



19.10.2023

Dnrot

101/03.04.04.04.10/2023

125/03.04.04.04.10/2023

Asia Kunnallisvalitus

Valittaja Martti Parviainen, Rääkkylä

Päätökset, joista valitetaan

Rääkkylän kunnanhallitus 19.12.2022 § 190 ja 191

Asioiden käsittely kunnassa

1. Rääkkylän kunnanhallitus 19.12.2022 § 190

Kunnanhallitus on 14.11.2022 (§ 160) päättänyt, että Rääkkylän kunta myy Tornator Oyj:lle:

- noin 26,1 hehtaarin suuruisen määräalan Pötsönlahti/Löytty -nimisestä tilasta (707-410-5-77). Myynti ei koske Kattilasaarta eikä liitekartan 1 mukaista Pötsönlahden uimarantaa, jonka pinta-ala on noin 4 900 m². Kauppahinta on 181 500 euroa.
- tilan Oravilahti/Mensu (707-407-12-39), suuruudeltaan 115,91 hehtaaria, hintaan 345 100 euroa ja
- tilan Rasivaara/Kolmikanta (707-411-9-39), suuruudeltaan noin 6,44 hehtaaria, hintaan 52 700 euroa. Kunta pidättää itselleen liitekartan 2 mukaisen noin 1 300 m²:n suuruisen määräalan Pohjois-Karjalan tietoverkko-osuuskunnan kunnalta vuokraamalle alueelle, jossa sijaitsee laitetila.

Ostaja maksaa lohkomiskustannukset. Tilan Piimälahti, Rapaharju (707-409-3-28) myynnin osalta asia on palautettu uudelleen valmisteluun.

Kunnanhallitus on valituksenalaisella päätöksellään 19.12.2022 § 190 hylännyt Parviaisen kunnanhallituksen päätöksestä 14.11.2022 § 160 tekemän oikaisuvaatimuksen. Lisäksi päätöksessä on todettu, että oikaisuvaatimuksessa

on virheellinen väittämä vuosittaisten metsänmyyntitulojen osalta. Tulot ovat bruttona noin 120 000 euroa joka toinen vuosi eli noin 60 000 euroa vuodessa.

2. Rääkkylän kunnanhallitus 19.12.2022 § 191

Kunnanhallitus on 21.11.2022 (§ 164) päättänyt, että Rääkkylän kunta myy noin 54,04 hehtaarin suuruisen Piimälahti, Rapaharju -nimisen tilan (707–409–3–28) erikoissijoitusrahasto UB Metsälle, jonka asiamiehenä on toiminut Suomen Sijoitusmetsät Oy, hintaan 461 330 euroa. Kunta pidättää itselleen liitekartan mukaiset kaksi uimaranta- ja venevalkama-alueita, joiden pinta-ala on yhteensä noin 10 900 m² (4 000 m² + 6 900 m²). Kunta maksaa lohkomiskustannukset.

Kunnanhallitus on valituksenalaisella päätöksellään 19.12.2022 § 191 hylännyt Parviaisen kunnanhallituksen päätöksestä 21.11.2022 § 164 tekemän oikaisuvaatimuksen. Lisäksi päätöksessä on todettu, että oikaisuvaatimuksessa on virheellinen väittämä vuosittaisten metsänmyyntitulojen osalta. Tulot ovat bruttona noin 120 000 euroa joka toinen vuosi eli noin 60 000 euroa vuodessa.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Kunnanhallituksen päätökset 14.11.2022 § 160 ja 21.11.2022 § 164 sekä 19.12.2022 § 190 ja 191 on kumottava.

Vaatimusten tueksi on esitetty muun ohella seuraavaa:

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1,2 miljoonan euron arvoisen metsämaan myynnin. Päätöksellä ei ole voitu myydä kaksinkertaista metsäaluetta ja kaksinkertaista summaa. Tällainen ylitys ei kuulu kunnanhallituksen toimivaltaan. Myös valtiolle esitetyssä selvitystyöryhmän hyväksymässä tasapainottamisohjelmassa kunta on ilmoittanut realisoivansa metsäalueita 1,2 miljoonalla eurolla. Tätäkin sopimusta vasten metsän myynti on toimivallan ulkopuolella. Kunnanvaltuusto ei ole antanut myöskään päätöksellään lupaa ranta-alueiden myyntiin, vaan ne on käydyissä keskusteluissa suljettu täysin myynnin ulkopuolelle.

