

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 30.03.2026

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.03.2026

Valituslupahakemus ja valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä koskien messuhallin (Lahti- ja Vesijärvi-hallit) ostamista Spatium Toimitilat Oy:ltä

4817/00.00.02.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

juristi Laura Sillanpää p. 044 482 0789

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki hakee valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökseen 548/2026.

Kaupunginhallitus valtuuttaa lakipalveluiden juristin laatimaan valituslupahakemuksen ja valituskirjelmän.

Samalla kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on 22.1.2024 (§ 4) päättänyt hyväksyä kiinteistöjärjestelyn, jossa Lahden kaupunki muun ohella ostaa Spatium Toimitilat Oy:ltä tontilla 398-32-292-1 sijaitsevan Suurhalli- ja messuhallikiinteistön (Lahti- ja Vesijärvi-hallit) 19,9 miljoonalla eurolla ja Spatium Toimitilat Oy siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Lahden kaupungille.

Päätöksen perustelujen mukaan myyjä myy rakennukset ostajalle ja siirtää ostajalle rakennuksia koskevat liittymä- ja palvelusopimukset sekä vuokrasopimukset. Kaupan kohteeseen kuuluu myyjän omistuksessa olevat rakennukset ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen.

Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista siltä osin kuin se koskee messuhallin (Lahti- ja Vesijärvi-hallit) ostamista Spatium Toimitilat Oy:ltä.

Kaupunginhallitus on päätöksellään hylännyt oikaisuvaatimuksen sekä päättänyt panna päätöksen täytäntöön heti ja lisätä kauppakirjaan purkavan ehdon siltä varalta, että hallintotuomioistuimet kumoavat päätöksen. Päätöksen perustelujen mukaan konserni- ja tilajaoston päätöksen tueksi on teetetty kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa tammikuussa 2024. Ostajan kanssa sovittua kauppahintaa on verrattu näihin arvioihin.

Tämän jälkeen asiasta tehtiin valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jossa vaadittiin kaupunginhallituksen päätöksen ja konserni- ja tilajaoston päätöksen kumoamista siltä osin kuin ne koskevat messuhallin (Lahti- ja Vesijärvi-hallit) ostamista Spatium Toimitilat Oy:ltä. Hallinto-oikeus päätti (päätös 548/2026) kumota Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 4.3.2024 § 97 ja konserni- ja tilajaoston päätöksen 22.1.2024 (§ 4) siltä osin kuin niissä on päätetty messuhallin (Lahti- ja Vesijärvi-hallit) ostamisesta Spatium Toimitilat Oy:ltä. Hallinto-oikeus piti mahdollisena, että kysymyksessä oleva kauppa sisältäisi Euroopan unionin toiminnasta tehdyssä sopimuksessa tarkoitettua valtiontukea. Edelleen hallinto-oikeus katsoi, ettei konserni- ja tilajaoston päätöksestä ilmene, että päätöksen tekemistä varten olisi selvitetty asianmukaisesti ja riittävällä tavalla mahdollisen valtiontuen olemassaoloa ja tukimääräysten ja -säännösten soveltamisen edellytyksiä, vaikka näin olisi tullut tehdä.

Konserni- ja tilajaoston päätöksen valmistelussa käytettiin kahta toisistaan riippumatonta asiantuntija-arviota kiinteistön markkina-arvosta. Arviot on laadittu auktorisoitujen kiinteistönarvioijien toimesta ja ne perustuvat tuottoperusteiseen arvonmäärittelyyn, joka on vakiintunut menetelmä toimitilakiinteistöjen arvon arvioinnissa. Arvioiden mukaan kohteen markkina-arvo vastasi olennaisilta osin sovittua kauppahintaa. Arviokirjat ovat olleet oheismateriaalina kokousjärjestelmässä ja ne on esitelty konserni- ja tilajaoston kokouksessa. Päätös on perustunut asianmukaiseen selvitykseen ja kaupungilla oli siten käytettävissään riittävä selvitys kaupan markkinaehtoisuudesta.

Hallinto-oikeus on myös arvioinut markkinaehtoisuutta virheellisistä lähtökohdista. Hallinto-oikeus on perusteluissaan korostanut vuokralaisen taloudellisia vaikeuksia ja vuokravelkoja sekä niiden vaikutusta vuokratuottojen epävarmuuteen. Markkina-arvon määrittäminen ei edellytä varmuutta tulevista vuokratuotoista. Myös yksityiset markkinatoimijat tekevät investointipäätöksiä tilanteissa, joissa tulevat tuotot ovat epävarmoja. Päätöksentekohetkellä kohteeseen oli voimassa vuokrasopimuksia, joiden perusteella vuokratuottojen kertymistä voitiin pitää mahdollisena. Yleisesti ottaen minkään sopimusjärjestelyn osalta ei ole mahdollista antaa ehdotonta takuuta siitä, että vuokratuottoja kertyisi pitkällä aikajänteellä. Hallinto-oikeuden edellyttämä varmuustaso ei vastaa markkinoilla toimivien sijoittajien todellista päätöksentekoa eikä unionin valtioneuvoston oikeudessa sovellettavaa markkinataloustoimijaperiaatetta.

Edelleen kaupunki pitää kiinteistökaupan osittaista kumoamista oikeudellisesti ongelmallisena ratkaisuna. Kiinteistökaupan kohde on kuvattu yhtenä kokonaisuutena. Kauppahinnaksi on määritetty koko kokonaisuuden osalta 19,9 miljoonaa euroa, eikä tätä kokonaissummaa ole pilkottu euromääräisiin tai prosentuaalisiin osuuksiin eri osatekijöiden välillä. Päätöksen osittainen kumoaminen johtaa tilanteeseen, jossa oikeustoimen sisältö muuttuu olennaisesti ilman, että jäljelle jäävän osan ehtoja (kuten kauppahintaa) on arvioitu uudelleen.

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 30.03.2026

Hallinto-oikeuden tekemää päätöstä kiinteistökauppaa koskeneen päätöksen osittaisesta kumoamisesta on edellä esitetyt seikat huomioon ottaen pidettävä oikeudellisesti kestävämmänä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: lakipalvelut