13.11.2026 7482/03.04.04.04.10/2026

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

LAUSUNTO ASIASSA 7482/03.04.04.04.10/2026

Lausunnon antaja

Sipoon kunta, kunnanhallitus
Lukkarinmäentie 2
PL 7
04130 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi

Valittaja

Kuljetus J.J. Oksanen Oy (0581033-6)
Kivipyykintie 12
01260 Vantaa

1. VAATIMUS

Sipoon kunnan kunnanhallitus katsoo valituksen perusteettomaksi ja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen ja pitää Sipoon kunnan maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksen 2.6.2026 § 59 sekä kunnanhallituksen päätöksen 24.8.2026 § 186 voimassa.

Kunta vaatii lisäksi, että valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään. Mikäli hallinto-oikeus päätyisi muuttamaan valituksen kohteena olevaa päätöstä, kunta vaatii toissijaisesti, että kukin asianosainen vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan.

2. PERUSTELUT

Kuntalain (410/2015) 135 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että:
1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
3) päätös on muuten lainvastainen.

Kunnallisvalitus on luonteeltaan laillisuusvalitus. Päätöksentekoon liittyvät tarkoituksenmukaisuusharkintaa koskevat seikat eivät siten kuulu kunnallisvalituksen tutkimisalaan.

Kunnanhallitus katsoo, että valittaja esittää valituksensa perusteena useita tarkoituksenmukaisuusperusteita, joihin hän vetoaa päätöksen kumoamisen perusteeksi.

Päätöksenteko asiassa

Sipoon kunnan maankäyttö- ja elinkeinojaosto on päätöksellään 2.6.2026 § 59 päättänyt periä kauppakirjan ehtojen mukaisen sopimussakon rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin perustuen eikä myöntänyt rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa. Valittaja on toimittanut päätöksestä oikaisuvaatimuksen kunnan kirjaamoon 17.6.2026, johon kunta on pyytänyt täydennystä ensimmäisen kerran 29.6.2026 ja toisen kerran 3.8.2026. Valittajalta saatiin vastaus täydennyspyyntöön 19.8.2026. Sipoon kunnanhallitus käsitteli oikaisuvaatimuksen ja siinä esiin nostetut seikat kokouksessaan 24.8.2026. Oikaisuvaatimuksessa ei esitetty, että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen olisi ylittänyt toimivaltansa tai päätös olisi ollut muuten lainvastainen, vaan siinä painotettiin tarkoituksenmukaisuusperusteita.

2.1 VALITTAJAN VETOAMAT SEIKAT

Valittaja vetoaa seuraaviin seikkoihin valituksessaan:

Taloudellinen tilanne

Valittaja on vedonnut rakennusalan heikentyneeseen markkinatilanteeseen, rakennuskustannusten nousuun, rahoituksen vaikeutumiseen sekä muihin yleisiin talouskehitykseen liittyviin tekijöihin. Kunta ei kiistä sitä, etteivätkö valittajan esittämät olosuhteet olisi vaikuttaneet rakennusalaan yleisesti. Asiassa ratkaistavana ei kuitenkaan ole rakennusalan yleinen suhdannetilanne vaan se, ovatko esitetyt olosuhteet muodostaneet sellaisen esteen, jonka perusteella rakentamisvelvoitteen määräaikaa olisi tullut edelleen pidentää tai sopimussakon perimisestä luopua.

Valittajan esittämät seikat osoittavat enintään rakennushankkeen toteuttamisen taloudellista vaikeutumista. Valituksessa ei kuitenkaan ole esitetty selvitystä siitä, että rakentaminen olisi ollut oikeudellisesti tai tosiasiallisesti mahdotonta. Rakentamista ei ole estänyt viranomaispäätös, lainsäädäntömuutos, rakennuskiellon asettaminen tai muu vastaava yksilöity este.

Kunta on päätöksenteossaan ottanut huomioon valittajan esittämät rakennusalan suhdannetta koskevat selvitykset. Kunta on kuitenkin katsonut, etteivät rakennusalan yleiset markkinaolosuhteet sellaisinaan muodosta kauppakirjassa tarkoitettuja painavia syitä, jotka velvoittaisivat määräajan edelleen pidentämiseen. Rakentamisvelvoitteen täyttämiseen on ollut käytettävissä useita vuosia vuoden 2018 kaupanteosta lukien. Valittajan perusteluissa korostuu hankkeen liiketaloudellinen kannattavuus.

Rakentamisvelvoitteen toteutumista ei kuitenkaan arvioida sen perusteella, onko rakentaminen kulloinkin liiketaloudellisesti optimaalista, vaan sen perusteella, onko kauppakirjassa sovittu velvoite täytetty määräajassa. Myöhempi markkinaolosuhteiden heikkeneminen ei sellaisenaan vapauta osapuolta sopimusvelvoitteistaan.

