

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 8.11.2021 § 132 / LKV Rotikanta Ky**

Kaupunginhallitus 31.01.2022 § 32

587/10.00.02/2021

Seloste

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää 9.12.2021 päivätyllä lausuntopyynnöllä Ylöjärven kaupungilta lausuntoa LKV Rotikanta Ky:n hallinto-oikeudelle tekemän kunnallisvalituksen johdosta. Valitus koskee kaupunginvaltuuston päätöstä 8.11.2021 § 132 / Tontin nro 1 ja nro 2 osien myynti Peab Oy:n osoittamille asunto-osakeyhtiöille korttelista 85. Valittaja vaatii valituksessa kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista. Valittaja vaatii lisäksi Ylöjärven kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa (1.000 euroa) laillisine viivästyskorkeineen.

Lausuntopyyntö ja valitus ovat tämän pykälän liitteinä (liite nro 1).

Lausunnon antamisen määräaika on 11.2.2022.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiassa kunnioittavasti seuraavan lausunnon;

Kaupungin hallintosäännön 86 §:n 10. kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston puolesta valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus voi yhtyä valtuuston päätökseen. Kaupunginhallitus katsoo, että se voi yhtyä kaupunginvaltuuston päätökseen 8.11.2021 § 132 ja antaa näin ollen lausunnon asiassa hallinto-oikeudelle.

**VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

Ylöjärven kaupunki vaatii, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus

1. ensisijaisesti jättää LKV Rotikanta Ky:n valituksen tutkimatta;
2. toissijaisesti oikeus hylkää LKV Rotikanta Ky:n valituksen ja siinä esitetyt vaatimukset; sekä
3. lisäksi, että valittaja LKV Rotikanta Ky ja sen vastuunalainen yhtiömies [REDACTED] [REDACTED] veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan Ylöjärven kaupungin oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden ratkaisusta.

**1. Perustelut: Valituksen tutkimatta jättäminen**

Oikeudesta tehdä kunnallisvalitus säädetään kuntalain (410/2015) 137.1 §:ssä. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä säännöksen perusteella hallintoasian asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksenlainen päätös ei koske LKV Rotikanta Ky:n etua tai oikeutta, eikä yhtiö ole asianosainen. Valittajan puhevalta voisi perustua ainoastaan siihen, että valittaja olisi Ylöjärven kunnan jäsen.

LKV Rotikanta Ky:n yhtiösopimus on allekirjoitettu 25.7.2021. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 18.8.2021. (Liite nro 2) Yhtiön ovat perustaneet [REDACTED] vastuunalaisena yhtiömiehenä sekä Ejrob Ky (nykyinen toiminimi JR-uuhela Ky) äänettömänä yhtiömiehenä. Myös äänettömän yhtiömiehen ainoa vastuunalainen yhtiömies on [REDACTED]. [REDACTED] on perustanut viime vuosina useita samantyyppisiä kommandiittiyhtiöitä (Liite nro 3). Kommandiittiyhtiöt eivät kaupungin tekemien selvitysten perusteella harjoita elinkeinotoimintaa. Kaikkien kommandiittiyhtiöiden postiosoite on Vihdissä (Alhonpääntie 28, Huhmari). Vastuunlainen yhtiömies [REDACTED] asuu kaupungin tekemien selvitysten perusteella kuitenkin ulkomailla.

[REDACTED] kommandiittiyhtiöt sekä [REDACTED] yksityishenkilönä ovat tehneet lukuisia kunnallisvalituksia eri hallintotuomioistuimille eri kuntien tekemistä päätöksistä (Liite nro 4). Yhdelläkään [REDACTED] yhtiöllä ei ole ollut asianosaisasemaa valitusten kohteina olleissa hallintoasioissa. Kommandiittiyhtiöiden puhevaltaa hallinto-oikeuksissa on perusteltu ainoastaan valittajayhtiöiden kaupparekisteriin merkityn kotipaikan perusteella.

