

VALITUSKIRJELMÄ

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

PL 1744, 70101 Kuopio

(Sähköisesti: asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet)

Valittajat

Saimaan Lomahovi Oy (Y-tunnus 3589590-8)

Osoite: Suur-Saimaantie 1177, 54920 TAIPALSAARI

Suur-Saimaa Strand Resort Oy (Y-tunnus 2990010-9)

Osoite: Suur-Saimaantie 1177, 54920 TAIPALSAARI

Valittajien edustaja

[REDACTED]

Sähköposti: [REDACTED]

puh.: [REDACTED]

Päätös, johon haetaan muutosta

Taipalsaaren kunnanhallituksen päätös 01.06.2026, § 97: "Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistö 831-442-2-156" (Diaarinumero: Kh 01.06.2026 § 97 117/02.06.00/2026).

Vaatus

Taipalsaaren kunnanhallituksen päätös käyttää etuosto-oikeutta kiinteistöstä 831-442-2-156 luovutetun määräalan 831-442-2-156-M602 kaupassa on kumottava lainvastaisena ja kunnan etuosto-oikeus todettava rauenneeksi.

Taipalsaaren kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut.

PERUSTELUT

1. Laillisen tiedoksiannon laiminlyönti viivytyksettä (Etuostolaki 9 §)

Määräalan kiinteistökauppa on vahvistettu 4.3.2026. Taipalsaaren kunnanhallitus on tehnyt etuostopäätöksen 1.6.2026 (§ 97). Etuostolain 9 §:n 1 momentin mukaan kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on annettava ostajalle tiedoksi **viivytyksettä todisteellisenä tiedoksiantona**.

Kunta on menetellyt asiassa hallintolain ja etuostolain vastaisesti seuraavan aikajanan mukaisesti:

- **2.6.2026 ja 3.6.2026:** Kunnan tekninen johtaja ja kirjaamo toimittivat tiedon päätöksestä tavallisella sähköpostilla. Tavallinen sähköposti ei täytä lain vaatimaa todisteellisen tiedoksiannon muotoa, eikä se käynnistä valitusaikaa tai täytä kunnan tiedoksiantovelvollisuutta.
- **10.6.2026:** Valittaja sai Postilta ensimmäisen ilmoituksen saapuneesta virallisesta lähetyksestä. Virallinen, lakisääteinen todisteellinen tiedoksianto on toimitettu ostajalle siten, että kirje otettiin vastaan postista vasta 23.6.2026. Päätöksenteon (1.6.2026) ja laillisen todisteellisen tiedoksiannon alkamisen välillä on kulunut useita viikkoja. Kunta on omalla passiivisuudellaan ja virheellisellä sähköpostimenettelyllään viivytännyt lakisääteistä tiedoksiantoa, jolloin sitä ei ole toimitettu lain vaatimalla tavalla **viivytyksettä**. Koska kunta ei ole toimittanut päätöstä laillisesti ja viivytyksettä tiedoksi ostajalle, kunta on etuostolain 10 §:n mukaisesti menettänyt etuosto-oikeutensa.

- (Liitteinä ovat:
- Posti _ lähetysilmoitukset: 10.6.2026
- Posti _ Luovutuskuitti: 23.6.2026).

2. Etuosto-oikeuden käyttämisen ilmeinen kohtuuttomuus (Etuostolaki 5 §)

Etuostolain 5 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos sen käyttämistä on pidettävä ostajan ja myyjän välinen suhde huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana.

Kyseessä oleva kauppa on tehty myyjän (Suur-Saimaa Strand Resort Oy) ja ostajan (Saimaan Lomahovi Oy) välillä. Molemmat osakeyhtiöt ovat saman luonnollisen henkilön () 100 % omistamia yhtiöitä (Liitteinä ovat: osakasluettelot, kaupparekisteriotteet, perustamissopimukset, edunsaajaotteet). Kyseessä on puhtaasti saman taustahenkilön sisäinen varallisuus- ja rakennejärjestely, jossa kiinteistön tosiasiallinen määräysvalta ei muutu. Alueella ei ole toimittu vapailla markkinoilla, joten kunnan väliintulo loukkaa suhteettomasti omistusoikeutta ja on ilmeisen kohtuuton.

