

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Asia Lausunnon antaminen kiinteistön 834-411-9-93 myyntipäätöstä koskevassa valitusasiassa (diarinumero 927/03.04.04.04.10/2024)

Valituksen kohteena oleva päätös
Tammelan kunnanhallitus 8.4.2024 § 59

Lausunnon antaja
Tammelan kunnanhallitus
Hakkapeliitantie 2, 31300 Tammela
kirjaamo@tammela.fi

Lausuntopyyntö

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa antamaan valituksen johdosta lausunnon ja liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista siltä osin kuin ne eivät jo ole asiakirjojen liitteenä.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.10.2024.

Valituksessa esitetyt vaatimukset lyhyesti

Valituksen tekijä vaatii, että Tammelan kunnanhallitus kumoaa päätöksensä oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä. Valituksen tekijä vaatii myös, että Tammelan kunnan tulee asettaa kiinteistö kuntalain § 130 mukaan myyntiin avoimella tarjouskilpailulla ja noudattaa hallintolain § 6, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käytettävä toimi-valtaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

LAUSUNTO

Selostus asiasta

Tammelan kunnanhallitus päätti 11.3.2024 § 34 hyväksyä kiinteistöstä 834-411-9-93 saadun 200 000 €:n ostotarjouksen. Kiinteistössä, osoitteessa Vastustie 134, sijaitsee hallirakennus.

Kiinteistöstä oli tehty aiemminkin ostotarjous nyt valituksen tekijän toimesta. Tätä ostotarjousta kunnanhallitus käsitteli kokouksessaan 19.12.2022. Tuolloin ostotarjous hylättiin osin hinnan sekä erityisesti käynnissä olleiden vuokraneuvottelujen johdosta. Koska uusi saatu tarjous on reilu 20 % korkeampi aiempaan tarjoukseen nähden sekä lisäksi saatu vuokratuotto huomioiden, joka oli lähes 20.000 euroa, kunnanhallitus totesi taloudellisten perusteiden myynnille täytyneen.

Valituksen tekijä toimitti kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimuksen koskien kiinteistön 834-411-9-93 myyntipäätöstä. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaati tehdyn päätöksen hylkäämistä kuntalain 130 § perusteella ja vaatimustaan oikaisuvaatimuksen tekijä tarkensi sillä, että asian valmistelussa ei ole ollut lain edellyttämää puolueettoman arvioijan arviota kiinteistön markkina-arvosta.

Oikaisuvaatimuksen valmistelutekstissä valmistelija totesi, että kuntalain 130 § 2 momentin mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, mikäli kiinteistön markkina-arvo on määritelty puolueettoman arvioijan toimesta. Tammelan kunnan valmistelussa oli ulkopuolisten puolueettomien arvioitsijoiden tekemät markkina-arviot. Ensimmäinen arvio on laadittu 24.1.2023 ja sen mukaan markkina-arvo on ollut n. 250 000 € +/- 10 %. Toinen markkina-arvio on päivätty 5.2.2024 ja siinä markkina-arvoksi on selvitetty 220 000 €. Saadun 200 000 €:n ostotarjouksen on todettu olevan riittävä, koska ero markkina-arvioon on vähäinen. Kunnanhallitus päätti 8.4.2024 § 59 hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Lausunnon antajan vaatimukset

Tammelan kunta toteaa, että valituksen perusteet ovat aiheettomat ja valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Perustelut (tummennetulla oleva teksti on valituksen tekijän valituksessa olevaa tekstiä, johon Tammelan kunta lausuu vastineensa)

Valituksen tekijä vaatii, että Tammelan kunnan tulee asettaa kiinteistö kuntalain §130 mukaan myyntiin avoimella tarjouskilpailulla ja noudattaa hallintolain §6, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Kuntalain §130 pykälän mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnanhallituksen päätöksen mukaan kunnan valmistelussa on ollut mukana puolueettomien arvioitsijoiden tekemät markkina-arviot myydystä kiinteistöstä. Näistä lain edellyttämistä arvioista ei kuitenkaan ole mainintaa missään aikaisemmassa päätöksenteon vaiheessa. Kunnanhallituksen päätöksessä hyväksyä kiinteistön ostotarjous arvioita ei mainita esityslistatekstissä, eikä niitä ole päätöksen oheismateriaalina tai liitteenä. Tieto markkina-arvioiden olemassaolosta ilmestyi vasta, kun päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus. Forssan Lehden haastattelussa (4.4.2024) tekninen johtaja ilmoitti, että markkina-arvioista ”ei vain ollut puhetta.”

Valituksen tekijä kertoo ilmaisseensa Tammelan kunnalle ensimmäisen kerran kiinnostukseni kiinteistön ostoon lokakuussa 2022. Joulukuussa kunta ilmoitti, ettei kiinteistövälikäältä saatu kiinteistöstä arviota ja kehoitettiin tekemään tarjous. Teknisen johtajan oma suullisesti annettu hinta-arvio oli tuolloin yli 300 000 euroa.

Valituksen tekijä kertoo tehneensä kiinteistöstä ostotarjouksen Tammelan kunnalle joulukuussa 2022. Tarjous hylättiin kunnanhallituksessa 19.12.2022. Valituksen tekijän mielestä hänen tekemänsä tarjous esiteltiin kunnanhallituksessa virheellisesti. Kunnanhallitus ar-



vioi tehdyn tarjouksen eri perusteilla kuin millä se oli tehty. Ostotarjouksesta laskettu neliöhinta oli laskettu kokonaisneliöiden perusteella, eikä siinä huomioitu, että iso osa neliöistä on hallin yhteydessä olevaa katosta, eikä varsinaista hallitilaa.

Valituksen tekijä teki kunnanhallituksen päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Kunnanhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen 17.1.2023. Merkittävimmäksi perusteeksi todettiin, ettei kunnalla ole halua myydä kiinteistöä, vaan pyrkimys jatkaa sen vuokraamista. Kunnanhallitus toteaa päätöksessään, että tekninen toimiala on selvittänyt mahdollisuutta kiinteistönvälittäjän arvioon, mutta kiinteistönvälittäjä ei olisi ollut halukas määrittelemään kohteelle arviota. 11.3.2023 tehdystä kiinteistön myyntipäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen jälkeen ilmestyneiden markkina-arvioiden mukaan kiinteistönvälittäjä olisi kuitenkin tehnyt kohteelle markkina-arvon määrittelyn vain viikkoa myöhemmin (24.1.2023). Teknisen johtajan mukaan arvio tehtiin ”käynnissä olevan tilanteen takia ja vain taustatiedoksi” Mikä on erikoista, jos kiinteistöä ollaan vain vuokraamassa.

Valituksen tekijän mukaan Tammelan kunnassa on oltu erittäin tietoisia siitä, että kiinteistön ostamisesta on muitakin kiinnostuneita kuin viimeisimmän ostotarjouksen tehnyt yritys. Tästä huolimatta kiinteistöä ei ole laitettu myyntiin avoimella tarjouskilpailulla. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan hyväksyminen perustui kiinteistöä aiemmin tehtyyn ostotarjoukseen, ei puolueettomasti arvioituun markkina-arvioon.

Tammelan kunnan vastine edellä olevaan:

Kuntalain 130 § 2 momentin mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, mikäli kiinteistön markkina-arvo on määritelty puolueettoman arvioijan toimesta.

Tammelan kunnan valmistelussa on ollut ulkopuolisten puolueettomien arvioitsijoiden tekemät markkina-arviot. Ensimmäinen arvio on laadittu 24.1.2023 ja sen mukaan markkina-arvo on ollut n. 250 000 € +/- 10 %. Toinen markkina-arvio on päivätty 5.2.2024 ja siinä markkina-arvoksi on selvitetty 220 000 €. Saadun 200 000 €:n ostotarjouksen on todettu olevan riittävä, koska ero markkina-arvioon on vähäinen.

Kohteesta on päätöksenteossa ollut käytettävissä kaksi puolueetonta arviota markkina-arvosta, joiden pohjalta kiinteistökauppa on toteutettu, eli tämän pohjalta voidaan todeta, että kunta on toiminut kuntalain § 130 mukaisesti.

Väite, että Tekninen johtaja olisi 2022 suullisesti esittänyt kohteelle hinta-arvioksi yli 300 000 euroa, on perusteeton. Teknisen johtajan tietoon kohde kokonaisuudessaan on tullut vasta tämän asian käsittelyn yhteydessä.

Huomautuksiin, joissa kyseenalaistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arvion hankintaa, voidaan todeta, ettei kunta katsonut arvion hankintaa tarpeelliseksi 2023 toteutuneen vuokrauksen yhteydessä, koska vuokraaminen ei tätä edellyttänyt. Kuten aineistosta myös ilmenee, toteutui 24.1.2023 laadittu arvio toisen kohteen arvioinnin yhteydessä ilman erillistä tilausta. Saadun uuden ostotarjouksen sekä sen johdosta syntyneen kiinteistön myyntiratkaisun pohjana käytettiin 5.2.2024 laadittua markkina arvioita, jotta kuntalain § 130 edellytykset osaltaan täyttyivät.

Lisäksi voidaan todeta, että tapahtunut hallin myyntikäsittely on toteutunut noin vuoden pituisen vuokrausjakson jälkeen.

