

**Vastaanottaja**

Kemijärven kaupunginhallitus

**Muutoksenhaunalainen päätös**

Kemijärven kaupunginvaltuusto, 24.05.2021, § 58

**Valittaja**

Kauko Jaakkola

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää hankkimaan valtuuston lausunnon tai, jos se kunnan hallintosäännön mukaan on mahdollista, antamaan lausunnon oheisen valituksen johdosta.

Asiakirjoihin tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteina olevat asiakirjat.

Hallinto-oikeus pyytää sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta valittaja saa myöhemmin vastaselityspyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto sekä edellä pyydetyt asiakirjat pyydetään toimittamaan hallinto-oikeuteen viimeistään **4.8.2021**.

Arttu Jämsä

ma. lainkäyttösihteeri

**Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**

**Osoite:** PL 189 (Isokatu 4, 3. krs), 90101 OULU

**Puhelin:** 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

**Sähköposti:** [pohjois-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:pohjois-suomi.hao@oikeus.fi)

**Sähköinen asiointipalvelu:** <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

**Asia:** Kunnallisvalitus

**Valituksenalainen päätös:** Kemijärven kaupunginvaltuuston päätös, 24.5.2021 § 58/Kiinteistön Kehityspyhä myynti.

**Vaadittu muutos:** Päätös vaaditaan kumottavaksi, koska se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä kuntalain 90 §:n 2 momentin nojalla.

**Muutoksenhakija:** Kauko Jaakkola  
Hillatie 4 B 15  
98100 KEMIJÄRVI  
[kauko.jaakkola@kemijarvi.fi](mailto:kauko.jaakkola@kemijarvi.fi)  
040 – 583 6463

### Perusteet, joilla muutosta haetaan

#### 1. Juridinen tausta/oikean menettelytavan laatuvaatimukset

Kuntalain (410/2015) 130 §:ään on sisällytetty menettelysäännökset, jotka tulee ottaa huomioon kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa kilpailutilanteessa

markkinoilla toimivalle taholle. Säännösten taustalla on EU:n valtioneuvoston päätös, jota kuntien on tosin tullut noudattaa jo aiemmin.

Jos kiinteistö myydään käyvästä arvosta ja kiinteistökaupan ehdot ovat markkinaehtoiset, niin tuolloin kiinteistökauppaan ei sisälly julkista tukea eikä tilanteeseen tule sovellettavaksi EU:n valtioneuvoston päätökset.

Kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että kunnan viranomaisen päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Kunta voi toimivaltansa ja kunnallisen itsehallinnon nojalla myydä omistamiaan kiinteistöjä tietyille valitsemalleen taholle toteuttaen samalla vaikka elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Tällöin kiinteistö voidaan myydä vaikka ilman tarjouskilpailua tai niin että kiinteistöä ei myydä eniten tarjoavalle. Kuntalain 1 §:n 3 momentista seuraa kuitenkin, että kunnan toimivallan tulee palvella kunnan ja kuntalaisten yhteistä asiaa. Kunnan harkintavalta sen toteuttaessa esimerkiksi elinkeinopoliittisia tavoitteita ei näin ollen ole rajoittamaton.

Kuntalain 130 § ei kiellä kiinteistön luovutusta käyvästä markkina-arvosta poikkeavasti. Pykälässä ohjataan, kuinka markkinahinnan määrittäminen voidaan tehdä. Noudattamalla menettelytapoja kunta voi varmistua, että kiinteistön luovutus on markkinaehtoinen ja että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Jos kunta ei luovuta kiinteistöä kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle pykälässä tarkoitetulla markkinaehtoisella hinnalla, tulee kunnan huomioida pykälän 3 momentissa tarkoitetut EU:n valtioneuvoston päätökset.

Jos kiinteistö myydään käypää arvoa alhaisemmalla kauppahinnalla tai kiinteistökaupan ehdot eivät muilta osin ole markkinaehtoiset, niin tuolloin

kiinteistökauppaan sisältyy julkista tukea. Tässä tilanteessa on arvioitava, täyttyvätkö kaupassa kaikki muut valtiontukisäännösten (koskee siis myös yritystukia) soveltamisen edellytykset.

