

2.11.2022

Itä-Suomen hallinto-oikeus

PL 1744
70101 Kuopio**Asia: Lausunto asiaan nro 2057/03.04.04.04.10.2022**

Valituksenalainen päätös: Kouvolan kaupunginvaltuuston päätös 19.9.2022 § 84

Valittaja: Kimmo Jokiranta, Kouvola

Lausunnon antaja: Kouvolan kaupunginhallitus, PL 85, 45101 Kouvola

Lausunto:

Kouvolan kaupunginvaltuusto päätti 19.9.2022 § 84, 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.”

Valittaja pyytää, että valtuuston päätös kumotaan.

Kouvolan kaupunginhallitus pyytää, että valitus hylätään perusteettomana ja pyytää hallinto-oikeutta mahdollisuuksien mukaan kiirehtimään valituksen käsittelyssä.

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 Kouvolatalo_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

Iltakoulumateriaali_Hemsö-osuus_ei_julkinen_kh11042022

Indikatiivinen tarjous salainen_kh11042022

LUONNOS_Realia Arviokirja_Kouvolan palo- ja pelastusasema_salassa pidettävä_kh11042022

LUONNOS_Realia Arviokirja_Kouvolatalo 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 Kouvolatalo_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_LUONNOS_kh12.9.2022

Pääkaupakirja_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

Valittajan vaatimus suljetusta kiinteistökaupasta

Valittaja viittaa kuntalain 101 §:än, jonka 1-2 momentti kuuluvat: ”*Valtuuston kokoukset ovat julkisia, jollei kokouksessa käsitellä asiaa tai asiakirjaa, joka on lailla säädetty salassa pidettäväksi tai jollei valtuusto muuten painavan syyn vuoksi jossakin asiassa toisin päättä.*”

Valtuuston suljetussa kokouksessa esitetyt ja siinä käydystä keskustelusta laaditut asiakirjat ovat salassa pidettäviä, jos niin laissa säädetään.”

Valittaja katsoo, että kokouksen olisi tullut olla suljettu.

CloudMeeting kokouspalveluun oli laitettu valtuuston kokouskutsu ja esityslista liitteineen. Julkaisu tapahtuu kuntalain 94 §:n mukaisesti vähintään neljä päivää ennen kokousta. Kaupungin hallintosäännön 91 § kuuluu: ”*Kokouskutsu, esityslista, liitteet ja oheismateriaali voidaan lähettää sähköisesti. Tällöin kaupunginhallitus tai sen nimeämä viranhaltija vastaa siitä, että tähän tarvittavat tekniset laitteet, järjestelmät ja tietoliikennetydydet ovat käytettävissä.*” Kokouskutsu esityslistoineen on julkaistu 14.9.2022 kokouspalvelussa.

Valtuuston jäsenet ja 1. varajäsenet käyttävät sähköistä kokouspalvelua. Heillä oli käytössään sähköisessä kokouspalvelussa julkaistut liitteet. Mikäli kyse oli muusta kuin 1. varavaltuutetusta, kokouskutsu ja esityslista toimitettiin sähköpostitse ja salassa pidettävät liitteet toimitettiin salatulla sähköpostilla. Liitteissä oli merkintä, että asiakirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 17 ja 20 kohdan perusteella.

Kiinteistökauppa ei ole salassa pidettävä asia. Valtuusto on saanut käsitellä asiaa julkisesti. Asiaan on liittynyt myyjän ja ostajan välistä salassa pidettävää tietoa asiakirjoissa, joka oli merkitty salassa ja luottamuksellisiin pidettäväksi. Nämä salassa pidettävät asiakirjat ovat olleet valtuutettujen ja varavaltuutettujen käytettävissä. Kun valtuustosalissa valtuutetut ottivat esille asiakirjojen salassapidon keskustelun kannalta, kaupunginjohtaja Marita Toikka vastauspuheenvuorossaan kertoi, että osa § 84 kokouksesta voidaan pitää suljettuna. Kokouksessa on varattu kuntalain 101 §:n mukaisesti mahdollisuus käsitellä pääasian liitteenä olevia salassapidettavia 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. Valittaja on kaupunginvaltuuston jäsen. Liite ote tallenteesta valtuuston kokouksesta 19.9.2022

Valittajan väite, että kokous olisi tullut pitää suljettuna, on perusteeton, eikä päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai muuten ollut lainvastainen.

Valittajan vaatimus äänestyksen uudelleen järjestämisestä

Äänestys kokouksessa tapahtui äänestyskoneella. Kokouksessa valtuuston puheenjohtaja kysyi ennen äänestyksen päättämistä, ”*ovatko kaikki saaneet äänestettyä*”. Koska kukaan ei ilmoittanut äänestyksen olevan osaltaan kesken, puheenjohtaja päätti äänestyksen ja kertoi äänestyksen lopputuloksen. Vasta äänestyksen päätyttyä eräs valtuutettu ilmoitti painaneensa väärää nappia. Valittaja katsoo, että asiassa olisi tullut äänestää uudelleen nimenhuutoa käyttäen.