Kohteen myynti ei valituksen tehneen ostotarjouksen tekoaikaan katsottu olevan teollisuusalueen kehityksen kannalta paras vaihtoehto, koska alueesta ja kiinteistöä oli neuvotteluja eri tahojen kanssa, neuvotteluista yksi johti tähän toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen.

Väittämä, jossa esitetään, ettei kunta olisi kohdellut yrittäjiä Kaukjärven teollisuusalueella tasapuolisesti on virheellinen. Perusteluna se, että valituksen tehneelle on annettu täysin vastaava vuokrausmahdollisuus kuin muille kohteesta kiinnostuneille, mutta vuokrausmahdollisuutta valituksen tekijä ei hyväksynyt vaihtoehdoksi. Valituksen tekijä esitti vaihtoehtonaan vain ostovaihtoehdon, josta kunnalla ei tuolloin ollut tarvetta laajemmin keskustella käynnissä olleiden vuokraneuvotteluiden johdosta.

Väite siitä, että kunta on jättänyt verkkosivuiltaan pois olennaisia liitteitä esityslistalta ja pöytäkirjasta.

Tammelan kunnan vastine edellä olevaan:

Kunnan verkkosivuilla julkaistaan esityslistat, pöytäkirjat ja ne liitteet, jotka tietojen pohjalta soveltuvat verkkosivuilla julkaistavaksi. Käsiteltävänä olevan asian sisältöä pyritään avaamaan valmistelutekstissä riittävästi. Esityslistat ja pöytäkirjat julkaistaan luottamushenkilöille CloudMeeting kokouspalvelujärjestelmässä, jonne julkaistaan kaikki liitteet ja oheismateriaalit. Verkkosivuilla julkaisuissa noudatetaan julkishallinnon toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä sekä suosituksia. Kuntalain 29.2 §:n mukaan kunnan on huolehdittava, että toimielinten käsittelyyn tulevien asioiden valmistelusta annetaan esityslistan valmistuttua yleisen tiedonsaannin kannalta tarpeellisia tietoja yleisessä tietoverkossa. Kunnan on verkkoviestinnässään huolehdittava, että salassa pidettäviä tietoja ei viedä yleiseen tietoverkkoon ja että yksityisyyden suoja henkilötietojen käsittelyssä toteutuu.

Kyseisessä asiassa esityslistan selostusosassa on avattu oikaisuvaatimusta eikä ole katsottu tarpeelliseksi julkaista oikaisuvaatimusta julkiseen tietoverkkoon. Niin ikään esityslistatekstissä on asian selostusta koskevan tekstin jälkeen mainittuina kohta Liite ja kohta Oheismateriaalit, jotka kertovat tiedon siitä, että käsiteltävään asiaan sisältyy liite ja oheismateriaaleja.

Valituksen tekijä kertoo lähestyneensä 6.2.2023 teknistä johtajaa ja tiedustelleensa mahdollisuutta edistää kiinteistön ostoa neuvottelujen kautta. Kun vastausta ei kuulunut, 21.2.2023 lähestyin Tammelan kunnanjohtajaa asian tiimoilta. Kummassakaan yhteydessä ei sanallakaan viitattu siihen, että markkina-arvo kiinteistöstä olisi saatu, vaikka sitä erikseen kysyin. Huhtikuussa kunnanjohtaja ilmoitti sähköpostitse, että kiinteistöstä on voimassa oleva vuokrasopimus. Kunnalla ei ollut halukkuutta neuvotella kiinteistön kauppahinnasta, koska teknisen johtajan mukaan kunnan intresseissä oli ainoastaan vuokrata kiinteistö, ei myydä sitä. Alle vuotta myöhemmin kiinteistö kuitenkin päätettiin myydä, toiselle ostajalle ja tällöin hinta-arvio hankittiin Teknisen johtajan sanojen mukaan ”kohdistetusti” koska kiinteistöstä oli saatu ostotarjous. Valituksen tekijä kertoo, että hänen tarjoustaan varten ei tällaista teetetty, vaikka niin pyydettiin. Valituksen tekijä kertoo lisäksi, että kunnanhallituksen päätöksessä todettiin, että hänelle tarjotaan tilaa vuokrattavaksi sekä vapaita yritystontteja 50 prosentin alennuksella. Mitään yhteydenottoa tähän liittyen ei Tammelan kunnalta koskaan tullut valituksen tekijän mukaan.

Tammelan kunnan vastine edellä olevaan:

Valituksen tekijä kyseenalaistaa kunnan toimintaa perustellen, ettei kunta olisi informoinut riittävästi kohteen ratkaisujen osalta. Valituksen tehneen liitteeksi asettamissa posteissa esimerkiksi 13.4.2023 viittaus Kaupin ”luvanneen palata asiaan, jos jotain muutoksia tapahtuu suuntaan tai toiseen”. Valitettavasti ko. ajankohdassa ei muutoksia ollut tapahtunut, eikä näitä myöskään tuolloin ollut tiedossa. Muita soveltuvia tiloja ei tuolloin ollut vapaana. Vapaista yritystonteista tiedotettiin valituksen tekijälle päätöksessä. Tammelan kunnan kaikki tontit ovat vapaasti tutkittavissa kunnan kotisivuilla, jossa ohjeet tonttivarauksen osalta kunnan yhteystietoineen. Tonttien alehinasta toimitettiin valituksen tekijälle tieto 17.1.2023 päätöksenteon yhteydessä. Kunnassa on myös panostettu yritystonttien ja yritysalueiden kehittämiseen, yritystontit on asetettu myös tontti-



kampanjassa 50 % alennukseen. Yritystontit olivat saadun ostotarjouksen ajankohtana 50 % alennuksessa, alennus suurennettiin helmikuussa 2024 olemaan 75 % alkuperäiseen hintaan nähden. Lisäksi J. Kaupin postissa 8.4.2024 on esitetty jälleen, että kunta on erittäin kiinnostunut käymään keskustelua mahdollisen tonttimaan myynnistä, jotta valituksen tekijä voi toteuttaa haluamansa pohjaratkaisun nykyisen sijaintinsa välittömään läheisyyteen. Kiinnostusta kunnan tonttitarjontaan ei valituksen tekijän taholta ole esitetty.

Valituksen tekijän mukaan Tammelan kunta ei ole kohdellut Kaukjärven teollisuusalueella toimivia tai sinne sijoittumista harkitsevia yrityksiä tasapuolisesti. Kunta on parhaillaan rakennuttamassa ostotarjouksen kiinteistöstä tehneelle yritykselle uutta teollisuushallia. Aiemman ostotarjouksen tehneen yrityksen kanssa kunta ei ole osoittanut minkäänlaista halua neuvotella vaihtoehtoista toimitilojen suhteen.

Tammelan kunnan vastine edellä olevaan:

Syksyllä 2023 Vastustien kohteessa ollut vuokralainen esitti tuotantotilojen osalta laajennustarpeensa, johon kunnalla voimassa oleva valtuustopäätös valtuustoaloitteen johdosta toi mahdollisuuden vastata. Tämän pohjalta Tammelan kunnanvaltuusto 25.9.2023 päätti käynnistää alueelle uuden teollisuushallin rakentamisen, kohde rakennettiin vuokrattavaksi. Valituksen kohteena olevaan tilaan vuokralainen esitti kunnalle merkittäviä oman toimintansa kannalta edellytettäviä muutostarpeita. Esitetyt muutostarpeet olivat yrittäjän oman yritystoimintaan liittyvää erityisalaa, eikä kunta nähnyt vaihtoehtona tähän osallistumista. Käytyjen keskustelujen pohjalta vuokralainen päätyi tekemään kohteesta ostotarjouksen, jolloin hänelle syntyy mahdollisuus toteuttaa itsestään kiinteistön muutostarpeet laajentaakseen ja turvatakseen omaa tuotantoaan.

Tätä edellä mainittua yrittäjän muutostarvetta ei ole nostettu kunnan toimesta julkisesti esiin, koska muutostarpeeseen liittyy yrittäjän omaa tulevaisuuden suunnittelua, eikä kunta ota riskiä mahdollisen yrittäjän yrityssalaisuuden sekä kehitystyön avaamisella.

Lopuksi

Kunnalla on lukuisia keskusteluja ja neuvotteluja eri kohteiden osalta eri tekijöiden kanssa, kaikki eivät suinkaan toteudu ja kaikkien tarpeisiin ei kunnalta löydy osapuolia tyydyttävää ratkaisua. Olemme edelleen kehittämässä aluetta, josta nyt keskustelemme, esim. mahdollinen keskitetty lämmönjakelu. Valituksen tekijän tehdessä ostotarjousta, tuotiin heidän taholtansa kunnalle ehdottomana esiin se, että kohteen vuokraus ei ole vaihtoehto. Tähän kunta toi selkeästi päätöksissään esiin sen, että ensisijaisesti olemme kohdetta vuokraamassa, joka tuolloin myös toteutui ja keväällä 2023 laadittu vuokrasopimus on nyt edelleen toistaiseksi voimassa oleva.

Kaikkeen edellä mainittuun perustuen Tammelan kunnanhallitus toteaa, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä perusteettomana.

