

16.12.2019

OIKAISUVAATIMUS LOVIISAN KAUPUNGIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE**ASIA**

Oikaisuvaatimus maa-alueiden myyntiä koskevasta päätöksestä

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Conifer Consulting Oy
Osmontie 45 A 13
00610 HELSINKI

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Antti Hannula
Asianajotoimisto Nordia Oy
Eteläesplanadi 22 A (7 krs.)
00130 Helsinki
Sähköposti: antti.hannula@nordialaw.fi
GSM: 050 584 9191
Puh: 09 4250 50 15

PÄÄTÖKSEN DIAARINUMERO

780/10.00.02/2019

1 VAATIMUKSET

Conifer Consulting Oy pyytää kunnioittavasti Loviisan kaupungin kaupunginhallitusta oikaisemaan maa-alueiden myyntiä koskevan päätöksen siten, että se:

1. kumoo maa-alueiden myyntiä koskevan päätöksen; ja
2. ratkaisee asian uudelleen siten, että se ottaa huomioon Conifer Consulting Oy:n tarjouksen ja hyväksyy sen kaikista metsäalueista antaman korkeimman kokonaistarjouksen.

2 TAUSTAA

Loviisan kaupunki on pyytänyt ostotarjouksia 13 metsäalueesta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 420 hehtaaria, ja kolmesta peltoalueesta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 17 hehtaaria. Tarjouspyyntö julkaistiin kaupungin internetsivuilla 30.9.2019 ja lehdissä seuraavasti: Loviisan Sanomat ja Maaseudun Tulevaisuus 4.10.2019, Östnyland 8.10.2019, Itävyäylä 9.10.2019, Nya Östis 10.10.2019 ja Landsbygdens Folk 11.10.2019. Tarjoukset piti jättää viimeistään 11.11.2019 kello 11.00.

Metsäalueista on tehty arviointi Eteläisen Metsäreviirin toimesta. Arvio on toiminut samalla pohjahintana. Peltoalueiden pohjahinta on maanmyyntityöryhmän asettama ja perustuu alueen hintatasoon ja lohkojen viljeltävyyteen.

2.1 Maa-alueiden myyntiä koskevat yleiset ehdot

2.1.1 Myyntityöryhmä

Myyntiä varten on perustettu myyntityöryhmä, joka kokoontuu nopealla aikataululla tarjousajan loputtua. Työryhmä ehdottaa kaupunginhallitukselle kenelle kohde myydään, tai ehdottaa, että kohdetta ei myydä.

2.1.2 Tarjous

Tarjoukset annetaan euromääräisinä lomakkeella. Tarjoukset annetaan kohdekohtaisesti, samalla lomakkeella voidaan antaa tarjous useammasta kohteesta, mutta ne käsitellään erikseen. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Tarjoukset ovat sitovia. Mikäli tarjoajasta johtuvasta syystä kauppa ei synny valitusta tarjouksesta, korvaa tarjoaja kaupungille oman tarjouksen ja toteutuneen myyntihinnan erotus, sekä kaupungille aiheutuneet kustannukset. Päätösten jälkeen ovat tarjoajien nimet ja tarjoukset julkisia.

2.1.3 Myyntiehdot

Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Kohde myydään siinä kunnossa kuin se ilmoituksessa ja kaupantekohetkellä on. Määräalojen pinta-alat ovat myyjän arvioita. Lopulliset pinta-alat määritetään kiinteistötoimituksessa. Ostaja vastaa kiinteistökauppaan liittyvistä kustannuksista, kuten lohkomiskustannukset, kaupanvahvistajan palkkiot ym.

2.2 Maanmyyntityöryhmän kokous ja esitys kaupunginhallitukselle

Maanmyyntityöryhmän 11.11.2019 pidetyssä kokouksessa on avattu ja vertailtu saapuneet tarjoukset. Kokousmuistion mukaan Conifer Consulting Oy:n tarjous on saapunut sähköpostilla määräajassa 11.11.2019. Tarjous on annettu yhtenä summana koko pinta-alasta. Kokousmuistion mukaan tarjottu summa on korkeampi kuin kohdekohtaisesti annetut korkeimmat tarjoukset yhteenlaskettuina. Jos tarjottu summa laskettaisiin kohdekohtaiseksi käyttämällä keskiarvoista hehtaarihintaa, olisi muutama kohdekohtaisesti annettu tarjous korkeampi. Tarjous ei ole täysin vertailukelpoinen. Kokousmuistion liitteenä on ollut taulukko tarjouksista, joista korkein kohdekohtainen tarjous on merkitty vihreällä solulla.

Kokousmuistion mukaan on antanut ehdollisen tarjouksen alueesta Virpekintie A. tarjous on korkein, mutta sen ehtona on, että saa ostaa Virpekintie B -alueen. Kokousmuistion mukaan ehto vaikuttaisi toteutuvan. Kokousmuistion mukaan metsänkäytöllisesti olisi järkevää hyväksyä tarjous.

