



22.3.2023

**POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS**

Antopäivä: 20.3.2023  
Nro 425/2023  
Dnro 21528/03.04.04.04.10/2021  
21535/03.04.04.04.10/2021

**ASIA:** Kunnallisia asioita koskevat valitukset

**HAKIJAT:** Pyhäjärven Matkailu Oy  
Asiamies: VT Jaana Peltola

Mervi Ruolahti

**PÄÄTÖS, JOSTA ON VALITETTU**

Viranomaisen	Päivämäärä
Pyhäjärven kaupunginvaltuusto	27.9.2021 § 74

Kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä tilaa Emolahti 626-403-48-14 (Emolahden koulu talousrakennuksineen) koskevan kauppakirjan Pyhäjärven kaupungin (myyjä) ja Katja ja Saku Rönkä (ostajat) välillä. Kauppahinta on 10.000 euroa.

**VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

*Pyhäjärven Matkailu Oy:n valitus*

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaupunki ei ole hankkinut ulkopuoliselta taholta arviota kysymyksessä olevan kiinteistön käyvästä arvosta. Puolueettoman arvioijan suorittama kiinteistön markkina-arvon selvittäminen olisi kuitenkin ollut vaikeuksitta saatavissa. Myyntihinnan ja kirjanpidollisen arvon ero on 66 487,33 euroa. Vuosittaisten noin 20 000 euron käyttökulujen säästönä myyntitappio tulisi kuitatuksi vasta kolmessa vuodessa.

*Mervi Ruolahden valitus*

Kauppa on tehty salassa ilman julkista tarjouskilpailua, eikä kaupan kohteesta ole teetetty luotettavaa arviota. Kauppa on selkeästi alihintainen. Kiinteistö on tarjottava uudestaan myyntiin julkisesti. Kaupunkilaisien yhdenvertaisuus ei ole toteutunut. Ruolahti on lisäksi todennut, että hän olisi ollut valmismaksamaan huomattavasti enemmän kiinteistöstä, mikäli olisi saanut tietoa myynnistä.

Muut vaatimukset ja perustelut ilmenevät päätöksestä.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus on 20.3.2023 hylännyt valitukset.

## Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Kuntalaki 135 §

## Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Kunnallisvalitus).

Päätös on ilmoituksen liitteenä.

PYHÄJÄRVEN KAUPUNGINHALLITUS

20.03.2023

Dnrot

21528/03.04.04.04.10/2021

21535/03.04.04.04.10/2021

**Asia** Kunnallisasiaa koskevat valitukset

**Valittajat** Pyhäjärven Matkailu Oy  
Asiamies: VT Jaana Peltola

Mervi Ruolahti

**Päätös, josta valitetaan****Pyhäjärven kaupunginvaltuusto 27.9.2021 § 74**

Kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä tilaa Emolahti 626-403-48-14 (Emolahden koulu talousrakennuksineen) koskevan kauppakirjan Pyhäjärven kaupungin (myyjä) ja Katja ja Saku Rönkä (ostajat) välillä. Kauppahinta on 10 000 euroa.

**Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

*Pyhäjärven Matkailu Oy:n valitus*

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaupunki ei ole hankkinut ulkopuoliselta taholta arviota kysymyksessä olevan kiinteistön käyvästä arvosta. Puolucettoman arvioijan suorittama kiinteistön markkina-arvon selvittäminen olisi kuitenkin ollut vaikeuksitta saatavissa. Myyntihinnan ja kirjanpidollisen arvon ero on 66 487,33 euroa. Vuosittaisten noin 20 000 euron käyttökulujen säästönä myyntitappio tulisi kuitatuksi vasta kolmessa vuodessa.

Ottaen huomioon, että kauppahinta on vain 13 prosenttia kiinteistön tasearvosta, on ollut helppo huomata, että kiinteistön käypä arvo on merkittävästi kauppahintaa suurempi ja ero pitää selvittää. Selvityksen laiminlyönti on puutteellista asian valmistelua.