Edellä mainittu kuuluu lisäksi tarkoituksenmukaisuusväitteisiin, eivätkä ne ole kunnallisvalituksen edellyttämiä laillisuusväitteitä. Valittajan tulee esittää valituksessaan konkreettisesti, miten päätöksenteossa olisi ylitetty toimivalta tai päätös olisi tehty lainvastaisesti.

Näin ollen pelkästään väitettä heikentyneestä markkinatilanteesta ei voida tutkia eli tältä osin valitus tulee hylätä.

Sopimussakkoehdon asettaminen

Valittaja vetoaa yleisesti omaisuudensuojaan ja elinkeinovapauteen, joiden perusteella sopimussakkoa ei voisi vaatia. Kunta toteaa, että perusoikeuksista ei seuraa oikeutta

vapautua sopimukseen perustuvista suoritteista ja huomauttaa, että kauppaan ei ollut aikoinaan pakko ryhtyä, valittaja hyväksyi kauppakirjan ehdot vapaaehtoisesti ja rakentamisvelvoite ja sitä koskeva sopimussakko oli tiedossa kaupantekohetkellä.

Kunta toteaa, että kyseessä on sopimusvapauteen perustuva kauppa, joka on luonteeltaan yksityisoikeudellinen eikä kyseessä ole kunnan julkisen vallan käyttämisestä. Rakentamisvelvoitetta koskeva sopimussakkoehto on tavanomainen ja yleisesti käytetty ehto, jonka tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista, ehkäistä tonttien vajaakäyttöä sekä turvata kunnallistekniikan ja palveluverkon tarkoituksenmukainen hyödyntäminen. Lisäksi rakentamisvelvoitteen tehostamiseksi asetettu sopimussakko (20 % kauppahinnasta) on sekin tavanomainen ja kohtuullinen, kuntien ja kaupunkien yleisesti käyttämä sopimussakon määrä. Kunta huomauttaa, että nyt kyseessä oleva sopimussakko ei ole julkisoikeudellinen seuraamus, vaan se pohjautuu allekirjoitettuun kauppakirjaan. Kunnalla on yleinen toimivalta valvoa sopimusoikeudellisia etujaan.

Valittajan väite siitä, ettei kunnalla ole toimivaltaa sisällyttää kiinteistön kauppakirjaan rakentamisvelvollisuutta turvaavaa sopimussakkoehtoa, on virheellinen. Kiinteistön kauppakirja on yksityisoikeudellinen sopimus, jossa kunta toimii omaisuuden luovuttajana eikä julkista valtaa käyttävänä viranomaisena. Kunnalla on oikeus omistamastaan omaisuudesta määrätessään asettaa luovutukselle ehtoja, joilla edistetään kunnan maapoliittisia tavoitteita. Rakentamisvelvollisuutta ja sitä turvaavaa sopimussakkoa koskevat ehdot ovat vakiintuneita kuntien maanluovutuksissa käytettyjä sopimusehtoja. Sopimussakon perustana ei ole julkisen vallan käyttö vaan osapuolten hyväksymä kauppakirja.

Kunta on tehnyt päätöksen hallintosäännön mukaisesti. Asiassa ei ole ilmennyt, että päätöksen tehnyt taho olisi ylittänyt toimivaltansa tai että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Kunnan päätöksentekovalta määräytyy muun ohella kunnan toimialan perusteella. Sopimus ja sitä koskeva päätös liittyvät nimenomaisesti kunnan toimialaan kuuluviin tehtäviin, kuten rakennusvalvontaan, sekä kunnan omaisuuden hallintaan, koska kysymys on kunnan tontin myyntiä koskevasta sopimuksesta. Päätöksenteko on siten kuulunut kunnan toimivaltaan.

Valittajan esittämät näkökohdat koskevat pääosin kauppakirjan ehtojen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista. Kunta katsoo, etteivät nämä seikat osoita oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen olevan kuntalain tarkoittamalla tavalla lainvastainen.

Sopimusehtojen tulkinta ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan ja siten hallinto-oikeus ei voi määrätä sopimussakkoa tehottomaksi. Kyseessä ei ole hallinnollinen päätöksen määräyksen tehosteeksi asetettu uhkasakko.

Lopuksi kunta toteaa, että väitteet sopimuksen tulkinnasta tulisi jättää tutkimatta.

Maakaaressa kielletyt kiinteistökaupan ehdot

Valittaja katsoo, että rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakkoehto on maakaaren 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettu pätemätön ehto ja että kunnalla ei tämän vuoksi ole ollut toimivaltaa periä sopimussakkoa. Kunta ei yhdy tähän näkemykseen.

