

2.11.2022

Itä-Suomen hallinto-oikeus

PL 1744  
70101 Kuopio**Asia: Lausunto asiaan nro 2061/03.04.04.04.10.2022**

Valituksenalainen päätös: Kouvolan kaupunginvaltuuston päätös 19.9.2022 § 84

Valittajat: Joni-Petri Mörk kumppaneineen, Kouvola

Lausunnon antaja: Kouvolan kaupunginhallitus, PL 85, 45101 Kouvola

Lausunto:

Kouvolan kaupunginvaltuusto 19.9.2022 § 84 päätti, että

*"1. kaupunki myy selostusosassa esitetyn listauksen mukaiset olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle, hintaan 96.809.716 euroa.*

*2. kaupan toteutuessa kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, ja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n kanssa neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti.*

*3. kaupunki hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten selostusosassa esitetyt keskeiset sopimusehdot ja hyväksyy määräaikaisten vuokrasopimuskausien pituudet.*

*4. myyntihinnasta noin puolet sijoitetaan kilpailutettavalla varainhoidolla. Arvioitu tuotto-odotus on noin 5 % vuositasolla. Puolet myyntihinnasta käytetään tuleviin rahoitustarpeisiin, jolloin ei tarvitse nostaa uutta lainaa ja kaupungin lainakannan taso pysyy alhaisempana.*

*Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekevät kaupungin toimivaltainen viranomainen."*

Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus määrää kiireellisesti päätöksen täytäntöönpanokiellon, kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen, kumoaa asiakirjojen salassapitoa koskevan päätöksen ja velvoittaa kaupungin korvaamaan oikeuden-käyntikulut 1729,80 euroa laillisine korkoineen.

Kaupunginhallitus pyytää, että valittajien kaikki vaateet hylätään perusteettomina ja että hallinto-oikeus käsitelisi mahdollisuuksiensa mukaisesti kiireellisesti valituksen.

### **Kiinteistökaupan eteneminen kaupungin organisaatiossa**

Ko. kiinteistökauppa on käsitelty 29.11.2021 kaupunginjohtajan ns. lista-palaverissa, jolloin päätettiin esitellä asia 7.12.2021 kaupunginhallituksen ja ryhmäpuheenjohtajien kokouksessa.

Kaupunginhallituksen ja valtuuston yhteinen iltakoulu oli 23.2.2022, jolloin kaupungin luottamushenkilöiden käyttämään sähköiseen CloudMeeting kokouspalveluun laitettiin seuraavat, salassa pidettävät asiakirjat:

EI JULKINEN\_EVAUS\_kiinteistömyynti\_9.2.2022\_23022022

EI JULKINEN\_Hemsö\_Kouvola\_23022022

EI JULKINEN\_Kiinteistöjen myynti\_23022022

Kaupunginhallituksen kokouksessa 11.4.2022 päätettiin aiesopimuksen hyväksymisestä ja luottamushenkilöt saivat käyttöönsä sähköiseen kokouspalveluun seuraavat salassa pidettävät asiakirjat:

Aiesopimus - Kouvola Hemsö\_luonnos 04042022\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Kouvotalo\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos KSAO Utinkatu 44-48\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos KSAO Utinkatu 85\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Mansikkamäen koulu\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Kuusankoski\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Myllykoski\_salassa pidettävä\_kh11042022

Arviokirjaluonnos Sarkolan koulu\_salassa pidettävä\_kh11042022

EVAUS luonnos kiinteistöjen myynti\_ei\_julkinen\_kh11042022

Iltakoulu\_Kiinteistöjen myynti\_salassa pidettävä\_kh11042022

Ittakoulumateriaali\_Hemsö-osuus\_ei\_julkinen\_kh11042022

Indikatiivinen tarjous salainen\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kouvolan palo- ja pelastusasema\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kouvotalo Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kuusankosken palo- ja pelastusasema\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Mansikkamäen koulu Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Myllykosken palo- ja pelastusasema\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Sarkolan koulu Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Utinkatu 44-48 Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Utinkatu 85 Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

Kaupunginhallituksen puheenjohtajan palaverissa 08.09.2022 käsiteltiin asiaa ja luottamushenkilöille jaettiin kokouspalvelussa asiakirja:

