

Oikaisuvaatimus vs. elinvoimajohtajan päätökseen § 5/2026 Kiinteistöjen/rakennusten myyntipäätöksen raukeaminen: Kunnantupa

Elinvoimavaliokunta 22.9.2026
31/10.00.02/2025

Valmistelu ja lisätiedot Elinvoimajohtaja Sara Vilander, puh. 044 781 3722,
vs.toimitilapäällikkö Marja Ovaska, puh. 040 515 5087

Oikaisuvaatimuksen tekijä ostaja Seppo Nakari vaatii vs. elinvoimajohtajan päätöksen § 5/2026 Kiinteistöjen / rakennusten myyntipäätöksen raukeaminen: Kunnantupa oikaisua ja hylkäämistä.

1.Tausta

Kunnantupa sijaitsee Orimattilan kaupungintalon yhteydessä (kiinteistötunnus 560-418-119-3), osoitteessa Erkontie 9, 16300 Orimattila ja sen tontin koko on noin 0,6562ha, josta on ollut tarkoituksena lohkota myytävälle Kunnantuvalle oma tontti (jäljempänä "Kiinteistö"). Rakennuksen rakennusvuosi on 1966 ja päärakennuksen pinta-ala noin 579 m² tilavuus noin 1448 m³. 31.5.2025 rakennuksen tasearvo oli 30.465,55 euroa. Kiinteistön kunto ja sen ostamiseen liittyvät ostajan velvoitteet oli kuvattu Huutokauppa.com-ilmoituksessa, sen liitteenä olleissa aineistoissa ja kohteen esittelyssä.

Tilapalvelu asetti Kiinteistön myyntiin ensimmäisen kerran tarjoushuutokauppamenetelmällä 25.10.2024 alkaen huutokaupat.com nettisivustolle. Toisen kerran tilapalvelu asetti Kiinteistön myyntiin tarjoushuutokauppamenetelmällä 7.4.2025 alkaen huutokaupat.com nettisivustolle. Kolmannen kerran tilapalvelu asetti Kiinteistön tarjoushuutokauppamenetelmällä, joka päättyi 6.6.2025. Korkeimman tarjouksen teki Seppo Nakari ("jäljempänä Ostaja"). Korkein jätetty tarjous oli markkinat ja kohteen kunto huomioiden soveltuva myynnin edistämiseksi.

Orimattilan kaupunki päätti myydä määräalan Kiinteistöstä korkeimman tarjouksen jättäneelle Ostajalle tarjouksen mukaiseen hintaan 91.000,00 euroa 18.6.2025 tekemällään päätöksellä § 34/2025.

Päätöksen § 34/2025 täytäntöönpano edellytti kirjallista ja allekirjoitettua kauppakirjaa Ostajan kanssa Kiinteistön kaupasta maakaaren (540/1995) 2:1 §:n mukaisesti. Kiinteistön myyntiä koskeva päätös § 34/2025 täytäntöönpano jätettiin kuitenkin toteuttamatta ja myynti esitettiin rauenneeksi päätöksellä § 5/2026. Myynnin täytäntöönpanon jatkaminen olisi vastoin hallintolain periaatteita ja Kiinteistön huutokaupan myyntiehtoja § 5/2026 päätöksessä esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Ostajaa kuultiin asiassa ennen myynnin raukeamista koskevan § 5/2026 päätöksen tekoa hallintolain 34 §:n tarkoittamalla tavalla 2.7.2026. Ostaja jätti asiassa kirjallisen huomautuksen 19.7.2026 sähköpostitse. Myynnin raukeamista koskevassa päätöksenteossa otettiin huomioon Ostajan esittämät näkökohdat ja arvioitiin niiden merkitys asian ratkaisun kannalta § 5/2026 päätöksen mukaisesti.

Ostaja esitti 19.7.2026 huomautuksessaan kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykseksi lisäehtoja sekä vaati korvausta kohteen luovuttamisajan ja huutokaupan ja Ostajan odotusajan väliseltä ajalta. Kaupunki katsoo täyttäneensä asiassa myyjälle kuuluvat velvoitteet. Huutokaupan ehdoissa ei ole ollut määriteltynä kaupan toteutumisen ajankohtaa eikä niissä ole sovittu hinnanalennuksesta tai muusta korvauksesta kaupan mahdollisen viivästymisen perusteella.

