

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.02.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.02.2026

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 21.01.2026 § 8

464/10.00.01.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

juristi Lauri Uski p. 044 482 6810

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.1.2026 § 8 koskien Hämeenkatu 24 tontin ja rakennuksen ostamista kaupungille kumotaan.

Vaatimuksen mukaan mm. kiinteistön- ja rakennuksen myyjätahon omaan kiinteistönhankintaan ja muihinkin liiketoimiin liittyy voimakas rahanpesun riski, joka huomioon ottaen kauppahinta on merkittävästi ylihintainen. Edelleen oikaisuvaatimuksessa todetaan, että lautakunnan päätös on perustunut

puutteelliseen selvitykseen eikä asian valmistelu ja päätöksenteko noudata kaupungin hallintosäännön määräyksiä.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Rahanpesun ja harmaan talouden riskien arviointi

Kunnan toiminnassa on noudatettava hyvää hallintoa sekä huolehdittava varojen käytön asianmukaisuudesta ja riskienhallinnasta. Kuntalain (410/2015) 39 §:n mukaan kunnan on järjestettävä sisäinen valvonta ja riskienhallinta osana johtamista. Lisäksi kuntalain 14 §:n mukaisesti kunnan toiminnan tulee perustua avoimuuteen, tarkoitussidonnaisuuteen ja huolellisuuteen.

Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen toiminnassa on noudatettava mm. yhdenvertaisuuden, puolueettomuuden, suhteellisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteita, ja päätöksenteon tulee perustua asianmukaisesti selvitettyihin tosiseikkoihin. Hallintolain 31 § edellyttää, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä ennen päätöksentekoa.

Vaikka kunta ei ole rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetussa laissa (444/2017) tarkoitettu ilmoitusvelvollinen toimija, kunnan on yleisten hallinto- ja huolellisuusvelvoitteiden nojalla varmistettava, ettei sen toiminta mahdollistaisi rahanpesua, terrorismin rahoittamista tai muuta rikollista menettelyä. Rikoslaki (39/1889) 32 luvun 6–10 §:t kriminalisoivat rahanpesun ja tuottamuksellisen rahanpesun. Myös tuottamuksellinen menettely voi tulla arvioitavaksi, jos toimitaan selvästi huolimattomasti.

Lisäksi kuntalain 110 §:n mukaisesti kunnan varoja on hoidettava taloudellisesti ja tarkoituksenmukaisesti, ja päätöksenteossa on huomioitava taloudelliset ja oikeudelliset riskit.

Vastapuolen selvittäminen

Tässä kaupassa vastapuolen taustat on selvitetty huolellisuusperiaatetta noudattaen. Tontin myyjän omistusoikeus on tarkistettu lainhuuto- ja kiinteistörekisteritietojen perusteella. Tontin ja rakennuksen myyjät ovat oikeushenkilöitä ja heiltä on tarkistettu kaupparekisteriote, nimenkirjoitusoikeudet sekä päätösvalta kiinteistön luovuttamiseen. Lautakunnan päätöksen ehtojen mukaan rakennuksen myyjän tulee vielä ennen kauppakirjojen allekirjoitusta osoittaa yksiselitteisesti omistavansa rakennuksen.

Ennen kauppaa on selvitetty myös tosiasiallinen edunsaaja rahanpesulain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla, jotta voidaan varmistua siitä, kuka tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa vastapuolella.

Selvitykset tukevat hallintolain 31 §:ssä tarkoitettua asian riittävää selvittämistä sekä kuntalain 39 §:n mukaista riskienhallintaa.

Maksujärjestelyt

Kauppahinta maksetaan pankkivälitteisesti myyjän ilmoittamalle tilille. Käteismaksuja tai poikkeavia kolmannen osapuolen maksujärjestelyjä ei hyväksytä. Menettely tukee rahanpesuriskien hallintaa sekä varmistaa kuntalain 110 §:n mukaisen varojen asianmukaisen käytön.

Kauppahinta

Kunnan kiinteistökauppojen keskeinen periaate on markkinaehtoisuus: Kunnan on myytävä tai ostettava kiinteistöjä käypään hintaan. Kunnat eivät saa omilla toimillaan vääristää markkinoiden toimintaa, mikä vaikuttaa mm. kunnissa kiinteistökauppojen tekemiseen. EU:n valtioneuvoston ja -määräysten näkökulmasta on keskeistä etukäteen luotettavasti selvittää kiinteistön kaupan ja kauppahinnan markkinaehtoisuus sekä valtioneuvoston ja -määräysten mahdollinen soveltuminen kauppaan.

Kuten lautakunnan päätöksessä todetaan, ovat kaupunki ja myyjät teettäneet kohteesta ulkopuoliset hinta-arviot. Myyjien Suomen Kiinteistöarviointi Oy:llä teettämän 21.12.2023 päivätyn arvion mukaan kohteen markkinahinta on 2,8 milj.€ +/- 20 %. Kaupungin Retta Managementilla teettämän 29.8.2025 päivätyn arvion mukaan kohteen markkinahinta on 1,2 milj.€ +/- 20 %. Arvioiden keskiarvohinta on 2,0 milj.€ +/- 20 % (= 1,6–2,4 milj.€). Kauppahinnaksi osapuolet sopivat 1 499 999 €, joka jää arvioiden keskiarvon alarajan alapuolelle.

Kauppahinta on arvioitu suhteessa alueen markkinatasoon ja riippumattomaan hintatasoon. Hinnoittelussa ei ole havaittu poikkeamia, jotka voisivat viitata näennäisjärjestelyihin, peiteltyyn vastikkeeseen tai muuhun epäasianmukaiseen taloudelliseen hyötyyn. Tämä tukee myös hallintolain 6 §:n suhteellisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteita.

Kaupan rakenne ja tarkoitus

Kaupan rakenne ja tarkoitus on arvioitu kokonaisuutena. Järjestely ei sisällä tarpeettoman monimutkaista omistus-, rahoitus- tai yhtiörakennetta, eikä siihen liity sellaisia poikkeuksellisia piirteitä kuten ketjutettuja omistuksia, epätavanomaisia rahoituslähteitä tai perusteetonta kiireellisyyttä, jotka ovat omiaan lisäämään rahanpesun tai harmaan talouden riskiä.

Arviointi perustuu kuntalain 39 §:n mukaiseen riskienhallintavelvoitteeseen sekä hallintolain 31 §:n mukaiseen selvittämisvelvollisuuteen.

Johtopäätös

Tehtyjen selvitysten perusteella hankintaan ei liity sellaisia rahanpesun, terrorismin rahoittamisen tai muun rikollisen toiminnan riskejä, jotka estäisivät päätöksenteon. Kunta on toiminut asiassa huolellisesti, selvittänyt vastapuolen, maksujärjestelyt ja kaupan rakenteen sekä dokumentoinut arvioinnin. Ja vielä ennen kaupantekoa

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.02.2026

kaupunki edellyttää rakennuksen myyjältä yksiselitteisen osoituksen rakennuksen omistuksestaan.

Eesitys

Em. perusteilla on katsottava, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa tehtyä lautakunnan päätöstä ja se on hylättävä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä