

15.5.2026

Dnro 2377/03.04.04.04.11/2025

**Asia**

Kirkollisasiaa koskeva valitus

ValittajatElisa Junttila, Irmeli Kulonpää, Pertti Peuraniemi ja
Maire Villo, kaikki Sastamalan seurakunnan jäseniä**Päätös, josta valitetaan**

Sastamalan seurakunnan kirkkovaltuuston päätös 11.9.2025 § 33

Kirkkovaltuusto on päättänyt, että Sastamalan seurakunta myy Pappilan tilasta 790–406–1–113 noin 2,8 hehtaarin suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevan Vammalan seurakuntatalon korkeamman ostotarjouksen jättäneelle Kiinteistö Oy Tyrvään pappilalle 201 000 eurolla. Kiinteistökaupan yksityiskohdista sovitaan erikseen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Elisa Junttila ja hänen asiakumppaninsa ovat vaatineet, että valituksenalainen päätös kumotaan ja sen täytäntöönpano kielletään. Sastamalan seurakunta on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen.

Kiinteistökaupan valmistelussa ei ole toimittu avoimesti eikä noudatettu kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevia kirkkolain säännöksiä.

Määräalan myyntimenettely on alkanut kesällä 2024. Ostotarjouksen tuolloin tehnyt henkilö edusti suurta joukkoa seurakuntalaisia, jotka olisivat halunneet peruskorjata ja säilyttää seurakuntatalon yleishyödyllisiin tarkoituksiin. Valittajille syntyi jo tuolloin käsitys, että asiaa valmisteltaessa määräala oli päätetty myydä ulkopuoliselle taholle rakennuksen purkamiseksi, mikä ohjasi asian valmistelua. Ostotarjouksen käsittelemisen sijaan asia palautettiin valmisteluun myynnin kannalta merkittävien rasitteiden ja purkamisluvan käsittelemiseksi.

Myynnistä ei ole tiedotettu riittävästi. Seurakuntatalon käsittävän määräalan myynti-ilmoitus on ollut esillä seurakunnan verkkosivulla 27.6.2025 alkaen ja

julkaistu kahdessa paikallislehdessä 2.7.2025. Tarjousten jättöaika on päättynyt 5.8.2025 kello 12. Ilmoitukset on julkaistu vain kahdessa paikallislehdessä ja seurakunnan verkkosivulla. Tarjouskilpailun määräaika on ollut noin kuukausi, vaikka kirkkolain esitöiden mukaan tarjouskilpailun määräajan tulisi olla ainakin kaksi kuukautta. Ilmoitus on julkaistu ja tarjousten jättöaika on päättynyt keskellä kesälomakautta, jolloin ilmoitus ei ole tavoittanut kaikkia mahdollisia tarjoajia. Myynti-ilmoitusta ei myöskään ole julkaistu heti kirkkoneuvoston 21.5.2025 pidetyn kokouksen jälkeen. Tarjouskilpailuun ovat osallistuneet ainoastaan aikaisemman ostotarjouksen tekijä ja naapurikiinteistöllä toimiva yrittäjä.

Kirkkovaltuuston päätöksen mukaan kiinteistökaupan yksityiskohdista tullaan sopimaan erikseen. Kirkkovaltuuston jäsenet eivät siten ole kaupasta päättäessään tienneet kaupan lopullisia ehtoja eivätkä myöskään ole voineet varmistua siitä, ettei kauppaan sisälly kiellettyä valtiontukea.

Määräalan myynti 201 000 eurolla on selvästi alihintainen luovutus. Sastamalan kaupunki on juuri myynyt samanarvoiseksi katsottavan keskustan 4 050 neliömetrin rantatontin 1 504 500 eurolla. Pinta-alat huomioiden seurakunnan määräalan hinnaksi tulisi 3 863 407 euroa.

Myyntipäätöksen perusteluista ei ilmene myynnin suhde Sastamalan seurakunnan kiinteistöstrategiaan, jota tulisi noudattaa kiinteistöä luovutettaessa.

Lausunnot ja selitykset

Sastamalan seurakunnan kirkkoneuvosto on lausunnossaan vaatinut valituksen hylkäämistä. Valittajat on yhteisvastuullisesti velvoitettava korvaamaan seurakunnan oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen.