EI JULKINEN\_Hemsö Kiinteistöjen myynti\_ESITYS08092022

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 12.9.2022 ja sähköiseen kokouspalveluun lisättiin seuraavat salassa pidettävät asiakirjat:

Arviokirja Kouvotalo\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja KSAO Utinkatu 44-48\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja KSAO Utinkatu 85\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja Mansikkamäen koulu\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Kouvola\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Kuusankoski\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Myllykoski\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Arviokirja Sarkolan koulu\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Hankesopimus keskuskeittiö\_Luonnos\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Kooste vuokramalleista ja vuokratasoista\_ salassapidettävä\_ LUON-  
NOS\_kh12.9.2022

Pääkauppakirja\_Luonnos\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Vuokrasopimusluonnos\_ pääomavuokra\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022

Kaupunginvaltuuston kokous oli 19.9.2022 ja valtuuston kokouspalvelussa olivat asian liitteenä samat asiakirjat kuin kaupunginhallituksen 12.9.2022 kokouksessa oli ollut ja niiden lisäksi sähköiseen kokouspalveluun lisättiin seuraavat asiakirjat:

EI JULKINEN Kooste saapuneista lisäkysymyksistä Hemsö\_ 17092022

Kiinteistöjen myynnistä laadittu ennakkovaikutusten arviointi, luonnos  
2.9.2022\_kv19092022

### **Vastaus valittajien perustelujen nro 1 vaatimukseen täytäntöönpanosta**

Valittajat ovat vaatineet, että hallinto-oikeus määrää päätöksen täytäntöönpanokieltoon. Kouvolan kaupunki ei ole tehnyt päätöstä täytäntöönpanon osalta eikä aio laittaa päätöstä täytäntöön. Kaupunki hyväksyy vastaajien täytäntöönpanokieltovaatimuksen kaupunginvaltuuston päätöksen 19.9.2022 § 84 osalta.

### **Vastaus valittajien perustelujen nro 2.1 vaatimukseen toimivallan ylittämisestä**

Valittajien mukaan valtuustolla ei ollut toimivaltaa päättää kiinteistöjen myynnistä. 1.1.2022 alkaen voimassa olleen hallintosäännön 21 §:n 2 mom. 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää ”pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa”. Liite Kouvolan kaupungin hallintosääntö voimaan 1.1.2022.

Kaupunginvaltuusto on 18.03.2019 § 28 päättänyt toimivaltarajojen vahvistamisesta pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovuttamisesta. Tämä päätös koskee kiinteistöjen luovuttamista, kuten valituksessa on todettu. Päätöksen mukaan ”*Pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat hyväksytään seuraavasti:*

*Kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa*

*Kaupunginhallitus 1 000 000 – 3 000 000 euroa*

*Tekninen lautakunta alle 1 000 000 euroa”*

Liite Kaupunginvaltuuston päätös 18.03.2019 § 28. Päätösvalta yli 3.000.000 euron kiinteistökaupoissa ja tässä kaupassa on siten kaupunginvaltuustolla, ei kaupunginhallituksella, kuten valittajat väittävät.

Valittajien mukaan valtuustolla ei ollut toimivaltaa päättää vuokrasopimuksesta, koska toimivalta kuuluu hallintosäännön 23 §:n mukaan tekniselle lautakunnalle. 19.9.2022 voimassa olleen hallintosäännön 23 § käsittelee lautakunnan yleisiä tehtäviä ja toimivaltaa. Valittajien viittaus 23 §:än on väärä. Aineettomien hyödykkeiden osalta yli 3 miljoonan euron hankinnoissa toimivalta on kaupunginvaltuustolla. Kiinteistöjen takaisin

vuokraus rinnastuu hankintaan. Kiinteistöjen takaisin vuokrauksessa pääomavuokra on yhteensä noin 5,722 miljoonaa euroa. Toimivalta kiinteistöjen takaisin vuokraukseen on ollut kaupunginvaltuustolla.

Valtuuston päätöksen mukaan *”Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päätökset tekee kaupungin toimivaltainen viranomainen.”* Päätöksessä on huomioitu, että maanvuokrasopimuksen osalta toimivalta kuuluu toiselle toimielimelle.

