

**Lausunto hallinto-oikeudelle valitukseen koskien kunnanhallituksen 13.6.2024 § 231 päätöstä Vainion tilan vuokrasopimuksesta / diaarinro 1155/03.04.04.10/2024**

Kunnanhallitus on päättänyt 13.6.2024 § 231 hylätä Antti Oikarisen oikaisuvaatimuksen perusteettomana. Perustelut on esitetty päätöksen liitteessä. Oikaisuvaatimus koskee kunnanhallituksen päätöstä 16.05.2024 § 184, jolla se on hyväksynyt Vainion tilan vuokrasopimuksen.

Oikarinen on tehnyt kunnallisvalituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen kunnanhallituksen 13.6.2024 § 231 päätöksestä. Valituksessa esitetään, että kyseinen päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on täten kumottava. Valituksessa vaaditaan lisäksi, että valituksen kohteena olevan päätöksen täytäntöönpano kielletään hallinto-oikeuden erillisellä ratkaisulla ennen kuin itse pääasia on ratkaistu, jollei valitus käy täytäntöönpanon takia hyödyttömäksi. Lisäksi valituksessa vaaditaan Pelkosenniemen kuntaa korvaamaan oikeudenkäyntikuluina 300 euroa.

**Selvitys muutoksenhakuajasta**

Valituksessa on annettu seuraava selvitys muutoksenhakuajasta: *”Pöytäkirja on tarkastettu 17.6.2024. Asia on tullut tiedoksi sähköpostilla 17.6.2024. Muutoksenhakuajasta 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”.*

Kunnanhallitus toteaa, että kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (5.11.2010/924) 19 §:ssä todetaan, että muussa kuin 18 §:ssä tarkoitettu asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirjan katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Koska valittaja on ilmoittanut saaneensa pöytäkirjan tiedoksi sähköpostilla 17.6.2024, on muutoksenhaku (1 vrk + 30 vrk sähköpostin vastaanottopäivästä) alkanut todistetusti tuolloin ja on näin ollen päättynyt 18.7.2024. Valitus on päivätty 19.7., mutta kuntaan saapuneista asiakirjoista ei ole nähtävillä, milloin valitus on saapunut hallinto-oikeuteen.

**Kunnanhallitus esittää Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle, että mikäli valitus on saapunut valitusajan jälkeen, hallinto-oikeus jättää valituksen tutkimatta.**

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valitus on saapunut ajoissa, antaa kunnanhallitus seuraavan selostuksen asiasta, vastaa oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä antaa lausunnon esitystä selvityksestä seuraavasti:

## Päätöksenteon eteneminen

Kunnanhallitus on päättänyt 27.03.2024 § 123:

- 1) hyväksyä Vainion tilan vuokrasopimuksen ja
- 2) valtuuttaa vt. teknisen johtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.

Antti Oikarinen on tehnyt päätöksestä § 123 oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan, että kunnanhallituksen päätös kumotaan, sillä se on syntynyt väärässä järjestyksessä ja se on muutoinkin lainvastainen.

Kunnanhallitus on käsitellyt oikaisuvaatimuksen 16.5.2024 § 184 hyväksyen oikaisuvaatimuksen ja käsitellen vuokrasopimusasian uudelleen. Päätöksen liitteenä on selvitys oikaisuvaatimuksen johdosta. Selvitys pohjautuu Kuntaliiton lakimiehen ja Suomen Kylät ry:n lakimiehen kannanottoihin sekä Työ- ja elinkeinoministeriön ja Kuntaliiton ohjeisiin.

Oikarinen on tehnyt uuden oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätöksestä § 184. Oikaisuvaatimuksessa 3.6.2024 vaaditaan, että kunnanhallituksen päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun.

Kunnanhallitus on käsitellyt oikaisuvaatimuksen valituksen alaisessa päätöksessään 13.6.2024 § 231 hyläten oikaisuvaatimuksen.