Valittajan esittämät väitteet koskevat ensi sijassa kauppakirjan ehtojen tulkintaa ja sopimusehdon pätevyyttä. Johtopäätös siitä, että väitetty sopimusehdon pätemättömyys merkitsisi samalla kunnallisen päätöksenteon toimivallan puuttumista, ei kuitenkaan ole perusteltu.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä ei ole määrätty julkisoikeudellista seuraamusta eikä asetettu valittajalle uusia velvollisuuksia. Päätös perustuu kunnan ja valittajan väliseen kiinteistön kauppakirjaan sekä siihen sisältyvien ehtojen soveltamiseen.
Valittajan viittaama maakaaren 2 luvun 11 § koskee kiinteistön kaupassa kiellettyjä ehtoja ja niiden oikeusvaikutuksia. Säännöksestä ei seuraa, että kunnalla ei olisi toimivaltaa arvioida omiin sopimuksiinsa perustuvia vaatimuksia tai tehdä niitä koskevia päätöksiä.

Lisäksi valittaja vetoaa siihen, että rakentamisvelvollisuuden tehostamiseksi asetettu sopimussakko olisi henkilökohtaisen vapauden rajoittamista (*conditio turpis*). Kunta kiistää tämän näkemyksen, sillä säännöksellä tarkoitetaan oikeuskirjallisuudessa tyypillisesti henkilön henkilökohtaiseen elämään, liikkumiseen tai vastaavaan liittyviä ehtoja, ei rakennushankkeen toteuttamista koskevia velvoitteita. Rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ei velvoita ostajaa henkilökohtaisesti tekemään mitään, vaan ostaja voi rakentaa, rakennuttaa tai maksaa sopimussakon.

Valittajan väite siitä, ettei kunnalla olisi toimivaltaa ottaa kiinteistön kauppakirjaan rakentamisvelvollisuutta turvaavaa sopimussakkoehtoa, ei saa tukea oikeuskäytännöstä. Kuntien tontinluovutuskäytännössä rakentamisvelvollisuus ja sitä tehostava sopimussakko ovat vakiintuneita ehtoja, joiden tarkoituksena on varmistaa asemakaavan toteutuminen ja ehkäistä tonttien vajaakäyttöä. Myös Turun hovioikeuden 26.10.2017 antamassa ratkaisussa hovioikeus arvioi kunnan kiinteistökaupassa käyttämää rakentamisvelvoitetta ja sitä turvaavaa sopimussakkoa. Ratkaisussa katsottiin, ettei rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ollut maakaaren 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettu pätemätön vallintarajoitusehto eikä myöskään sellainen ehto, jonka voimassaoloa olisi laissa rajoitettu. Hovioikeus hyväksyi periaatteellisesti rakentamisvelvoitteeseen perustuvan sopimussakkovelvoitteen osaksi osapuolten välistä kiinteistökauppasopimusta.

Hallinto-oikeus arvioi asiassa ainoastaan valituksen kohteena olevan päätöksen lainmukaisuutta, eikä sillä ole toimivaltaa ratkaista tai todeta kiinteistökaupan yksittäistä ehtoa pätemättömäksi. Valittaja ei väitteellään osoita, että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, että päätöksen tehnyt viranomainen olisi ylittänyt toimivaltansa tai että päätös olisi muutoin lainvastainen. Väite kohdistuu sen sijaan

yleisesti kiinteistökaupan ehdon pätevyyteen. Näin ollen väite ei ole kunnallisvalituksen kuntalaissa edellytetty laillisuusperuste, ja se tulee jättää tutkimatta

Sopimussakon suorituseste

Valittaja ei ole esittänyt selvitystä siitä, että rakentamisvelvoitteen täyttäminen olisi tullut oikeudellisesti tai tosiasiallisesti mahdottomaksi. Valituksessa esitetyt näkökohdat koskevat lähinnä rakennusalan markkinatilannetta, rakentamiskustannuksia ja taloudellisia olosuhteita. Kunta toteaa, ettei asiassa ole esitetty selvitystä sellaisesta oikeudellisesta tai tosiasiallisesta esteestä, joka estäisi rakentamisen toteuttamisen. Valituksessa viitatut markkinaolosuhteet eivät ole rinnastettavissa sellaisiin ylivoimaisiin esteisiin, joiden on oikeuskirjallisuudessa katsottu voivan johtaa sopimusvelvoitteen lakkaamiseen.

Rakentamisen vaikeutuminen, kustannustason nousu tai hankkeen heikentynyt kannattavuus eivät sellaisenaan osoita, että rakentamisvelvoitteen täyttäminen olisi tullut mahdottomaksi.

Vaikka valittajan esittämät näkökohdat taloudellisesta tilanteesta on otettu huomioon sopimussakon perimistä koskevassa päätöksessä, ne eivät sellaisinaan osoita rakentamisvelvoitteen lakanneen eivätkä osoita päätöksen olevan lainvastainen. Valittajan esittämät väitteet koskevat pääosin kauppakirjan ehtojen tulkintaa sekä niiden vaikutuksia muuttuneissa olosuhteissa eivätkä anna aihetta muuttaa valituksen kohteena olevaa päätöstä.

Valittaja ei ole osoittanut, että rakentamisvelvoitteen täyttäminen olisi tullut mahdottomaksi tai että asiassa olisi vallinnut sellainen ylivoimainen este, joka poistaisi sopimusvastuun. Valituksessa esitetyt rakennusalan yleistä markkinatilannetta koskevat väitteet kuvaavat enintään hankkeen toteuttamisen taloudellista vaikeutumista. Taloudellinen kannattamattomuus tai liiketoimintaympäristön heikkeneminen eivät kuitenkaan merkitse suorituksen mahdottomuutta eivätkä lähtökohtaisesti vapauta sopimusperusteisesta vastuusta. Rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa, eikä valittaja ole esittänyt sellaista yksilöityä estettä, jonka perusteella kunnan olisi tullut jättää kauppakirjan mukainen sopimussakko perimättä.

Yleisesti kunta haluaa vielä huomauttaa sopimusoikeuden olennaisesta perustasta eli sopimuksen sitovuudesta (*pacta sunt servanda*). Sopimuksen muuttuminen tappiolliseksi, kannattamattomaksi tai odotettua vaikeammaksi ei vapauta sopimusvelvoitteesta. Lisäksi kunta korostaa, että velvoiteoikeudessa tehdään ero suorituksen mahdottomuuden ja suorituksen vaikeutumisen välillä. Sopimusvelvoitteen lakkaaminen edellyttää lähtökohtaisesti, että suoritus on tullut oikeudellisesti tai tosiasiallisesti mahdottomaksi. Sen sijaan suorituksen kallistuminen, kannattavuuden heikkeneminen tai markkinaolosuhteiden muuttuminen eivät sellaisinaan johda velvoitteen lakkaamiseen.

Lopuksi kunta toteaa, että väite suoritusesteeseen liittyen on hylättävä.

Rakentamisvelvoitteen sisältö

Rakentamisvelvoitteen täyttymistä tulee arvioida ensisijaisesti kauppakirjan ehtojen perusteella. Rakentamisvelvoite ei määräydy sen mukaan, pitääkö valittaja rakentamista kulloinkin taloudellisesti tarkoituksenmukaisena.

Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on nimenomaan estää asemakaavan mukaisten tonttien pitäminen pitkäaikaisesti rakentamattomina. Jos velvoitteen täyttämisen edellytykseksi asetettaisiin se ajankohta, jonka ostaja itse katsoo liiketaloudellisesti optimaaliseksi, rakentamisvelvoite menettäisi käytännössä merkityksensä. Tämä olisi vastoin rakentamisvelvoitteen tarkoitusta kunnan maapolitiikan välineenä.

Kunta haluaa huomauttaa, että vanhojen sopimusten mukaisia rakentamisvelvoitteita on tarkasteltu toimijamyönteisesti eikä prosentuaalista vaatimusta rakentamisen määrästä ole edellytetty, koska sellaista mainintaa kauppakirjan ehdoissa ei ole ollut. Tämä samainen asia on informoitu myös muille vanhojen sopimuksen mukaisille toimijoille, jotka eivät ole vielä täyttäneet rakentamisvelvoitettaan. Kunta on siis jo alun perinkin kohtuullistanut rakentamisvelvoite-ehdon tulkintaa.

Valittaja ei ole esittänyt selvitystä siitä, että kauppakirjassa tarkoitettu rakentamisvelvoite olisi täytetty määräajassa. Valituksessa esitetyt näkökohdat koskevat pääasiassa rakentamatta jättämisen perusteita eivätkä rakentamisvelvoitteen toteutumista.

Näin ollen valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen johdosta tehtyä päätöstä olisi pidettävä lainvastaisena tai muutoksen tarpeessa olevana.

Määräajan pidentämisen arviointi

Valittaja katsoo, että maailman- ja kansantalouden kehitys, rakennusalan heikentynyt suhdannetilanne, rakentamisen kustannusten nousu sekä muut valituksessa kuvatut olosuhteet ovat muodostaneet kauppakirjassa tarkoitetun painavan syyn rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiselle. Kunta ei yhdy tähän näkemykseen.

