

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
PL 189, 90101 Oulu
Isokatu 4, 3 krs. 90100 Oulu
pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
029 5642800

KUNNALLISVALITUS HAAPAVEDEN KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ
18.9.2023 §:N 38 – KIIINTEISTÖ OY HAAPA-ASUNTOJEN RAHOITTAMINEN (Lainan
takaus)

Valittaja

Ilkka Repo
valtuutettu, kaupunginhallituksen jäsen
ilkka.repo@haapavesi.fi

Vastaaja

Haapaveden kaupunki
kaupunginhallitus
haapaveden.kaupunki@haapavesi.fi

VAATIMUS

1. Vaadin, että hallinto-oikeus kumoaa Haapaveden kaupunginvaltuuston 18.9.2023 tekemän päätöksen asiakohta 38§, ”**Kiinteistö Oy Haapa-asuntojen rahoittaminen.**” menettelyvirheen ja väärässä järjestyksessä syntyneenä.
2. Vaadin lainan hakemiselle ja lainan takaukselle toimeenpanokieltoa, koska valtuusto linjasi lainan myöntämiselle ehdon, että laina nostetaan aikaisintaan vasta päätöksen tultua lainvoimaiseksi, valtuuston päätöksen asiakohta 3.
3. Vaadin editiolla, että Haapaveden kaupunki luovuttaa vastaselvityksen, joka on jätetty Oulun käräjäoikeudelle Kari Kangasharjun haastehakemukseen liittyen sekä muut asiakirjat kohdassa editio esitettynä
4. Vaadin oikeudenkäyntikuluni hallinto-oikeudessa korkolain mukaisesti, kun hallinto-oikeuden päätös asiassa on annettu ja saanut lainvoiman.

Perustelut

Toimenpidekielto

(”Päätös: Puheenjohtaja totesi valtuuston päätökseksi tulleen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen äänin 21-6:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:

1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.
2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.
3. laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.”)

Editiovaatimus

Vaadin, että hallinto-oikeus määrää KOY Haapa-asuntojen toimitusjohtajaa tai kaupungin hallintojohtajaa toimittamaan kaupunginhallituksen 2.varapuheenjohtajalle Ilkka Revolle hänen pyytämänsä Susanne Mulbahin lakimiehellä teetättämän vastaselvityksen Kari Kangasharjun haastehakemukselle käräjäoikeudelle, sekä

KOY Haapa-asuntojen kirjanpidon sähköisenä 5 vuodelta, jota hallintojohtaja Eija Saarela ei myöskään suostu Revolle toimittamaan.

(”Päätös: Puheenjohtaja totesi valtuuston päätökseksi tulleen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen äänin 21-6:

- Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että:
1. Haapaveden kaupunki myöntää Koy Haapa-asunnoille konsernin sisäisen lainan suuruudeltaan yhteensä 1 250 000 euroa, joka maksetaan aikataulun mukaisesti kolmessa erässä.
 2. kaupungille annetaan valtuutus nostaa lyhytaikaista lainaa esitetyn maksusuunnitelman mukaisesti kattamaan rahoitusvajetta.
 3. laina nostetaan aikaisintaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.”)

Hallinto-oikeuden tulee huomioida seuraavat perustelut liittyen seuraaviin menettelyvirheisiin.