## Valituksen perusteet ja hallinto-oikeuden toimivalta niiden suhteen

Valitus pohjautuu kuntalain 130 §:ään **Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely:**

*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.*

Kunnanhallituksen käsityksen mukaan hallinto-oikeus arvioi kuntalain § 130 vastaisuutta ennen kaikkea siitä näkökulmasta, onko vuokrattavasta kohteesta teetetty arviota vuokran markkinaehtoisuudesta ja siitä, että onko Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan säädökset otettu huomioon. Hallinto-oikeus ei lähtökohtaisesti arvioi vuokran EU:n valtioneuvoston mukaisuutta, vaan sen tekee EU-komissio. Sen sijaan hallinto-oikeus tutkii, onko päätös syntynyt oikeassa järjestyksessä.

**Kunnanhallitus toteaa, että sillä on ollut käytettävissä markkinaehtoinen arvio (vuokratasolausunto 14.5.2024) kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla päättäessään hyväksyä vuokrasopimuksen 16.5.2024 § 185.** Asia ilmenee kunnanhallituksen pöytäkirjasta. Valittaja on todentanut asian myös itse tutustumalla asiakirjaan kunnanvirastolla 25.6.2024.

Asiassa on myös kunnanhallituksen näkemyksen mukaan otettu huolellisesti huomioon se, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kunnanhallitus on todennut päätöksessään (16.05.2024 § 184), että vuokrasopimus ei täytä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa määriteltyjä valtiotuen tunnusmerkkejä eikä näin ollen edellytä valtiotukeen liittyvää ilmoitusmenettelyä. Asiasta annetaan tarkempi selvitys seuraavasti:

## EU:n valtiotukisäädösten noudattaminen

Valituksessa väitetään, että *”Kuntalain pykälä 130 edellyttää 2 momentin täydennykseksi luotettavan selvityksen valtiotukimääräysten ja -säännösten soveltumisesta, jota selvitystä Pelkosenniemen kunnanhallitus ei ole asian osalta tehnyt.”*

Kunnanhallitus toteaa, että **ei pidä paikkansa, etteikö kunnanhallituksen päätöksenteossa olisi esitetty luotettavaa selvitystä valtiotukimääräysten soveltamisesta.** Käsitellessään 1. oikaisuvaatimuksen 16.5.2024 § 123 on kunnanhallituksen päätöksen liitteenä selvitys, jossa on kuvattu valtiotukisäädösten soveltumista kyseiseen vuokrasopimusasiaan seuraavasti:

Kuntien yrityksille myöntämä tuki kuuluu Euroopan unionin valtiotukisäätelyn piiriin. Yrityksille myönnettävät valtiotukia koskevat periaatteet määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) artikloissa 107-109.

Työ- ja elinkeinoministeriön EU:n valtiotukisäännöt -ohjeen mukaan valtiotukien säätelyn kannalta ei ole merkitystä, onko kysymyksessä yksityinen vai julkisomisteinen yritys. Valtiotukisäännöksiä sovelletaan myös kuntien tai kuntayhtymien omistamiin yrityksiin. Koska valtiotuet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä, on annettavalle tuelle löydettävä hyväksyttävä peruste. Lisäksi tuki on myönnettävä yksityiskohtaisten menettelysäännösten mukaisesti.

EU:n valtiotukisäännöt koskevat toimenpiteitä, joilla julkinen sektori myöntää yrityksille vastikkeetonta, valikoivaa taloudellista etua. Valtiotuki voi olla muodoltaan monenlaista: valtiotukea voi olla esimerkiksi avustus, markkinahintaa edullisempi laina, takaus, ei-markkinaehtoinen pääomasijoitus tai pääomitus, verohelpotus tai markkinahintaa alhaisempi kiinteistön tai maa-alueen vuokra tai myyntihinta.