Kauppakirjan mukaan myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää rakentamiselle asetettua määräaikaa. Sopimusehdon sanamuodosta ilmenee, että määräajan pidentäminen kuuluu kunnan harkintavaltaan eikä määräajan pidentämiseen synny subjektiivista oikeutta pelkästään sillä perusteella, että rakentamisen edellytykset ovat heikentyneet tai hankkeen toteuttaminen on muuttunut taloudellisesti aikaisempaa haastavammaksi. Valittajan viittaamat rakennusalan markkinatilanteeseen, korkotasoon tai rahoituksen saatavuuteen liittyvät seikat kuuluvat lähtökohtaisesti elinkeinotoiminnan normaaleihin liiketoimintariskeihin eivätkä ne ole kunnan vastuulla.

Päätöksissä on lisäksi todettu, että rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut jo vuonna 2021. Määräajan päättymisestä huolimatta valittaja ei ole tähän mennessä ryhtynyt sellaisiin toimenpiteisiin, joiden perusteella rakentamisvelvoitteen täyttymisen

tai edes rakennustöiden aloittamisen voitaisiin todeta tapahtuneen. Tämä puoltaa osaltaan johtopäätöstä siitä, ettei määräajan pidentämiselle tai sopimussakon perimisestä luopumiselle ole ollut perusteita.

Valittajan esittämät seikat koskevat pääosin yleistä markkina- ja taloustilannetta. Kunta on päätöstä tehdessään arvioinut esitetyn selvityksen sekä ne perusteet, joihin määräajan pidennystä koskeva vaatimus on perustunut. Kunta on harkintavaltaansa käyttäen katsonut, etteivät esitetyt seikat anna aihetta määräajan pidentämiseen.

Valituksessa ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella kunnan harkintavallan käytön voitaisiin katsoa olleen syrjivää, epäasiallisiin perusteisiin perustuvaa tai muutoin hallinnon oikeusperiaatteiden vastaista. Pelkästään se, että valittaja arvioi rakentamisen olleen taloudellisesti epätarkoituksenmukaista määräajan päättyessä, ei osoita päätöstä lainvastaiseksi.

Valittajan esittämät näkökohdat liittyvät ennen kaikkea rakentamishankkeen liiketaloudellisiin edellytyksiin. Ne eivät kuitenkaan osoita, että rakentamisvelvoite olisi tullut mahdottomaksi toteuttaa tai että kunnalla olisi ollut velvollisuus myöntää lisäaikaa.

Päätöksen perusteluvelvollisuus – riittävä selvitys

Valittaja katsoo, että kunta on laiminlyönyt hallintolain mukaisen perusteluvelvollisuutensa eikä ole riittävällä tavalla arvioinut määräajan pidentämistä puoltavia seikkoja. Kunta ei yhdy tähän näkemykseen.

Päätöksen perusteluista ilmenee ne tosiseikat ja oikeudelliset perusteet, joihin ratkaisu on perustunut. Päätöksessä on tunnistettu valittajan esittämät määräajan pidentämistä puoltavat perusteet, kuten rakennusalan heikentynyt markkinatilanne sekä rakentamisen toteuttamiseen liittyvät taloudelliset olosuhteet. Se, ettei kunta ole antanut valittajan esittämille seikoille tämän vaatimalla tavalla ratkaisevaa merkitystä, ei merkitse perusteluvelvollisuuden laiminlyöntiä

Hallintolain mukainen perusteluvelvollisuus edellyttää, että päätöksestä käy ilmi ratkaisuun vaikuttaneet keskeiset tosiseikat ja harkinnan perusteet. Säännös ei edellytä, että viranomainen ottaisi yksityiskohtaisesti kantaa kaikkiin asianosaisten esittämiin näkemyksiin tai hyväksyisi niiden perusteella esitetyt vaatimukset.

Valittajalle on ollut päätöksen perusteella mahdollista ymmärtää, mihin seikkoihin ratkaisu on perustunut ja miksi määräajan pidentämiselle ei ole katsottu olevan riittäviä perusteita.

Lisäksi kunta toteaa, että määräajan pidentäminen on kauppakirjan mukaan kunnan harkinnassa oleva asia. Pelkästään se, että valittaja arvioi samoja tosiseikkoja eri tavalla kuin kunta, ei osoita harkinnan olleen puutteellista eikä päätöksen perustelujen olevan hallintolain vastaisia.

Valituksessa ei ole osoitettu sellaista perustelujen puutetta, joka olisi voinut vaikuttaa asian lopputulokseen tai tehdä päätöksestä lainvastaisen.