Esteellisyys, asiakirjapyynnöt

1. Valtuuston myöntämän takauksen yhtiölle (KOY Haapa-asunnot Oy) hallitukseen kuuluu muun muassa seuraavat henkilöt:
 - Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Päivi Ollila
 - kaupunginhallituksen jäsen Outi Pekkala
 - kaupunginhallituksen jäsen Hannu Riuttanen
2. Kyseiset henkilöt ovat jääväneet itsensä kaupunginhallituksen kokouksessa, mutta ovat olleet läsnä päättämässä valtuustossa §:ssä 38 lainan takausta yhtiölleen KOY Haapa-asunnot Oy, jonka hallituksen jäseniä he ovat.
3. Haapaveden kaupunginhallituksen puheenjohtaja Päivi Ollila on myös KOY Haapa-asuntojen varapuheenjohtaja, Haapaveden kaupunginhallituksen jäsen Hannu Riuttanen on ollut KOY Haapa-asuntojen puheenjohtaja noin 8 vuotta, Haapaveden kaupunginhallituksen jäsen Outi Pekkala on ollut Haapaveden kaupunginhallituksen jäsen kesäkuuhun 2023 saakka ja on toiminut kaupunginhallituksessa puhe- ja läsnäolo-oikeudella valtuuston varapuheenjohtajan roolissa. Outi Pekkala on istunut KOY Haapa-asuntojen hallituksessa useita vuosia ja istuu edelleen. Kukaan edellä mainituista ei ole informoinut kaupunginhallitusta yhtiön vaikeuksista ja ongelmista, vaan ovat vaienneet yhtiön sisäisistä ongelmista.
4. KOY Haapa-asuntojen lainanhaun yhteydessä tuotiin esille yhtiön taloudellista tilannetta ja hallitusta painostettiin myöntämään 1,25mljoonan laina kertomalla, että ilman lainaa yhtiö ajautuu konkurssiin ja aikaa lainan saannille olisi vain pari viikkoa. Yhtiö haki lainaa siten, että ensimmäinen erä olisi pitänyt saada nostaa kahden viikon kuluttua hallituksen esityksestä ja heti välittömästi 28.8. kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen 28.9. Tuo ensimmäinen erä olisi ollut 650 tuhatta euroa. Huomioitavaa se, että valitusaika olisi ollut vielä voimassa. Lainaa haettiin siis yhtiön kannalta erittäin myöhään yhtiön ollessa kriittisessä tilanteessa.

5. Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ja KOY Haapa-asuntojen puheenjohtaja Päivi Ollilan ja kaupunginhallituksen jäsenen (1.6.2023 saakka) ja siitä eteenpäin kaupunginhallituksen puhe- ja läsnäolo-oikeudella valtuuston varapuheenjohtajan roolissa toiminut, sekä KOY:n hallituksen jäsenenä useita vuosia toimineen Outi Pekkalan esteellisyys valtuuston kokouksessa lainahakemuksesta päätettäessä (osallisuusjääviys, intressijääviys).
6. Kaupunginvaltuuston kokouksessa 28.9. oli kokouksessa läsnä Päivi Ollila (khal. puheenjohtaja ja KOY Haapa-asuntojen varapuheenjohtaja), sekä Outi Pekkala, (kaupunginhallituksen jäsen useita vuosia kesäkuuhun 2023 saakka ja päätöstä tehtäessä KOY Haapa-asuntojen hallituksen jäsen ja kaupunginhallituksessa valtuuston varapuheenjohtajan roolissa).
7. Osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallituksen jäsenet ovat henkilökohtaisessa vastuussa, mikäli yhtiö ajautuu vaikeuksiin ja yhtiölle aiheutuu tappioita. KOY Haapa-asuntojen kohdalla em. henkilöt ovat tietoisesti laiminlyöneet kaupunginhallitukselle tiedottamisen. Lisäksi yhtiön hallitus on toiminut huolimattomasti yhtiön talouden seurannan suhteen. KOY Haapa-asunnot ovat jättäneet muun muassa perimättä vuokria Mulbahin mukaan yli 220 000 euroa. Yhtiö on alilaskuttanut Mulbahin mukaan vesimaksuja 130 000 euron edestä laiminlyömällä vesimittareiden lukemisen vuosikausia ja tehnyt vuokrasopimuksien yhteydessä kiinteähintaisia sopimuksia, jotka eivät ole riittäneet kattamaan yhtiön vesimaksuja (130 000 euron tappiot). Lisäksi Mulbahin teetättämästä selvityksestä ilmenee mahdollisia kaksoislaskutuksia kuulemani mukaan jopa yli 60 000 euron edestä. KOY Haapa-asunnot eivät ole vieneet mahdollisia kaksoislaskutuksia poliisin tutkittavaksi, vaikka ne täyttäisivär rikoksen tai jopa petoksen tunnusmerkit, jos poliisi tutkinnassaan näin toteaisi.
8. Nuo kohdassa 7 mainitut asiat ovat yhtiön edun vastaisia. Osakeyhtiön hallituksen tulee osakeyhtiölain mukaan ajaa yhtiön osakkaiden taloudellista etua ja ne on selvästi laiminlyöty.
9. Koska KOY Haapa-asuntojen hallituksen jäsenet ovat yhtiölle aiheutuneista tappioista henkilökohtaisesti vastuussa (huolimattomuus, osaamattomuus jne), niin Päivi Ollila ja Outi Pekkala olisivat siten olleet jäävejä käsittelemään kaupunginvaltuustossa lainapäätöstä, jolla oli tarkoitus välittömästi kuitata lainalla yhtiön hallituksen laiminlyönneistä aiheutuneet tappiot ja velka. Ollila ja Pekkala ovat siis olleet valtuuston kokouksessa intressijäävejä (omien laiminlyöntien vastuullisuus ja mahdollinen henkilökohtainen korvausvelvollisuus yhtiölle aiheutuneista tappioista), sekä myös osallisuusjäävejä KOY Haapa-asuntojen hallituksen jäsenenä ja yhtiön taloudellisen seurannan laiminlyönneistä ja tappion aiheuttamisesta toiminnallaan (toimimattomuudella) yhtiölle.
10. Haapaveden kaupunginhallitus toimii tytäryhtiöidensä omistajaohjaajana. KOY

Haapa-asuntojen hallitus ja Haapaveden kaupungin hallintojohtaja Eija Saarela on kieltäytynyt toimittamasta Haapaveden kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtajalle Ilkka Revolle hänen pyytämäänsä asiakirjoja toistuvista pyynnöistä huolimatta. Joitakin asiakirjoja Saarela lähetti kolme tuntia ennen kaupunginhallituksen kokousta, jossa KOY Haapa-asuntojen lainahakemusta valmisteltiin kaupunginvaltuustolle 11.9.2023. Repo on Pyhäjoella töissä Yppärin koulussa ja kesken työpäivää on mahdottomuus lukea ja perehtyä asiakirjoihin. Mulbahin teettämää selvitystä ja kirjanpitoa ei hallintojohtaja Saarela eikä KOY Haapa-asuntojen hallituksen puheenjohtaja Tuija Metsäärju toimittanut pyynnöistä ennen kokousta eikä ole toimittanut edelleenkään tätä Revon laatiessa 22.10.2023. Kaikin puolin on estetty saamasta asiakirjoja ja pyritty salaamaan koko ajan yhtiön tosiasiallinen tilanne.

Yhtiön taloudellinen tila

11. KOY Haapa-asuntojen hallitus ei ole tiedottanut yhtiön vaikeuksista kaupunginhallitusta, vaan on antanut ymmärtää, että yhtiö ei ole vaikeuksissa. Myöskään KOY Haapa-asuntojen sisäisestä selvityksestä ei tiedotettu kaupunginhallitusta. KOY Haapa-asuntojen hallituksessa istuu 3 kaupunginhallituksessa vaikuttavaa jäsentä: hallituksen pj Päivi Ollila, Hallituksen jäsen Hannu Riuttanen ja Outi Pekkala kaupunginhallituksen jäsen 1.6.2023 saakka ja sitä lähtien hallituksessa kaupunginvaltuuston varapuheenjohtajan roolissa puhe- ja läsnäolo-oikeudella.
12. KOY Haapa-asunnoista on tehty haastehakemus käräjäoikeuteen kiinteistönhoitaja Kari Kangasharjun toimesta hänen hakiessaan palkkasaataviaan. Tästä ei informoitu kaupunginhallitusta, eikä ole tuotu sisäisen selvityksen asiakirjoja kaupunginhallitukselle nähtäviksi. Kaupungin vastine haastehakemukseen on edelleen keskeneräinen ja kaupunginhallitusta ei ole tästäkään informoitu. Kuitenkin yhtiö haki 1,25 miljoonan lainarahoitusta kaupungilta, vaikka ei ole kyennyt hoitamaan maksuistaan edes matalien korkojen aikana.
13. KOY Haapa-asuntojen toimitusjohtajana työskennellyt Susanne Mulbah teetätti sisäisen tarkastuksen yhtiölle ja esille nousi paljon laiminlyöntejä yhtiön edun vastaisesti, sekä mahdollisia kaksoislaskutuksia. KOY Haapa-asuntojen hallitus ei ole edes käsitellyt Mulbahin lakimiehellä teettämää selvitystä ja haastehakemuksen vastinetta, vaikka selvityksessä tuodaan paljon epäkohtia yhtiön sisäisistä yhtiön edun vastaisista asioista. Yhtiön kiinteistönhoitaja on laiminlyönyt tehtäviinsä kuuluvia asioita ja siten aiheuttanut suuret, jopa satojentuhansien eurojen vahingot yhtiölle. Yhtiö ei kuitenkaan ole toistaiseksi hakemassa korvauksia tähän astisista selvityksistä huolimatta tai sitä ei ole ainakaan tuotu kaupunginhallitukselle tietoon. Tästä aiheutuu selkeää epäilyä, onko mahdollisesti myös yhtiön hallituksella salattavaa?

