



KOUVOLAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Asia Oikaisuvaatimus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta kaupungin-
hallituksen päätöksestä 30.1.2023 § 26

Oikaisuvaatimuksen tekijä

T&T Invest Oy, Hamina, y-tunnus 3089660-2

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, varatuomari Jussi-Pekka Jutila
I&O Partners Asianajotoimisto Oy
Fabianinkatu 9 B, 00130 Helsinki
Puh. +358 40 483 8582
Sähköposti: jussi-pekka.jutila@iopartners.fi

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kouvolan kaupunginhallitus on kokouksessaan 30.1.2023 päättänyt etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistöihin 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558 (jäljempänä ”**Päätös**”, Liite 1).

Oikaisuvaatimusohje ja oikaisuvaatimuksen määräaika

Päätökseen liitetyn oikaisuvaatimusohjeen mukaan Päätökseen tyytymättömän saa tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa Päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen Päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Päätökseen liitetyn oikaisuvaatimusohjeen mukaan Päätös on lähetetty kirjeellä myyjälle ja ostajalle, sekä sähköpostitse kaupungin teknilliselle johtajalle, lakimiehelle ja kaupungingeodeetille. Päätöksen lähettämispäivä on 1.2.2023.

I VAATIMUKSET

Päätöksen kumoaminen

Päätökseen liitetyn oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti T&T Invest Oy ensisijaisesti vaatii, että kaupunginhallitus oikaisee Päätöstä kumoamalla sen ja päättämällä olla käyttämättä etuosto-oikeutta Päätöksen kohteena oleviin kiinteistöihin. Etuosto-oikeuden kohdistamista kaikkiin kiinteistöihin ei voida pitää etuostolain tarkoituksen mukaisena ja kohtuullisena ratkaisuna. Lisäksi Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

T&T Invest Oy ilmoittaa kuitenkin olevansa halukas ja valmis neuvottelemaan kaupungin kanssa kohdealueiden kehittämisestä, pitäen sisällään mahdollisuuden neuvotella joidenkin kiinteistöihin lukeutuvien alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Uusi muutoksenhakuohjaus

Sen varalta, ettei kaupunginhallitus kumoaisi Päätöstä tai asiassa saavuteta yhteisymmärrystä neuvotteluteitse, T&T Invest Oy joka tapauksessa vaatii, että kaupunginhallitus antaa Päätökseen lainmukaisen muutoksenhakuohjauksen hallinto-oikeuteen. Nyt kaupunginhallitus on virheellisesti liittänyt Päätökseen oikaisuvaatimusohjeen, vaikka Päätökseen olisi tullut etuostolain mukaan liittää muutoksenhakuohjeet, joista käy ilmi, että muutosta Päätökseen haetaan valittamalla siitä suoraan hallintotuomioistuimeen ilman oikaisuvaatimusvaihetta.

II PERUSTEET

Päätöksen perustelut ovat sen laajuuteen ja merkitykseen nähden niukat ja perusteluissa on vain yleisellä tasolla viitattu etuostolain mukaisiin etuosto-oikeuden käyttötarkoituksiin. Ensisijaisesti T&T Invest Oy katsoo, ettei etuostolain mukaisia perusteita etuosto-oikeuden käyttämiseksi ole olemassa minkään kiinteistön osalta. Toissijaisesti T&T Invest Oy katsoo, etteivät Päätöksessä esitetyt perusteet koske kaikkia kaupan kohteena olevia kiinteistöjä, eikä etuoston käyttämistä näin ollen voida pitää suhteellisuusperiaatteen mukaisena. Lisäksi Kouvolan kaupungin aiempi toiminta osoittaa, ettei sillä tosiasias-
assa ole ollut tarvetta käyttää etuosto-oikeutta. Sitä vastoin on perusteita katsoa, että Päätökseen ovat vaikuttaneet seikat, joita ei ole Päätöksen perusteluissa mainittu.