2.3 Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus on päättänyt maa-alueiden myynnistä 18.11.2019 pidetyssä kokouksessa. Pöytäkirjaan kirjatun ehdotuksen mukaan maa-alueet myydään liitteenä olevan ehdotuksen mukaisesti (hyväksytyiksi ehdotetut tarjoukset). Kaupunginhallitus päätti myydä maa-alueet maanmyyntityöryhmän ehdotuksen mukaisesti, sillä muutoksella, että tarjous hyväksytään, vaikka tarjous oli ehdollinen, mikä on vastoin yleisiä ehtoja. Kaupungin hallituksen päätöksen mukaan tarjoukseen sisältänyt ehto on merkityksellinen, sillä ehto toteutuu ja tarjous alueesta on annetuista tarjouksista korkein. Pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon mukaan maa-alueet on myyty usealle eri ostajalle. Maa-alueista saatu kokonaissumma on yhteensä 2.011.048,00 euroa.

3 OIKAISUVAATIMUKSEN PERUSTEET

3.1 Korkein kokonaistarjous

Maa-alueiden myyntiä koskevien yleisten ehtojen mukaan myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman tarjouksen. Maa-alueet tulisi siten myydä korkeimman tarjouksen tehneelle ostajalle, mikä olisi myös kaupunkilaisten ja yhteiskunnan etu. Conifer Consulting Oy on tarjonnut 13 metsäalueesta yhteensä 2.125.000,00 euroa, joka on 113.952,00 euroa suurempi kuin metsäalueista nyt saatava kokonaissumma. Näin ollen metsäalueista tehty tarjous ylittää selkeästi kokonaissumman, jolla alueet on myyty eri ostajille. Tämän on todennut myös maanmyyntiryhmä kokousmuistiossaan.

Yhtiö ei ole tehnyt tarjousta kolmesta peltoalueesta.

3.2 Kohdekohtaisuusvaatimuksen täyttyminen, kokonaisharkinta ja yhdenvertaisuus

Maa-alueiden myyntiä koskevissa yleisissä ehdoissa on mainittu, että tarjoukset annetaan kohdekohtaisesti ja että samalla lomakkeella voidaan antaa tarjous useammasta kohteesta, mutta ne käsitellään erikseen. Conifer Consulting Oy:n tarjous on sinänsä ollut kohdekohtainen, sillä tarjous koskee kaikkia metsäalueita, eikä lainkaan peltoalueita.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt tarjouksen vastoin maa-alueiden myyntiä koskevia ehtoja, joiden mukaan ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Tarjouksen ehtona oli, että saa ostaa Virpekintie B -alueen. Kaupunginhallitus perusteli asiaa sillä, että ehto on merkityksetön, koska tarjoukset alueista olivat annetuista tarjouksista korkeimmat. Näin ollen kaupunginhallitus on käyttänyt päätöksessään kokonaisharkintaa, sillä yleisissä ehdoissa mainitaan yksiselitteisesti, ettei ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Vastaavasti Conifer Consulting Oy:n kokonaistarjous kaikista metsäalueista on ollut selvästi korkein. Näin ollen sillä, ettei Conifer Consulting Oy ole eritellyt tarjoustaan tarkemmin, ei ole merkitystä, sillä yhtiön kokonaistarjous kaikista metsäalueista on ollut selvästi suurin. Näin ollen Conifer Consulting Oy:n tarjous pitäisi hyväksyä kokonaisharkintaan perustuen. Myös yhdenvertaisuus puoltaa kokonaisharkinnan käyttämistä, sillä kaupunginhallitus käytti kokonaisharkintaa tarjouksen kohdalla.

3.3 Muuta

Metsänkäytöllisesti olisi järkevää myydä kaikki metsäalueet samalle taholle, sillä metsätilojen pilkkominen heikentää metsätalouden kannattavuutta, ilmastotavoitteiden saavuttamista ja on yhteiskunnan edun vastaista.

Yleisissä ehdoissa ei ole suoranaisesti kielletty tekemästä kokonaistarjousta tietyistä alueista eli esimerkiksi kaikista metsäalueista siten kuin niissä on nimenomaisesti mainittu, ettei ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

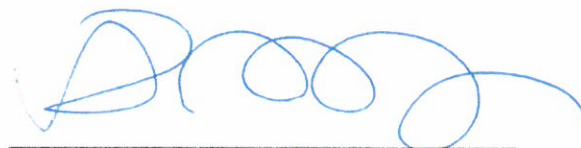
3.4 Johtopäätös

Kaupunginhallituksen pitäisi kumota maa-alueiden myyntiä koskeva päätös ja ratkaista asia siten, että kaikki 13 metsäaluetta myydään Conifer Consulting Oy:lle, koska yhtiön metsäalueista tarjonta kokonaistarjous oli selkeästi korkeampi kuin kokonaissumma, jolla alueet on myyty eri ostajille. Conifer Consulting Oy:n tarjous on 113.952,00 euroa suurempi kuin metsäalueista nyt saatava kokonaissumma.

LAATI

Asianajotoimisto Nordia Oy

Helsingissä, joulukuun 16. päivänä 2019



Antti Hannula
Asianajaja