

## POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

**MUUTOKSENHAKUTUOMIOISTUIN:** Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Torikatu 34–40, 90100 Oulu

**ASIA:** Kunnallisvalitus

**PÄIVÄYS:** 19.7.2024

**VALITTAJA:** Antti Oikarinen  
Liakapolku 2, 98500 Pelkosenniemi  
[anttioikarinen63@gmail.com](mailto:anttioikarinen63@gmail.com)  
puh. 050–543 6191

**VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS:** Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös, Vainion tilan vuokrasopimus/Oikaisuvaatimus (13.6.2024 §231).

<https://paatoksetd10.pelkosenniemi.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024139-11>

### Selvitys muutoksenhaku ajasta:

Pöytäkirja on tarkastettu 17.6.2024. Asia on tullut tiedoksi sähköpostilla 17.6.2024. Muutoksenhaku aika alkaa 18.6.2024 ja on 1 vrk+3 vrk+30 vrk. Valitusaika päättyy 21.7.2024, joka on sunnuntai, joten viimeinen muutoksenhaku päivä on 22.7.2024, joten valitus on toimitettu ajoissa.

## **Selvitys oikeudesta hakea muutosta:**

Olen kunnan jäsen ja asianosainen. Valitus koskee oikaisuvaatimuksestani tehtyä päätöstä.

## **Vaatimukset:**

Kyseinen päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on täten kumottava.

Vaadin lisäksi, että valituksen kohteena olevan päätöksen täytäntöönpano kielletään hallinto-oikeuden erillisellä ratkaisulla ennen kuin itse pääasia on ratkaistu, jottei valitus käy täytäntöönpanon takia hyödyttömäksi.

Vaadin Pelkosenniemen kuntaa korvaamaan oikeudenkäyntikuluina 300 euroa.

## **PERUSTELUT**

### **Asian käsittelyn kannalta merkityksellinen säädöspohja**

Kunta voi harkintavaltansa puitteissa päättää vuokrata omistamiaan kiinteistöjä ja liiketiloja valitsemilleen vuokralaisille. Vuokrauksen yhteydessä on otettava huomioon kuntalain 130 § ja Euroopan unionin valtioneuvoston asetus ja -määräykset.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

### **Vuokrasopimusasian käsittely Pelkosenniemen kunnanhallituksessa**

Pelkosenniemen kunnanhallitus on antanut päätöksessään 13.6.2024/§ 231 Pelkosenniemen Pyhäjärven kylässä sijaitsevan omistuksessaan olevan tilan Vainio (Kiinteistötunnus: 583-403-6-4) vuokralle kolmenkymmenen (30) vuoden määräajaksi siitä ajankohdasta lukien, kun kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman. Vuokrasopimuksen tarkoitus viittaa matkailupalveluiden tuottamiseen vuokralaisen ollessa paikallinen rekisteröity yhdistys.

### **Oikeudellinen yhteenveto koskien tehtyä päätöstä**

Kysymys on näillä edellytyksillä kuntalain 130 §:ssä tarkoitetusta tilanteesta, jossa kunta antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamastaan kiinteistöstä erilaisia liiketoimintaan tarkoitettavia tiloja. Vuokrasopimusluonnoksessa todetaan vuokrauksen tarkoituksesta tarkalleen ottaen seuraavaa: ”Kohde vuokrataan kyläyhdistyksen käyttöön vapaa-ajan ja vakituisia asukkaita ja matkailijoita palvelemaan toimintaan”.

Kiinteistön vuokrauksen yllä kuvattu ehto tuo siis esille oikeustoimen perustarkoituksen eli matkailuliiketoiminnan mahdollistamisen. Kuntalain 130 §:n 3 momentissa kuvataan velvoite, jossa kunnan on otettava huomioon valtioneuvoston reunaehdot, jos 130 § muutoin tulee sovellettavaksi.