Valittajien mukaan valtuustolla ei ollut toimivaltaa päättää sijoittamisesta. Kuntalain 14 §:ssä on määritelty valtuuston tehtävistä, joihin kuuluu mm. toimivalta päättää ”varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista”. Kaupungin hallintosäännön 65 § mukaan *”Valtuusto päättää kaupungin kokonaisvarallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteista”*. Valtuusto on päättänyt periaatteesta, miten kauppahinta sijoitetaan, koska kyseessä on määrältään suuri, uusi sijoitettava euromäärä ja nykyisistä varainhoitosalkuista irrallinen myyntivoitto. Em. johdosta valtuusto päätti periaatteesta, miten myynnistä saatavat varat sijoitetaan. Päätöksessä todetaan, että kaupunginhallitus sijoittaa puolet erikseen kilpailutettavalla varainhoidolla.

Valittajien väite toimivallan ylittämisestä on väärä ja perusteeton. Kaupunginvaltuustolla on toimivalta tekemiinsä päätöksiin.

### **Vastaus valittajien perustelujen nro 2.2 vaatimukseen virheellisestä menettelytavasta**

Valituksen mukaan valtuutetut joutuivat päättämään asiasta luonnosasiakirjojen perusteella. Väite itsessään on ristiriidassa muun valituksen kanssa. Koska toimivalta päättää asiasta on nimenomaan valtuustolla, varsinaiset asiakirjat voidaan allekirjoittaa vasta kun valtuuston päätös on lainvoimainen.

Valittajien mukaan asiakirjoissa ei ollut kiinteistökohtaisia kauppasummia. Em. määrien puuttuminen ei ole lainvastaista, koska päätösehdotuksessa oli kauppasumma. Menettelytapa ei ole virheellinen menettelytapa. Lisäksi on todettava, että kyseinen menettely on myös sopimusoikeudellisesti pätevä. Sopimusteknisesti pitkissä ja useita kohteita sisältävissä sopimuksissa on vakiintunut tapa käyttää varsinaisen sopimuksen selkeyttämiseksi sopimuksen liitteitä. Tässäkin tapauksessa kohdekohtaiset kauppahinnat on sisällytetty kauppakirjan liitteeksi.

Kouvolan kaupungin 19.9.2022 voimassa olleen hallintoäännön 94 §:n mukaan *”Valtuutetun, joka ei pääse kokoukseen tai on esteellinen käsittelemään esityslistalla olevaa asiaa, on viipymättä ilmoitettava esteestä tai esteellisyydestä valtuuston puheenjohtajalle tai sihteerille. Saatuaan valtuutetulta tai muuten luotettavasti tiedon esteestä tai esteellisyydestä puheenjohtajan tai sihteerin on kutsuttava valtuutetun sijaan kuntalain 17: §n 1 momentissa tarkoitettu varavaltuutettu. Varavaltuutetut kutsutaan kokoukseen noudattaen heidän sijaantulojärjestystään.”* Varavaltuutettujen kutsun osalta toimittiin hallintosäännön mukaisesti.

Valittajien mukaan kokouksessa paikalla olleille varavaltuutetuille asiakirjoja ei toimitettu etukäteen. Kokouksessa olivat paikalla seuraavat varavaltuutetut: Sami Arola, Birgit Koskela, Marjatta Nykänen, Marika Hänninen, Juhani Palmroos ja Jari Sipari. Edellä mainituista 1. varavaltuutettuja ovat Marika Hänninen, Juhani Palmroos ja Sami Arola, joilla on oikeus

sähköisessä kokouspalvelussa CloudMeetingsä kaikkeen valtuustolle jaettuun materiaaliin siltä varalta, että valtuutettu peruu kokoukseen tuloonsa. 1. varavaltuutetut pystyvät siis tutustumaan esityslistaan ja salassa pidettäviin liitteisiin kuten valtuutetut heti kun asiakirja on laitettu sähköiseen kokouspalveluun. Kuntalain mukaan esityslista tulee lähettää neljä päivää ennen kokousta. 19.9.2022 kokouksen esityslista oli sähköisessä kokouspalvelussa 14.9.2022. Liite sähköposti varavaltuutetuille ja 1. varavaltuutetuille esityslistasta, laadittu 14.9.2022.