Kunnanhallituksen päätöksellä 21.11.2022 myydyllä Rapaharju-nimisellä kiinteistöllä on rantaviivaa useita satoja metrejä. Ranta-alueita ei ole kunnan toimesta arvioitu erikseen, vaikka ne todellisuudessa ovat vähintäänkin yhtä arvokkaat kuin koko kauppasumma. Ei ole kunnan kannalta taloudellisesti järkevää myydä rantarakentamiseen soveltuvia alueita metsämaan hinnalla. Lisäksi kiinteistörekisteriotteen mukaan Savuranta-nimiselle tontille on viemärijohto, sekä sähköistys. Herää kysymys, ovatko muut tarjoajat olleet tietoisia siitä, että maa-alue sisältää rantarakentamiseen sopivia tontteja, koska suurimman ja seuraavaksi suurimman tarjouksen ero on 150 000 euroa, jota voidaan pitää erittäin suurena.

Päätöksellä 14.11.2022 myytyjen kiinteistöjen osalta hyväksytyihin tarjouksiin on kunnanvaltuuston puheenjohtajalta saadun tiedon mukaan tehty jälkikäteen muutoksia. Varpasalon alueelta on annettu kylkiäisenä metsäalueita/ainespuuta, mikä on vastoin kaikkia kauppalakeja.

Valituksenalaisissa päätöksissä mainittu vuosittaisen metsänmyyntitulon määrä on virheellinen. Kunnanhallitus on nimennyt metsätyöryhmään rakennustarkastajan. Teknisellä johtajalla ei siten ole ollut mandaattia toimia työryhmässä, minkä vuoksi metsätyöryhmän työskentely ei ole ollut kuntalain mukaista.

Kunnan johto on useissa tiedotusvälineissä ilmoittanut kunnan tekevän 2,5 miljoonan euron ylijäämäisen tuloksen. Tätäkään vasten ei ole perusteltua realisoida kunnan metsäalueita kunnanhallituksen tekemän päätöksen mukaisesti.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Rääkkylän kunnanhallitus on antanut lausunnon, jossa se on katsonut, että valitus tulee hylätä ja on lisäksi lausunut muun ohella seuraavaa:

Rääkkylän kunnan hallintosäännön 46 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kunnan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta kunnanvaltuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanvaltuusto päätti 7.2.2022 (§ 7) kunnanhallituksen esityksestä, että kunnan metsämaata myydään vuoden 2022 aikana siten, että myynnin taloudelliset vaikutukset vuosikatetta vahvistaen ovat vähintään noin 1,2 miljoonaa euroa. Päätös vastaa sisällöltään valtionvarainministeriön asettaman arviointiryhmän esitystä. Valtuuston päätöksessä ei ole määrätty euromääräistä enimmäismäärää myytävän omaisuuden arvolle, vaan ainoastaan, kuinka paljon kauppojen katevaikutuksen pitää vähintään olla. Kunnanhallitus on päättänyt omaisuuden myynnistä toimivaltansa puitteissa. Kunnanvaltuuston asettama vähimmäistavoite saatavalle katteelle ei täyty ilman kyseisiä kiinteistökauppoja. Mistään valittajan väittämistä ”kylkiäisistä” ei ole sovittu eikä voitaisikaan sopia.

Rapaharju-tilan alueeseen ei sisälly yhtään kaavatonttia eikä sille rakentaminen ole osayleiskaavan mukaan mahdollista. Rapaharju-tilaan kohdistuu valituksen liitteenä olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, muun muassa Savuranta-tilan hyväksi perustettu viemärijohtorasite ja useiden alueen rantatonttien hyväksi perustetut tieoikeudet. Kyseiset rasitteet eivät ainakaan nosta Rapaharju-tilan arvoa. Myytävien kiinteistöjen kauppahinnat perustuvat tarjouskilpailuun ja ylittävät käytössä olevien arvioiden mukaiset käyvät arvot.

Tornator Oyj:lle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen. Vastinetta ei ole annettu.

UB Rahastoyhtiöt Oy:lle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen. Vastinetta ei ole annettu.