Kaupunki arvioi ennen myynnin raukeamista koskevan päätöksen tekemistä Ostajan esittämät vaatimukset ja huomautukset, eikä niiden ole katsottu perustuvan sellaisiin oikeudellisiin tai tosiasiallisiin seikkoihin, jotka estäisivät Kiinteistön kaupan toteutumisen huutokaupan ehtojen mukaisesti. Tämän vuoksi kaupunki katsoi, ettei Ostajalla ole ollut esittämillään perusteilla oikeutta kieltäytyä allekirjoittamasta kauppakirjaa. Näin ollen Ostajan ilmoitettua, ettei Ostaja ole valmis allekirjoittamaan kauppakirjaa ilman lisäehtoja, kaupunki arvioi Ostajan menettelyn merkitsevän sitä, ettei Ostaja ole valmis toteuttamaan Kiinteistön kauppaa huutokaupan ehtojen mukaisesti. Osapuolten välillä ei siten syntynyt yksimielisyyttä kaupan keskeisestä sisällöstä.

2. Sovellettava lainsäädäntö ja oikeusohjeet

Hallintolain (434/2003) 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.

Hallintolain 23 §:n mukaan asia on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä. Viranomaisen on esitettävä asianosaiselle tämän pyynnöstä arvio päätöksen antamisajankohdasta sekä vastattava käsittelyn etenemistä koskeviin tiedusteluihin.

Maakaaren (540/1995) 2:1.4 §:n mukaan kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty kyseisessä pykälässä säädetyllä tavalla.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, hankintalaki) 6.1 §:n mukaan hankintalakia sovelletaan hankintalaissa tarkoitetun hankintayksikön suorittamiin hankintoihin ja käyttöoikeussopimuksiin siten kuin jäljempänä säädetään.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, viestintäpalvelulaki) 229.1,1 §:n mukaan teleyrityksillä on oikeus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva telekaapeli sekä

siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs kyseisessä pykälässä säädetyin edellytyksin toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle.

Kuntalain 130.1 §:n 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. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia ja että niihin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Menettelyn tavoitteena on turvata myös tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä eli kansallinen kilpailuneutraaliteetti (HE 268/2014 vp, s. 231).

3.Valitusperusteiden arviointi

3.1 Yleistä Ostajan esittämistä väitteistä ja niiden perusteista oikaisuvaatimuksessaan.

Ostaja esittää oikaisuvaatimuksessaan, että kaupungin menettely Kiinteistön myyntiprosessin ja myynnin raukeaminen on ollut virheellistä ja lainvastaista. Ostajan mukaan huutokaupan lopputulos ja kaupungin myöhemmät toimet ovat synnyttäneet Ostajalle luottamuksensuojan Kiinteistön saamisesta, mitä kaupunki on sittemmin loukannut perusteettomalla viivytelyllä ja vetäytymällä kaupasta. Ostaja esittää, että asiassa on käytetty toimivaltaa väärin, kaupunki on toiminut hallintolain 6 §:n hyvää hallintoa koskevia periaatteita ja hallintolain 23 §:n viivytyksettömän käsittelyn vaatimuksen vastaisesti. Ostaja katsoo lisäksi, että Kiinteistön huutokauppaamenettelyssä on toimittu hankintalain vastaisesti ja kyseessä on hankintamenettelyn virhe.

Ostaja vaatii oikaisuvaatimuksessaan lisäksi kauppakirjan sisältöön (kaluston luovutus, DNA:n valokuitukaapelia koskeva ehto) muutoksia ja väittää, ettei kaupasta vetäytymiselle ole maakaaren tai sopimusoikeuden mukaisia perusteita.

3.2 Ostajan väite vs.elinvoimajohtajan päätöksen virheellisyydestä

Ostaja esittää oikaisuvaatimuksessaan, että vs.elinvoimajohtajan päätös on virheellinen. Ostaja esittää, ettei olisi esittänyt lisäehtoja kauppakirjan allekirjoittamiselle ja vs.elinvoimajohtaja on käyttänyt toimivaltaansa väärin estäessään kaupan loppuunsaattamisen. Ostaja esittää, että Ostajalle on syntynyt oikeusjärjestyksen suojaaman perusteltu odotus siitä, että kauppa toteutuu ja kaupungin perusteeton viivytely ja myynnin raukeaminen loukkaavat Ostajan luottamuksensuojaa.

Vaikka kaupungin huutokauppaamenettelyssä tavanomaisesti ostajalle syntyy luottamuksensuoja siitä, että kauppa toteutuu, ei tässä tilanteessa voida katsoa, että oikaisuvaatimuksen tekijän luottamuksensuojaa olisi rikottu, sillä Ostaja on esittänyt itse mm. 19.7.2026 jättämässään huomautuksessa lisäehtoja, joita kaupunki

ei ole voinut perustellusta syystä ja § 5/2026 päätöksessä esitetysti hyväksyä. Kiinteistön myynti edellyttää maakaaren 2:1 §:n mukaisen kauppakirjan allekirjoittamisen eikä osapuolet päässeet yhteisymmärrykseen kauppakirjan ehdoista.

Hallintolain 6 §:n ja hyvän hallinnonperiaatteiden mukaisesti kaupungin toiminnan tulee perustua yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen. Huutokaupan ehtojen muuttaminen kesken prosessin voisi johtaa siihen, että muita mahdollisia tarjoajia kohdeltaisiin syrjivästi, mikä olisi hallintolain vastaista.

