

VASTAUS HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE LAUSUNTOPYYNTÖÖN (DI-AARI 1365/03.04.04.10/2025)

VALITUKSEN ALAINEN PÄÄTÖS

Äänekosken kaupunginvaltuuston päätös 5.5.2026 § 26 ostaa kaupunginomistukseen jäähalli kaupungin täysin omistamalta tytäryhtiöltä Proavera Oy:ltä.

VALITTAJA

Väinö Liimatainen, Konginkangas

VALITTAJAN VAATIMUKSET

Valittajan on vaatinut, että hallinto-oikeus tutkii, onko valtuuston päätös tehty puutteellisin perustein ja ilman riittävää riippumatonta selvitystä kiinteistön todellisesta markkina-arvosta. Valittaja katsoo edelleen, että päätös on lainvastainen tai hyvän hallinnon vastainen, koska päätöstä ei ole edeltänyt useamman riippumattoman arvioitsijan tekemä hinta-arvio. Näillä perusteilla valittaja pyytää, että päätös kumotaan tai että sen täytäntöönpano keskeytetään, kunnes asianmukaiset arviot on tehty.

Äänekosken kaupunginhallitus lausuu hallinto-oikeudelle seuraavaa:

Kaupunginhallitus katsoo, että valitus tulee hylätä perusteettomana.

Äänekosken kaupunki pyytää, että asia käsitellään kiireellisenä, koska päätöksen täytäntöönpanon viivästyminen johtaa todennäköisesti kaupungin kokonaan omistaman kiinteistön myyjän selvitystilaan ja mahdolliseen konkurssiin.

PERUSTELUT

Valituksen alaisen päätöksen syntyminen

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 5.5.2026 § 26 hyväksynyt kaupunginhallituksen esityksestä Suolahden yhtenäiskoulun yhteydessä sijaitsevan jäähallin ostamiseen tarvittavasta rahoituksesta lisälainalla, kaupunkirakennepalvelun käyttötalouden lisämäärärahasta, talousarvion sisällytettävästä lisäpoistosta ja määrärahan allokoinnista jäähallin ostoa varten. Kaupunginvaltuuston päätös on toimivaltaisen toimielimen toimesta, oikeassa järjestyksessä ja se on myös muutoin lainmukainen.

Itse jäähallia koskevasta kiinteistön ostosta päätöksen on tehnyt Äänekosken kaupunginhallitus (KH 28.4.2025 § 103), jolla on kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 1–2 kohdan mukaan päätösvalta kiinteän ja irtaimen

omaisuuden ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta. Kaupunginhallituksen päätöksestä ei ole tehty määrääjässä oikaisuvaatimusta tai valitettu.

Valittajan perusteet viittaavat kuitenkin nimenomaisesti itse kauppaa koskevaan menettelyyn, ei siihen liittyvään rahoitusjärjestelyyn tai talousarviokäsittelyyn. Kunnanvaltuuston on kuntalain 13 §:n 3 kohdan mukaisesti päätösvaltainen kunnan talouden, rahoituksen ja sijoitustoiminnan perusteista sekä talousarvion ja sen mahdollisten muutosten hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus on, tehtyään päätöksen kiinteistökaupasta päätöksessä mainituin ehdoin, myös tehnyt kaupunginvaltuustolle esityksen sen toimivaltaan kuuluvasta kauppaan liittyvän rahoitusjärjestelyn hyväksymisestä sekä kaupasta johtuvista muutoksista kaupungin talousarvion määrärahojen allokointiin ja poistosuunnitelman toteutumiseen.

Mikäli katsotaan, että KH:n toimivallassa olleen kiinteistökaupan menettely on relevantti arvioitaessa valtuuston päätöksen laillisuutta sen päättäessä kauppaan liittyvästä rahoituksesta, lausuu kaupunki asiasta edelleen seuraavaa:

Jäähallin myyjä on ollut Äänekosken kaupungin kokonaan omistamalta yhtiö Proavera Oy, joka on omistuksen lisäksi myös pyörittänyt jäähallin toimintaa. Jäähalli sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla ja Proavera Oy on vuokrannut tontin maanvuokrasopimuksella kaupungilta.

Proavera Oy:n taloudellinen tilanne on viime vuosina ollut vaikea johtuen ensisijaisesti yhtiön omistamien liike- ja teollisuustilojen heikosta käyttöasteesta. Myöskään kaupallinen jäähallitoiminta eli jäävuorojen myyminen kaupunkikonsernin ulkopuolisille käyttäjille, kuten urheiluseuroille, ei ole ollut kannattavaa liiketoimintaa. Kaupallisen jäähallitoiminnan tappioita on katettu kaupungin omaan käyttöön ostamien jäävuorojen kautta.