Lopuksi vielä kunta toteaa, että toisin kuin valittaja esittää, päätöksessä on nimenomaisesti viitattu rakennusalan markkinatilanteeseen ja rakentamisedellytyksiin. Asiassa ei siten ole kyse siitä, että nämä seikat olisi jätetty huomioimatta, vaan siitä, ettei niitä ole harkinnassa pidetty sellaisina painavina syinä, jotka olisivat edellyttäneet määräajan pidentämistä.

Väitteet ovat siten näillä perustein perusteettomia ja kunta vaatii valituksen hylkäämistä.

Päätöksen perusteluvelvollisuus – sovellettava lainsäädäntö

Valittaja katsoo, että kunnan päätöksissä 2.6.2026 ja 24.8.2026 olisi tullut nimenomaisesti viitata hallintolain 45 §:ään ja 5 §:ään, ja että päätökset ovat tämän vuoksi hallintolain vastaisia. Kunta ei yhdy tähän näkemykseen.

Valittaja ei ole osoittanut, että päätösten perustelut olisivat jääneet sillä tavoin puutteellisiksi, että asianosaisten oikeusturva olisi vaarantunut tai ettei päätöksen perusteita olisi voitu ymmärtää. Valittaja on myös kyennyt yksityiskohtaisesti arvioimaan päätöksen sisältöä ja hakemaan siihen muutosta, mikä osaltaan osoittaa, että päätöksen perustelut ovat olleet muutoksenhaun kannalta riittävät.

Päätöksistä ilmenevät ratkaisuun vaikuttaneet tosiseikat, asian arvioinnin perusteet sekä lopputuloksen perustelut. Hallintolain 45 §:n tarkoituksena on turvata asianosaisen mahdollisuus ymmärtää ratkaisu ja hakea siihen muutosta. Tämä tarkoitus on asiassa toteutunut. Valittajan väite kohdistuu ensisijaisesti päätösten lopputulokseen eikä niiden perustelujen ymmärrettävyyteen tai riittävyyteen. Päätöksiä on siten arvioitava niiden asiallisen sisällön perusteella.

Kunta toteaa, että päätökset perustuvat osapuolia sitovan sopimuksen ehtojen soveltamiseen ja noudattamiseen. Päätöksessä 2.6.2026 § 59 on selostettu ratkaisun perusteena olleet sopimusehdot sekä niiden soveltaminen käsillä olevaan tilanteeseen. Lisäksi päätöksen selostusosassa on viitattu kauppakirjan allekirjoittamisen perusteena olleeseen päätökseen sekä sitä koskeviin kunnanhallituksen hyväksymiin periaatteisiin (30.3.2010 § 106). Oikaisuvaatimusta koskevassa päätöksessä 24.8.2026 § 186 on lisäksi viitattu kuntalain oikaisuvaatimusta koskeviin säännöksiin. Näin ollen päätösten perusteluissa on esitetty ne oikeudelliset ja tosiasialliset perusteet, joihin ratkaisut perustuvat.

Näin ollen pelkästään se, ettei päätöksissä ole nimenomaisesti viitattu hallintolain 5 §:ään tai 45 §:ään, ei osoita päätösten olevan lainvastaisia eikä anna aihetta niiden kumoamiseen.

Hallinnon oikeusperiaatteet

Valittaja katsoo, että päätös on hallintolain 6 §:n vastainen ja loukkaa erityisesti suhteellisuusperiaatetta sekä tarkoitussidonnaisuuden periaatetta. Kunnan näkemyksen mukaan väite on perusteeton.

Kunta on käyttänyt toimivaltaansa siihen tarkoitukseen, johon toimivalta on annettu. Rakentamisvelvoitetta ja sen tehosteeksi sovittua sopimussakkoa koskevien ehtojen tarkoituksena on osaltaan edistää tonttien rakentumista kohtuullisessa ajassa sekä toteuttaa kunnan maapoliittisia tavoitteita. Päätöstä ei ole tehty valittajan vahingoittamiseksi tai muussa epäasiallisessa tarkoituksessa. Valittajan väite kohdistuu tosiasiassa kunnan suorittaman harkinnan lopputulokseen. Erimielisyys harkinnan lopputuloksesta ei kuitenkaan sellaisenaan osoita hallintolain 6 §:ssä tarkoitettujen hallinnon oikeusperiaatteiden rikkomista.

Valittaja on vedonnut rakennusalan yleiseen markkinatilanteeseen, korkotasoon sekä rakentamisen kustannusten nousuun. Kunta on ottanut nämä seikat huomioon asiaa ratkaistessaan, mutta katsonut, etteivät ne muodosta kauppakirjassa tarkoitettuja painavia syitä rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiselle huomioiden etenkin, kun alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika oli 7.11.2021.