Juha Ripattila on ilmoittanut esteestä 19.9.2022 klo 9.54. Jari Sipari on 2. varavaltuutettu ja hän on saanut esityslistan 14.9.2022. Hänelle on soitettu 19.9.2022 ja pyydetty saapumaan kokoukseen Ripattilan sijaan, samalla hänelle on kerrottu, että salassa pidettävät liitteet lähetetään salatulla sähköpostilla ennen kokousta. Liite sähköposti Siparille salasapidettävät asiakirjat, 19.9.2022.

Birgit Koskelalle ja Marjatta Nykäselle on lähetetty 14.9.2022 salattuna sähköpostiviestinä esityslista liitteineen. Liite sähköposti Birgit Koskelalle ja Marjatta Nykäselle, 14.9.2022. Kaikilla varavaltuutetuilla oli siten ennen kokousta käytössään esityslista liitteineen. Kaupunki kiistää valittajien väitteen, että varavaltuutetuilla ei ollut asiakirjaluonnoksia käytössään ennen kokouksen alkua. Kyse ei ole ollut virheellisestä menettelytavasta. Tiedot on lähetetty liitteistä ilmenevällä tavalla varavaltuutetuille välittömästi sen jälkeen, kun tieto varsinaisen valtuutetun estymisestä kokoukseen on toimitettu kaupungille.

Valituksen mukaan valtuutetut eivät saaneet kysyä salaisiksi määritellyistä asiakirjoista. Valtuuston kokouksessa kaupunginjohtaja totesi, että *"kukaan tässä kokouksessa ei joudu tekemään päätöstä niin, että olisi ollut tietoa näistä asioista...totta kai voidaan osa kokouksista pitää suljettuna, jos sellaista tarvetta vielä on."* Liite ote tallenteesta valtuuston kokouksesta 19.9.2022.

*"Yleisölle tulisi järjestää mahdollisuus päästä seuraamaan valtuuston kokousta. Poikkeuksellisesti puheenjohtaja voisi rajoittaa pääsyä julkiseen kokoukseen, jos esimerkiksi kaikki halukkaat eivät mahtuisi kokoustilaan. Valtuusto voisi myös päättää asian suljetusta käsittelystä. Suljettuun käsittelyyn tulisi aina olla erityinen syy."* (HE 268/2014 vp. s. 212)

Kokouksessa on varattu kuntalain 101 §:n mukaisesti mahdollisuus käsitellä pääasian liitteenä olevia salassapidettäviä asiakirjoja kuntalain mukaisesti suljetussa kokouksessa. Kokouksessa on varattu mahdollisuus muuttaa kokous tarvittaessa kyseisten liitteiden käsittelyn ajaksi suljetuksi kokoukseksi. Kuntalaki ei sisällä tarkkoja menettelysäännöksiä siitä, kuinka kokous muutetaan julkisesta suljetuksi. Lain esitöissä on kuitenkin todettu, että valtuusto voi päättää asian suljetusta käsittelystä. Kouvolan kaupunki katsoo, että kokouksessa on toimittu lain edellyttämällä tavalla. Valtuuston kokous on pidetty julkisena ja varattu valtuustolle mahdollisuus muuttaa asia tiettyjen asiakirjojen käsittelyn osalta suljetuksi. Valtuuston kokouksen aikana ei kukaan valtuutetuista pyytänyt kokouksen muuttamista suljetuksi valituksenalaisen asian missään käsittelyvaiheessa. Valittajien väitteet puutteellisista tiedoista (esim. kaupungille myönnettyjen avustusten osalta) osalta eivät ole menettelyvirhe, joka johtaisi päätöksen kumoamiseen, koska valtuuston kokouksessa asiaa ei palautettu uudelleen valmisteltavaksi puuttuvien tietojen johdosta.

Valituksen mukaan kauppakirjoihin oli merkitty useita ostajia. Kauppakirjaluonnoksen johdanto kohdan B-D mukaan ostajana on Hemsö Suomi Oy ostajien osakkeenomistajina. Päätösesityksessä todetaan, että ostajana on Hemsö Suomi Oy. Kauppakirjaluonnoksessa ja päätösesityksessä on liitteistä ilmenevällä tavalla yksiselitteisesti nimetty vain yksi ostaja, eli Hemsö Suomi Oy. Kyse ei ole ollut virheellisestä menettelytavasta.