14. Susanne Mulbahin lakimiehellä teetättämää vastaesitystä käräjäoikeudelle Kari Kangasharjun haastehakemukseen ei otettu huomioon yhtiön hallituksessa, vaan hallitus alkoi tekemään uutta selvitystä talousjohtaja Johanna Hurskaisen toimesta. Mulbahin selvityksessä esitettiin 417 000 euron vastavaatimuksia Kari Kangasharjulle.

Asiakirjavaatimus

15. Kaupunginhallituksen 2.varapuheenjohtaja Ilkka Repo on vaatinut Mulbahin teetättämää selvitystä KOY Haapa-asuntojen puheenjohtajalta Tuija Metsäharjulta, joka keltäytyi toimittamasta. Repo on vatnut samaa asiakirjaa myös kaupungin hallintojohtajalta useaan otteeseen ja hän on kieltäytynyt myös sitä toimittamasta. Miksi omistajaohjauksesta vastaavalle kaupunginhallituksen varapuheenjohtajalle kieltäydytään antamasta asiakirjoja, jotta pystyisi perehtymään yhtiön tilanteeseen omistajaohjaajan roolissa hallituksessa?
16. Viimeisimpänä Repo on vaatinut hallintojohtajalta viranomaispäätöksen perusteluineen siitä, miksi Mulbahin teetättämä selvitys ei olisi virallinen asiakirja, kuten Saarela väittää vastauksessaan Revolle. Saarela ei ole tätä tehnyt, eikä antanut selvitystä kieltäytymiseen.
17. Kaupungin talousjohtajan Johanna Hurskaisen osallisuusjääviys ja intressijääviys. Johanna Hurskainen on toiminut KOY Haapa-asuntojen toimitusjohtajana 2022 aikana, milta ajalta selvitetään yhtiön sisäisiä laiminlyöntejä ja siten yhtiön edun vastaista yhtiön johtamista yhtiön hallituksen ja kiinteistöhoitajan taholta.
18. Kaupunginvaltuusto myönsi lainan siten, että kaupunki lainaa kuntarahoitukselta 1,25 miljoonaa 4,77 prosentin korolla ja lainaa sitten saman summan KOY Haapa-asunnoille 1 prosentin korolla. Tämä asettaa kaupungin muita yrityksiä eriarvoiseen asemaan ja vääristää siten kilpailua. Vaadin hallinto-oikeutta tutkimaan, onko tällainen subventio lainmukaista toimintaa, jossa kaupunki avustamalla julkisella rahoituksella saattaa muut alan yritykset eriarvoiseen heikompaan asemaan kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön eduksi.
19. KOY Haapa-asunnot eivät ole tehneet minkäänlaista selvitystä siitä, miten he aikovat selviytyä tulevaisuudessa lainoistaan ja muista maksuistaan ja vuokra-asuntojen korjaamisista ja kunnostamisista. Yhtiön asuntokanta on hyvin heikossa kunnossa ja asuntojen kunto on paikoin erttäin heikko, koska niitä ei ole korjattu vuosikymmeniin. Vuoden aikana on kirjoitettu lehdissäkin, että alunperin lähes 400 asunnosta on käyttökelvottomia noin 100. Vasta Susanne Mulbahin toimesta on joitakin asuntoja saneerattu. Myös huonokuntoisia asuntoja on myyty lähes ilmaiseksi kymmenittäin muutamilla tuhansilla. Kaupunginhallitusta ei siis ole informoitu yhtiön todellisesta tilasta.