Kuntien suoraan tai tytäryhteisöjensä kautta omistamia jäähalleja ei pääsääntöisesti ole ollut helppoa kehittää täysin markkinaehtoisesti toimiviksi tai kaupallisesti kannattaviksi. Siksi on varsin yleistä, että kunnat ylläpitävät ja rahoittavat jäähallejaan samoin periaattein kuin muitakin perusliikuntapaikkojaan.

Proaveran taloudellinen tilanne on kaupungin toimista huolimatta siinä määrin heikko, että ilman kaupunginhallituksen päättämää kiinteistön kauppaa Provera todennäköisesti joudutaan ajamaan selvitystilaan ja mahdollisesti konkurssiin.

Perustuen kokonaistilanteeseen, Proavera on myyjänä tehnyt kaupungille kaupungin ja yhtiön välisen vuoropuhelun seurauksena myyntitarjouksen jäähallin tasearvoa vastaavasta arvosta.

Kiinteistön arvon määrittäminen ja kauppahinta

Kaupungilla on kiinteistönvälityspalveluiden ja arvonmäärittysten suorittamista koskeva hankintasopimus jäähallin arvonmäärittämiseksi toteutaneen Huoneistokeskus Oy:n kanssa. Sopimus on kilpailutettu hankintamenettelyllä 482830 ja sen sopimustunnus on TF/6946/2024. Sopimus on solmittu 25.3.2024 ja se on voimassa 31.12.2026 saakka.

Kaupunki on myyntitarjousta arvioidessaan pyytänyt Huoneistokeskus Oy:ltä arvion jäähallin arvosta. Kaupungin Huoneistokeskus Oy:ltä saaman, 11.4.2025 päivätyn, arviokirjan mukaan rakennuksen ja vuokraoikeuden velaton markkina-arvo on noin 4 500 000 euroa ja kaluston tasearvo 101 253,21 euroa eli yhteensä noin 4 600 000 euroa. Arviokirjan mukainen arvo on vastannut myyntitarjouksessa esitettyä jäähallikiinteistön ja siihen sisältyvien laitteiden ja kalusteiden tasearvoa.

Koska jäähallitoiminta ei ole ollut kannattavaa ja se olisi ollut tappiollista ilman kaupungin ostamia varauksia, ei jäähallin liiketoiminnalle ole ollut perusteltua antaa taloudellista arvoa. Kaupunginhallituksen päätöksessä todetaan myös, että jäähallin kiinteistökaupan yhteydessä tapahtuu liikkeenluovutus, jonka yhteydessä kaupungille siirtyy myyjältä vastuita jäähallin toiminnasta, mukaan lukien taloudelliset vastuut jäähallin rahoituksesta, sopimusvastuita laitteistoista ja kalustosta sekä jäähallin operoinnista vastannut henkilöresurssi. Kaupungille siirtyvillä vastuilla jäähallin toiminnasta on myös vaikutus kauppahintaan alentamalla lähtökohtaisesti rahana maksettavaa kauppahintaa. Kaupungin näkemyksen mukaan tässä tilanteessa mahdollinen myynti ulkopuoliselle toimijalle toteutuisi mahdollisesti alle tämänhetkisen tasearvon. Tässä tilanteessa kaupungille jää edelleen yhtiön lainojen takausvastuu jäähallin osalta.

Kaupunginhallitus katsoo edellä mainitut seikat ja jäähallin toiminnan tulos, joka on olisi tappiollinen ilman kaupungin omaan käyttöön ostamia vuoroja, huomioiden, varsin epätodennäköistä, että markkinaehtoisesti toimiva ostaja olisi valmis maksamaan kiinteistöstä hintaa, joka merkittävästi ylittää riippumattoman toimijan arviokirjassa esitetyn arvon tai yhtiön taseessa määritetyn ja tilintarkastuksessa hyväksytyn käyvän arvon kiinteistölle ml. sen laitteet ja kalusto.

Kaupunginhallitus katsoo, että se on huomioiden kokonaistilanne tehnyt riittävän selvityksen jäähallikiinteistön arvosta hankkiessaan riippumattoman lausunnon kiinteistön ja siihen sisältyvän kaluston ja laitteiston arvon.

Äänekoskella 18.8.2025

Kaupunginhallitus