Yrityksiä ovat EU-oikeuden mukaan kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta riippumatta. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita ja palveluita tarjotaan markkinoilla. EU:n valtiotukisäännöt koskevat siten niin julkisia kuin yksityisiä yrityksiä ja esimerkiksi yleishyödyllisiä yhteisöjä silloin, kun ne harjoittavat taloudellista toimintaa. Merkitystä ei ole myöskään sillä, tavoitteleeko yritys voittoa vai ei. Käytännössä se, harjoittaako tuen saaja taloudellista toimintaa vai ei, tulee aina arvioida tapauskohtaisesti.

Tukea myöntävän viranomaisen vastuulla on arvioida, sisältääkö toimenpide EU:n valtiotukisääntöjen mukaista tukea. Jos kyse on valtiotuesta, viranomaisen on ennen tuen täytäntöönpanoa selvitettävä tuen hyväksyttävyyden ja tarvittaessa noudatettava toimenpiteeseen soveltuvaa ilmoitusmenettelyä. Käytännössä erityisesti monimutkaisten tukiohjelmien ja suurten yksittäisten tukien tapauksessa viranomaisen on tehtävä tuesta ennakoilmoitus komissiolle (SEUT-sopimuksen 108 artiklan 3 kohta) työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä. Ennakoilmoitettavaa tukea ei saa panna täytäntöön, ennen kuin komissio on asian hyväksynyt.

Jos kyse on valtiontuesta, viranomaisen on ennen tuen täytäntöönpanoa selvitettävä tuen hyväksyttävyyden ja tarvittaessa noudatettava toimenpiteeseen soveltuvaa ilmoitusmenettelyä. Käytännössä erityisesti monimutkaisten tukiohjelmien ja suurten yksittäisten tukien tapauksessa viranomaisen on tehtävä tuesta ennakoilmoitus komissiolle (SEUT-sopimuksen 108 artiklan 3 kohta) työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä. Ennakoilmoitettavaa tukea ei saa panna täytäntöön, ennen kuin komissio on asian hyväksynyt.

Yleisessä ryhmäpoikkeusasetuksessa (komission asetus 651/2014) määritellään, millaiset tuet ja tukiohjelmat ovat lähtökohtaisesti hyväksyttäviä eivätkä edellytä ennakoilmoitusta ja komission ennakkohyväksyntää. Lisäksi vähämerkityksiset tuet jäävät yleisen de minimis -asetuksen (komission asetus 1407/2013) perusteella kokonaan ilmoitusmenettelyn ulkopuolelle. Yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palveluiden (ns. SGEI-palveluiden, Services of General Economic Interest) osalta on erikseen määritelty, milloin palveluiden suorittamisesta yritykselle maksettavaa korvausta ei tarvitse etukäteen ilmoittaa komissiolle (komission päätös 2012/21/EU ja komission asetus 360/2012).

Suomen Kylät ry:n lakimieheltä saadun kannanoton mukaan Kuntalain 130 §:ssä on säädetty kunnan omistaman kiinteistön vuokralle antamisesta noudatettavista menettelytavoista silloin, kun pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan tahon, esimerkiksi yrityksen kanssa. Kuntalakiä koskevassa hallituksen esityksessä on todettu, että yksityishenkilöt eivät lähtökohtaisesti toimi kilpailutilanteessa markkinoilla ja, että kilpailutilanne markkinoilla olisi määriteltävä tapauskohtaisesti.

Valtiontukisäännökset tulevat sovellettaviksi kiinteistön luovutukseen tai vuokralle antamiseen, jos toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho. Valtiontuki on määritelty Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa. Tukitoimenpide on katsottava valtiontueksi, jos se täyttää seuraavat tunnusmerkit:

- 1) toimenpide tai tuki myönnetään valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön varoista,
- 2) toimenpide vääristää kilpailua suosimalla jotain tuensaajaa,
- 3) toimenpide on valikoiva eli se kohdistuu tiettyyn yritykseen ja
- 4) toimenpide saattaa vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Jotta kyse voisi olla kielletystä tuesta, täytyy kaikkien edellä mainittujen tunnusmerkkien täytyä. On vaikea nähdä, että toimenpide esim. saattaisi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Asiassa viitataan myös korkeimman hallinto-oikeuden tapaukseen (KHO:2012:105), jossa korkein hallinto-oikeus on todennut, ettei Euroopan komission tiedonannossa kuvatun menettelyn noudattamatta jättämisestä vielä yksin seurannut, että kysymys olisi unionin oikeudessa kielletystä valtiontuesta.

Puheena oleva kuntalain 130 §:ssä säädetään menettelytavoista silloin, kun pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yrityksen tai muun tahon kanssa.

Kunnanhallitus toteaa, kuten oikaisuvaatimuksessakin on todettu, että **kysymyksessä on yleishyödyllinen yhteisö, Pyhän kyläyhdistys ry, joka toimii Pyhäjärven kylässä, jossa ei toimi muuta kyläyhdistystä. Vaikka katsottaisiin, että kyläyhdistys toimisi**

**kilpailutilanteessa markkinoilla, lienee kuitenkin selvää, etteivät kaikki Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut tunnusmerkit asiassa täyty.**

Kyläyhdistyksen säännöissä selkeästi ilmenee yhdistyksen perustehtävä eli toiminnan tarkoitus ja miten sitä toteutetaan. Kyse on yleishyödyllisestä toimijasta, joka ei millään tavalla kilpaile markkinoilla toimivien liiketoimintaa harjoittavien yritysten kanssa. Yhdistyksellä voi olla pienimutoista taloudellista toimintaa oman toimintansa jatkuvuutta turvaamassa. Yhdistyksen toteuttaa sääntöjensä mukaista toimintaa tukemalla toimialueella asuvien asukkaiden hyvinvointia ja kylän elinvoimaa sääntöjen mukaisin toimin.

Se, että valittaja viittaa sosiaalisessa mediassa käytyyn keskusteluun ja tekee sen perusteella johtopäätöksiä siitä, että kyläyhdistys aikoo Vainion tilalla harjoittaa matkailutoimintaa, ei perustu mihinkään faktaan ja on valittajan oma tulkinta sosiaalisen median keskustelusta, johon kyläyhdistyksen edustajat eivät ole osallistuneet. Jos yhdistyksen tuleva toiminta Vainion tilalla sisältäisikin esim. matkaparkkitoimintaa, kyse olisi pienimuotoisesta toiminnasta, jota lukuiset kyläyhdistykset ja muut yleishyödylliset yhteisöt tässä maassa harjoittavat toimintansa jatkuvuuden turvaamiseksi. Vanhan koulun rakennus kylätaloksi peruskorjattuna palvelee ensisijassa kyläyhteisöä ja sen asukkaita tarjoamalla tilat alueen asukkaiden/muiden yhteisöjen käyttöön sekä tuottamalla alueen asukkaille sellaisia vapaa-ajan palveluja, joita kunta eri perustehtävänsä puitteissa tuota.

Lisätietoa:

[EU:n valtioneuvoston päätös - Työ- ja elinkeinoministeriön verkkopalvelu \(tem.fi\)](#)

[Vähämerkityksinen tuki eli de minimis -tuki - Työ- ja elinkeinoministeriön verkkopalvelu \(tem.fi\)](#)

[Opas de minimis -tuista - EU:n valtioneuvoston päätös - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

[Valtioneuvoston päätös | Kuntaliitto.fi](#)

Käsitellessään 2. oikaisuvaatimuksen 13.6.2024 § 231 on kunnanhallitus päätöksessään todennut, että vuokrasopimus ei täytä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa määriteltyjä valtiotuen tunnusmerkkejä eikä näin ollen edellytä valtiotukeen liittyvää ilmoitusmenettelyä. Päätöksen liitteessä esitetyissä perusteluissa todettu EU-valtiotukisäädösten noudattamisesta lisäksi seuraavaa:

*Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ”kunta on talousarviovuonna 2023 tehnyt Vainion tilalla sijaitseviin rakennuksiin mittavan -75 697 € investoinnin, joka on nostanut rakennusten arvoa ja antaa lisäaikaa rakennusten kunnostamiseen. Esitetty vuosivuokra ei kata kunnan tekemän investoinnin kustannuksia kolmenkymmenen vuoden vuokra-aikana. Kolmenkymmenen vuoden vuokrasopimuksen tekeminen ilman minkäänlaisia takuita siitä, että vuokralainen olisi kykenevä kunnostamaan ja pitämään rakennuksia kunnossa, ei ole asianmukaista kuntalaisten omaisuuden hoitoa.”*

Kunnanhallitus toteaa, että kiinteistöstä laaditussa markkinaehtoisessa arvioissa (Vuokratasolausunto 16.5.2024) on otettu huomioon, että vesikate on uusittu koulu- ja

asuntolarakennuksissa vuonna 2023. Kyseisen investoinnin perusteet ovat lähinnä MRL 166 § velvoitteiden noudattamista. Kiinteistön vuokrasopimukseen on kirjattu selkeät kunnossapitovelvoitteet.

## Täytäntöönpanon kieltäminen

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

**Kunnanhallitus toteaa, että vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä on aiheeton ja aiheuttaisi toteutuessaan tarpeetonta haittaa yleishyödyllisen yhteisön toimintaan.** Oikaisuvaatimukset valituksineen ovat jo nyt aikaansaaneet sen, että vuokralainen on joutunut harkitsemaan vuokrasopimuksesta luopumista, mikä on ei ole yhdistyksen eikä kunnankaan edun mukaista. Vuokrasopimusta ei voida ilman lainvoimaista päätöstä rekisteröidä Maanmittauslaitoksen rekistereihin, mikä on edellytyksenä vuokralaisen toimintasuunnitelmien toteuttamiseksi.

Kunnanhallitus korostaa, että vuokrauskohteena olevilla rakennuksilla on kunnan hyväksymässä yleiskaavassa suojelumerkintä. Kunnalla on rakennusten omistajana ollut pyrkimys vuokrasopimuksella saattaa kohde sellaiseen käyttöön, että rakennusten säilymisen edellytykset ja suojeluarvot toteutuvat.

Kunnanhallitus toivoo, että täytäntöönpanon kieltämisen sijaan hallinto-oikeus ratkaisisi valituksen mahdollisimman pian.

## Yhteenveto ja oikeudenkäyntikulut

Valituksessa vaaditaan, ”että Pelkosenniemen kuntaa korvaamaan oikeudenkäyntikuluina 300 euroa.”

**Kunnanhallitus toteaa, että valitus on perusteeton ja esittää perustelut edellä esitetyllä tavalla.**

**Kunnanhallitus esittää, että hallinto-oikeus määrää valittajan korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut täysimääräisenä ja pitämään oikeudenkäyntikulunsa omana vahinkonaan hallintoprosessilain 95 §:n mukaisesti.** Perustelut on esitetty edellä olevassa lausunnossa. Erityisesti huomion arvoista on, että valituksessa toistetaan samoja väitteitä, jotka on jo korjattu ja/tai kumottu oikaisuvaatimusten käsittelyssä. Kunnanhallitukselle herää epäily, että valittaja pyrkii tahallisesti hidastamaan tai estämään vuokrasopimuksen voimaan astumisen aiheuttaen haittaa sekä yleishyödylliselle vuokralaiselle että kunnalle, joka on pyrkinyt saattamaan rakennuksen sellaiseen käyttöön, että rakennusten säilymisen edellytykset ja suojeluarvot toteutuvat yleiskaavassa olevan suojelumerkinnän edellyttämällä tavalla.

Pelkosenniemellä 8.8.2024

## Kunnanhallitus

### LIITTEET

Liite kunnanhallituksen esityslistaan/pöytäkirjaan kh 16.5.2024 § 184 / Selvitys Oikarisen oikaisuvaatimuksen johdosta

Liite kunnanhallituksen esityslistaan/pöytäkirjaan kh 13.6.2024 § 231 / Perustelut Oikarisen oikaisuvaatimuksen johdosta