Myymiselle on olemassa vaihtoehtoinen menettely, jonka kautta voi olla mahdollista saada parempi hinta. Kiinteistöä ei ole tarjottu julkisesti, vaan sitä

on esitelty vain osalle mahdollisista ostajista. Kuten kaupunginvaltuuston päätöksestä ilmenee, kiinteistö on päätetty myydä vain yhden tarjouksen perusteella. Kiinteistön käypää arvoa ei siten ole selvitetty edes vertailuna useamman tarjouksen välillä. Useita tarjouksia ei ole, koska kiinteistöä ei ole tarjottu julkisesti myyntiin esimerkiksi lehden välityksellä.

Ostajana on yksityinen taho, joka ei tuota julkisia palveluita, vaan tulee harjoittamaan yksityistä elinkeinotoimintaa ja kilpailemaan paikkakunnalla ennestään toimivien yritysten kanssa. Yritysvaikutusten arviointi on tehty osana valmistelua, mutta siitä ei esitetä selvitystä kaupunginhallituksen päätöksessä. Käypää arvoa alempi kauppahinta sisältää tosiasiallisesti elinkeinotukea toimintansa aloittavalle yritykselle. Elinkeinotuki tulee antaa sitä koskevan sääntelyn puitteissa ja oikealla nimellä, ei kaupungin omistaman kiinteistön kauppahinnassa. Kaupungin menettely on ollut EU:n valtioneuvoston sääntelyn ja -määräysten vastaista. Kiinteistön myyminen ilman kilpailutusta ei ole myöskään kuntalain mukainen menettely silloin, kun käypä arvo on jätetty selvittämättä.

Kunnan jäsenten yhdenvertaisuus ja oikeus tasapuoliseen kohteluun edellyttävät, että kaikille kiinnostuneille ostajille annetaan mahdollisuus jättää tarjous myytäessä kunnan kiinteistöä. Valittaja on ollut ja on edelleen halukas jättämään kilpailevan ostotarjouksen, joka ylittää kaupungin nyt hyväksymän ainoan tarjouksen. Yhtiö on ilmoittanut tästä jo ennen päätöksentekoa.

#### *Mervi Ruolahden valitus*

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kauppa on tehty salassa ilman julkista tarjouskilpailua, eikä kaupan kohteesta ole teetetty luotettavaa arviota. Kauppa on selkeästi alihintainen. Kiinteistö on tarjottava uudestaan myyntiin julkisesti. Kaupunkilaisten yhdenvertaisuus ei ole toteutunut. Ruolahti on lisäksi todennut, että hän olisi ollut valmis maksamaan huomattavasti enemmän kiinteistöstä, mikäli olisi saanut tietoa myynnistä.

### **Asian käsittely ja selvittäminen**

*Kaupunginhallitus* on antamissaan lausunnoissa katsonut, että valitukset tulee hylätä muun ohella seuraavin perustein:

Emolahden entistä koulukiinteistöä on esitelty viimeisen kahden vuoden aikana usealle sen ostamisesta kiinnostuneelle. Jokaista ostajakandidaattia on kehoitettu jättämään kiinteistöstä tarjous. Kyse ei siis ole valittajan väittämästä yhden tahon suosimisesta vaan siitä, ettei kiinteistöstä ole tehty muita tarjouksia. Entisten koulukiinteistöjen myynti, vuokraus ja purku ovat olleet kouluverkkouudistuksesta lähtien paikkakunnalla yleisesti tiedossa, muun muassa mediassa asiaa on käsitelty useasti. Yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun vaatimusta ei ole loukattu.

Kauppahinnassa ei ole kiellettyä valtiontukea. Emolahden entisen koulukiinteistön myynnillä ei voida tulkita olevan kansallisen kilpailuneutraliteetin vastaisia vaikutuksia. Kaupungin tiedossa ei ole mitään perustettavaa yritystä, vaan koulu myydään yksityishenkilöille. Kiinteistön ostajat eivät ole kilpailutilanteessa markkinoilla toimijoita, joten kaupunki on voinut myydä entisen Emolahden koulun heille ilman julkista tarjouskilpailua. Ottaen huomioon alueella toteutuneet entisten koulukiinteistöjen kaupat ja Emolahden entiseen koulukiinteistöön kohdistuvat remonttitarpeet, kauppahinnassa ei muutenkaan olisi tulkittavissa minkäänlaista kiellettyä valtiontukea.

