

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
PL 189
90101 OULU

Kauko Jaakkolan kunnallisvalitus (Dnro 20852/03.04.04.10/2021) koskien Kemijärven kaupunginvaltuuston 24.5.2021 § 58 päätöstä (Kiinteistön Kehityspyhä myynti)

Kaupunginhallitus antaa Kemijärven kaupungin hallintosäännön perusteella kaupungin puolesta lausunnon Kauko Jaakkolan kunnallisvalitukseen.

Kemijärven kaupunki myy vuosittain yritystoimintaan tarkoitettuja kiinteistöjä, tontteja ja maa-alueita. Kaupunki ottaa aina myynneissä huomioon Komission ohjeet julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueisiin ja rakennuksiin koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista. Kyseinen kiinteistökauppa ei sisällä valittajan väittämiä tukimuotoja. Kiinteistöistä pyydetään aina kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitettu puolueeton arvio auktorisoiduilta kiinteistöarvioijalta. Maa-alueet ja tontit myydään samoin kiinteistöarvioinnin perusteella tai julkisella huutokaupalla.

Kemijärven kaupunki on myynyt Kehityspyhä -kohdetta jo useiden vuosien ajan julkisella myynti-ilmoituksella, mutta ei ole saanut ostotarjouksia, ainoastaan kyselyjä alueen kehityksestä ja myytävän kiinteistön kuntoarvioista ym. Viimeisin myynti-ilmoitus toteutettiin syyskaudella 2020. Myytävästä kiinteistöstä on tehty kuntoarvio myyntiä varten jo v. 2014, mikä osoittaa, että myyntiä on yritetty toteuttaa useiden vuosien ajan julkisella myynti-ilmoituksella.

Koska myynti-ilmoitukset eivät ole tuottaneet tulosta, on Kemijärven kaupunki tilannut kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitetun puolueettoman arvion kiinteistön arvosta syksyllä 2020 tavoitteena käynnistää myyntineuvottelut usean eri yrityksen kanssa. AKA-arviokirja on tehty 20.11.2020 ja sitä on päivitetty kohteen arvon osalta uudella arviolla, kun kohteen vieressä sijaitsevasta liiketontista on tehty varaus ja julkiseen tietoon on tullut, että kilpaileva päivittäistavarakaupparyhmä suunnittelee myynnissä olevan kiinteistön läheiselle tontille vastaavantyyppistä päivittäistavaramyymälää ja jopa huoltoasemaa kuin mitä Kehityspyhä kiinteistössä toimii päävuokralaisena.

Kaupunki on siten todistetusti saanut riippumattoman arvion myytävästä kiinteistöstä ja maa-alueesta ennen myyntineuvotteluja ja arviolla on saatu vahvistettua markkina-arvo yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Kaupungin saama arvio sisältää markkina-arvon ala ja ylärajan, jonka välille nyt tehty aiesopimus ja tehtävä kauppa summaltaan sijoittuu.

Määriteltä markkinahintahan on vähimmäisostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea. **Kaupunki on saanut vähimmäishinnan ylittävän ostotarjouksen, joten kaupunki ei ole tehnyt Komission ohjeen vastaisesti eikä ole antanut ostajalle valittajan esittämää valtioneuvoston mukaisesta tukea, jota kaupungin olisi tullut eritellä päätöksessä tai tuoda esille asian esittelyssä.** Päätöksen esittelytekstissä on mainittu selkeästi, että kohteelle on tilattu ja tehty ulkopuolisen AKA-arvioitsijan toimesta AKA-arvio. Näin ollen valittajan väite siitä, että kaupunki olisi antanut valtioneuvoston mukaisesta tukea ja se olisi pitänyt perustella esittelyssä on täysin perätön.