Uudelleen asiassa äänestäminen ei oikeusvoimaopin mukaan ole mahdollista. Päätöstä ei voi muuttaa tai peruuttaa ilman oikeuttavaa säännöstyä. Valtuutetun ilmoitus väärän vaihtoehdon valitsemisesta äänestystilanteessa ei ole seikka, jonka johdosta äänestys voidaan uusida. Valittajan vaatimus, että puheenjohtajan olisi pitänyt uusida äänestys on perusteeton. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Valittajan vaatimus, että kiinteistökauppa olisi tullut kilpailuttaa

Valittajan mukaan kiinteistökaupasta olisi tullut järjestää tarjouskilpailu. Kaupunki toteaa, että kuntalain 130 §:n mukaan:

”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjous-

kilpailulla, 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 säädettäisiin tilanteesta, jossa kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tai vuokrata 1 momentissa tarkoitettun tarjouskilpailun avulla. Tällöin tulisi käyttää puolueetonta arvioijaa, jonka avulla määritettäisiin kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.” (HE 268/2014 vp s. 233)

Tarjouskilpailu ja luovuttaminen ilman tarjouskilpailua ovat kuntalain mukaisia vaihtoehtoisia tapoja toisilleen.

Kyseessä on suhteellisen iso kiinteistöpaketti ja valittu luovutustapa ilman tarjouskilpailua on tässä tilanteessa ollut tarkoituksenmukainen. Huomionarvoista tilanteesta on, että asian valmistelu on aloitettu pitämällä 23.2.2022 kaupunginhallituksen 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 välittynyt läpikäyttyjen 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 vaatii 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.

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 ja menettely on näin ollut kuntalain mukaista. Myynnin kohteena olevien kiinteistöjen ja rakennusten arviokirjat olivat kaupunginhallituksen kokouksen 11.4.2022 esityslistan liitteenä. Molempien kaupunginhallituksen kokousten liiteasiakirjat ovat olleet kaupunginvaltuuston kokouksen liiteasiakirjoina. Kokouspalveluun merkityt kaupungin epävirallisissa kokouksissa olleet asiakirjat ovat myös olleet valtuuston jäsenten käytettävissä kiinteistökaupasta päätettäessä.

Valittajan vaatimus, että takaisin vuokrauksesta ei ole tehty vertailevaa arviointia yksityisten tarjoamien vuokrien kanssa

Kunnalla on oikeus vuokrata käytössään olevat tilat mistä parhaaksi katsoo. Tilojen vuokraaminen ei edellytä tarjouskilpailua, eikä vertailevaa arviointia. Vertailevaa arviointia tai muutakaan ei edellytetä. Kaupunki on toiminut asiassa lain mukaisesti.

Lisäksi valittaja esittää, että valtuuston olisi pitänyt tietää, että ostajalla on mahdollisuus myydä kiinteistöt kolmannelle osapuolelle ja mitä vuokra-ajan umpeutumisen jälkeen kiinteistöille tapahtuu.

Kaupunginhallituksessa kiinteistökauppaa on käsitelty 11.4.2022 § 107 ja 12.9.2022 § 242. Kummassakaan kokouksessa ei ole 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 (pv 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. Valittaja on kaupunginvaltuutettu, joka valtuuston kokouksessa on arvioinut, onko hänellä käytössään tarvittavat tiedot. Valittaja ei ole 19.9.2022 kokouksessa kysynyt valituksessa esittämiään kysymyksiä vastattavaksi tai ehdottanut asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Valittajan väite, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä em. väitteiden johdosta on perusteeton.

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. kiinteistökaupan 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 liiteasiakirjat seuraavalla tavalla: asiakirjan nimi muodostuu asiakirjan nimestä, toimielimen lyhenteestä ja kokouspäivästä.

Kunnioittaen

Kouvolassa 30.10.2022

Kouvolan kaupunginhallitus

Liitteet:

1. EI JULKINEN_EVAUS_kiinteistömyynti_9.2.2022_23022022
2. EI JULKINEN_Hemsö_Kouvola_23022022
3. EI JULKINEN_Kiinteistöjen myynti_23022022
4. Aiesopimus - Kouvola Hemsö_luonnos 04042022_salassa pidettävä_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 pidettävä_kh11042022
10. Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Kuusankoski_salassa pidettävä_kh11042022
11. Arviokirjaluonnos Palo- ja Pelastusasema Myllykoski_salassa pidettävä_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. Indikatiivinen tarjous salainen_kh11042022
17. LUONNOS_Realia Arviokirja_Kouvolan palo- ja pelastusasema_salassa pidettävä_kh11042022
18. LUONNOS_Realia Arviokirja_Kouvotalo Kouvola_salassa pidettävä_kh11042022

19. LUONNOS_Realia Arviokirja_Kuusankosken palo- ja pelastusasema_salassa pidettävä_kh11042022
20. LUONNOS_Realia Arviokirja_Mansikkamäen koulu Kouvola_salassa pidettävä_kh11042022
21. LUONNOS_Realia Arviokirja_Myllykosken palo- ja pelastusasema_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 pidettävä_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_LUONNOS_kh12.9.2022
36. Pääkauppakirja_Luonnos_salassa pidettävä_kh 12.9.2022
37. Vuokrasopimusluonnos_ pääomavuokra_salassa pidettävä_kh 12.9.2022
38. EI JULKINEN Kooste saapuneista lisäkysymyksistä Hemsö 17.9.2022_kv 19.9.2022
39. Kiinteistöjen myynnistä laadittu ennakkovaikutusten arviointi, luonnos 9.2.2022_kv19092022
40. Liite [ote tallenteesta valtuuston kokouksesta 19.9.2022](#)
41. Liite Kouvolan kaupungin hallintosääntö, voimaan 20.9.2022.