*Pyhäjärven Matkailu Oy* on antamassaan vastaselityksessä todennut muun ohella, että kaupungin oma näkemys kiinteistön arvosta ei vastaa ulkopuolisen antamaa arviota sen käyvästä arvosta. Remonttitarve perustuu aina suunniteltuun käyttöön. Kaupungin näkemys kunnossapitotarpeesta ei todennäköisesti vastaa ostajan näkemystä, koska käytettävissä olevien tietojen mukaan rakennusta ei aiota käyttää kouluna tai harrastetoimintaan.

Maapohjan arvo on huomattavan suuri osa kiinteistön arvoa, koska kiinteistö on suuri ja sen sijainti on keskeinen. Maapohjalla ja rakennusoikeudella on itsenäinen arvo. Kun tilan pinta-ala on 0,7236 hehtaaria ja myyntihinta 10 000 euroa, neliöhinnaksi muodostuu 1,38 euroa. Se on kovin vähän, koska rakennus ei ole miltään osin käyttökiellossa. Sen sijaan se on jo otettu käyttöön ja käyttöä aiotaan laajentaa, kuten liitteenä olevista paikallisen sanomalehden artikkeleista ilmenee. Kaupunki keskittyy liikaa rakennuksen käyttö- ja kunnossapitokuluihin ja ohittaa arvioinnissa kiinteistön sijainnin, koon ja rakennusoikeuden.

Paikkakunnalla yleisesti tiedetty asia ei tarkoita, että kaupunkilaiset tietäisivät, milloin on mahdollisuus tutustua kohteeseen ja antaa tarjouksia. Asiasta on ilmoitettava selkeästi ja tavalla, joka tavoittaa kaikki kunnan jäsenet. Kaupungin lausunnosta jää puuttumaan tietoa siitä, miten monta ostajakandidaattia on ollut, miten heidät tavoitettiin ja millaiset tiedot kiinteistöä annettiin.

Pyhäjärven kaupunginhallitus on 29.11.2021 (§ 340) päättänyt vuokrata Emolahden koulukiinteistön samoille henkilöille, joille se valituksenalaisella päätöksellä päätti myydä kiinteistön. Samassa on sovittu, että vuokra lyhentää kiinteistön kauppasummaa aina 10 000 euroon saakka, joka on kaupunginvaltuuston päätöksen 27.9.2021 § 74 mukainen kauppasumma. Vuokrasopimuksen ehdot ovat poikkeukselliset ja vuokraamiseksi nimetty järjestely kiinteistön hallinnan luovuttamisesta ostajille on osa valituksenalaista kauppaa. On lainvastaista tehdä uusi päätös, jolla muutetaan päätöstä, josta on valitettu. Se vie pohjan valituksenalaisen päätöksen arvioimiselta hallinto-oikeudessa. Valituksenalainen päätös tulee kumota, koska kaikki kaupan ehdot eivät sisälly siihen.

*Mervi Ruolahti* on antanut vastaselityksen.

*Katja ja Saku Rönkä* eivät ole varatusta tilaisuudesta huolimatta antaneet selitystä.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

## Perustelut

### Sovellettavat kansalliset säännökset ja unionin oikeus

Kuntalain 130 §:n 1 momentin 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.

Mainitun pykälän 2 momentin mukaan 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.

Pykälän 3 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komissio on 19.7.2016 antanut tiedonannon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta valtiontuen käsitteestä (2016/C262/01). Tiedonannossa komissio toteaa, että valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys”. Euroopan unionin tuomioistuin on johdonmukaisesti määritellyt yritykset taloudellista toimintaa harjoittaviksi yksiköiksi, riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta. Tietyn yksikön luokittelu yritykseksi riippuu näin ollen täysin sen toimintojen luonteesta. Yksiköllä kansallisen lainsäädännön mukaan oleva asema ei ole ratkaiseva. Taloudellisen ja muun kuin taloudellisen toiminnan välisen eron selventämiseksi unionin tuomioistuin on johdonmukaisesti katsonut, että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan

hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

### **Asiassa saatu selvitys**

Kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymään kaupungin talouden tasapainottamisohjelmaan on sisältynyt yhtenä toimenpiteenä yhden alakoulun malliin siirtyminen, jonka perusteena on ollut muun ohella kaupungin kiinteistöriskien pienentäminen. Kaupunginvaltuuston 15.10.2018 tekemän päätöksen § 81 mukaisesti tyhjät entiset koulukiinteistöt (muun ohella Emolahti) on päätetty myydä, vuokrata tai purkaa. Kaupunginhallitus on antamissaan lausunnoissa todennut, että entisten koulukiinteistöjen myynti, vuokraus ja purku ovat olleet paikkakunnalla yleisesti tiedossa ja asiaa on käsitelty muun ohella mediassa. Kaupunginhallituksen lausuntojen mukaan kiinteän omaisuuden myyminen muutoin kuin julkisessa tarjouskilpailussa on muodostunut kaupungin vakiintuneeksi käytännöksi haastavien vanhojen kohteiden myynnissä. Kiinteistön ylläpitokustannukset perusylläpidossa ja peruslämmössä ovat olleet 48 882 euroa vuonna 2019 ja 20 953 euroa vuonna 2020.

Kaupunginhallituksen lausuntojensa liitteenä toimittamista asiakirjoista ilmenee, että kysymyksessä on vuonna 1954 rakennettu koulukiinteistö ja kiinteistöllä olevaa koulurakennusta on vuosien aikana peruskorjattu muun ohella rakenteiden, ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän osalta. Asiakirjoista ilmenee lisäksi, että rakennuksen alapohjarakenteesta ja kellarikerroksessa olevista maan vastaisista seinistä on tehty mikrobivaurioihin viittaavia havaintoja sekä havaittu puutteellisesta vedeneristyksestä, sadevesien poistosta ja kuivausjärjestelmistä aiheutunutta kosteusrasitusta. Kiinteistöstä laaditun 3.11.2017 päivätyn kuntoarvion mukaan vuosina 2017 - 2026 toteutettavaksi esitettyjen tarvittavien korjausten kustannusarvio on ollut yhteensä 287 500 euroa. Kaupunginhallituksen lausuntojen mukaan muun ohella kiinteistöstä laadittu kuntoarvio on ollut myyntipäätöksen valmistelujen pohjana.

Kaupunginhallituksen 13.9.2021 tekemän päätöksen § 239 esittelytekstissä on todettu, että Emolahden kiinteistön myymisestä on käyty neuvotteluja yksityisten ostajien kanssa ja sitä on esitelty kahden vuoden aikana usealle kiinnostuneelle taholle. Lisäksi päätöksessä on todettu, että kiinteistön tuleva käyttö tulee käsittämään muun muassa pienimuotoista majoituspalvelua ja hyvinvointipalveluja, joten kiinteistön myynnillä on arvioitu olevan myös positiivisia elinkeinovaikutuksia. Kaupunginhallitus on päätöksellään esittänyt kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kauppakirjan, jolla kiinteistö myydään tehdyn tarjouksen perusteella 10 000 euron kauppahinnalla Katja ja Saku Röngälle. Kaupunginvaltuusto on 27.9.2021 tekemällään valituksenalaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen päätösehdotuksen. Kaupunki on sittemmin vuokrannut kiinteistön Katja ja Saku Röngälle 1.12.2021 alkaen siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston mainittua päätöstä koskevat valitukset on käsitelty.

Pyhäjärven Matkailu Oy:n vastaselityksensä liitteenä toimittamista sanomalehtiartikkeleista ilmenee, että ostajat ovat aloittaneet elinkeinotoiminnan harjoittamisen ja perustaneet kysymyksessä olevalla kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen joogastudion vuonna 2022. Sanomalehtiartikkeleiden mukaan joogapalveluiden lisäksi joogastudiossa myydään erinäisiä tuotteita, kuten teetä, kynttilöitä ja korvakoruja.