Jos ne täyttyvät, niin tuolloin kunnan tulee määritellä julkisen tuen suuruus ja arvioida, voidaanko kyseessä oleva tuki myöntää valtiontukisäännösten mukaisesti yritykselle. Mikäli päätöksessä tai päätösesityksessä on asianmukaisesti määritelty julkisen tuen määrä ja se on yritykselle myönnetty asianmukaisesti valtiontukisäännösten mukaisesti ja päätöksessä on kirjoitettu auki kyseinen menettely ja sen oikeudellinen peruste, niin tuolloin päätös on tehty valtiontukisäännösten ja – määräysten mukaisesti eikä päätökseen sisälly menettelyvirhettä.

Kiinteistön käypä arvo voidaan osoittaa muun muassa kuntalain 130 §:ssä tarkoittaman puolueettoman arvioitsijan asianmukaisesti laatiman arviokirjan avulla. Tuolloin päätöksessä olisi hyvä todeta, että kunta on hankkinut kiinteistön käyvästä arvosta asianmukaisen arvion ja sen perusteella arvioituna kiinteistön myyntihinta on käyvän arvon mukainen eikä kiinteistökauppaan sisälly julkista tukea eikä kiinteistökauppaan siten tule sovellettavaksi valtiontukisäännökset ja – määräykset.

## **2. Valituksenalainen päätös ja sen esittely virkavastuulla**

Valituksen kohteena on Kemijärven kaupunginvaltuuston päätös, 24.5.2021 § 58, myydä omistamansa kiinteistö (Kehityspyhä). Linkki pykälään on tässä yhteydessä: <http://paatokset.kemijarvi.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20212263-9>.

Kyseisen kiinteistön osalta on teetetty arviokirja, jossa on määritelty kiinteistön markkina-arvo. Arviokirjan tiivistelmä on päätösesityksen liitteenä. Itse arvonmääritys markkinalähestymistapaa ja tuottolähestymistapaa käyttäen on merkitty salaiseksi liikesalaisuuteen vedoten (perusteluna on, että on haluttu suojata arvonmäärittäjäryityksen arvonmääritysmenetelmien päätymistä kilpailijoiden tietoisuuteen, JulkL 24 § 1 mom. kohdat 17 ja 20).

Kyseisessä arviokirjassa todetaan (liite 20.11.2020 päivättyyn arviokirjaan) seuraavaa: Arviokirjan valmistumisen jälkeen tietoon on tullut, että S-Ryhmä on tehnyt varauksen arvion kohteen vieressä sijaitsevasta liiketontista ja suunnittelee tontille Sale-myymlää. Tämä uusi tieto nostaa luonnollisesti riskiä arvion kohteen päävuokralaisen vuokranmaksukykyyn ja toiminnan jatkuvuuteen liittyen. Jos/kun Sale-myymlä arvion kohteen viereen tulee, kilpailu kiristyy ja nähtäväksi jää miten kaksi suurta toimijaa pystyvät Pyhän melko pienessä ja talvikauteen painottuvassa markkinassa toimimaan kannattavasti.

Vaikutuksista kohteen arvoon todetaan arviokirjan liitteessä seuraavaa: Kohteen arvo on mielestämme laskenut siis noin 20 % tämän uuden tiedon valossa. Uuden tiedon valossa kohteen arvoluokka on mielestämme 750.000 euroa +/- 20 %, eli suuruusluokkaa 600.000 – 900.000 euroa.

### **3. Oikeudelliset johtopäätökset**

EU:n valtioneuvoston päätös ja – määräykset tulevat sovellettaviksi kuntien kiinteistökauppoihin, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimielimen tehdessä kiinteistön luovutus päätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo

sekä EU:n valtiontukimääräysten ja – säännösten mahdollinen soveltaminen. Kunnalla valtiontukiviranomaisena on näyttövelvollisuus siltä osin, että edellä mainittu ennakkoselvittäminen eri osiltaan on tehty.

Kemijärven kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 15.2.2021, § 9 tehnyt päätöksen myydä Koillismaan Osuuskaupalle liiketontin, joka sijaitsee nyt myytävänä olevan kiinteistön läheisyydessä. Tämän päätöksen osalta on valmistelun tueksi pyydetty arviot kolmelta eri kiinteistöväilyksen ammattilaiselta.

Linkki ko. päätökseen:

<http://paatokset.kemijarvi.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20212208-5>.

Tämän päätöksen yhteydessä käyväksi arvoksi on määrittynyt 106 euroa/kerrosneliömetri. Arvioinneissa tontin arvon vaihteluväli on ollut 28 – 250 euroa/kerrosneliömetri.

Kiinteistö Kehityspyhän osalta on laadittu kiinteistökaupan esisopimus, joka on ollut päätöspykälän oheisliitteenä. Esisopimuksessa todetaan kaavoitustilanteen osalta seuraavaa: Kiinteistön alueella on meneillään asemakaavan muutos, jossa myytävälle kiinteistölle on osoitettu 3 800 kerrosneliömetrin suuruinen rakennusoikeus. Lopullinen rakennusoikeus vahvistuu asemakaavan muutoksen vahvistumisen myötä. Arviokirjassa todetaan, että jäljellä olevalla lisärakennusoikeudella ei ole arvioitsijoiden mielestä kokonaisuuden kannalta merkitystä.

Jos kerrosneliömetrin hinnaksi määritellään sama hinta kuin Koillismaan Osuuskaupalle myydyin tontin osalta, yhteishinnaksi tulee 402 800 euroa. Tämän lisäksi kokonaishintaan 625 000 euroa tulee mukaan myös kaukolämpö- ja sähköliittymä, joiden yhteisarvo on 77 772 euroa. Näiden elementtien yhteissumma

on 480 572 euroa. Tällöin itse rakennuksen arvoksi on jäänyt 144 428 euroa.

Kiinteistön tasearvo on 31.12.2020 ollut yhteensä 947 780 euroa koostuen seuraavista elementeistä: rakennus 704 598 euroa, lämpöliittymä 14 820 euroa, sähköliittymä 62 953 euroa, tontti 165 409 euroa. Viime vuosikymmenen loppupuolella kiinteistön osalta on tehty arviokirja Eero Saarijärvi Oy:n toimesta, jossa kiinteistön kokonaisarvoksi on määritetty yli 1 000 000 euroa.

**Yhteenveto:** Jos kiinteistön kauppahinta on alhaisempi kuin kiinteistön käypä arvo tai kiinteistökaupan ehdot eivät muilta osin ole markkinaehtoiset, niin tuolloin kiinteistökauppaan sisältyy julkista tukea.

Tuolloin on arvioitava, täyttyvätkö kaikki muut valtioneuvoston (yritystuki) soveltamisen edellytykset. Jos ne täyttyvät, niin tuolloin kunnan tulee määritellä julkisen tuen suuruus ja arvioida, voidaanko ko. tuki myöntää valtioneuvoston mukaisesti yritykselle. Mikäli päätöksessä on asianmukaisesti määritelty julkisen tuen määrä ja se on yritykselle myönnetty asianmukaisesti valtioneuvoston mukaisesti ja päätöksessä on kirjoitettu auki kyseinen menettely ja sen oikeudellinen peruste, niin tuolloin päätös on tehty valtioneuvoston ja –määräysten mukaisesti eikä päätökseen sisälly menettelyvirhettä.

Päätöksen esittelytekstissä todetaan seuraavaa: Kaupunki on saanut riippumattoman arvion myytävästä kiinteistöstä ja maa-alueesta myyntineuvottelujen pohjaksi ja arviolla on saatu vahvistettua markkina-arvo yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Kaupungin saama arvio sisältää markkina-arvon ala- ja ylärajan. Lisäksi esittelytekstissä todetaan, että määritelty markkinahintahan on vähimmäisostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea. Kaupunki on saanut vähimmäisostohinnan ylittävän ostotarjouksen, joten kauppaa ei tehdä siten,

että kaupan yhteydessä ostajalle annettaisiin valtiontukisäännöksen mukaista tukea. Lisäksi todetaan, että arviokirjan tarkoitus ei ole määritellä lopullista kauppahintaa vaan osoittaa saavutettu neuvottelutulos markkinaehtoiseksi. Kiinteistön kauppahinta määrittyy osapuolten välisissä neuvotteluissa.

Tässä valituksenalaisessa päätöksessä on kiinteistön markkina-arvon määrittely toteutettu asianmukaisesti. Kiinteistön kauppaa tehtäessä kunnan on otettava huomioon viranomaisen harkintavaltaa rajoittavat seikat. Tässä tapauksessa kauppaa rasittaa se tosiseikka, että EU:n valtiontukisäännöksiä ja – määräyksiä ja niiden soveltuvuutta käsillä olevaan kauppaan ei ole **etukäteen luotettavasti** selvitetty.

Kyseessä oleva kiinteistönkauppa oli Kemijärven kaupunginvaltuuston käsittelyssä 15.2.2021, § 10. Tässä yhteydessä asian esittelyteksti ei sisältänyt minkäänlaisia viittauksia valtiontukikäsitteistöön. Allekirjoittaneen tehtyä tästä päätöksestä kunnallisvalituksen, esisopimus raukesi kaupan osapuolten välillä.

Kyseinen kauppa tuotiin, tässä valituksessa esille tuoduin valtiontukea koskevin uusien viittauksin, kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi 24.5.2021. Vaikuttaa siltä, että aiempi kunnallisvalitus on vaikuttanut siihen, että kunta on pyrkinyt taustoittamaan viranomaisen harkintavaltaa rajoittavia seikkoja myös valtiontukisäännösten ja – määräysten osalta.

Näkemykseni mukaan riittävä selvityksen laajuus ei tule toteutettua lain vaatimalla tavalla kuitenkaan siten, että todetaan kauppahinnan ylittävän arviokirjan määritellyn kohteen kauppahinnan alarajan 25 000 eurolla, kun joka tapauksessa arviokirjan osalta välitys ala- ja ylärajan osalta on 300 000 euroa eli verrattain suuri.

Oikea menettelytapa on tuoda asianmukaisesti esille eri valtiontukimuodot, jotka



kyseisessä kaupassa voivat olla oikeudellisesti merkityksellisiä. Kunta voi tietyin rajoituksin myöntää valtiontukea ilman komission ennakkohyväksyntää. De minimis – tuki on sallittu tukimuoto tietyin edellytyksin. Lisäksi eri pk-yrityksille myönnettäviä tukia voidaan myöntää ns. ryhmäpoikkeusasetuksen nojalla. Nämä tukimuodot ja niiden soveltuvuus kauppaan olisi pitänyt päätöksessä ennalta luotettavasti selvittää. Näin ei tässä jälkimmäisessäkään asian käsittelyssä kaupunginvaltuustossa ole tapahtunut ja tältä osin viranomaisen harkintavaltaa rajoittavaa keskeistä seikkaa ei ole luotettavasti etukäteen edelleenkaan selvitetty.

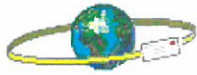
Päätös on täten syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kun sitä rasittaa edellä kuvattu menettelyvirhe. Lisäksi viranomaisen harkintavaltaa rajoittavat hyvän hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, jotka voivat olla tulleet kyseeseen yhdenvertaisuusperiaatteen osalta (vrt. kauppa/Koillismaan Osuuskauppa) mutta tässä valituksessa ei oteta kantaa tähän harkintavaltaa rajoittavaan seikkaan.

Vaadin lisäksi, että valituksesta aiheutuvia kuluja korvataan 500 eurolla.

Kemijärvellä, 22.6.2021

-----  
Kauko Jaakkola





"Kotilaine Jarkko Kemijärvi" <Jarkko.Kotilaine@kemijarvi.fi> aika 22.06.2021  
14.08.22

Vastaanottaja: "pohjois-suomi.hao@oikeus.fi" <pohjois-suomi.hao@oikeus.fi>

Kopio:

Aihe: Kunnallisvalitus

Ohessa kunnallisvalitus Word-dokumenttina.

Kauko Jaakkolan psta



Jarkko Kotilaine POHJOIS-SUOMI.odt