Valittaja kertoo valituksessaan, että kaupan kohteen määrittämiseen liittyvät menetelmät on esittelyn yhteydessä kerrottu olevan liikesalaisuuden piiriin kuuluvina salassa pidettäviä asiakirjoja. Näin onkin, sillä arviokirjan salassapitoon liittyen Korkein hallinto-oikeus on antanut arviokirjojen julkisuudesta kuntien kiinteistökaupoissa 23.1.2020/184 päätöksen, jonka mukaan kunnilla on oltava samat lähtökohdat omaisuutensa realisoinnista neuvottelemiseen kuin muillakin (KHO:2020:6).
<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2020/202000184>

Oikeus on ottanut ratkaisullaan kantaa arviokirjojen sisältämien tietojen luovutusvelvollisuuteen. Korkein oikeus on katsonut päätöksessään, että kaupungin tilaaman arviokirjan sisällöstä osa on voinut olla julkisuuslain mukaan salassa pidettävää (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta ja 20 kohta). Eli muilla kuin arvion tilaajalla ei näihin tietoihin ole pääsyä.

Kemijärven kaupunginvaltuustolle on annettu asian esittelyn yhteydessä kaikki se tarpeellinen tieto, mikä valtuuston on tärkeää ja oleellista tietää tehdessään asiassa päätöstä. Mitään sellaista tietoa, jolla olisi ollut päätöksentekoon nähden vaikutusta ei ole salattu tai jätetty kertomatta. Valtuuston päätös osoittaa myös, että valtuutetut ovat kuntalain 83 §:n mukaisesti kokeneet saaneensa riittävät tiedot tehdessään päätöstä kaupasta, sillä valtuusto hyväksyi äänin 26 / 1 (valittaja) esityksen kaupan toteutuksesta kaupunginhallituksen esityksen mukaisena.

On huomioon otettavaa, että arviokirjan tarkoitus ei ole määritellä lopullista kauppahintaa vaan osoittaa saavutettu neuvottelutulos markkinaehtoiseksi. Kiinteistön kauppahinta määrittyy osapuolen välisissä neuvotteluissa. Korkein hallinto-oikeus on ao. päätöksessään hyväksynyt niin ikään kaupungin perustelut siitä, että arviokirja sisälsi myös sellaisia yksityisen liiketoiminnan (=arvioinnin tehneen yrityksen) kannalta merkityksellisiä tietoja, joita yritys ei ole tarkoittanut yleisön tietoon. Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen viitaten arviokirjassa on arvioinnin tekijä liikesalaisuuteen viitaten kirjannut, että arviokirjaa ei saa luovuttaa muiden käyttöön kuin tilaajatohon yhteyshenkilöille. Näin ollen arviokirjaa ei voitu jakaa valtuutetuille kopioituna/skannattuna käyttöön, mutta valtuutetuilla on ollut oikeus kuntalain mukaisesti tutustua arviokirjaan ennen päätöksentekoa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu vahvistaa kuntien mahdollisuuksia neuvotella optimaalisin hinta kohteille sekä myös suojaaa arvioitsijan ammattitaitoa ja tietämystä ("know-how"). Olisihan se aika kummallista, jos kunnan neuvottelun reunaehdot pitäisi etukäteen kertoa toiselle osapuolelle tai toinen arvioitsija voisi kunnasta pyytämällä saada käyttöönsä toisen kymmenien tuntien selvitystyön. Ja tämä vain siksi, että tuo työ tehtiinkin kunnan tilauksesta. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä on siis ratkaistu kysymys siitä, miltä osin arviokirjasta on luovutettava tietoja. Tietojen luovuttamisella ei tule viedä kunnilta aitoja neuvottelumahdollisuuksia, eikä jakaa arvioitsijan ammattitaitoa.

Kaiken edellä perustellun perusteella Kemijärven kaupunki pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään Kauko Jaakkolan kunnallisvalituksen kaikilta osin ja pitämään Jaakkolan mahdolliset oikeudenkäyntikulut hänen kustannuksenaan.

Kemijärvellä 30.8.2021

KAUPUNGINHALLITUS
Atte Rantanen
kaupunginjohtaja