Hallintolain 6 §:n tarkoitussidonnaisuusperiaate huomioon ottaen määräajan pidennystä on arvioitu rakentamisvelvoitteen tarkoituksen eli asemakaavan toteutumisen ja tontin rakentumisen näkökulmasta. Kunta ei ole ollut velvollinen sivuuttamaan rakentamisvelvoitetta tai sen määräaikaa pelkästään sillä perusteella, että valittaja on pitänyt rakentamista kulloisessakin markkinatilanteessa liiketaloudellisesti epätarkoituksenmukaisena eikä se osoita kunnan käyttäneen harkintavaltaansa hallintolain 6 §:n vastaisesti.

Valittaja ei ole myöskään esittänyt selvitystä siitä, että kunta olisi kohdellut vastaavassa asemassa olevia maanomistajia eri tavoin tai että harkinta olisi perustunut epäasiallisiin taikka syrjiviin perusteisiin.

Luottamuksensuojaperiaate

Hallintolain (HE 72/2002 vp, s. 55–56) esitöissä todetaan luottamuksensuojanperiaatteesta seuraavaa. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan. Lisäksi esitöissä todetaan, että luottamuksensuojan periaate rajoittaa edunsuovien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin ja yleensäkin päätösten muuttamista yksityiselle haitalliseen suuntaan.

Valittaja ei ole osoittanut saaneensa kunnalta sellaista yksiselitteistä lupausta tai kannanottoa, jonka perusteella sillä olisi ollut perusteltu aihe odottaa uusien määräajan pidennysten myöntämistä tai sitä, ettei sopimussakkoa perittäisi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin johdosta. Kunta ei myöskään ole tehnyt sellaista päätöstä, jolla olisi luovuttu kyseisen sopimusehdon soveltamisesta tai sen mukaisista oikeuksista. Päinvastoin kunta on soveltanut asiassa osapuolia sitovan sopimuksen ehtoja niiden mukaisesti. Valittaja ei siten ole esittänyt perusteita, joiden nojalla luottamuksensuojaperiaatteen voitaisiin katsoa estävän kuntaa tekemästä asiassa valituksen kohteena olevia päätöksiä. Valittajan väitteet luottamuksensuojaperiaatteen loukkaamisesta ovat siten perusteettomia ja ne tulee hylätä

Suhteellisuusperiaate

Valittaja katsoo, että kunnan olisi tullut valita vähemmän rajoittava toimenpide ja pidentää määräaikaa sopimussakon perimisen sijasta.

Kunta toteaa, että sopimussakon periminen on perustunut osapuolten välisessä kauppakirjassa ennalta sovittuun ehtoon. Kyse ei ole kunnan yksipuolisesti määräämästä hallinnollisesta seuraamuksesta, vaan sopimukseen perustuvan seuraamusehdon soveltamisesta tilanteessa, jossa rakentamisvelvoitteen ei ole katsottu täyttyneen määräajassa.

Hallintolain mukaisen suhteellisuusperiaatteen mukaan viranomaisen toimien on oltava asianmukaisia, tarpeellisia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Viranomaisen tulee käyttää vain sellaisia keinoja, jotka ovat välttämättömiä lainmukaisen tavoitteen saavuttamiseksi. Tässä asiassa päätös on perustunut osapuolia sitovan sopimuksen ehdon noudattamiseen. Kunta ei ole edellyttänyt valittajalta sopimuskumppanina mitään sellaista toimenpidettä, joka ylittäisi sen sopimukseen perustuvat velvoitteet. Päätöstä ei siten voida pitää suhteellisuusperiaatteen vastaisena.

Suhteellisuusperiaate ei myöskään edellytä, että kunnan tulisi valita valittajalle taloudellisesti edullisin ratkaisu.

Suhteellisuusperiaatteesta ei seuraa, että kunnan olisi tullut luopua sopimusehdon soveltamisesta tai myöntää määräajan pidennys pelkästään sillä perusteella, että rakennusalan yleinen markkinatilanne on ollut aikaisempaa heikompi.

Valittajan esittämät väitteet ovat siten perusteettomia ja ne tulee hylätä.

<u>Kiinteistölle rakentaminen</u>

Valittajan ilmoitus siitä, että kiinteistölle on tarkoitus rakentaa tulevaisuudessa, ei muuta arviointia rakentamisvelvoitteen täyttämisestä määräajassa. Rakentamisvelvoitteen täyttymistä arvioidaan sen perusteella, onko kauppakirjassa sovittu velvoite toteutettu määräajassa, ei sen perusteella, onko rakentaminen tarkoitus toteuttaa myöhemmin.