Valittaja on antanut vastineen.

Rääkkylän kunnanhallitus on hallinto-oikeuden pyynnöstä toimittanut asiakirjoja. Tästä sekä hallinto-oikeuden viran puolesta Rääkkylän kunnan internetsivulta asiakirjoihin liittämistä päätöksistä on ilmoitettu osapuolille.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat säännökset

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.

Saman 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.

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.

Hallintosäännön määräykset

Rääkkylän kunnan hallintosäännön 16 §:n 3 momentin mukaan kunnanhallitus ratkaisee asiat, jotka koskevat:

(- -)

11. rakennuspaikkojen ja niihin tarvittavien osien, muiden kiinteistöjen ja alueiden myymistä, ostamista, vaihtamista ja lunastamista sekä rakennusten, laitteiden sekä muun irtaimiston ostamista, myymistä, vaihtamista ja lunastamista kunnanvaltuuston myöntämien määrärahojen rajoissa,

(- -)

15. maa-alueiden hankinnasta, luovuttamisesta ja takaisin hankkimisesta sekä sopimusten irtisanomisesta valtuuston hyväksymien määrärahojen rajoissa.

Hallintosäännön 46 §:n mukaan kunnan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Asiassa saatu selvitys

Rääkkylän kunnan kuntalain 118 §:n mukainen arviointiryhmä on tehnyt 27.1.2022 päivätyn ehdotuksen kunnan asukkaiden palvelujen turvaamiseksi tarvittavista toimenpiteistä. Ehdotuksen mukaan arviointiryhmä edellyttää, että kunta toteuttaa valtuustossa 10.1.2022 hyväksytyyn talouden tasapainottamisohjelman siinä laajuudessa kuin se on liitteessä 4 esitetty ja sisällyttää ohjelmassa esitetyt toimenpiteet ja tavoiteluvut tuleville vuosille laadittaviin talousarvioihin ja suunnitelmiin. Metsämaan myynti tulee toteuttaa suunnitellun mukaisesti jo vuoden 2022 aikana ja taloudelliselta vaikutukseltaan (vuosikatetta vahvistaen) vähintään noin 1,2 miljoonan euron suuruisena. Ehdotuksen liitteenä 4 olevan Rääkkylän kunnan talouden tasapainottamisohjelman mukaan kunta myy vuonna 2022 metsämaaomaisuutta 1 250 000 eurolla.

Kunnanhallitus on 7.2.2022 (§ 7) päättänyt, että kunta toteuttaa valtuustossa 10.1.2022 hyväksytyyn talouden tasapainottamisohjelman ja että siihen sisältyvä metsämaan myynti toteutetaan vuoden 2022 aikana siten, että taloudelliset vaikutukset (vuosikatetta vahvistaen) ovat vähintään noin 1,2 miljoonaa euroa ja että ohjelmaa toteutetaan mahdollisuuksien mukaan jo vuoden 2022 talousarviomuutoksina.

Kunnanhallitus on 27.6.2022 (§ 107) päättänyt myydä päätöksestä lähemmin ilmenevät metsätilat ja määräalan OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahastolle 1 280 500 euron hintaan.

Kunnanhallitus on 29.8.2022 (§ 122) päättänyt asettaa myytäväksi tarjousten perusteella, joissa korkein hinta on ainoa määräävä tekijä, seuraavat Rääkkylän kunnan omistamat metsätilat/metsäalueet: Pötsönlahti/Löytty, Oravilahti/Mensu, Rasivaara/Kolmikanta, Piimälahti, Rapaharju. Päätöksen mukaan sitovien tarjousten jättöaika päättyy perjantaina 30.9.2022 klo 15, mihin mennessä suljetussa kirjekuoressa olevien kirjallisten tarjousten on tullut olla perillä Rääkkylän kunnassa. Myynnistä on ilmoitettu kunnan internet- ja Facebook-sivujen lisäksi sanomalehti Maaseudun tulevaisuudessa, Metsälehdessä, oikotie.fi:ssä ja tori.fi:ssä. Lisäksi kunnanjohtajalla on ollut oikeus ilmoittaa myynnistä tiedossaan oleville metsäomaisuuteen sijoittaville yrityksille ja yksityisille tahoille. Rääkkylän kunnalla on ollut oikeus joko hyväksyä tai hylätä kaikki saamansa tarjoukset. Kunnanhallitus on päätöksellään 19.9.2022 § 133 korjannut päätöksessä olleet kirjoitus- ja asiavirheet.