Lausunnossa on todettu muun muassa, että myynnin kohteena oleva määräalan markkina-arvosta on pyydetty puolueettomat arviot Maanomistajien Arviointikeskus Oy:ltä ja Retta Managementilta. Tarjouskilpailu on ollut avoin kaikille, ja myynti-ilmoitus on ollut nähtävänä seurakunnan verkkosivulla myyntiajan 27.6.–5.8.2025. Myynti-ilmoitus julkaistiin paikkakunnalla ilmestyvissä paikallislehdissä Alueviestissä ja Tyrvään Sanomissa 2.7.2025. Tarjouskilpailusta on tiedotettu kirkkoneuvoston kokouspöytäkirjassa, joka on tullut nähtäville seurakunnan verkkosivulle 23.5.2025. Kielletyn valtiontuen mahdollisuus on suljettu pois käyttämällä markkina-arvon määrittämisessä puolueettomia asiantuntija-arvioita ja julkista tarjouskilpailua.

Kiinteistön myynnissä on edetty nykyisen kirkkovaltuuston hyväksymän kiinteistöstrategian 2022–2026 ja kirkkovaltuuston päätösten mukaisesti. Kiinteistöstrategia on ollut kaikkien kirkkovaltuutettujen tiedossa ja vahvasti esillä myyntiprosessin eri vaiheissa.

Kirkkovaltuuston päätöksessä mainituilla yksityiskohdilla viitataan muun muassa kaupan toteuttamisen ajankohtaan, omistus- ja hallinto-oikeuden ja

vastuiden siirtymisajankohtaan sekä mahdollisen irtaimiston ja tarpeiston siirtymiseen kaupan mukana. Kaupan ehdot ovat myynti-ilmoituksen ja kirkkovaltuuston myyntipäätöksen mukaiset.

Elisa Junttila ja hänen asiakumppaninsa ovat antamassaan selityksessä todenneet muun ohella, että kirkkoneuvoston lausunnossa mainittuja arviolausuntoja ei ole tuotu esille myyntipäätöksessä tai siihen liittyvässä esittelytekstissä eikä kirkkovaltuuston päätös siten ole perustunut puolueettoman asiantuntijan arvioon vaan tarjouskilpailuun. Asiantuntija-arviot olisi tullut tuoda päätöksentekijöiden tietoon, jotta päätöksen voitaisiin katsoa perustuvan niihin. Myynnin lähtökohdat ovat myös muuttuneet rasitesopimuksen ja purkamisluvan saamisen myötä. Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n vuonna 2023 tekemä arvio ylittää myyntipäätöksen mukaisen kauppahinnan yli 100 000 eurolla. Myös Sastamalan kaupungin kanssa suunnitellussa kaupassa maapohjan arvoksi oli laskettu 300 000 euroa. Selvitykset puoltavat näkemystä alhaisesta luovutushinnasta. Myyntipäätöksen yhteydessä ei ole riittävällä tavalla varmistettu luovutuksen markkinaehtoisuudesta. Kirkkovaltuuston päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus ei tutki valittajien selityksessään esittämää päätöksen perustelemista koskevaa valitusperustetta.

Hallinto-oikeus tutkii valituksen muilta osin ja hylkää sen.

Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen sekä valittajien ja Sastamalan seurakunnan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Kirkkolain 12 luvun 3 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää pykälän 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä. Valittajat ovat Sastamalan seurakunnan kirkkoneuvoston lausunnon johdosta antamassaan selityksessä esittäneet, ettei kirkkovaltuuston valituksenalaista päätöstä ole perusteltu hallintolain 45 §:ssä säädetyllä tavalla. Valittajat ovat esittäneet mainitun valitusperusteen valitusajan päättymisen jälkeen, ja se on siten jätettävä myöhässä esitettynä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Sovellettavat keskeiset säännökset ja esityöt

Kirkkolain 3 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan seurakunta voi myydä kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Saman pykälän 2 momentin mukaan silloin, kun seurakunta luovuttaa kiinteää omaisuuttaan ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Hallituksen esityksessä kirkkolaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 108/2022 vp) on kirkkolain 3 luvun 27 §:n 1 momentin perusteluissa todettu, että tarjouskilpailusta on tiedotettu riittävästi, jos se on julkaistu valtakunnallisessa tai paikallislehdessä niin, että tarjouskilpailun määräaika on kohtuullisen pitkä (kaksi kuukautta tai enemmän), ja saatettu näin kaikkien potentiaalisten ostajien tietoon.

