

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 04.12.2023 § 420

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 04.12.2023

§ 420

Lahden kaupunginsairaalan kauppakirjaa koskeva tietopyyntö

942/10.03.02.06/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Anu Valtavaara, p. 044 482 6809

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän kokousasian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mäkinen Mika

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä Lahden kaupunginsairaalan kauppakirjaa koskevan tietopyynnön siltä osin kuin se koskee kauppakirjan liitteen 1.2 "Annetut tiedot" sivuja 30-36.

Samalla kaupunginhallitus tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

### Asian tausta

Yle Lahden/ Yle Uutisten toimittaja [REDACTED] on 9.11.2023 pyytänyt saada julkisuuslain nojalla Lahden kaupunginsairaalan rakennuksien myyntiä

koskevan kauppakirjan ja sen liitteet. Lahden kaupungin ja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n välinen kauppakirja on allekirjoitettu 21.6.2022.

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 1.1 §:n mukaan viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, jollei julkisuuslaissa tai muussa laissa erikseen toisin säädetä. Julkisuuslain 9.1 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjasta, joka on julkinen. Julkisuuslain 10 §:n mukaan salassa pidettävästä viranomaisen asiakirjasta tai sen sisällöstä saa antaa tiedon vain, jos niin erikseen tässä laissa säädetään. Kun vain osa asiakirjasta on salassa pidettävä, tieto on annettava asiakirjan julkisesta osasta, jos se on mahdollista niin, ettei salassa pidettävä osa tule tietoon.

Kauppakirjan ja sen liitteiden julkisuutta ja salassapitoa koskeva arviointi tehtiin yhteistyössä ostaja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n oikeudellisen asiantuntijan kanssa. Asiakirjojen todettiin olevan julkisia lukuun ottamatta liitteen 1.2 "Annetut tiedot" sivuja 30-36. Kyseessä on ns. data-room -aineiston Q&A-osio, joka sisältää myyjän antamia vastauksia ostajan kysymyksiin. LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky katsoo Q&A-aineiston sisältävän sen liikesalaisuuksia. Yksityiset liikesalaisuudet ovat salassapidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 20 kohdan nojalla.

Tietopyynnön tekijälle toimitettiin 23.11.2023 kauppakirja ja sen liitteet (10 kpl), lukuun ottamatta liitteen 1.2 "Annetut tiedot" sivuja 30-36.

Tietopyynnön tekijälle kerrottiin saatteessa, että salassa pidettävä (toimittamatta jätetty) osuus sisältää myyjän vastauksia ostajan kysymyksiin due diligence-vaiheessa. Vastauksissa annetaan tietoja kohteen teknisistä ja kaupallisista yksityiskohdista ja asiakirjoista. Tiedot eivät ole kokonaisuutena tai osiensa täsmällisenä kokoonpanona ja

yhdistelmänä yleisesti tunnettua tai helposti selville saatavissa, niillä on ostaja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle taloudellista arvoa elinkeinotoiminnassa ja ostaja on pyrkinyt nämä tiedot suojaamaan.

Tietopyynnön tekijä on ilmoittanut haluavansa asiassa valituskelpoisen päätöksen (julkisuuslaki 14.3 § 3 k.).

### **Tarkemmat perustelut**

Julkisuuslain 24.1 §:n 20 kohdan mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat ”asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa [...]”

Liikesalaisuuden käsitettä ei ole julkisuuslaissa tarkemmin määritelty. Hallituksen esityksen edellä tarkoitettua 20 kohtaa koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että ”liikesalaisuudella tarkoitetaan yleensä taloudellisuonteisia, lähinnä kaupankäynnin alaan kuuluvia yrityksen salaisuuksia. Liikesalaisuuteen sisältyy myös yrityskokemusten eli niin sanotun ”know-how” suoja. Tämä on kokemukseen perustuvaa taitoa tiedon hyväksikäytössä. Liikesalaisuus voi olla myös tekninen salaisuus.” (HE 30/1998 vp, s. 95)

Oikeuskirjallisuudessa on lainkohtaa koskeva soveltamiskäytäntö huomioiden tarkennettu, että ”liikesalaisuudella tarkoitetaan kaupallisia tai liiketoiminnan kannalta muuten merkityksellisiä tietoja, jotka eivät ole yleisessä tiedossa ja joita toiminnan harjoittaja ei ilmeisesti ole tarkoittanut yleisön tietoon ja joiden pitämiseen poissa julkisuudesta yrityksellä voidaan katsoa olevan erityinen intressi. Liikesalaisuudella suojataan lähinnä yrityksen kilpailuaseman ja liiketoiminnan kannalta keskeisiä tietoja.