3. Perustelujen puutteellisuus ja kehityssuunnitelmien mitätöiminen (Etuostolaki 1 §)

Kunta ei ole osoittanut päätöksessään etuostolain 1 §:n mukaista konkreettista ja perusteltua tarvetta yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin.

Kyseessä on valittajan 100 % omistamien yhtiöiden sisäinen järjestely, jolla hotellirakennus siirrettiin omalle tontilleen matkailutoiminnan kehittämistä varten. Kunnan väliintulo mitätöi yrittäjän pitkäaikaiset ja pitkälle vietetyt investointi- ja kehityssuunnitelmat Saimaanrannan matkailualueen elvyttämiseksi ja tulevien Itä-Suomen matkailuohjelmien rahoitusten hyödyntämiseksi. Kunnan päätös aiheuttaa yrittäjälle kohtuutonta taloudellista ja toiminnallista haittaa, loukkaa perustuslaillista omaisuudensuojaa ja on etuostolain tarkoituksen vastainen. (Liitteenä on kirje lähetetty kunnanhallituksen jäsenille 31.5.2026.)

• Kunnan virallisen strategian ja luottamuksensuojaperiaatteen vastaisuus

Taipalsaaren kunnan viralliseksi ja strategiseksi tavoitteeksi on julkisesti määritelty alueen yrittäjyyden ja erityisesti matkailuyrittäjyyden tukeminen, edistäminen sekä siihen kannustaminen. Valittajalla yrittäjänä on ollut oikeus luottaa siihen, että kunta toimii virallisten strategioidensa mukaisesti ja tukee Saimaanrannan matkailualueen elvyttämistä.

Nyt tehdyllä päätöksellä (§ 97) kunta toimii täysin omien strategisten tavoitteidensa vastaisesti. Viemällä hotelli kiinteistön etuosto-oikeuden kautta tilanteessa, jossa kyse on yrittäjän 100 % omistamien yhtiöiden sisäisestä järjestelystä, kunta tosiasiallisesti pakottaa matkailuyrittäjän luopumaan toiminnastaan ja mitätöi tämän mahdollisuudet jatkaa yrittäjyyttä alueella. Päätös sotii hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluvaa luottamuksensuojaa vastaan, on sisällöltään kohtuuton ja tekee mahdottomaksi yhtenäisen matkailutoiminnan kehittämisen Saimaanrannassa.

• Kunnan esittämien perusteiden virheellisyys ja tosiasioiden vastaisuus

Kunta perustelee etuosto-oikeutta tarpeella kehittää venesatamaa, polttoaineen jakeluasemaa ja vesipistettä. Nämä perusteet ovat virheellisiä:

Satama ja polttoainejakeluasema: Kyseinen venesatama ja polttoaineasema ovat olleet Taipalsaaren kunnan hallinnassa ja käytössä jo vuodesta 2018 lähtien. Satama ja Polttoainejakeluasema sijaitsevat myydyn määräalan kiinteistön **lunastamattomassa rannassa**. Kunnan nykyistä käyttöä ei mikään uhkaa. Satama palvelee vain kiinteitä

paikallisia vuokralaisia, eikä siellä ole vierasvenepaikkoja, joten etuosto ei edistä kunnan matkailustrategiaa. (Liite: Toimituskartta, vesijätön lunastus, Lomaranta 831-442-2-156; 831-442-2-156, Kiinteistörekisteriote; Toimituskartta, vesijätön lunastus, Lomaranta 831-442-2-156.

Kaivon sijainti: Kunnanhallituksen väite siitä, että olemassa oleva kaivo sijaitsisi myydyn määräalan alueella, on virheellinen. Olemassa oleva kaivo ei sijaitse myydyn määräalan 831-442-2-156-M602 alueella.