Valittajat katsovat, että asiakirjoissa oli muitakin kuin edellä mainittuja puutteita, todeten puutteeksi katsomiaan seikkoja. Keskeistä asiassa on todeta, että valtuuston käsittelyssä ei ole nostettu esiin, että asia olisi puutteellisesti valmisteltu, eikä asiaa ole palautettu uudelleen valmisteluun. Asian valmistelussa olevien puutteita koskevien väitteiden osalta kaupunginhallitus toteaa, että kuntalain 33 ja 93 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta. Kuntalaki ei lähemmin määritä, mitä valtuustoasian valmistelu käsittää. Kaupunginjohtaja kertoi kokouksessa, miten asiaa on valmisteltu ensin muissa kuin kuntalain tuntemissa kokouksissa. Kaupunginhallituksessa asiaa on käsitelty 11.4.2022 § 107 ja 12.9.2022 § 242. Kummassakaan kokouksessa ei tehty ehdotusta, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallitus, jolle valtuuston päätösten valmistelu kuuluu, on siten katsonut valmistelun olleen riittävän ja siirsi asian valtuuston päätettäväksi.

Harjula-Prättälä Kuntalaki-teoksen (v. 2015, s. 644) mukaan valtuuston ”itsensä on yleensä arvioitava, onko valmistelu riittävää eli onko valtuustolla ollut käytössään asian valmistelun kannalta tarpeelliset tiedot.” Myöskään valtuustossa 19.9.2022 ei tehty ehdotusta, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Valtuusto itse on siten katsonut valmistelun olleen riittävän. Valittajien väitteet puutteellisista tiedoista tai asiakirjoista esim. avustusten osalta eivät ole menettelyvirhe, joka johtaisi päätöksen kumoamiseen.

### **Vastaus valittajien perustelujen nro 2.3 vaatimukseen lainvastaisuudesta**

Valittajat katsovat, että mikäli keskuskeittiö rakennettaisiin muualle kuin Mansikkamäen koululle, tämä vaarantaisi lautakunnan kyvyn järjestää palvelut lainmukaisesti. Lautakunta vastaa toimialueensa asioista. Ikävissä tilanteissa kuten esim. palo, lautakunnalla on velvollisuus järjestää sen alaisuudessa olevat palvelut. Valtuuston päätös ei ole lainvastainen edellä huomioiden.

Päätöstä ei myöskään tee lainvastaiseksi se, että sopimuksessa ei ole sovittu sopimusten mahdollisesta siirtämisestä kolmannelle osapuolelle. Mikään laki ei edellytä, että valituksessa mainittu ehto sopimuksen siirrostä tulisi olla sopimusehtona. Koska valtuustossa ei tehty ehdotusta asian palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi, asiakirjaluonnokset ovat olleet riittävästi ja oikein valmistellut.

Valittajat ovat myös kyseenalaistaneet valituksen kohdassa 2.2. kaupungin tulkinnan kuntalain 130 §:stä menettelyvirheenä. Kaupunki toteaa, että kyseessä ei ole menettelyvirhe. Tulkinta ei myöskään ole lain vastainen. Kuntalain 130 §:n 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.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Kuntalain esitöissä todetaan:

*”Pykälän 2 momentissa säädetäisiin tilanteesta, jossa kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tai vuokrata 1 momentissa tarkoitetun tarjouskilpailun avulla. Tällöin tulisi käyttää puolueetonta arvioijaa, jonka avulla määritettäisiin kiinteistön markkina-arvo tai markkinaehtoinen vuokrataso.”* (HE 268/2014 vp s. 233)