Valtioneuvoston valvonta on ennakkollista valvontaa. Unionin valtioneuvoston päätökset, kuten myös kuntalain 130 § edellyttävät, että arvio markkinaehtoisuudesta on tehtävä ennen toimenpiteen toteuttamista. Kunnan viranomaisen päätöksen esittelytekstissä tai valmisteluasiakirjoissa tulisi kuvata menettely, jolla on selvitetty mahdollisen tuen määrä ja laatu (hyväksyttävyyden peruste) tai jolla todetaan, että päätös ei sisällä valtiontukea.

## **1. Kunnan yleinen toimivalta**

Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa. Kunnan yleiseen toimialaan on oikeuskäytännössä vakiintuneesti katsottu kuuluvan elinkeinoelämän yleisten toimintaedellytysten luominen ja parantaminen sekä työllisyyden edistämiseen tähtäävät hankkeet.

EU:n kilpailulainsäädäntö ei lähtökohtaisesti muuta tai rajoita tulkintaa kunnan yleiseen toimialaan kuuluvista tehtävistä. Valtiontukisäännökset rajoittavat kuitenkin kuntien harkintavaltaa päätettäessä yritystuen ehdoista ja muodoista. Tuki ei saa olla valikoiva, se ei saa vääristää kilpailua eikä sillä saa olla vaikutuksia Euroopan markkinoilla.

## **2. Unionin valtiontukisääntely ja sen suhde valituksenalaiseen päätökseen**

Valtiontukisääntelyn kannalta yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden ja palveluiden tarjoaminen markkinoille.

Kyseisessä tapauksessa Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt vuokrata 30 vuodeksi omistamansa Vainion tilan Pyhän kyläyhdistys ry:lle. Vuokrasopimus kattaa vanhan koulurakennuksen, vanhan asuinrakennuksen, pihasaunan, varastorakennuksen, tulistelupaikan ja itse kiinteistön maa-alueen Pyhätunturin matkailualueen välittömässä läheisyydessä Pyhäjärven rannalla.

Vuokrasopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa, kuten yllä todetaan, kohteen vuokraaminen kyläyhdistyksen käyttöön vapaa-ajan ja vakituisia asukkaita ja matkailijoita palvelemaan toimintaan. Lisäksi vuokrasopimuksessa todetaan vuokralaisella olevan oikeus lisärakentamiseen oikeusvaikutteisen yleiskaavan puitteissa.

Edellä esitetyn perusteella Pyhän kyläyhdistys ry on unionin valtiontukisääntelyn kannalta yritys, jonka tarkoituksena on selkeästi harjoittaa liiketoimintaa matkailupalveluiden tuottamisen kautta. Valtiontukisääntelyn soveltuvuuden osalta edellytetään, että kaikki ehdot (tuen kanavointi

yrittäjien eli taloudelliseen toimintaan, tuen valikoivuus, toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja sillä on vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan) täyttyvät.

30 vuoden vuokra-aika rakentamisoptioilla pitää sisällään mahdollisuuden merkittävän liiketaloudellisen kokonaisuuden muodostumiseen. Toimenpide on täten suosissaan yhtä toimijaa selkeästi omiaan vääristämään kilpailua lähtökohtaisesti erittäin kilpaillulla ja kansainvälisellä toimialalla ja se on luonteeltaan valikoiva.

Päätöksellä on vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska Pyhä-Luoston matkailualueella on paljon kansainvälistä matkailua sekä myös kansainvälistä matkailupalveluyrittäjyyttä eri muodoissaan. Taloudellinen merkitys on varsin suuri vuositasona mutta itse vuokra-ajan puitteissa taloudellinen vaikutus vuokrasopimukseen liitettyjen eri ehtojen kautta on merkittävä. Valtiontukisäännösten soveltuvuus tapaukseen on kokonaisarvio huomioiden hyvinkin perusteltua.

### **3. Kuntalaki 130 §**

Kuntalain 130 § 2 momentin mukaan: ” Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso”.