Kunnan tarkoituksensidonnaisuuden virheellisyys ja kaavan toteuttaminen

Kunta käyttää etuosto-oikeutta maankäytöllisenä rangaistuskeppinä ja viittaa päätöksessään hylättyyn poikkeamislupahakemukseen vuodelta 2025 väittäen hakemusta kaavanvastaiseksi. Kunnan perustelu on virheellinen ja jättää huomiotta sen, että hakija ilmoitti viranomaiselle () sähköpostitse 9.11.2025 nimenomaisesti kyseessä olevan vain väliaikainen järjestely taloudellisen tilanteen vuoksi. Viestissä todettiin seuraavaa:

"Suur-Saimaa Strand Resort Oy on hakenut poikkeamista hotellirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi kylmäksi varastotilaksi, pois lukien kesäaikana käytössä olleita ravintola- ja asuintiloja, joiden kerrosala on noin 500 k-m². Hakemus vastaanotettu 12.5.2025. Haluaisin tarkentaa, että haemme väliaikaista (1-10 vuotta/12.5.2025-12.5.2035) hotellirakennuksen käyttötarkoituksen muutosta hotellihuoneiden osalta 1 645 k-m² hotellirakennuksen ylläpitokulujen alentamiseksi, ilman kaavan muutosta siten että, väliaikainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä poikkeaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, siihen saakka, kun mahdollisuudet saada rahoitusta hotellirakennuksen kunnostamista varten tulee todennäköisemmäksi ja kannattavammaksi taloudellisesti. Vaikka talous- ja turismismarkkinatilanne on alueella tällä hetkellä haasteellinen, tarkoituksemme on kehittää matkailu/ majoitus toimintaa Saimaanrannassa. Olemme avoimia Taipalsaaren kunnan näkemyksiin and ehdotuksiin alueen kehittämiseen matkailutoiminnan kannalta, jotta pitkäaikaisen lomatoiminta- ja matkailuhistorian omaava hotelli Saimaanranta tulevaisuudessakin voisi toimia kunnostettuna alkuperäisessä tarkoituksessaan."

Omistajan nimenomaisena ja kirjallisesti ilmoitettuna tarkoituksena on koko ajan ollut kehittää matkailu- ja majoitustoimintaa Saimaanrannassa voimassa olevan ranta- asemakaavan (RM-1) mukaisesti heti, kun rahoitus sen sallii. Kunnan etuosto-oikeus ei siten ole tarpeen kaavan toteutumisen turvaamiseksi, vaan yksityinen toimija on sitoutunut kaavan mukaiseen kehittämiseen yhteistyössä kunnan kanssa.

(Liitteenä on: Sähköpostikirjeenvaihto 9.11.2025 () / ()):
831-2025-39 väliaikainen poikkeaminen Hotellirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kylmäksi varastotilaksi).

Liitteet:

1. Taipalsaaren kunnanhallituksen päätös 1.6.2026 § 97.
2. Määräalan_831_442_2_156_M602_kauppakirja 4.3.2026.
3. Postin seuranta- ja saapumistodistus (vastaanotettu 23.6.2026 todisteena myöhästymisestä): Posti _ lähetysilmoitukset: 10.6.2026; Posti _ Luovutuskuitti: 23.6.2026.
4. Suur-Saimaa Strand Resort Oy:n ja Saimaan Lomahovi Oy:n osakasluettelot.

5. Saimaan Lomahovi Oy:n kaupparekisteriote.
6. Suur-Saimaa Strand Resort Oy:n kaupparekisteriote.
7. Saimaan Lomahovi Oy:n perustamissopimus.
8. Korjauskehotus_hotelli_saimaanranta.
9. Suur-Saimaa Strand Resort Oy:n perustamissopimus.
10. Saimaan Lomahovi Oy:n yhtiöjärjestys.
11. Suur-Saimaa Strand Resort Oy:n yhtiöjärjestys.
12. Saimaan Lomahovi Oy-3589590-8-Edunsaajaote.
13. Suur-Saimaa Strand Resort Oy-2990010-9-Edunsaajaote.
14. Taipalsaaren_kunnanhallitukselle_kirje_s_posti_31_5_2026.
15. Toimituskartta, vesijätön lunastus, Lomaranta 831-442-2-156.
16. 831-442-2-156, Kiinteistörekisteriote.
17. Toimituspöytäkirja, 7.11.2025, vesijätön lunastus, Lomaranta 831-442-2-156
18. Sähköpostikirjeenvaihto 9.11.2025 ([REDACTED] / [REDACTED]).

[REDACTED]
Saimaan Lomahovi Oy:n ja Suur-Saimaa Strand Resort Oy:n puolesta