Tarjouskilpailu ja luovuttaminen ilman tarjouskilpailua ovat siis vaihtoehtoisia tapoja toisilleen. Ilman tarjouskilpailua tapahtuva luovuttaminen voidaan tehdä juuri tilanteissa, joissa tarjouskilpailun tekeminen ei ole tarkoituksenmukaista. Kyseessä on suhteellisen iso kiinteistöpaketti ja valittu luovutustapa ilman tarjouskilpailua on tässä tilanteessa ollut tarkoituksenmukaista. Huomionarvoista tilanteessa on, että asian valmistelu on aloitettu pitämällä 23.2.2022 kunnan hallituksen ja valtuuston yhteinen iltakoulu. Iltakoulun tarkoituksena on ollut selvittää poliittista tahtoa siitä, kuinka kiinteistöjen myynnin kanssa toivotaan edettävän. Iltakoulussa on esitelty kolme Kouvolan kaupunkia lähestynyttä kiinteistösijoittajaa, sekä käyty keskustelua siitä, että tulisiko asiassa järjestää tarjouskilpailu, vai edetä jonkun Kaupunkia lähestyneen tahon kanssa. Iltakoulussa on välitynyt läpikäytyjen vaihtoehtojen pohjalta poliittinen konsensus edistää neuvotteluita Hemsö Suomi Oy:n kanssa, jonka tarjous on kattanut laajimman kiinteistöpaketin ja parhaan tarjouksen. Koska laajan kiinteistöpaketin myynti ja ostaminen vaativat aina laajamittaista selvittämistä ja asian kartoittamista, on myös tästä syystä perusteltua ja kuntalain 130 §:n mukaisesti tarkoituksenmukaista edetä yhden toimijan kanssa. Tällöin prosessi on myös kokonaisuutena prosessi ja kustannusekonomisempaa.

Valittajat katsovat, että sitoutumalla keskuskeittiötä koskevaan hankintaan kaupunki olisi luovuttanut valtuuston talousarviota koskevan päätösvallan Hemsö Suomi Oy:lle. Valittajan väite on perusteeton ja väärä.

Kaupunki katsoo, että asiassa on toimittu kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla tarkoituksenmukaisesti. Asiassa on riidatonta, että siinä on pyydetty säännöksen edellyttämät arviot kahdelta puolueettomalta arvioijalta. Nämä arviokirjat ovat olleet luottamushenkilöiden käytettävissä sähköisessä kokouspalvelussa 11.4.2022 alkaen.

Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus ottaisi kantaa kunnan järjestämistä vastuuseen koskien kunnan omaa tuotantoa. Vaatimus tulee jättää huomioimatta toimivaltaan kuulumattomana.

#### **Vastaus valittajien perustelujen nro 2.4 vaatimukseen salassapidon lainvastaisuudesta**

Salassa pidettävien asiakirjojen salassapitoperuste oli lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24 § 1 momentin 17 ja 20 kohdat kuuluvat:



*"17) asiakirjat, jotka sisältävät tietoja valtion, hyvinvointialueen, kunnan tai muun julkisyhteisön tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön, laitoksen tai säätiön liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta liiketoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi mainituille yhteisöille, laitoksille tai säätiöille taloudellista vahinkoa tai saattaisi toisen samanlaista tai muutoin kilpailevaa toimintaa harjoittavan julkisyhteisön tai yksityisen parempaan kilpailuasemaan tai heikentäisi julkisyhteisön tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön, laitoksen tai säätiön mahdollisuuksia edullisiin hankintoihin tai sijoitus-, rahoitus- ja velanhoitojärjestelyihin; (29.6.2021/638)"*

*"20) asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista; (10.8.2018/604)".*

Kummastakin lainkohdasta käy ilmi, mikä on ollut salausperuste. Kaupunginhallituksen jäsenet ja valtuutetut ovat saaneet täydelliset asiakirjat, joissa on ollut merkintä salassapidosta esim. *"Salassa pidettävä, salassapitoperuste julkL 24 § 1 mom 17 ja 20 kohta"* tai *Asiakirja on luottamuksellinen sisältää tarjoajien liikesalaisuuksia, asian käsittely on kesken. Asiakirja on salainen julkisuuslain 24.1 §:n 30 perusteella. Tarjouksen summa on julkinen päätöksen jälkeen, mutta sisältö sisältää liikesalaisuuksia. tiedon antaminen tarjouksen sisällöstä ja summista ennen päätöksentekoa voisi aiheuttaa osapuolelle taloudellista haittaa. Pääomavuokra ja nettotuoton taso ovat liikesalaisuus myyntipäätöksen jälkeenkin. Jälkimmäisessä esimerkissä on perusteltu liikesalaisuus, jota laki ei edellytä viranomaista tekemään antaessaan luottamushenkilölle salassa pidettävän asiakirjan. Mikäli asiakirjan saaja katsoo salassapidon perusteettomaksi, salassapidon perusteesta tehdään erillinen, perusteltu päätös.*