Edellä todetun lisäksi T&T Invest Oy katsoo, että Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä siksi, että Päätöksen osapuolena on Kymenlaakson hyvinvointialueen kokonaan omistama tytäryhteisö ja Kymenlaakson hyvinvointialueen hallituksen jäsen on osallistunut etuosto-oikeuden käyttämisestä päättämiseen kaupunginhallituksessa.

Päätökseen liitetty oikaisuvaatimusohje puolestaan on virheellinen, sillä etuostolain mukaan kunnan päätökseen käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön haetaan muutosta valittamalla asiasta suoraan hallintotuomioistuimeen ilman oikaisuvaatimusvaihetta.

III YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Asian tausta

Kymsote-Kiinteistöt Oy (y-tunnus: 3144631-2) on aikaisemmin toimineen Kymenlaakson sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymän (”**Kymsote**”) 100 %:sti omistama tytäryhteisö. Kymsoten toimintaa on 1.1.2023 lukien jatkanut Kymenlaakson hyvinvointialue. Kymsote-Kiinteistöt Oy:n nimeksi on 13.1.2023 muutettu Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy.

Kymsote-Kiinteistöt Oy ja T&T Invest Oy ovat 7.12.2022 allekirjoittaneet kauppakirjan Päätöksen kohteena olevien kiinteistöjen luovutuksesta 1 euron kauppahinnalla. Ennen kauppaa Kymsoten hallitus on 24.11.2022 päättänyt myöntää luvan kyseisen kiinteistökaupan solmimiseen Kymsote-Kiinteistöt Oy:lle. Myyntiluvasta Kymsoten hallituksessa on ollut päättämässä mm. Kouvolan kaupunginhallituksen jäsen Markku Pakkanen (Liite 2 ja 3). Pakkanen on myös sittemmin toimintansa aloittaneen Kymenlaakson hyvinvointialueen hallituksen jäsen.

Kouvolan kaupunginhallitus on 30.1.2023 tehdyssä Päätöksessä päättänyt etuosto-oikeuden käyttämisestä kaikkiin edellä kerrotun kaupan kohteena olleisiin kiinteistöihin. Kyseistä päätöstä kaupunginhallituksessa on ollut tekemässä mm. Markku Pakkanen (Liite 4).

Ennen Kymsote-Kiinteistöt Oy:n ja T&T Invest Oy:n välillä solmittua kiinteistökauppaa kyseisiä kiinteistöjä on useasti tarjottu Kouvolan kaupungille ja kaupasta on käyty neuvotteluja Kymsote-Kiinteistöt Oy:n ja Kouvolan kaupungin välillä. Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen Birgit Koskela ja Kouvolan kaupungin tekninen johtaja Hannu Tylli ovat Kymen Sanomissa 8.2.2023 vahvistaneet, että syksyllä 2022 oli käyty neuvotteluja siitä, että kaupunki olisi ostanut kyseessä olevat kiinteistöt Kymsote-Kiinteistöt Oy:ltä ja saanut samassa yhteydessä 2 miljoonaa euroa ”purkurahaa” Kymsote-Kiinteistöt Oy:ltä. Lisäksi Kymsote-Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen Seppo Rintamo on Kymen Sanomissa 8.2.2023 vahvistanut, että jo 2017 silloinen sairaanhoitopiiri Carea oli tarjonnut kyseessä olevia kiinteistöjä Kouvolan kaupungille lahjana, mutta kaupunki päätti olla ottamatta lahjaa vastaan. (Liite 5)

Perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle

Etuostolain (608/1977, muutoksineen) 1 §:n 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkeitua varten.