Kapunginhallitus on päättänyt myöntää 125 miljoonan lainan asuntoyhtiölle 5 vuoden maksuajalla tasalyhennyksin eikä kukaan osaa kertoa, onko yhtiöllä maksukykyä hoitaa lainaa. Hallituksessa tätä kysyttiin, mutta todettiin vain, että ei ole tietoa lainoista selviytymiselle.

Lainan vakuudet ja kunnan taloudellinen tila

20. Kuntalain 7 §:n 1 momentin mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetty tehtävät. Pykälän 2 momentin mukaan kunta voi sopimuksen nojalla ottaa hoitaakseen muitakin kuin itsehallintoonsa kuuluvia julkisia tehtäviä.
21. Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, «takaus» tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetystä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, «takausta» tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.
22. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.
23. Valtuuston päätöksessä on mainittu, että lainan korko olisi 1% (vuotuinen korko), joka olisi olemassa oleva markkinatilanne huomioiden selkeästi alle markkinahinnan. Tällöin kunta lainantakaajan asettaisi muut kaupungissa toimivat yhtiöt eriarvoiseen asemaan.
24. Edelleen valtuuston päätöksen asiakirjoissa ei ilmene, mikä on lainan takausprovisio lainantakaukselle.
25. Edelleen valtuuston päätöksestä ei ilmene minkä vakuuden Haapa-asunnot Oy antaa kunnan myöntämälle lainantakaukselle.
26. Valtuuston päätöksen §:ssä 38 päätösasiakirjoista ei ilmene, mitä vakuuksia takaukselle tosiasiallisesti saataisiin. Näin ollen vakuuksien arvo ja kattavuus eivät ole päätöstä tehtäessä olleet valtuuston tiedossa. Näin ollen kunnan taloudellinen tila ja taattavan Haapa-asunnot Oy:n taloudellinen tila huomioiden, kunnalle aiheutuu merkittävä taloudellinen riski takauksen antamisella.

27. Näihin perusteluihin vedoten vaadin hallinto-oikeutta kumoamaan Haapaveden kaupunginvaltuuston päätöksen myöntää ja antaa lainantakausta KOY Haapasunnoille. Valtuuston päätös §:ssä 38 on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on muutoinkin lainvastainen

Haapavedellä 26.10.2023

Ilkka Repo
Mieluskyläntie 330
86600 Haapavesi
ilkka.repo@haapavesi.fi
044 3782272

Liitteet

- 1) Valtuuston päätös 18.9.2023 § 38
- 2)