Kiinteistöjen myyntiä koskevat kunnanhallituksen päätösten 14.11.2022 ja 21.11.2022 pöytäkirjat on laadittu juoksevan pöytäkirjan muotoon niin, että niistä ilmenevät asian valmisteluvaiheet. Pöytäkirjoihin sisältyvän kunnanhallituksen päätöksen 31.10.2022 § 149 esittelytekstin mukaan

määräaikaan mennessä kuntaan on saapunut yhteensä kuusi asianmukaisesti suljetussa kirjekuoressa olevaa tarjousta. Tarjousten avaus on suoritettu kolmen henkilön läsnäollessa 4.10.2022. Tilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja sen jälkeen tarjouksista on laadittu asianmukainen vertailu. Nyt myytävien metsätilojen/määräalan yhteinen tasearvo on 135 924 euroa, jolloin kunnan saama tulosvaikutteinen myyntivoitto on 909 706 euroa.

Kunnanhallituksen päätöksen 14.11.2022 esittelytekstin mukaan myyntipäätöksen perusteena on asianomaisten tekemät korkeimmat tarjoukset. Tarjousten vertailutauloukosta ilmenee, että Rapaharju-nimisestä kiinteistöstä on tehty kolme tarjousta, joista suurimman on tehnyt Erikoissijoitusrahasto UB Metsä.

Kunta on hankkinut myytävien metsäkiinteistöjen arvoista Karelia Metsäpalvelu Oy:n arvion, jonka mukaan hinta-arviossa ei ole huomioitu metsänhoidollisten arvojen lisäksi muita arvoja (ranta tms.). Tiedotusvälineissä julkaistujen myynti-ilmoitusten mukaan metsäarviot julkaistaan niiden valmistuttua kunnan nettisivuilla. Arvioitu julkaisuaika on viikoilla 37–38.

Oikeudellinen arviointi

Valituksen perusteena on vedottu siihen, että Rapaharju-nimisen tilan ranta-alueiden arvoa ei ole erikseen arvioitu.

Kuntalain 130 §:ssä on säädetty niistä menettelytavoista, joita kunnan on noudatettava, kun se luovuttaa omistamansa kiinteistön tai antaa sen pitkäaikaisesti vuokralle kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle kuten yritykselle. Kunta on myynyt Rapaharju-nimisen tilan erikoissijoitusrahasto UB Metsälle. Asiassa on ollut kysymys kiinteistön myynnistä kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Hallinto-oikeus toteaa, että myynti on perustunut kuntalain 130 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tarjouskilpailuun. Näin ollen kunnalla ei ole ollut tarvetta hankkia Rapaharju-nimisen kiinteistön ranta-alueiden arvosta kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitettua puolueettoman arvioijan arviota kiinteistön markkina-arvosta. Kunnanvaltuuston päätökset 21.11.2022 § 164 ja 19.12.2022 § 191 eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä valituksessa esitetyllä hinta-arvion hankkimista koskevalla perusteella.

Valituksen mukaan kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa, koska valituksenalaisilla päätöksillä myytyjen metsämaiden arvo ylittää valtuuston hyväksymän talouden tasapainottamisohjelman mukaisen 1,2 miljoonan euron suuruisen metsämaan myynnin. Lisäksi valituksessa on vedottu siihen, ettei valtuusto ole päätöksellään antanut lupaan ranta-alueiden myyntiin.

