



Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätökseen § 13/2026 / AK

VD/4507/10.00.02.01/2026

AK/ER/LT

Yksityishenkilö on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä 9.6.2026 § 13. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistamasta tontista 92-13-41-12 käydyn huutokaupan korkeimman tarjouksen hylkäämistä. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Vantaan kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö järjesti huutokaupan Vapaalassa osoitteessa Uurrekuja 4b sijaitsevasta tontista 13041/12. Huutokauppa pidettiin huutokaupat.com-palvelussa 6.5.2026 - 5.6.2026. Myynti-ilmoituksen mukaan tontti myydään korkeimman tarjouksen tehneelle, kuitenkin käypään hintaan. Huutokaupan järjestäjä pidätti itsellään oikeuden hylätä korkein tarjous.

Myyntiin asetetun tontin (92-13-41-12) pinta-ala on 485 m² ja tontilla on rakennusoikeutta 121 k-m². Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Kaupan kohteelle ei asetettu pohjahintaa. Tontin luovutuksessa ilmoitettiin käytettävän Vantaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Huutokaupassa tontista tuli yhteensä 47 tarjousta. Korkein tarjous oli 55 000 euroa.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 9.6.2026 § 13 hylätä huutokaupassa saadun korkeimman tarjouksen. Korkeimman tarjouksen jättänyt on tehnyt viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on kokonaisuudessaan luottamushenkilöiden nähtävillä Extranetissä.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tarjoushinta on käypä hinta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myynti-ilmoituksessa pidätetty kaupungin oikeus hylätä korkein tarjous koskee tilannetta, jossa palveluun kohdistuisi esim. palvelunestohyökkäyksen tapainen toimi, ja kohteen hinta jäisi sen vuoksi huomattavasti alle realistisen ajateltavissa olevan käyvän hinnan. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että korkein tarjous 55 000,00 euroa hyväksytään, koska huutokaupassa on markkinaehtoisesti muodostunut käypä hinta myytävälle kohteelle.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että huutokaupassa saatu korkein tarjous on markkinaehtoisesti muodostunut käyväksi hinnaksi, koska kaupan kohde on vapaasti kaikkien huudettavissa, myyntiaika on riittävän pitkä ja huutajia on enemmän kuin yksi. Lisäksi siinä esitetään, että kiinteistöjen erilaisuuden vuoksi muiden kiinteistökauppojen mediaani- tai keskiarvohintaa ei yksin voida pitää arviointiperusteena käyvälle hinnalle. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin muoto edellyttää kallista arkkitehtisuunnittelua ja rakennesuunnittelua tontin rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Edellä mainituista syistä järkevä maksimihinta, jota tontista kannattaa tarjota, on noin 450 e/k-m². Käypä arvo tontille asettuu täten korkeintaan noin 55 000,00 euroon.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä kehottaa Vantaan kaupunkia tekemään kokonaisharkintaa myös sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen tekijä asuu toisella paikkakunnalla, ja talon valmistuttua tontille hänestä tulisi vantaalainen veronmaksaja.



Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen

Huutokaupassa saatiin 47 tarjousta 10 eri tarjoajalta. Valtaosa tarjouksista eivät olleet korkeimmasta tarjouksesta oleellisesti poikkeavina vertailukelpoisia korkeimpaan tarjoukseen. Tarjoukset lähtivät 2 000 eurosta ylöspäin. Kilpailun viisi korkeinta tarjousta tulivat ainoastaan kahdelta tarjoajalta. Tämän vuoksi näyttö todellisesta kilpailusta on heikko.

Alueen käypä hintataso on arvioitu toteutuneiden kauppojen perusteella. Alueen käypä hintataso on 900 e/k-m². Alueen kiinteistökauppojen mediaani- tai keskiarvohintaa ei yksin voida pitää arviointiperusteena, vaan tontin käyvässä hinnassa on huomioitava tontin haastavat olosuhteet, jotka johtuvat tontin kapeasta muodosta. Korkeimman tarjouksen mukainen yksikköhinta on noin 455 e/k-m², joka on noin 50,6 % alueen käyvästä hinnasta. Koska tontti on rakentamiskelpoinen, ei haastavien olosuhteiden tai esitettyjen suunnittelukustannusten vaikutuksen painoarvoa voida kuitenkaan pitää 49,4 % suuruisena alueen käyvästä hinnasta.

Myynti-ilmoituksessa on mainittu: ”Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.” Oikeus ei ole ehdollinen, eikä sitä ole rajattu tapaukseen, jossa huutokaupassa ei muodostu käypää hintaa, vaan oikeuden käyttäminen on yksiselitteisesti kaupungin harkittavissa.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisessa linjauksessa tai kaupunginhallituksen päättämissä tontinluovutukseen liittyvissä periaatteissa ei ole päätetty antaa painoarvoa sille, onko tontin ostaja vantaalainen tai ulkopaikkakuntalainen. Koska muissakaan asuntotonttien luovutuksissa tätä seikkaa ei huomioida, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan sitä ei ole syytä huomioida tässä.

Asumisasioiden päällikön päätöksen perusteluja täydentäen korkeinta tarjousta ei hylätä pelkästään sillä perusteella, että käsitys käyvästä arvosta on tarjoajalla ja kaupungilla eri. Huutokaupan ehdoissa on nimellisesti määritelty, että myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Kaupunki hylkää tarjouksen tämän ehdon mukaisesti.

Kaupunkitilalautakunta 12.8.2026 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)