### **Kuntalain 130 §:n ja unionin valtiontukea koskevien säännösten ja määräysten soveltaminen**

Kunnan tulee omaisuutta mydessään ottaa huomioon muun ohella kuntalain 130 § ja EU:n valtiontukisäännökset. Kaupunginhallituksen 13.9.2021 tekemästä päätöksestä § 239 ilmenee, että kaupungin tiedossa on ollut jo ennen kyseisen kiinteistön myymistä, että kiinteistön tuleva käyttö tulee käsittämään muun muassa pienimuotoista majoituspalvelua ja hyvinvointipalveluja. Ostajana olevat yksityishenkilöt ovat asiassa saadun selvityksen mukaan aloittaneet muun ohella joogapalveluiden tarjoamisesta muodostuvan toiminnan harjoittamisen kiinteistöllä valituksenalaisen päätöksen tekemisen jälkeen kaupungin vuokrattua kiinteistön heille edellä mainitulla tavalla.

Edellä todettuun nähden hallinto-oikeus katsoo, että kysymys on kuntalain 130 §:ssä tarkoitettusta tilanteesta, jossa kaupunki on päättänyt luovuttaa omistamansa kiinteistön taholle, joka toimii mainitussa säännöksessä tarkoitettulla tavalla kilpailutilanteessa markkinoilla. Tämän vuoksi kaupungin ja Katja ja Saku Röngän välistä kiinteistön kauppaa koskevassa asiassa olisi tullut soveltaa kuntalain 130 §:n 1 ja 2 momenttia, jotka sisältävät säännökset kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Hallinto-oikeus kuitenkin toteaa, että siitä, ettei ennen kiinteistön luovutusta ole järjestetty julkista tarjouskilpailua tai hankittu arviokirjaa, ei suoraan johdu, että kaupunki olisi menetellyt kuntalain 130 §:n ja unionin valtiontukisäännösten vastaisesti ja päätös olisi tällä perusteella kumottava.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan vain toimenpiteisiin, jotka täyttävät kaikki SEUT 107 artiklan 1 kohdassa määrätyt edellytykset. Niiden mukaan tuella on muun muassa oltava ainakin potentiaalinen vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kilpailuun ja kauppaan. Vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ei voi kuitenkaan olla hypoteettinen tai oletettua (esimerkiksi T-447/93 – AITEC ym. v. Komissio 141 kohta).

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ei ole todettavissa, että ostajat harjoittaisivat sellaista taloudellista toimintaa ja toimisivat sellaisilla jäsenvaltioiden välisillä markkinoilla, että muiden SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen tukiedellytysten täytyessäkin mahdollisella tuella voitaisiin katsoa olevan artiklassa tarkoitettua vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kilpailuun ja kauppaan. Mahdollisen tuen osalta kysymys on puhtaasti paikallisesta vaikutuksesta. Kaupunginvaltuuston päätöstä ei siten voida pitää



kuntalain 135 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla lainvastaisena sillä valittajien esittämällä perusteella, että kiinteistön kauppaan sisältyisi kiellettyä EU:n valtiontukea.

### **Myynnin alihintaisuus**

Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan se omaisuuttaan luovuttaa. Kunnan harkintavaltaa rajoittavat hallinnon yleiset oikeusperiaatteet. Kauppahinta voi tapauskohtaisesti olla omaisuuden käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on olemassa objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Perittävän hinnan osalta yleisenä lähtökohtana kunnan omistaman kiinteistön myynissä voidaan kuitenkin pitää käyvän hinnan periaatetta.

Hallinto-oikeus toteaa, että asiassa ei ole ilmennyt, että kaupunki olisi järjestänyt kyseisen kiinteistön kaupasta julkista tarjouskilpailua tai että kaupungilla olisi päätöstä tehdessään ollut käytettävissään ajantasainen ulkopuolisen asiantuntijan laatima arvio kiinteistön käyvästä arvosta. Näin ollen kiinteistön käyvän arvon ei sinänsä voida katsoa luotettavasti määräytyvän yksinomaan Katja ja Saku Röngän jättämän tarjouksen perusteella. Se, että valittajat ovat yleisluontoisesti todenneet olevansa halukkaita ostamaan kiinteistön mahdollisesti korkeammalla hinnalla kuin millä kaupunki on päättänyt kiinteistön myydä, ei merkitse sitä, että kiinteistön myynti olisi tapahtunut ilmeiseen alihintaan. Kaupungin taseesta ilmenevän kiinteistön kirjanpitoarvon perusteella ei voida tehdä päätelmää kysymyksessä olevan kiinteistön käyvästä arvosta.

Kun otetaan huomioon kaupunginhallituksen toimittamista kolmannen osapuolen laatimista kiinteistöä koskevasta kuntoarvioraportista ja kuntotutkimusraporteista ilmenevät kiinteistön korjaustarpeet sekä niitä koskevan kustannusarvion määrä, rakennuksen kuntoon ja teknisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat sekä kiinteistön vuosittaiset käyttökustannukset, hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole tullut ilmi sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaupungin olisi katsottava myyneen kiinteistön ilmeiseen alihintaan. Kaupunginvaltuusto on siten voinut harkintavaltansa rajoissa päättää myydä kiinteistön Katja ja Saku Röngälle 10 000 euron kauppahinnalla. Kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamiseen kaupan alihintaisuutta koskevan valitusperusteen johdosta ei ole aihetta.

### **Yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolisen kohtelun vaatimus**

Kaupunginhallitus on lausunnoissaan todennut, että kiinteän omaisuuden myyminen muutoin kuin julkisessa tarjouskilpailussa on muodostunut kaupungin vakiintuneeksi käytännöksi, kun kyse on haastavien vanhojen kohteiden myynissä. Entisten koulukiinteistöjen myyntiä on käsitelty vuosien aikana laajasti mediassa, ja asiassa saadun selvityksen perusteella valittajista ainakin Pyhäjärven Matkailu Oy:llä on ollut tieto kaupungin tavoitteesta

myydä kysymyksessä oleva kiinteistö jo ennen kaupunginhallituksen 13.9.2021 tekemää päätöstä sekä ennen kuin kaupunginvaltuusto on valituksenalaisen päätöksensä tehnyt.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupungilla on sinänsä laajan harkintavaltansa myötä mahdollisuus myydä omistamansa kiinteistö parhaaksi katsomallaan menettelyllä valitsemalleen taholle ja käyväksi katsomallaan hinnalla, kunhan kaupungin noudattama käytäntö ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen tai muiden hallintolain 6 §:ssä säädettyjen oikeusperiaatteiden vastainen.

Kun otetaan huomioon edellä kaupunginhallituksen lausunnosta esille tuodut seikat sekä se, että kaupungin omistamista kiinteistöistä voi lähtökohtaisesti tehdä ostotarjouksen myös ilman, että asiasta tarvitsee järjestää julkista tarjouskauppaa, hallinto-oikeus katsoo, että kaupungin menettelyn ei voida katsoa loukkaavan hallintolain 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta tai tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

### **Johtopäätökset**

Valituksenalainen päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai ole muutoinkaan lainvastainen. Tämän vuoksi ja kun kunnallisvalitusta ei voida tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuutta koskevilla perusteilla, päätöksen kumoamiseen valituksessa esitetyillä perusteilla ei ole aihetta. Pyhäjärven Matkailu Oy:n vastaselityksessään esittämällä valitusajan päättymisen jälkeen tapahtuneella seikalla ei ole merkitystä arvioitaessa valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuutta.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut  
Kuntalaki 135 §

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Kunnallisvalitus).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riitta Arjas, Anna-Kaisa Marski ja Henri Matinolli.

Esittelijä Henri Kalliosaari

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

**Päätös** Pyhjärven Matkailu Oy / asiamies VT Jaana Peltola, todisteellista sähköistä tiedoksiantoa käyttäen

Oikeudenkäyntimaksu  
260 euroa

Mervi Ruolahti, todisteellista sähköistä tiedoksiantoa käyttäen

Oikeudenkäyntimaksu  
260 euroa

**Jäljennös maksutta** Katja ja Saku Rönkä, kirjeitse

Pyhjärven kaupunginhallitus, sähköpostitse

Päätöksestä on viipymättä julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:ssä säädetyllä tavalla.

**Oikeudenkäyntimaksun peruste**

Tuomioistuinmaksulaki

Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1383/2018)

**Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle**

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

**Hallinto-oikeuden käyntiosoite muuttuu. Uusi osoite 3.4.2023 alkaen on Torikatu 34-40, Oulu.**

**Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**

**Osoite:** PL 189 (Isokatu 4, 3. krs), 90101 OULU

**Puhelin:** 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

**Sähköposti:** [pohjois-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:pohjois-suomi.hao@oikeus.fi)

**Sähköinen asiointipalvelu:** <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## Valitusosoitus

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## Valitusluvan myöntämisperusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valitusluvan myöntämisen perusteet ovat:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

## Valitusaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kuntalain 142 §:n mukaisesti yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämistä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa (saantitodistus, haastetiedoksianto) vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sähköisesti todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä palvelimelta tai asiointipalvelusta. Käytettäessä sijaistiedoksiantoa asiakirja katsotaan kuitenkin saadun tiedoksi kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Kirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

## Valituksen sisältö

Valituksessa, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja muu mahdollinen osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite)
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:ssä tarkoitettu peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valittaja katsoo, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja. Yhdyshenkilön ei tarvitse esittää valtakirjaa.

## Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on esitettävä valtakirja. Jollei korkein hallinto-oikeus toisin määrää, valtakirjaa ei kuitenkaan tarvitse esittää, jos:

- päämies on antanut valtuutuksen suullisesti tuomioistuimessa;
- asiamies on toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa hallintomenettelyssä tai tuomioistuimessa;
- valtuutettu asiamies on asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saaneista oikeudenkäyntiavustajista annetussa laissa tarkoitettu luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

#### Valituksen toimittaminen

Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**.

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse, lähetin välityksellä, telekopiona, sähköpostina tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Valitus on toimitettava niin ajoissa, että se on perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä korkeimman hallinto-oikeuden virka-ajan päättymiseen (kello 16.15) mennessä. Valituksen toimittamisesta telekopiona, sähköpostina tai sähköisen asiointipalvelun kautta säädetään tarkemmin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003).

#### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika

**Sähköinen asiointipalvelu:** <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Postiosoite:**  
PL 180  
00131 HELSINKI

**Käyntiosoite:**  
Paasivuorenkatu 3  
00530 HELSINKI

**Sähköposti:** korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi  
**Faksi:** 029 56 40382  
**Puhelinnumero:** 029 56 40200

Asiakaspalvelun aukioloajat maanantaista perjantaihin 8.00 - 16.15.

#### Muutoksenhakuasian käsittelystä perittävät maksut

Hallinto-oikeuden päätöstä koskevan muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu. Maksuvelvollinen on asian vireillepanija tai hänen sijaansa tullut. Jos yhtä useampi asianosainen saattaa asian käsiteltäväksi samalla kirjelmällä, heiltä peritään vain yksi maksu. Jos tuomioistuin erottaa eri asianosaisia koskevat asiat erikseen käsiteltäviksi, peritään kustakin näin erotetusta asiasta asianosaiselta maksu erikseen. Jos saman maksun suorittamisesta on vastuussa kaksi tai useampia maksuvelvollisia, he vastaavat siitä yhteisvastuullisesti. Yhden asianosaisen maksuvapautus ei vähennä muiden asianosaisten maksuvelvollisuutta.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista. Lain mukaista maksua ei peritä:

- yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa;
- lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita;
- yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa;
- maatalousyrittäjien lomituspalvelulain (1231/1996) mukaisissa asioissa eikä maaseutuelinkeinotukea koskevissa asioissa, joissa on kyse luottojen maksuhelpotuksesta, vapaaehtoisesta velkajärjestelystä tai valtion takautumisvaatimuksesta luopumisesta;
- oikeusapulaisissa (257/2002) tarkoitetun oikeusavun myöntämistä koskevissa asioissa eikä oikeudenkäyntiavustajalle maksettavaa palkkiota ja kulukorvausta koskevissa asioissa, ellei kyse ole muutoksenhausta palkkiota tai kulukorvausta koskevassa asiassa;
- tartuntatautilain (1227/2016), päihdehuoltolain (41/1986) eikä mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa;
- yleisiä vaaleja, kirkollisia vaaleja eikä saamelaiskäräjien vaaleja koskevissa asioissa;
- asioissa, joiden käsittely tuomioistuimessa on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste. Lain mukaista maksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta.

Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)

Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1122/2021)