Yhtiöoikeudessa kommandiittiyhtiön kotipaikaksi katsotaan lähtökohtaisesti se kunta, josta yhtiön toimintaa tosiasiallisesti johdetaan. Tämä voi joissain tilanteissa olla eri kuin kaupparekisteriin merkitty kotipaikka, vaikkakin kaupparekisteriin merkittävän kotipaikan tulisi lähtökohtaisesti olla sama kuin yhtiön todellinen kotipaikka. Se, että juridinen kotipaikka voi poiketa rekisteröidystä johtuu Suomen lainsäädännön tyypillisestä lähtökohdasta, jonka mukaan asian todellinen luonne huomioidaan virallisen muodon, kuten vaikkapa rekisterimerkinnän sijaan, jos nämä poikkeavat toisistaan. Näin pyritään välttämään sitä, että asioiden tilaa voitaisiin muuttaa keinotekoisesti toiseksi.

LKV Rotikanta Ky:n kaupparekisteriin merkitty kotipaikka on Ylöjärvi. Kommandiittiyhtiö ei kaupungin tekemien selvitysten perusteella omista tai hallitse kiinteää omaisuutta Ylöjärven kaupungin alueella. Ylöjärven kaupungin tiedossa ei ole myöskään seikkoja, jotka osoittaisivat, että LKV Rotikanta Ky:n toimintaa johdettaisiin Ylöjärvellä taikka että yhtiö olisi asiallisesti sijoittunut Ylöjärven kaupungin alueelle. Yhtiöllä ei ole kaupungin selvitysten perusteella omistuksessaan tai hallinnassaan Ylöjärven kaupungin alueella kiinteää toimipaikkaa tai muutakaan liikepaikkaa hallintoaan ja toimintojaan varten.

Ylöjärven kaupunki on 9.12.2021 toimittanut haastemiestiedoksiantona LKV Rotikanta Ky:lle osoitetun selvityspyynnön, jolla valittajalta on pyydetty lisäselvitystä tämän Ylöjärven kaupungin alueella harjoittamasta liiketoiminnasta. Haastemies on yrittänyt tavoittaa valittajayhtiön edustajaa lukuisia kertoja yhtiön kaupparekisteriin ilmoitetusta osoitteesta. [REDACTED] ei ole yrityksistä huolimatta tavoitettu (Liite nro 5). Yhtiöllä ei siis ole toimintaa edes sen virallisessa postiosoitteessa.

Edellä olevan perusteella kommandiittiyhtiö LKV Rotikanta Ky on selvästi ns. pöytälaatikkoyhtiö. Kun huomioidaan yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen [REDACTED] ja hänen muiden yhtiöidensä aikaisemmat toimet eri hallinto-oikeuksissa, on selvää, että valittajayhtiön tarkoitus liittyy yksinomaan kunnallisvalitusten tekemiseen sekä Ylöjärven kaupungin päätöksenteon hidastamiseen.

Kysymys on ilmiselvästi oikeuden väärinkäyttöön tähtäävästä toiminnasta, jollaiselle ei tule antaa oikeussuojaa.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussa KHO 2014:180 arvioinut luonnollisen henkilön oikeutta tehdä kunnallisvalitus tilanteessa, jossa valittaja oli vaihtanut kotikuntalaisia tarkoitettua kotikuntaansa moneen kertaan lyhyen ajan kuluessa kunnallisvalitusten tekemiseksi. Korkein hallinto-oikeus painotti perusteluissaan, että luonnollisen henkilön oikeutta tehdä kunnallisvalitus oli arvioitava ottamalla huomioon kunnallisvalituksen tarkoitus kuntalaisten laillisuusvalvontakeinona sekä valittajan olosuhteista saatavilla oleva selvitys kokonaisuudessaan. Po. oikeustapauksessa valittajan kotikunnassa oli tapahtunut väestötietojärjestelmässä lyhytaikaisia muutoksia, jotka olivat ilmeisessä ajallisessa yhteydessä valitusaikoihin. Valittajan olosuhteista saadun selvityksen perusteella ei ollut asiaa kokonaisuutena arvioiden muutenkaan todettavissa, että valittajan kotikuntalain mukainen kotikunta olisi kunnallisvalituksen tekemisen aikana ollut se kunta, jonka kunnanvaltuuston tekemää päätöstä kunnallisvalitus koski. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei valittajalla ollut näillä perusteilla puhevaltaa kunnallisvalituksen tekemiseen.

Ratkaisun KHO 2014:180 oikeusohjeet huomioiden ei voi olla hyväksyttävää ja kunnallisvalituksen tarkoituksen mukaista, että ulkomailta asuvalla valittajalla olisi mahdollisuus hankkia puhevalta ja valittaa suomalaisten kuntien päätöksistä perustamalla eri kuntiin pöytälaatikkoyhtiötä ilman todellista liiketoimintaa ja perustella puhevaltaa hallinto-oikeudessa kommandiittiyhtiönsä kotipaikan perusteella.

Kun huomioidaan kunnallisvalituksen tarkoitus Ylöjärven kaupungin jäsenten laillisuusvalvontakeinona sekä edellä viitattu selvitys kokonaisuudessaan, johtopäätös on, ettei valittajayhtiö ole kuntalain 3 §:ssä tarkoitettulla tavalla Ylöjärven kaupungin jäsen. Liiketoimintaa harjoittamattoman pöytälaatikkoyrityksen perustaminen ei ole riittävä peruste kommandiittiyhtiön puhevallalle hallintotuomioistuimessa.

Valitus on siksi jätettävä ensisijaisesti tutkimatta valittajan puuttuvan puhevallan vuoksi.

Aihepiiri on ollut esillä myös eduskunnassa, jossa voimassa olevan lainsäädännön tarjoama mahdollisuus muutoksenhakuun lain lähtökohdille vieraisiin tarkoitukseen on tunnustettu. Asiaa koskeva kirjallinen kysymys (268/2017 vp) ja siihen annettu kirjallinen vastaus ovat tämän pykälän liitteenä (Liite nro 6). Liitteestä ilmenee, että valittajana on tällöinkin ollut [REDACTED] edustamansa, jo nykyään lakkautetun, Rottaryhmä Ky:n puolesta.

## 2. Perustelut: Valituksen hylkääminen

Ylöjärven kaupunginhallitus on tehnyt 11.3.2013 § 105 nojalla päätöksen (Liite nro 7), jolla kaupunki on päättänyt käynnistää neuvottelut Peab Oy:n kanssa asemakaavan käynnistys- ja yhteistyösopimuksen laatimisesta. Sopimuksen mukaan (Liite nro 8) Ylöjärven kaupungin tehtävänä on myydä tai vuokrata sopimuksessa mainitut tontit Peab Oy:lle tai sen osoittamalle taholle (asunto-osakeyhtiöt tai kiinteistöosakeyhtiöt).

Kaupunginhallituksen päätökseen 11.3.2013 § 105 on ollut mahdollista hakea muutosta päätöksenteon aikana keväällä 2013 voimassa olleen kuntalain (1995/365) säännösten mukaisesti. Päätöksestä ei ole tehty aikanaan oikaisuvaatimusta, joten kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman. Tämän jälkeen Ylöjärven kaupunki ja Peab Oy ovat allekirjoittaneet

yksityisoikeudellisen sopimuksen asemakaavan käynnistämisestä ja yhteistyöstään. Kaupunki on päättänyt luovuttaa tontit Peab Oy:lle jo keväällä 2013. Avoimeksi oli jäänyt käytännössä vain tonttien myyntihinta.

Kaupunginhallituksen päätöksen 11.3.2013 § 105 tekoaikana voimassa on ollut vanha kuntalaki (1995/365), jossa ei ole ollut nykyisen kuntalain (2015/410) 130 §:n mukaista säännöstä kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

Kuntalain (2015/410) esitöiden (HE 268/2014 s. 47) mukaan ennen nykyisen kuntalain voimaantuloa kunnalla oli ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva harkintavalta omistamansa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen suhteen. Kunnan harkintavaltaa kiinteistön luovutuksissa olivat ohjanneet vanhan kuntalain (1995/365) voimassa ollessa lähinnä hallinnon yleiset oikeusperiaatteet sekä valtioneutukea koskevat säännökset.