Kaupunginhallitus on perustellut etuosto-oikeuden käyttämistä sillä, että kaupan kohteen alueella sijaitsee osa kaupungin keskeisestä väestönsuojasta, varasairaalan luola sekä kulkuyhteys niihin. Kaupunginhallitus on päättänyt näiden sisältyvän kauppaan, koska niitä ei ole kauppakirjassa erikseen pidätetty myyjälle. Tosiasiassa puheena oleva kiinteistökauppa ei vaikuta maanalaisten, väestönsuojeluun käytettävien tilojen hyödyntämiseen, ja vaikka niin olisikin, ei ole suhteellisuusperiaatteen mukaista käyttää tällä perusteella etuosto-oikeutta kiinteistöihin, jotka sijaitsevat maan päällä ja joiden omistamiseen

kaupunki ei ole aiemmin osoittanut mitään mielenkiintoa. Lisäksi kysymys ei muutoinkaan ole etuostolain mukaisesta etuosto-oikeuden käyttötarkoituksesta.

Kaupunginhallituksen perustelu, jonka mukaan sekä Sairaalanmäki että Mäkikylän alue ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita, joiden asemakaavojen sekä kunnallisteknisten verkostojen muuttaminen tulevaa maankäyttöä varten edellyttää kaupungin merkittävää panosta, ei ole uskottava siihen nähden, että kaupunki ei ole ollut kiinnostunut kyseisistä alueista, vaikka niitä on vastikään tarjottu kaupungille huomattavan ”purkuran” kera. Jo se, että Kymsote-Kiinteistöt Oy on joutunut kauan aikaa etsimään ostajaa kyseessä oleville kiinteistöille ja joutunut luopumaan niistä 1 euron kauppahinnalla, kertoo siitä, että kyseessä eivät ole mitkään merkittävät muuttuvan maankäytön alueet. Pitkemminkin kysymyksessä ovat alueet, jotka eivät ole olleet tarpeellisia yhdyskuntarakentamista varten.

Kaupunginhallitus on edelleen perustellut Päätöstä sillä, että osa kaupan kohteista on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisiin tarkoituksiin virkistystä varten. Tämä sinänsä pitää paikkansa, mutta tämä argumentti ei perustele sitä, että etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ylipäänsä tarpeellista tai tarpeellista kaikkien kyseessä olevien kiinteistöjen osalta. Näitäkään alueita kaupunki ei ole ollut kiinnostunut hankkimaan itselleen, kun niitä on vastikään sille tarjottu.

Yleisradio on Kouvolan Sanomien uutiseen 3.2.2023 viitaten uutisoinut (Liite 6), että Kouvolan kaupungingeodeetti Sami Suoknuutin mukaan kaupunki oli ennen Päätöksen tekemistä saanut tietoonsa Kymsote-Kiinteistöt Oy:n ja T&T Invest Oy:n välillä solmitun luottamuksellisen sopimuksen T&T Invest Oy:lle maksettavasta rahallisesta korvauksesta. Suoknuutin mukaan tieto sopimuksen olemassaolosta vaikutti kaupunginhallituksen kokonaisratkaisuun käyttää etuosto-oikeutta. Ottaen huomioon, että Suoknuuti on ollut läsnäolo- ja puheoikeudella paikalla kaupunginhallituksen päättäessä etuosto-oikeuden käyttämisestä (Liite 1), hänen kertomaansa ei ole aihetta epäillä. Tämä osoittaa sen, että Päätökseen ovat vaikuttaneet muut seikat kuin ne, joihin Päätöksessä on viitattu. Yksin tämän perusteella voidaan todeta, että Päätöstä ei ole perusteltu avoimesti ja hallintolain (434/2003, muutoksineen) 45 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla.

Järjestyksen vuoksi todettakoon lisäksi, että edellä mainittu sopimus sopimusehtoineen on sen osapuolten kesken sovittu kokonaan salassa pidettäväksi. T&T Invest Oy tulee kääntymään eri viranomaisten puoleen sen selvittämiseksi, kenen toimesta sopimuksen sisältö on paljastettu tiedotusvälineille. T&T Invest Oy toteaa kuitenkin, että vastoin kaupungin näkemystä sopimus ei ole osa kiinteistökauppaa, eikä kaupungista etuosto-oikeuden käyttämisen seurauksena tule sopimuksen osapuoli. Näin ollen kaupungin epävirallisetkin perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat ilmeisen virheelliset.

Esteellisyys

Kuntalain (410/2015, muutoksineen) 97 §:n 2 momentin mukaan muun luottamushenkilön kuin valtuutetun esteellisyydestä säädetään hallintolain 27–30 §:ssä. Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohtaa ei sovelleta kunnan luottamushenkilöön, vaikka tämä olisi

mainitussa lainkohdassa tarkoitettussa asemassa kunnallisessa liikelaitoksessa tai kuntayhtymässä.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä on hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa sellaisessa yhteisössä, säätiössä, valtion liikelaitoksessa tai laitoksessa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetaan yhteisöllä myös kuntaa, kuntayhtymää ja hyvinvointialuetta, jotka ovat julkisoikeudellisia yhteisöjä. Hyvinvointialueiden osalta kuntalakiin ei sisälly poikkeussäännöstä, jonka perusteella hyvinvointialueen hallituksen jäsen voisi osallistua päätöksentekoon kunnanhallituksessa, jos hyvinvointialue on asianosainen tai sille on asian ratkaisusta odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa.

Edellä sanotusta syystä T&T Invest Oy kiinnittää kaupunginhallituksen huomiota siihen, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Pakkanen on myös Kymenlaakson hyvinvointialueen hallituksen jäsen ja hän on kaupunginhallituksen jäsenenä ollut päättämässä etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistökaupassa, jossa toisena osapuolena on Kymenlaakson hyvinvointialueen 100 %:sti omistama tytäryhteisö. T&T Invest Oy katsoo, että hyvinvointialueen hallituksen jäsen Pakkanen on ollut esteellinen osallistumaan päätöksentekoon asiassa ja tämän vuoksi Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Uusi muutoksenhakuohjaus

Etuostolain 22 §:n 1 momentin mukaan kunnan päätöksestä käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön saavat ostaja ja myyjä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kysymys on tällöin kunnallisvalituksesta, johon ei kuulu oikaisuvaatimusvaihetta (esim. KHO 30.3.2006 T 767). Valitus hallinto-oikeudelle on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisäännästä.

Kaupunginhallitus on edellä mainitun säännöksen vastaisesti liittänyt Päätökseen oikaisuvaatimusohjeen, vaikka Päätökseen olisi tullut liittää muutoksenhakuohjeet, joista käy ilmi, että muutosta asiassa haetaan valittamalla siitä suoraan hallintotuomioistuimeen. T&T Invest Oy vaatii hallintolain 49 §:n 2 momentin mukaisesti, että kaupunginhallitus antaa Päätökseen lainmukaisen muutoksenhakuohjeen hallinto-oikeuteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että muutoksenhakuaika Päätöksestä alkaa vasta lainmukaisen muutoksenhakuohjeen tiedoksiannosta (hallintolaki 49 §:n 3 momentti ja esim. KHO 4.3.2005 T 464 ja KHO 2020:132).

IV PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2023

Laati



Jussi-Pekka Jutila
asianajaja, varatuomari, [REDACTED]
T&T Invest Oy:n valtuuttamana

LIITTEET

- Liite 1:** T&T Invest Oy:n vastaanottama pöytäkirjaote Kouvolan kaupunginhallituksen päätöksestä 30.01.2023 26 § oikaisuvaatimusohjeineen.
- Liite 2:** Kymsoten hallituksen 24.11.2022 antama lupa Kymsote-Kiinteistöt Oy:lle solmia kiinteistökauppa.
- Liite 3:** Liitteessä 2 mainitun päätöksen tekemiseen osallistuneet henkilöt.
- Liite 4:** Kouvolan kaupunginhallituksen päätöksen 30.01.2023 26 § tekoon osallistuneet henkilöt.
- Liite 5:** Kymen Sanomien uutinen 8.2.2023.
- Liite 6:** YLE:n uutinen 3.2.2023.