Kuten aiemmin on esitetty, Kaupunki katsoo, ettei Ostaja ole hyväksynyt huutokaupan ehtoja ja vaatii kauppakirjaan muutoksia, ei edellytyksiä Kiinteistön myyntiin ole täytetty, eikä viranomaisen menettely ole poikennut vakiintuneesta tai nimenomaisesti luvatuista menettelytavoista sillä tavoin, että luottamuksensuojaa olisi rikottu Ostajan esittämällä tavalla.

Kaupunki varasi aiemmin todetun mukaisesti Ostajalle mahdollisuuden tulla kuulluksi hallintolain 34 §:n velvoittamalla tavalla ennen asian ratkaisemista. Kuulemismenettelyn aikana Ostaja kuitenkin edelleen esitti vaatimuksia ja muutoksia kaupan ehtoihin, joita kaupunki ei voi hyväksyä päätöksessä § 5/2026 esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Näin ollen maakaaren mukainen kiinteistön kauppa ei ole voinut syntyä.

Ostaja on 19.7.2026 lähettämässä huomautuksessaan esittänyt seuraavaa:

”Minulta on kaksi kertaa kysytty olenko mukana kaupan päättämisessä. Tähän olen vastannut myöntävästi kahdella ehdolla:

- a) ensinnäkin myytävän kohteen kaikki tilat käydään läpi eikä mikään ovi ole lukittuna ja että erikoisesti alakerran tiloista ovat DNA:n johtimet ja laitteet ovat poissa ja ovi aukenee esittelijän avaimella
- b) kauppakirjaehdotus käydään läpi molemminpuolisesti

Lisäksi Ostaja on esittänyt 19.7.2026 lähettämässä huomautuksessaan seuraavan ehdon:

”Myyjän on korvattava kohteen luovuttamisajan ja huutokaupan väliseltä ajalta ostajan odotusaika.”

Edellä esitetyn mukaisesti Ostaja ei hallintolain 34 §:n mukaisessa kuulemisessa ole suostunut hyväksymään Kiinteistön kauppaa huutokauppamenettelyssä asetetuilla ehdoilla, kaupungilla ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä saattaa kiinteistön kauppaa voimaan maakaaren 2:1 §:n velvoittamalla tavalla. Tämän vuoksi kaupunki on ollut velvollinen päättämään Kiinteistön myynnin raukeamisesta ja toteamaan, ettei kiinteistökauppaa Ostajan kanssa synny.

Elinvoimajohtajan toimivalta kiinteistökauppoja koskevassa päätöksenteossa perustuu kaupungin hallintosääntöön ja kuntalakiin. Kaupunki on katsonut päätöksessään § 5/2026, että

Ostajan kanssa käydyn keskustelun ja hallintolain 34 §:n mukaisen kuulemisen jälkeen, ettei Ostaja ole valmis hyväksymään kauppaa huutokaupassa asetetuilla ehdoilla, vs. elinvoimajohtajalla ei ole oikeudellisia mahdollisuuksia viedä kauppaa loppuun ilman, että sopimuksen pakottavat muotovaatimukset ja kaupungin edun huomioon ottaminen vaarantuvat. Näin ollen vs. elinvoimajohtajan velvollisuutena on ollut käyttää hänelle annettua toimivaltaa ja tehdä nimenomainen hallintopäätös myynnin raukeamisesta. Päätös kaupan raukeamisesta selkeyttää oikeustilan, toteuttaa hallintolain 23 §:n vaatimusta asian ratkaisemisesta ilman aiheetonta viivytystä sekä mahdollistaa sen, että asia voidaan tarvittaessa saattaa muutoksenhakuviranomaisen arvioitavaksi. Näin ollen vs. elinvoimajohtaja ei ole menetellyt virheellisesti päätöksessään.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty näkemys hankintalain soveltamisesta on virheellinen. Vaikka Orimattilan kaupunki on hankintalain 5 §:ssä säädetty hankintayksikkö, kyseessä on kiinteistön myynti, johon ei sovelleta hankintalakia hankintalain 6 §:n perusteella. Kyseisessä kiinteistökaupassa ei ole asetettu sellaisia velvoitteita Ostajalle, jotka muuttaisivat Kaupungin huutokaupamenettelyn luonnetta siten, että kyse olisi hankintalaissa tarkoitetusta käyttöoikeussopimuksesta. Kyseessä ei ole ollut hankintamenettely. Näin ollen Ostajan väitteet hankintamenettelyn virheestä on perusteeton.

Ostaja katsoo, että Järjestötuvan kalusto ei sisältynyt kauppakirjaehdotukseen ja että DNA:n valokuitukaapelia koskeva ehto oli lisätty kauppakirjaan huutokaupan ehdoista poikkeavasti. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaluston siirtyminen Ostajalle voidaan siirtää erillisellä sopimuksella. Ostaja on vaatinut kuitenkin seuraavaa 19.7.2026 esittämässä huomautuksessaan:

” Viimeisintä kaupakirjaehdotusta en voi hyväksyä kahdesta syystä:

- a) ehdotuksesta puuttuu melko pian huutokaupan jälkeen elinvoimajohtajan kanssa sovittu kauppa, että järjestötuvan kalusto jää minulle kun pidän tilaa vuokrattavana. Suullinen kauppa on yhtä pätevä kuin kirjallinenkin.
- b) kaupakirjaehdotukseen on nyt (ei ollut viime vuonna) lisätty DNA:n valokuitulinja. Tästä ei ole mitään mainintaa huutokauppaehdoissa eikä vuonna 2025 tehdyissä kaupakirjaehdotuksissa. Tämän vuoksi se pitää poistaa kaupakirjasta.”

Kauppakirjaa laadittaessa kaupungilla on oikeus tarkentaa ja täsmentää kaupan ehtoja ennen lopullista sopimusta, siltä osin kuin lainsäädäntö sen sallii. Valokuitukaapelia koskeva ehto liittyy Kiinteistön hoitoon ja kolmannen osapuolen oikeuksiin, ja sen sisällyttäminen kaupakirjaan on perusteltua Kiinteistön tosiasiallisen oikeudellisen tilan ja sopimusvelvoitteiden selkeyttämiseksi. DNA-Valokuitulinjan sijoittaminen perustuu viestintäpalvelulain 229 §:n mukaiseen oikeuteen sijoittaa tietoliikenneyhteyksiä. Mahdollisiin linjan käyttöön, huoltoon, korjaamiseen ja uudistamiseen liittyvät toimenpiteet tulee tehdä

myös viestintäpalvelulain mukaisesti. Näin ollen kaupunki katsoo, että lisäys DNA-valokuitukaapelin olemassaolosta kauppakirjassa selkeyttää tosiasiallista tilannetta, eikä osoita virheellistä menettelyä tai anna Ostajalle aihetta olla allekirjoittamatta maakaaren 2:1 §:n mukaista kauppakirjaa.

Ostaja väittää oikaisuvaatimuksessaan, ettei kaupan purkamiselle tai raukeamiselle ole laillisia perusteita. Tässä asiassa kiinteistökauppaa koskeva maakaaren 2:1 §:n mukainen sopimus ei ole syntynyt, koska kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu. Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa avoimella tarjouskilpailulla kilpailuneutraliteetin huomioiden omistamiaan kiinteistöjä. Kuntalain 130 §:n mukainen tasapuolisen kohtelun tarkoitus ja tavoite (HE 268/2014 vp, s. 231) rajoittaa kunnan mahdollisuuksia muuttaa huutokauppamenettelyn ehtoja.

Näin ollen kaupunki ei voi kuntalain velvoittamana muuttaa huutokaupassa etukäteen julkaistuja ehtoja Ostajan pyynnöstä, ellei kyse ole selkeästä virheen korjaamisesta. Myyjä ei voi lisätä, poistaa tai lieventää ehtoja tavalla, joka heikentäisi tarjoajien yhdenvertaista kohtelua tai muuttaisi kaupan ehtoja olennaisesti jälkikäteen. Näin ollen kaupungilla on oikeus olla viemättä myyntiä loppuun, mikäli se katsoo Ostajan vaatimien kaupan ehtojen muuttamisen vaarantavan tasapuolisen kohtelun ja viranomaisen lainmukaisen velvoitteiden täyttämisen.

4. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella Ostajan oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset eivät aiheuta vs. elinvoimajohtajan § 5/2026 tehtyyn päätökseen muutosta. Kaupunki on menetellyt päätöksenteossa hallintolain sekä kuntalain vaatimuksien mukaisesti, eikä Ostaja ole osoittanut asiassa sellaista perustetta, joka aiheuttaisi toimenpiteitä vs. elinvoimajohtajan § 5/2026 päätöksen oikaisemiseen.

Edellä esitetyn perusteiden kaupunki katsoo, että huutokauppamenettely ja myynnin raukeaminen on toteutettu hallintolain mukaisesti ja oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa		2		Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä		2		Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen		2		Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia

Vaikuttaa positiivisesti yrittäjäpiiriin		2		Vaikuttaa negatiivisesti yrittäjäpiiriin
---	--	---	--	---

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää, että Ostajan oikaisuvaatimus hylätään ja vs. elinvoimajohtajan päätöstä § 5/2026 ei muuteta.

Päätös

Toimivalta Kuntalaki 16 luku § 134

Jakelu Seppo Nakari
vs. toimitilapäällikkö