Valituksen mukaan on kestänyt, että kauppakirja tai vuokrasopimus olisivat liikesalaisuuksia ja viittaavat liikesalaisuuslain 2§:än, joka kuuluu:

*"Tässä laissa tarkoitetaan:*

*1) liikesalaisuudella tietoa:*

*a) joka ei ole kokonaisuutena tai osiensa täsmällisenä kokoonpanona ja yhdistelmänä tällaisia tietoja tavanomaisesti käsitteleville henkilöille yleisesti tunnettua tai helposti selville saatavissa;*

*b) jolla a alakohdassa tarkoitetun ominaisuuden vuoksi on taloudellista arvoa elinkeinotoiminnassa; ja*

*c) jonka laillinen haltija on ryhtynyt kohtuullisiin toimenpiteisiin sen suojaamiseksi;*

*2) liikesalaisuuden haltijalla luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, jolla on laillinen määräysvalta liikesalaisuuteen;*

3) *liikesalaisuutta loukkaavalla tuotteella tavaraa tai palvelua, jonka suunnittelussa, ominaisuuksissa, toiminnassa, tuotantoprosessissa tai markkinoinnissa saadaan merkittävää hyötyä oikeudettomasti hankitusta, käytetystä tai ilmaistusta liikesalaisuudesta.*”

Kouvolan kaupungin ja Hemsö Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu 12.5.2022 kaupunginhallituksen kokouksessaan 11.4.2022 § 107 hyväksymä aiesopimus. Aiesopimuksessa on erillinen kohta 5 salassapidosta:

*”Osapuolet sitoutuvat olemaan itse käyttämättä toiselta Osapuolelta saamaansa Luottamuksellista Tietoa mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin Järjestelyn valmisteluun. Osapuolten tulee huolehtia siitä, ettei toiselta Osapuolelta saatu tietoa tai aineisto tule muiden kuin sellaisten Osapuolten työntekijöiden, neuvonantajien ja päättäjien käyttöön tai ulottuville, jotka sitä tarvitsevat yllä mainittuun tarkoitukseen. Tässä kohdassa sovittu salassapitovelvoite on voimassa yhden (1) vuoden tämän Aiesopimuksen allekirjoittamisesta, ellei Järjestelyä koskevassa lopullisessa Kauppakirjassa muuta sovita. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Kouvola noudattaa toiminnassaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta.”*

Hemsö Suomi Oy on käyttänyt merkittäviä resursseja due diligence vaiheessa. Asiakirjojen salaaminen tässä vaiheessa on ollut perusteltua julkisuuslain säännösten perusteella, kuten yllä esitetty. Asiakirjoissa olevien tietojen julkaiseminen saattaisi aiheuttaa taloudellista vahinkoa niin Hemsö Suomi Oy:lle kuin Kouvolan kaupungillekin. Osa salassa pidettävistä asiakirjoista kuten Kouvolan kaupungin itsensä teettämät kiinteistö-arviot ovat sellaisia, joiden julkiseksi tuleminen voisi aiheuttaa taloudellista vahinkoa kaupungille.

## Muuta

Hallintosäännön 21 § 2 momentin 4 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen kaupunginhallituksen voidessa yhtyä valtuuston päätökseen. Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle ko. kiinteistönkaupan hyväksymistä, joten kaupunginhallituksella on toimivalta antaa tämä lausunto hallinto-oikeudelle. Liite Kouvolan kaupungin hallintosääntö, voimaan 20.9.2022.

Hallinto-oikeuden lausuntopyynnön mukaan liitetiedoston nimestä tulee selvittää ko asiakirjan laatimispäivämäärä. Kaupunki nimeää kokousten liitteasiakirjat seuraavalla tavalla: asiakirjan nimi muodostuu asiakirjan nimestä, toimielimen lyhenteestä ja kokouspäivästä.

Valittajat ovat vaatineet kaupunkia korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut 1729,80 euroa laillisine viivästyskorkoineen. Kaupunginhallitus kiistää valittajien vaatimukset perusteettomina, jonka johdosta kaupunki kiistää myös oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perusteettomana. Oikeudenkäyntikulumäärään kaupunginhallituksella ei ole huomauttamista.

Kunnioittaen

Kouvolassa 30.10.2022

Kouvolan kaupunginhallitus

Liitteet:

1. EI JULKINEN\_EVAUS\_kiinteistömyynti\_2.9.2022\_23022022
2. EI JULKINEN\_Hemsö\_Kouvola\_23022022
3. EI JULKINEN\_Kiinteistöjen myynti\_23022022
4. Aiesopimus - Kouvola Hemsö\_luonnos 04042022\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
5. Arviokirjaluonnos Kouvotalo\_salassa pidettävä\_kh11042022
6. Arviokirjaluonnos KSAO Utinkatu 44-48\_salassa pidettävä\_kh11042022
7. Arviokirjaluonnos KSAO Utinkatu 85\_salassa pidettävä\_kh11042022
8. Arviokirjaluonnos Mansikkamäen koulu\_salassa pidettävä\_kh11042022
9. Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Kouvola\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
10. Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Kuusankoski\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
11. Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Myllykoski\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
12. Arviokirjaluonnos Sarkolan koulu\_salassa pidettävä\_kh11042022
13. EVAUS luonnos kiinteistöjen myynti\_ei\_julkinen\_kh11042022
14. Iltakoulu\_Kiinteistöjen myynti\_salassa pidettävä\_kh11042022
15. Iltakoulumateriaali\_Hemsö-osuus\_ei\_julkinen\_kh11042022
16. Indikaatiivinen tarjous salainen\_kh11042022
17. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kouvolan palo- ja pelastusasema\_salassa pidettävä\_kh11042022
18. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kouvotalo Kouvola\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
19. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Kuusankosken palo- ja pelastusase-ma\_salassa pidettävä\_kh11042022
20. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Mansikkamäen koulu Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022
21. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Myllykosken palo- ja pelastusase-ma\_salassa pidettävä\_kh11042022
22. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Sarkolan koulu Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022
23. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Utinkatu 44-48 Kouvola\_salassa pidettävä\_kh11042022

24. LUONNOS\_Realia Arviokirja\_Utinkatu 85 Kouvola\_salassa pidettä-vä\_kh11042022
25. EI JULKINEN\_Hemsö Kiinteistöjen myynti\_ESITYS08092022
26. Arviokirja Kouvotalo\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
27. Arviokirja KSAO Utinkatu 44-48\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
28. Arviokirja KSAO Utinkatu 85\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
29. Arviokirja Mansikkamäen koulu\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
30. Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Kouvola\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
31. Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Kuusankoski\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
32. Arviokirja Palo- ja Pelastusasema Myllykoski\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
33. Arviokirja Sarkolan koulu\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
34. Hankesopimus keskuskeittiö\_Luonnos\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
35. Kooste vuokramalleista ja vuokratasoista\_salassapidettävä\_LUON-NOS\_kh12.9.2022
36. Pääkauppariija\_Luonnos\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
37. Vuokrasopimusluonnos\_pääomavuokra\_salassa pidettävä\_kh 12.9.2022
38. EI JULKINEN Kooste saapuneista lisäkysymyksistä Hemsö\_kv 19092022
39. Kiinteistöjen myynnistä laadittu ennakkovaikutusten arviointi, luonnos\_kv19092022
40. Liite [ote tallenteesta valtuuston kokouksesta 19.9.2022](#)
41. Liite Kouvolan kaupungin hallintosääntö, voimaan 20.9.2022.
42. Liite sähköposti varavaltuutetuille ja 1. varavaltuutetuille esityslistasta, laadittu 14.9.2022.
43. Liite sähköposti Siparille salasapidettävät asiakirjat 19.9.2022
44. Liite sähköposti Birgit Koskelalle ja Marjatta Nykäselle, 14.9.2022