Toisaalta liikesalaisuuden määritelmän kannalta ei ole välttämätöntä, että asiakirjaan sisältyvällä tiedolla on mitattavaa taloudellista arvoa tai että sen julkistaminen aiheuttaisi yritykselle välitöntä taloudellista vahinkoa. Liikesalaisuuden konkreettisenä kohteena ovat lähinnä erilaiset tekniset ja kaupalliset tiedot samoin kuin yrityksen hallintoa, taloutta ja toimintastrategiaa koskevat tiedot.” (Mäenpää, Olli. Julkisuusperiaate. 2016, s. 408-411.)

Tässä tapauksessa liitteen 1.2 ”Annetut tiedot” sivujen 30-36 salassa pitoa koskevan arvioinnin perustaksi on tarkoituksenmukaista ottaa ostajan tekemä arviointi sen liikesalaisuuksista, koska sillä on parhaat edellytykset tiedon liikesalaisuusluonteen arvioimiseen. LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi ky on ilmoittanut, että Q&A-osio sisältää sen yksityisiä liikesalaisuuksia. Ostajan salassapitotahto ei kuitenkaan yksistään ole ratkaiseva, vaan viranomaisen arvioinnin on perustuttava objektiiviseen kokonaisuutensa arviointiin. (HE 30/1998 vp, s. 96; KHO 582/15.3.2002).

Salassa pidettäväksi esitetyn Q&A-osion merkitys ostajan liiketoiminnalle on suhteutettava kokonaisarvioinnissa siihen, että ostaja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky on ammattimaisille asiakkaille tarkoitettu suljettu vaihtoehtorahasto, joka sijoittaa yhteiskunnallista käyttötarkoitusta palveleviin suomalaisiin kiinteistöihin ja rakennuksiin. Kiinteistösijoitusten tekeminen on ostajan ydinliiketoimintaa ja tietojen liikesalaisuusluonnetta on arvioitava suhteessa tähän.

Q&A-aineisto esitetään pidettäväksi kokonaan salassa, koska aineisto kuvaa kokonaisuudessaan due diligence -prosessia ja sitä tapaa, jolla ostaja toteuttaa sijoitustoimintaansa. Salassapidolla suojataan ostajan ydinliiketoimintaan kuuluvaa knowhow:ta. Tietojen antaminen Q&A-aineistosta voisi aiheuttaa taloudellista vahinkoa tai heikentää LähiTapiola

Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n kilpailumahdollisuuksia kiinteistösijoituslalla.

”Knowhown” sisältöä ja salassapidon laajuutta arvioitaessa voidaan vertailukohtaa hakea oikeuskäytännöstä:

- Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun 31.3.2010, (05235/09/1203) perusteella voidaan todeta, että kiinteistösijoitus- ja vuokrausliiketoimintaan liittyvän ”knowhown” sisältö on laaja. Siihen voitiin katsoa kuuluvan mm, kustannusten korvaus, kunnossapidon vastuunjako, kiinteistöyhtiön omistus, vakuutus ja verot, vahinkovastuut, vuokrasuhteen, päättymisen ja sopimuksen tulkinta). Kohteen teknisistä ominaisuuksista olivat mm. vuokrakohteen kunto, käyttöönotto, hoito ja kunnossapito, rakennus ja siinä olevat tilat, rakennuksen käyttö.
- Vaasa hallinto-oikeuden päätöksessä 5.6.2003 (00414/02/5300) (kiinteistön kauppa) on todettu, että kauppakirjan kokonainen liite oli voitu peittää, koska liite sisälsi yksityiskohtaisia tietoja ostajille siirtyvistä asiakkaista, siirtyvään liiketoimintaan liittyvistä sopimuskumppaneista, sopimuksista ja maankäyttöoikeuksista sekä muista vastaavista seikoista. Hallinto-oikeus totesi ratkaisussaan, että tiedot ovat yksittäisinäkin liikesalaisuuden kattamien seikkojen ydinaluetta. Sopimusten, maankäyttöoikeuksien ja lupien muodostaman kokonaisuuden voidaan lisäksi katsoa olevan myyjältä ostajille siirtyvää knowhow:ta.

Tässä tapauksessa liitteen 1.2. ”Annetut tiedot” sivuilla 30-36 ovat verrattavissa edellä todettuihin yksityiskohtaisiin tietoihin. Kysymyksissä ja vastauksissa on myös yksittäisiä, yksityiskohtaisia tietoa rakennusten turvajärjestelyistä, jotka ovat salassapidettäviä julkisuuslain 24.1 §:n 7 kohdan nojalla.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 04.12.2023 § 420

## Toimenpiteet

██████████ / Yle

██████████ / LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky