

05.12.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntönnö 22.11.2024 dnro 2574/03.04.04.04.10/2024

Asiatunnus 198/02.07.00/2024

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiassa 2574/2024 - Valitus teknisen lautakunnan päätöksestä 17.10.2024 § 67, Rievelinmutkan myyntiä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

Lausunnon antaja Heinolan kaupunginhallitus

Prosessiosoite Heinolan kaupunginhallitus
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo(a)heinola.fi

Valittajat Rievelinmutka ry. 1608426-1
Imjärven Into r.y. 1049553-7

Prosessiosoite Asianajaja Antti Palmujoki
Asianajotoimisto Palmujoki Oy
Lautatarhankatu 6, 00580 Helsinki
Puhelin 040 531 5588
Sähköposti: antti.palmujoki@law.fi

05.12.2024

Selostus asiasta

Heinolan kaupunginhallitus on päättänyt, Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti, 04.03.2024 kiinteistön 111-405-3-22 maapalstan osalta, että se myydään rakennuksineen Huutokauput.com -huutokaupalla ja lähtöhinnaksi 105 000 euroa. Kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää tontinluovutusehdoista (ml. myynti- ja varaamisohjeet, hinnoittelu).

Tekninen lautakunta päätti 22.08.2024 myydä Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohjeen toimivaltasäätöjen ja kaupunginhallituksen päätöksen ehtoja noudattaen Rievelinmutka 3 sijaisevan Imjärven vanhan koulun kiinteistön 111-405-3-33 lisärakennuksineen ja rantasaunoineen hintaan 150.000,00 € korkeimman tarjouksen tehneellä. Huutokauppa toteutettiin Huutokaupat.com -palvelussa ja päättyi korkeimman tarjouksen tehneen huudon voittoon.

Kyseisestä päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, jossa vaadittiin teknisen lautakunnan päätöksen kumoamista lain vastaisena ja sitä, että kiinteistön myynnistä aloitetaan neuvottelut huutokaupan hävinneen Imjärven Into ry:n kanssa.

Tekninen lautakunta hylkäsi perustellusti oikaisuvaatimuksen ja sen jälkeen valittajat tekivät asiasta kunnallisvalituksen. Valittajien näkemyksen mukaan myyntipäätöksessä on toimittu lainvastaisesti. Valittajien näkemyksen mukaan kiinteistö on myyty ilmeiseen alihintaan huutokaupan voittaneelle. Valittajat arvostelevat lisäksi päätöksenteossa sitä, että siinä ei ole huomioitu kunnan elinvoimaisuutta eikä siinä ole huomioitu yhdenvertaisuutta samankaltaisissa päätöksissä.

Lausunto

Heinolan kaupunki katsoo, ettei teknisen lautakunnan päätöstä ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan tekninen lautakunta on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tekninen lautakunta on noudattanut kaupunginhallituksen lainvoimaista päätöstä myynnin suhteen ja toiminut päätöksenteossa toimivaltansa puitteissa sekä noudattanut Heinolan kaupungin hallintosäätöä, kaupunginhallituksen toimintaohjetta sekä kaupungin sisäisiä sääntöjä asian suhteen. Heinolan kaupunki katsoo myös, että

05.12.2024

valittajan väitteet päätöksen muista virheistä, kuten tasapuolisen kohtelun, riittämättömän tiedottamisen tai ylipäättään hallintolain vastaisuudesta ovat paikkansa pitämättömiä. Heinolan kaupunki kiistää myös kaikki muut valittajan väitteet kunnallisvalitusasiassa. Lisäksi oikeudenkäyntikulujen osalta Heinolan kaupungin näkemys on, ettei oikeudenkäyntikuluja tulisi tuomita Heinolan maksettavaksi.

Perusteet valituksen hylkäämiselle

Heinolan hallintosäännön, toimintaohjeiden ja kaupungin sisäisten ohjeiden mukainen

Kaupunginhallituksen päätös on valtuuston hyväksymien perusteiden mukainen (Heinolan kaupungin omaisuuden luovutuksen perusteet ja periaatteet, jotka Heinolan valtuusto on hyväksynyt). Kiinteistö omaisuuden luovuttamisen osalta tekninen lautakunta on seurannut kaupunginhallituksen päätöstä. Kaupunginhallitus, ja tässä tapauksessa myös tekninen lautakunta on noudattanut kaupungin omaisuuden luovutuksen perusteita ja periaatteita. Ko. asiakirjan osalta omaisuuden luovuttamisen osalta kiinteää omaisuutta voidaan luovuttaa joko ennalta määritellyllä hinnalla tai tarjouskilpailun kautta. Kuten valittajakin tuo niin kuntalaissa tai muussakaan lainsäädännössä ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, minkälaisen menettelyn jälkeen, millä hinnalla ja kenelle kunta saa myydä omaisuuttaan. Kaupungin sisäisen ohjeistuksen mukaan valinta tarjouskilpailun osalta ostajan suhteen perustuu juuri pääsääntöisesti erityisesti tarjottuun hintaan, jollei erityisesti ns. tapauskohtaisesti ole määritelty muita kriteerejä. Tällaisia kriteerejä kaupunginhallitus ei ole määritellyt kiinteistön myynnin osalta. Tekninen lautakunta on noudattanut kaupunginhallituksen päätöksen linjauksia eli ottanut huomioon ne ehdot, mitkä sille on asetettu huutokaupan suhteen. Teknisen lautakunnan on tullut päättää asiasta huutokaupan sääntöjen perusteella, ja se on myös noudattanut päätöksen suhteen kaupungin omia ohjeita omaisuuden luovuttamisesta.

Valittajat ovat nostaneet esille, että myynnissä olisi tullut huomioida muita seikkoja ja näkökulmia myynnin suhteen. Teknisellä lautakunnalla ei ole kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan sellaista toimivaltaa niissä tapauksissa, kun kaupunginhallitus on päättänyt kiinteistöjen myynnin perusteet. Tekninen lautakunta on

05.12.2024

noudattanut kaupunginhallituksen lainvoimaisen päätöksen linjausta. Valittajan näkemyksen mukaan teknisen lautakunnan olisi tullut käydä keskusteluja valittajien ja muiden kaupungin yhdistysten kanssa, mutta tämäkään ei ole mahdollista ylläolevien seikkojen mukaisesti.

Kuntalain 130 §:n mukainen kiinteistön myynti ja alihintaisuuden kumoaminen

Valittajat nostavat esille kunnallisvalituksessaan, että Heinolan kaupunki on myynyt omaisuuttaan ilmeiseen alihintaan. Kunnallisvalituksessa väite on paikkaansa pitämätön eikä valituksessa ole ko. väitettä perusteltukaan. Ylipäätään käypä arvo on haastava konsepti, eikä kunnallisvalituksessa valittajakaan ole pystynyt ko. kiinteistön osalta perustelemaan, miksi kyseinen kiinteistön myynti olisi ollut alihintainen eli avoimessa huutokaupassa muodostunut hinta ei olisi markkinahinta.

Heinolan kaupunki on kaupunginhallituksen 19.06.2023 arvioinut asiaa puolueettoman arvioitsijan toimesta, kun se on tehnyt hinnoittelupäätöksen asiasta Tässä arvioinnissa kaupungin käyttämä puolueetonta arvioitsija on arvioinut kiinteistön maa- ja vesialue, sähköliittymän osalta noin 90.000 - 120.000 euroa ja rakennukset noin 90.000 euroa hintahaitarilla +-30% (liitteenä arviokirja). Alarajana arvioitsijalla vuonna 2023 on ollut 153 000 euroa hintahaitari huomioiden, joten huutokaupasta tarjottu markkinahinta 150 000 euroa ei voida missään määrin pitää ilmeisen alihintaisena. Kyseinen hinta on muodostunut markkinoilla vapaassa ja avoimessa huutokaupassa, ja on hyvin lähellä puolueettoman arvioitsijan hintatasoa. Kuten puolueeton arvioitsija on tuonut esille, että rakennuksen kuntoon on liittynyt merkittäviä riskitekijöitä jo vuonna 2023, ja näiden osalta riskien voidaan katsoa kasvaneen.

Johtuen juuri epävarmuustekijöistä kiinteistön myynnin suhteen, on kaupunginhallitus markkina-arvon määrittämisen suhteen päätenyt avoimeen huutokauppaan, josta on tiedotettu riittävästi. Ylipäätään tekninen lautakunta olisi voinut huutokaupan sääntöjen mukaan päättää siinä tapauksessa, että kaupasta ei olisi saatu riittävä hintaa hylätä saadut tarjoukset. Näin ei ole tapauksessa tapahtunut, vaan huutokaupasta saatu hinta on ollut kohteen markkinahinta. Tekninen lautakunta ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin asiassa.

05.12.2024

Valittajat väittävät virheellisesti, ettei huutokaupasta ole tiedotettu riittävästi. Kiinteistön myynti on toteutettu avoimella tarjouskilpailulla, josta on tiedotettu riittävästi. Kuten valittajatkin tuovat esille asiasta on tiedotettu kaupungin verkkosivuilla, ja sen lisäksi asia on ollut Huutokaupat.com -palvelussa neljä viikkoa esillä. Tarjouskilpailusta voidaan katsoa tiedotettavan riittävästi.

Väitteet yhdenvertaisen kohtelun osalta

Valittajat tuovat esille Lusin kouluun liittyvän kiinteistön myynnin. Tässä kunnallisvalituksessa ei ole kysymys Lusin koulun myynnin lainmukaisuuden arvioimisesta. Valittajat nostavat esille, että samanlaista tilannetta olisi arvioitu eri tavalla. Kyseessä ei ole samankaltaisesta kiinteistön myynnistä. Nyt kyseessä olevasta

Rievelin mutkassa on kysymys kiinteistöstä, joka soveltuu kaavallisen tilanteen puolesta vapaa-ajan rakennuspaikaksi tai vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikka muodostuu yhden maarekisteritilan määräalasta, joka oli selkeästi rajattu. Sen sijaan Lusin entisen koulun ja päiväkodin alueen voimassa oleva osayleiskaavamerkintä rajasi käyttötarkoituksen Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY/s -merkinnällä, ja myytävä alue koostui usean maarekisteritilan alueista ja myytävään kokonaisuuteen kuului palsta moottoritien eteläpuolella. Tämän lisäksi kaupunginhallituksen päätökseen asiassa vaikutti myytävän alueen koon hahmottuminen, että moottoritien kahta puolta sijoittuvan tilan rekisteri ja karttapinta-ala poikkesivat toisistaan. Ostajat saattoivat itse rajata alueen pohjoisreunan puolella alueen, jonka halusi ostaa. Tällöin toinen tarjous saattoi olla kalliimpi, mutta myös sisältää enemmän maata. Tämän lisäksi Lusin myynnissä tarjoajat esittivät tarjouksessaan ehtoja, jotka vaikeuttivat yksikäsitteisen tarjousvertailun tekemistä, sekä kaupunginhallituksen päätöksentekoa. Nyt valituksenalaisessa kiinteistön myynnissä kyse ei ollut tämän kaltaisesta tilanteesta ei kohteen eikä asetettujen ehtojen mukaisesti. Erilaisia tilanteita on kohdeltu eri lailla.

Sen lisäksi hyvä huomioida, että tekninen lautakunta on noudattanut päätöksenteossaan hallintolain määräyksiä. Erityisesti 6 §:ää, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain

05.12.2024

mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Teknisen lautakunnan päätös myydä huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle on puolueeton ratkaisu ja kohtelee hallintolain 6 §:n mukaisesti huutokauppaan osallistuvia tasapuolisesti.

Hallintolakia koskevan hallituksen esityksen (72/2002 vp) 6 §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Säännös merkitsisi luottamuksensuojaperiaatteen laintasoista vahvistamista. Huutokauppaan osallistuvien pitää voida luottaa viranomaisten noudattavan huutokaupan sääntöjä ja sitä, että korkeimman tarjouksen tekijä voittaa huutokaupan, eikä sääntöjä muuteta jälkikäteen. Ylipäätään huutokauppaan osallistuvien yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen.

Teknisen lautakunnan päätös on ollut kuntalain, hallintolain ja käydyn huutokaupan sääntöjen mukainen.

Oikeudenkäyntikulujen korvaamisasia

Vaatimus tulee hylätä perusteiltaan ja määrältään. Heinolan kaupunki on toiminut asiassa lain ja omien sääntöjensä mukaisesti. Heinolan näkemyksen mukaan tapauksessa ei tulisi tuomita valittajan oikeudenkäyntikuluja Heinolan kaupungin maksettavaksi, vaan valittaja saa pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Tekninen lautakunta