Rääkkylän kunnanvaltuusto on 7.2.2022 (§ 7) päättänyt, että talouden tasapainottamisohjelmaan sisältyvä metsämaan myynti toteutetaan vuoden 2022 aikana siten, että taloudelliset vaikutukset vuosikatetta vahvistaen ovat vähintään noin 1,2 miljoonaa euroa. Päätös on saman sisältöinen kuin arviointiryhmän ehdotus kunnan asukkaiden palvelujen turvaamiseksi

tarvittavista toimenpiteistä. Rääkkylän kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 27.6.2022 ja kunnanhallituksen valituksenalaisilla päätöksillä myynyt talouden tasapainottamiseksi metsää yhteensä noin 2,3 miljoonalla eurolla. Hallinto-oikeus toteaa, että valtuusto on päätöksellään 7.2.2022 asettanut vähimmäismäärän metsäomaisuuden myynnin taloudellisille vaikutuksille. Kunnanhallituksen valituksenalaiset päätökset eivät ole valtuuston päätöksen 7.2.2022, eivätkä tasapainottamisohjelman vastaisia sen vuoksi, että metsää on myyty edellytettyä vähimmäismäärää enemmän. Kunnanhallituksella on ollut hallintosäännön 16 §:n 3 momentin 11. ja 15 kohtien sekä 46 §:n perusteella toimivalta kiinteistöjen myymiseen, eikä Rapaharju-nimisen kiinteistön ranta-alueiden myyntiin ole valituksessa esitetyllä tavalla tarvittu valtuuston lupaa.

Valituksen perusteena on edelleen vedottu siihen, että Rapaharju-niminen tila on myyty liian edulliseen hintaan. Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus harkintansa mukaan päättää omistamansa kiinteän omaisuuden myymisestä sekä siitä, millaisin ehdoin se tapahtuu. Harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin muun ohella yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten yhdenvertaisuusperiaate ja harkintavallan väärinkäytön kieltä. Harkintavallan väärinkäyttönä voidaan pitää päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta.

Esitetyn selvityksen perusteella Rapaharju-niminen kiinteistö on yhdessä muiden kiinteistöjen kanssa myyty kaikille avoimella tarjouskilpailulla, jossa kaikilla halukkailla on ilman etukäteen asetettuja rajoituksia ollut mahdollisuus tehdä tarjouksia. Ilmoitus myynnistä on julkaistu kunnan internet- ja Facebook-sivujen lisäksi sanomalehti Maaseudun tulevaisuudessa, Metsälehdessä, oikotie.fi:ssä ja tori.fi:ssä. Määräaikaan mennessä Rapaharju-nimisestä kiinteistöstä on saapunut yhteensä kolme tarjousta ja kiinteistö on myyty suurimman tarjouksen tehneelle Erikoissijoitusrahasto UB Metsälle. Myyntihinta ylittää kiinteistöstä laaditun metsäarvion mukaisen hinnan. Edellä esitetyn perusteella ei voida katsoa, että myynti olisi tapahtunut ilmeiseen alihintaan. Rääkkylän kunnanhallitus ei ole päätöstä tehdessään käyttänyt harkintavaltaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on ollut käytettävissä eikä siten ylittänyt toimivaltaansa.

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan valituksessa esitetystä kaupan ”kylkiäisistä” ei ole jälkikäteen sovittu. Hallinto-oikeus toteaa, ettei asiassa ole esitetty tarkempaa selvitystä siitä, eikä asiassa ole muutoinkaan tullut ilmi, että kaupan yhteydessä olisi luovutettu enemmän omaisuutta kuin, mitä valituksenalaisista päätöksistä käy ilmi. Sillä, pitääkö kunnanhallituksen valituksenalaisissa päätöksissä mainittu tieto kunnan vuosittaisista metsänmyyntituloista paikkansa, ja metsätyöryhmän kokoonpanolla ei ole vaikutusta valituksenalaisten päätösten lainmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Johtopäätös

Kunnanhallituksen päätökset eivät ole valituksessa mainituilla perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntyneitä, kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eivätkä päätökset ole muutoinkaan lainvastaisia.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §

Muutoksenhaku

Kuntalain 142 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jukka Hartikainen, Toni Nykänen ja Marika Turunen.

Esittelevä jäsen

Marika Turunen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös	Martti Parviainen, sähköpostitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	270 euroa (Oikeudenkäyntimaksua koskeva oikaisuvaatimusohje on tämän päätöksen liitteenä.)
Jäljennös	Rääkkylän kunnanhallitus, sähköpostitse antopäivänä Kunnan on kuntalain 142 §:n mukaan viipymättä julkaistava ilmoitus tästä päätöksestä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Tornator Oyj, postitse antopäivänä UB Rahastoyhtiöt Oy, sähköpostitse antopäivänä