Esitetty selvitys ja oikeudellinen arviointi

Seurakunta voi kiinteää omaisuuttaan myydessään kirkkolain 3 luvun 27 §:ssä säädettyä menettelyä noudattamalla määrittää luovutuksen markkinaehtoisuuden joko avoimella tarjouskilpailulla tai puolueettoman asiantuntijan arvion avulla.

Kyseessä oleva määräala ja sillä sijaitseva seurakuntatalo ovat olleet myynnissä julkisella tarjouskilpailulla noin kuukauden ajan. Tarjouskilpailun myyntiaika on ollut puolet lyhyempi kuin sen olisi edellä selostettujen kirkkolain esitöiden mukaan tullut olla. Siten on katsottava, ettei kohteen markkinaehtoisuutta ole selvitetty riittävästi julkisella tarjouskilpailulla.

Seurakuntatalosta ja maa-alueesta on kuitenkin aikaisemmin hankittu Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n ja Retta Managementin arviot. Arviokirjat ovat niihin tehtyjen merkintöjen mukaan olleet kirkkovaltuuston käytettävissä 3.9.2024. Molemmissa arvioissa on tuotu esille seurakuntatalon sisäilmaongelmat ja se, että rakennus on niiden vuoksi käyttökiellossa. Retta Managementin lausunnossa on esitetty arvio korjauskustannuksista rakennuksen saamiseksi terveysturvalliseen kuntoon sekä tuotu esille Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetty lausunto rakennuksen mahdollisesta purkamisesta. Lausunnossa on myös mainittu Pappilan tilaa rasittava tieoikeus.

Seurakunta on arviolausuntojen antamisen jälkeen vielä tarkemmin selvittänyt Pappilan tilaan kohdistuvia rasitteita. Valituksenalaisen päätöksen esittelytekstissä on todettu, että rasitesopimusten maanmittaustoimitus on toimitettu 7.5.2025. Toimituksen mukaisesti Pappilan kiinteistön rasitteiksi merkitään kiinteistön 790-8-18-3 oikeus pysäköintipaikka-alueeseen, tieoikeuteen ja vierasvenelaituriin sekä Sastamalan kaupunkia varten oikeus kulkuyhteyteen Pappilan tilan vesialueella jalankulkua ja pyöräilyä varten. Edelleen perusteluissa on todettu, että seurakuntatalon purkamislupa on lainvoimainen.

Asiassa on kyse siitä, millä hinnalla seurakuntatalo maapohjineen on myytävissä markkinaehtoisesti. Kiinteistön markkina-arvoa arvioitaessa on ollut tiedossa, että alueellisen vastuumuseon 28.6.2024 antaman asiantuntijalausunnon mukaan seurakuntatalo on kaavaan sisältyvästä suojelumerkinnästä huolimatta mahdollista purkaa rakennuksen huonon

kunnon vuoksi. Arviolausunnoista ei ilmene, että seurakuntatalon suojelua koskeva kaavamääräys olisi otettu arvioissa huomioon kiinteistön markkina-arvoa alentavana tekijänä. Arviolausuntojen jälkeen tarkemmin selvittyjen Pappilan tilaan kohdistuvien rasitteiden tai purkamisluvan lainvoimaiseksi tulon ei voida katsoa vaikuttaneen myytävään kohteeseen siten, ettei kohteen luovutuksen markkinaehtoisuus olisi arvioitavissa annettujen lausuntojen perusteella. Määräalan ja sillä sijaitsevan seurakuntatalon markkina-arvo on siten asiantuntijoiden arvioilla selvitetty kirkkolain 3 luvun 27 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Päätöksessä mainitut kaupan yksityiskohdat ovat kirkkoneuvoston lausunnon mukaan koskeneet myyjän ja ostajan välisiä käytännön järjestelyjä sekä mahdollista irtaimiston myyntiä. Kyseessä ovat seikat, joiden ei voida katsoa vaikuttavan kiinteistön luovutuksen markkinaehtoisuuden arviointiin. Sillä, että kirkkoneuvosto on katsonut tarkoituksenmukaiseksi myydä kohdetta vielä julkisella tarjouskilpailulla, ei ole tässä tapauksessa merkitystä arvioitaessa sitä, onko kohteen markkinaehtoisuus selvitetty laissa säädetyllä tavalla.

Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n lausunnon mukaan seurakuntatalon ja maapohjan arvo on 300 433 euroa ja Retta Managementin lausunnon mukaan 176 400–183 600 euroa. Myyntihinta 201 000 on asettunut arvioiden väliin. Retta Managementin arvion luotettavuutta lisää, että siinä on arvioitu seurakuntatalon arvoon vaikuttavia tekijöitä yksityiskohtaisemmin ja laajemmin kuin toisessa hankitussa arviolausunnossa. Myös tarjouskilpailun tulos tukee oletusta kauppahinnan markkinaehtoisuudesta, vaikka sitä ei edellä mainituista syistä voida pitää yksin riittävänä osoituksena kaupan markkinaehtoisuudesta. Siten ei voida katsoa, että seurakunta olisi myynyt kohteen alihintaan. Valittajat eivät ole esittäneet tarkempaa selvitystä siitä, millä perusteilla valituksessa viitattu Sastamalan kaupungin myymä tontti olisi katsottava samanarvoiseksi kuin nyt myyty kohde. Edellä esitetyn perusteella kiinteistön arvosta hankitun selvityksen on katsottava olevan riittävän sen varmistamiseksi, ettei kiinteistöön kauppaan sisälly Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua tukea.

Seurakunta voi lähtökohtaisesti päättää kenelle ja millaisin ehdoin se myy omaisuuttaan. Myydessään kiinteistön korkeimman tarjouksen tehneelle kiinteistöarvioitsijan lausunnon perusteella markkinaehtoiseksi arvioidulla kauppahinnalla seurakunnan ei voida katsoa käyttäneen harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin se on ollut käytettävissä.

Kiinteistöstrategia on seurakunnan tavoitteita määrittävä periaateohjelma, joka ei ole oikeudellisesti sitova asiakirja. Kirkkovaltuusto ei seurakunnan ylimpänä toimielimenä ylipäätään ole sidottu sellaisiin aiempiin päätöksiinsä, joiden sitovuus on seurakunnan sisäistä.

Johtopäätös

Edellä lausutun perusteella hallinto-oikeus toteaa, ettei kirkkovaltuuston valituksenalainen päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

Oikeudenkäyntikulut

Junttilan ja hänen asiakumppaniensa valitus on hylätty, joten heille ei määrätä korvausta oikeudenkäyntikuluistaan. Valittajien vaatimusta ei kuitenkaan ole pidettävä ilmeisen perusteettomana, joten heitä ei ole velvoitettava korvaamaan Sastamalan seurakunnan oikeudenkäyntikuluja.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kirkkolaki 12 luku 3 § 1 momentti
Hallintolaki 6 §
Sopimus Euroopan unionin toiminnasta 108 artikla 3 kohta
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kirkollisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Kaija Laitanen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jussi-Pekka Lajunen, Mika Paavilainen ja Kaija Laitanen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Elisa Junttila asiakumppaneineen Asiamies: Asianajaja Jussi-Pekka Jutila sähköpostitse Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa, laskutetaan myöhemmin (Tuomioistuinmaksulaki 2 § ja oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta) Oikeudenkäyntimaksun määrittämiseen saa vaatia oikaisua alla ilmenevällä tavalla.
Jäljennös maksutta	Sastamalan seurakunnan kirkkoneuvosto, jonka on kirkkolain 12 luvun 13 §:n mukaisesti ilmoitettava päätöksestä. sähköpostitse

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määrittämisestä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määrittämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
 Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
 Puhelinnumero: 029 56 42210
 Faksi: 029 56 42269
 Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
 Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>