Kaupunginhallituksen 11.3.2013 § 105 hyväksymässä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen kohdassa 9 on todettu, että: *"Kaupunki varaa myytäväksi tai vuokrattavaksi rakennusliikkeelle asemakaavan muutoksessa kaupungin omistamat tontit myöhemmin erikseen sovittavilla luovutusehdoilla"*. Näihin myöhemmin erikseen sovittaviin luovutusehtoihin on kuulunut luovutettavien kiinteistöjen kauppahinnasta sopiminen. Tehdessään päätöksen maaliskuussa 2013 kaupunki on toiminut hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden sekä valtioneutukea koskevien säännösten mukaisesti.

Valtioneutukea koskeva tarkempi sääntely on SEUT 107 ja 108 artikloissa sekä komission tiedonannossa koskien julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista. Komission valtioneutukia koskevan tiedonannon mukaan kunnilla on lähtökohtaisesti kaksi eri tapaa myydä omistamansa kiinteistö yritykselle;

- 1) tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta syrjiviä ehtoja; tai
- 2) myynti ilman tarjouskilpailua markkinahintaan.

Kun kaupunginvaltuusto on 8.11.2021 § 132 päättänyt myöhemmin hinnoittelusta, on sovellettu vaihtoehtoa 2) edellä.

Komission tiedonannossa markkinahintaa koskeva edellytys täyttyy, kun yksi tai useampi riippumaton arvioija suorittaa arvion ennen myyntineuvotteluja markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti ja näin määriteltyä markkinahintaa käytetään vähimmäisostohinta.

Hinnan määräytymisestä on todettu kaupunginvaltuuston päätöksessä 8.11.2021 § 132 seuraavasti: *"Kauppahinta lasketaan rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy aiemmin käytettyjen tonttien myyntihintojen ja ulkopuolisen arvion pohjalta. Asuintilojen osalta käytetään 213 €/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta 160 €/k-m<sup>2</sup>. Kaupungin omistamalla tontin nro 1 osalla rakennusoikeuden määrä jakautuu niin, että asuintiloja on 2 173,6 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 114,4 k-m<sup>2</sup>. Kaupungin omistamalla tontin nro 2 osalla rakennusoikeuden määrä jakautuu niin, että asuintiloja on 2 160 k-m<sup>2</sup>."*

Ulkopuolisen arvioijan tekemän hinta-arvion mukaan kohteiden markkina-arvo on ollut 14.10.2021 asuintilojen osalta 250 euroa /k-m<sup>2</sup> +/- 10 % ja liiketilojen osalta 125 euroa /K-m<sup>2</sup> +/- 10 %.

Hinnoittelua koskeneen päätöksen perustana ovat olleet ulkopuolisen arvioijan lausunto sekä aiemmin luovutettujen tonttien myyntihinnat.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussa KHO 2012:31 arvioinut, onko kaupunginhallituksen hyväksymä kaupungin ja rakennusliikkeen välinen sopimus kaavoituksen toteuttamisesta sekä tonttien luovutuksesta Euroopan unionin valtioneuvoston mukainen. Tapauksessa on arvioitu ennen kaikkea sitä, oliko kaupungin tekemissä kiinteistöluovutuksissa kysymys SEUT 107 artiklan mukaisesta kielletystä valtioneuvoston tuesta. Ratkaisun perusteluissa on todettu, että tonttien luovutukset olivat tapahtuneet käypään hintaan ja tontin arvosta oli pyydetty ulkopuolinen arviointilausunto, joten asiassa ei ollut kysymys Euroopan unionin perussopimuksen mukaisesta kielletystä valtioneuvoston tuesta ja tällä perusteella kaupunginhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä ei ole ollut lainvastainen.

Ratkaisun KHO 2012:31 oikeusohjeen mukaan kaupunki ei riko Euroopan unionin valtioneuvoston säännöksiä, jos kiinteistöluovutukset tehdään käypään hintaan ja luovutushinnan määrittelyssä hyödynnetään ulkopuolisen asiantuntijan näkemystä. Ylöjärven kaupunki on toiminut täysin voimassa olleen kuntalain (1995/365) sekä Euroopan unionin valtioneuvoston sääntelyn mukaisesti.