Tässä tapauksessa ei-julkinen arviokirja, joka tapauksen osalta on päädytty tekemään vasta valituksesta tehdyn oikaisuvaatimuksen jälkeen (alkuperäisessä päätösehdotuksessa tai valmisteluasiakirjoissa ei ole puolueettoman arvioijan tekemään arviokirjaa), ei ota kantaa määritellyn vuokran markkinaehtoisuuteen tai markkinaperusteisuuteen, kuten momentin sanamuoto kuuluu.

Tämän takia kunta ei ole toiminut kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä myöskään valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltuvuutta voida sulkea pois. Lisäksi kunta ei ole esittänyt asiassa selvitystä myöskään siitä, ettei kyseessä ole ns. vähämerkityksinen tuki ja että asiassa olisi sovellettu vähämerkityksistä tukea koskevia menettelyjä.

Asiaa koskevassa julkisessa keskustelussa on todettu kuitenkin valituksen vaikuttavan jo valitusaikanaan niin, että pitkäaikainen alueen matkailutoimija on arvioinut menetyksen olevan 3000 matkailijan tuoma matkailutulo vuokralaiselle. Taloudellisesti toimintaa ei voida pitää vähämerkityksisenä, kun tarkasteluajankohdaksi otetaan vuokrasopimuksen pitkä kesto aika.

#### **4. Oikeuskäytäntöä yritystukeen liittyen**

Korkein hallinto-oikeus on ennakkoratkaisussaan (KHO: 2015:180) todennut, että kyseisessä tapauksessa kaupunginhallituksen päätöksestä ei ilmene, että kaupunki olisi ennen päätöksen tekemistä selvittänyt valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltumista kysymyksessä olevaan toimenpiteeseen. Valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltumista ei ole myöskään esitetyn selvityksen perusteella mahdollista sulkea pois. Ennakkoratkaisun ydin on nimenomaisesti siinä vaateessa, joka kohdistuu kuntaan velvoitteena valtioneuvoston sääntelyn soveltuvuuden etukäteen tehtäväksi selvittämiseksi.

#### **5. Yhteenveto**

Kuntalain pykälä edellyttää 2 momentin täydennykseksi luotettavan selvityksen valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltumisesta, jota selvitystä Pelkosenniemen kunnanhallitus ei ole asian osalta tehnyt.

Pykälän sanamuoto on luonteeltaan velvoittava. Kauppa- ja kilpailuvaikutusta koskevien valtiontuen edellytysten täyttymistä ei voida siis poissulkea. Selvityksen on oltava ennakkollinen, jotta päätöstä ei rasittaisi menettelyvirhe.

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Tapauksessa on ensimmäisen oikaisuvaatimuksen jälkeen tehty kuntalain 130 §:n 2 momentissa mainittu arviokirja, joka on kuitenkin sisällöltään vaillinaisen eikä ota kantaa itse vuokran markkinaperusteisuuteen, jota lain sanamuoto edellyttää, joka toimii ensimmäisenä

vaiheena kokonaisvalmistelua, jota seuraa valtioneukisäännösten soveltuvuuden ennakkoselvitys vaaditussa ja tapaukseen soveltuvassa laajuudessa.

Päätöstä voidaan jo 130.2 §:n soveltamisen puutteiden takia pitää lainvastaisena mutta edellä esitetyn perusteella päätöstä rasittaa kuitenkin lisäksi menettelyvirhe valtioneukisääntöjen ja -määräysten selvittämättä jättämisen osalta. Tämä yhdistettynä tosiasialliseen päätöksenteon ajankohtana vallinneeseen asioiden tilaan, jossa laissa vaadittu arviokirja on vuokratason selvittämisen näkökulmasta puutteellinen, johtaa siihen, että päätös on vastoin kuntalain 130 §:n 2 ja 3 momenttia. Näillä perusteilla päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on täten kumottava.

Pelkosenniemiellä, 19.7.2024

Antti Oikarinen