Valittajan esittämät maanvaihto- ja putkitustyöt osoittavat, että alueella on tehty rakentamista valmistelevia toimenpiteitä. Rakentamisvelvoitteen täyttymisen kannalta ratkaisevaa kuitenkin on, että kauppakirjassa tarkoitettua rakennusta ei ole toteutettu määräajassa. Valmistelevat toimenpiteet eivät sellaisenaan merkitse rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Toimitusjohtajan sairastumisesta esitetyn selvityksen osalta kunta toteaa, että sairastuminen on valitettava tapahtuma. Asiassa ei kuitenkaan ole esitetty selvitystä siitä, että toimitusjohtajan terveydentila olisi muodostanut sellaisen kauppakirjassa tarkoitetun painavan syyn, jonka perusteella rakentamisvelvoitteen määräaikaa olisi tullut pidentää. Rakentamisvelvoite kohdistuu yhtiöön oikeushenkilönä eikä yksittäiseen henkilöön. Yhtiöllä on ollut mahdollisuus järjestää toimintansa ja hankkeen toteuttaminen myös muilla tavoin.

Asiassa ei myöskään esitetty sellaista lääketieteellistä selvitystä, jonka perusteella kunta olisi ollut velvollinen arvioimaan asiaa toisin.

Kunta on ottanut valittajan esittämät seikat huomioon kokonaisharkinnassaan, mutta ne eivät muodosta sellaisia kauppakirjassa tarkoitettuja painavia syitä, joiden perusteella rakentamisvelvoitteen määräaikaa olisi tullut pidentää tai sopimussakon perimisestä luopua.

Valittajan esittämät väitteet ovat siten perusteettomia ja ne tulee hylätä.

3. YHTEENVETO

Valittaja ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joiden nojalla kunnan päätösten voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä, toimivallan ylityksen seurauksena tai muutoin lainvastaisena.

Valittaja katsoo, ettei päätöksessä ole riittävästi perusteltu, miksi valittajan esittämiä olosuhteita ei ole pidetty kauppakirjassa tarkoitettuina painavina syinä.

Kunta toteaa, että määräajan pidentämistä koskeva ratkaisu on perustunut kauppakirjan ehtoon, jonka mukaan määräaikaa voidaan hakemuksesta pidentää painavista syistä. Päätöstä tehtäessä on arvioitu valittajan esittämät perusteet kokonaisuutena.

Valittajan esittämät perusteet liittyivät pääosin rakennusalan yleiseen markkinatilanteeseen, korkotasoon, rakentamisen kustannuksiin sekä hankkeen taloudellisiin edellytyksiin. Kunta on harkinnassaan katsonut, ettei tällaisia yleisiä suhdanne- ja markkinatekijöitä ole tässä tapauksessa pidettävä sellaisina poikkeuksellisina tai yksittäiseen hankkeeseen kohdistuvina olosuhteina, jotka muodostaisivat kauppakirjassa tarkoitetun painavan syyn rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiselle.

Kauppakirjan mukaan kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa. Sopimusehto ei anna ostajalle ehdotonta oikeutta pidennykseen, vaan asia kuuluu kunnan harkintavaltaan. Kunta on käyttänyt harkintavaltaansa hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisesti hyväksyttävään tarkoitukseen, puolueettomasti ja suhteellisuusperiaatetta noudattaen.

Kysymys ei siten ole ollut siitä, että valittajan esittämät seikat olisi jätetty huomioimatta, vaan siitä, ettei niitä ole harkinnassa pidetty kauppakirjan tarkoittamina painavina syinä.

Valittajan väitteet hallintolain 45 §:n vastaisesta perusteluvelvollisuuden laiminlyönnistä ovat niin ikään perusteettomia. Päätöksistä ilmenevät ratkaisuun vaikuttaneet tosiseikat, kunnan suorittama arviointi sekä ratkaisun perusteet. Se, ettei kunta ole antanut valittajan esittämille seikoille valittajan vaatimaa painoarvoa, ei merkitse perusteluvelvollisuuden laiminlyöntiä. Valittajan erimielisyys kohdistuu päätöksen aineelliseen sisältöön eikä siihen, että päätöksen perusteet olisivat jääneet epäselviksi.

Edellä esitetyin perustein kunta pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen kokonaisuudessaan ja pitämään valituksen kohteena olevan päätöksen voimassa.

4. LIITELUETTELO

Liite 1. Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös 2.6.2026 § 59
Liite 2. Kunnanhallituksen päätös 24.8.2026 § 186
Liite 3. Kauppakirja 7.11.2018, Kuljetus J.J. Oksanen Oy
Liite 4. Täydennys oikaisuvaatimukseen 19.8.2026, Kuljetus J.J. Oksanen Oy
Liite 5. Sähköpostikeskustelu liittyen rakentamisvelvoitteeseen, Kuljetus J.J. Oksanen Oy
Liite 6. Muistio tapaamisesta 24.2.2026, Kuljetus J.J. Oksanen Oy