Valittaja on perustellut vaatimustaan päätöksen kumoamiseksi vielä sillä, että kunnan kiinteistöluovutuksessa olisi kysymys ristiriitaisista täytäntöönpanotoimista. Väite on perusteeton. Ylöjärven kaupunki toimii päätöksen täytäntöönpanossa kuntalain (410/2015) 143 §:n mukaisesti eikä lain kannalta ristiriitaisiin täytäntöönpanotoimiin ole ryhdytty. Väite ei perustalla millään tavalla kuntalain (410/2015) 135 §:n mukaista kunnallisvalituksen valitusperustetta.

Valittajan esittämät väitteet kuntalain säännösten rikkomisesta ovat perusteettomia. Kiinteistöjen luovuttamisesta Peab Oy:lle taikka osoittamalleen taholle on lainvoimaisesti päätetty jo vuonna 2013 päätöksentekohetken aikaisten normien mukaisesti. Valtuuston hinnoittelupäätös on tehty marraskuussa 2021 soveltuvien säännösten ja määräysten mukaisesti. Valtuusto on ollut toimivaltainen elin päättämään asiasta eikä päätöstä ole tehty virheellisessä järjestyksessä.

Valitus on siksi toissijaisesti hylättävä.

Valittaja on lisäksi vaatinut, että Ylöjärven kaupunki veloitettaisiin korvaamaan valittajan 1.000 euron arvoiset oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Koska valitus tulee jättää tutkimatta / hylätä, kaupunki vaatii oikeudenkäyntikuluvaatimuksen hylkäämistä. Valitus on alle sivun pituinen eikä sen laatimisessa ole käytetty asiasta. Valittaja ei ole esittänyt selvitystä, mistä kulut muodostuvat. Valittajan oma ajankäyttö ei ole lain mukaan korvattavaa oikeudenkäyntikulua.

### 3. Perustelut: Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95.3 §:n mukaan yksityinen asianosainen voidaan velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen. Valittajan vaatimus Ylöjärven kaupunginvaltuuston 8.11.2021 tekemän päätöksen § 132 kumoamisesta on ilmeisen perusteeton, kun otetaan huomioon valittajan valitushistoria sekä motiivi (kiusanteko) valitusten tekemiselle.

Lisäksi Mäenpää (2007) on todennut, että ilmeinen pyrkimys pelkkään oikeusturvakeinojen väärinkäyttöön voi johtaa yksityisen velvollisuuteen korvata viranomaisen oikeudenkäyntikulut. Tämän lausunnon perusteluissa on tuotu selkeästi esille, kuinka valittajan toiminta täyttää oikeusturvakeinojen väärinkäytön kriteerit.

Esiin tuodut seikat huomioiden Ylöjärven kaupunki vaatii kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus velvoittaa valittajan korvaamaan asiasta kaupungille aiheutuvat oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen päätöksen tekemisestä lukien. Oikeudenkäyntikulujen määrä ilmoitetaan erikseen.

#### Kiirehtimispyyntö

Kaupunki pyytää, Hämeenlinnan hallinto-oikeus käsittelee asian kiireellisenä.

#### Lausunnon liitteet

Liite nro 1 Kunnallisvalitus ja lausuntopyyntö

Liite nro 2 Kaupparekisteriote LKV Rotikanta Ky

Liite nro 3 Valittajan lähipiiriin kuuluvat toimijat

Liite nro 4 Yhteen veto valittajan lähipiiriin kuuluvien toimijoiden tekemistä valituksista

Liite nro 5 Selvityspyyntö LKV Rotikanta Ky:lle 9.12.2021 ja haastemiehen estetodistus 12.1.2022

Liite nro 6 Kirjallinen kysymys KK 268/2017 vp ja siihen annettu vastaus

Liite nro 7 Kaupunginhallituksen päätös 11.3.2013 § 105

Liite nro 8 Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus

2. tarkastaa päätöspykälän kokouksessa asian kiireellisyyden vuoksi.

#### Päätös

Hyväksyttiin.