



13.4.2026

Valtioneuvoston päätös valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen. Oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (jäljempänä *luovutuslaki*) (973/2002) 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin keskustassa osoitteessa Eteläesplanadi 16 sijaitseva kiinteistö (kiinteistötunnus 91–3–49-4), missä 1 505 m² suuruisella tontilla sijaitsee bruttoalaltaan noin 5 800 m² suuruinen rakennus. Rakennus on suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65, sittemmin 480/65) nojalla. Kohteen maaperää ei ole tutkittu Senaatti-kiinteistöjen toimesta eikä maaperän pilaantumista ole todettu.

Päätösehdotuksen mukaisesti esitetään, että valtioneuvosto päättäisi valtiovarainministeriön esittelystä valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 4 §:n 5 kohdan ja oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002) 6 §:n nojalla oikeuttaa Senaatti-kiinteistöt myymään Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91–3–49-4 rakennuksineen 13,5 miljoonan euron kauppahinnalla Kiinteistöosakeyhtiö Eteläesplanadi 16:lle ja muutoin Senaatti-kiinteistöjen määräämin ehdoin.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päätynyt eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu valtion kiinteistöstrategian edellyttämällä tavalla avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Kiinteistöstä järjestettiin alkuperäinen kaksivaiheinen tarjouskilpailu keväällä 2023, jossa kohde oli myynnissä sellaisenaan. Valittu ostaja kuitenkin vetäytyi lopulta ostoprosessista. Näin ollen myynti tuodaan valtioneuvostolle uudelleen päätettäväksi.

Kohde jäi alkuperäisen tarjouskilpailun jälkeen normaalin Senaatti-kiinteistöjen menettelytavan mukaisesti kaikille avoimeksi neuvottelutarjouksille. Neuvotteluja käytiin useiden tahojen kanssa alkuperäisen tarjouskilpailun päättymisen jälkeen. Nyt hyväksyttäväksi ehdotettu tarjous on saatu neuvottelumenettelyllä alkuperäisen tarjouskilpailun ehdoin. Käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut Timo Taivalaho, Patrik Sarajuuri, Ilkka Kivimäki perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai muu näiden tahojen määräämä Senaatti-kiinteistöiden hyväksymä taho. Kauppaneuvotteluissa ostajaksi tarkentui Oy Domino Mechanics Ltd, Baltiska Handels A.B, Jofam AB, Visa Forsten, SPAT Systems Oy, Tria Cornua Oy ja Shagimaki Oy perustetun, vielä rekisteröimättömän

Kiinteistöosakeyhtiö Eteläesplanadi 16 -nimisen yhtiön lukuun. Rekisteröitävänä ollut yhtiö Kiinteistöosakeyhtiö Eteläesplanadi 16 rekisteröitiin kaupparekisteriin 21.3.2026.

Kohteesta on teetetty myös ulkopuolisen arvioitsijan (CBRE Finland Oy 3.11.2025) laatima käyvän arvon määrittäminen. Käypä arvo perustuu markkinoilta saatuihin tarjouksiin, CBRE Finland Oy:n arviokirjaan 3.11.2025 sekä valmistelijan näkemykseen. Nyt esitettävä näkemys myyntihinnasta on ulkopuolisen arvioitsijan esittämän käyvän arvon mukainen. Neuvottelumenettelyssä saatua parasta tarjousta on pidettävä vähintään kohteen luovutuslain (973/2004) 5 §:n mukaisena käypänä arvona ja myyntiä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 27.11.2025.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Kiinteistöosakeyhtiö Eteläesplanadi 16:n tarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt.

Tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain (973/2002) 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 27.11.2025.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot. Museovirasto on todennut lausuntonaan (12.10.2022), että kyseisen kiinteistövarallisuuden luovutukselle ei ole luovutuslain (973/2002) 4 §:ssä tarkoitettua erittäin huomattavasta luonnonsuojelullisesta tai kulttuurihistoriallisesta merkityksestä tai muinaisjäännösten rauhoittamisesta johtuvaa estettä.

Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Luovutuslain 6 §:n 1–3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Valtioneuvoston määräyksen (4.9.2025) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5. mukaan valtion omaisuuden luovuttamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo ylittää 10 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein esitetään, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.

Liite

Kuvia kohteesta

Tiedoksi

Valtiontaloudentarkastusvirasto

Senaatti-kiinteistöt/Päivi Pulkkinen ja Jenna Kiukkonen