



3.11.2022

Dnro 190/03.04.04.04.10/2022

Asia

Kunnallisvalitus

Valittaja

Ahti Puumalainen, Juuan kunnan jäsenenä

Päätös, josta valitetaan

Juuan kunnanvaltuusto 15.12.2021 § 58

Kunnanvaltuusto on kunnanhallituksen esityksestä hyväksynyt ehdollisena Puljonki Oy:n vastatarjouksen kiinteistöllä 176-403-16-77 sijaitsevan noin kahden hehtaarin suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevien rakennusten ostamisesta perustelutekstin mukaisesti.

Kunnanhallituksen päätöksen 13.12.2021 §:n 196 perustelutekstin mukaan Juuan kunta on tarjonnut kiinteistökokonaisuutta Puljonki Oy:lle 450 000 euron hintaan. Myyntitarjous on muodostettu kuntalain 130 §:n edellyttämän ulkopuolisen arvioinnin perusteella. Puljonki Oy on vastatarjouksessaan esittänyt kauppahinnaksi 200 000 euroa. Vastatarjoukseensa tueksi kiinteistön nykyinen vuokralainen Puljonki Oy on teettänyt oman hinta-arvionsa. Arviohinta on sama kuin kunnan teettämän arvion perusteella muodostettu. Tämän lisäksi vuokralainen on teettänyt tarkemman kuntotarkastuksen. Puljonki Oy on vastatarjouksensa perusteluina esittänyt kiinteistökokonaisuuden korjaustarpeet sekä yhtiön tarpeen tehdä lisäinvestointeja.

Kiinteistökokonaisuuden jääminen kunnalle aiheuttaisi merkittäviä korjauspaineita, jotka näkyisivät kunnan taloudessa kasvavina investointikuluina. Kustannusten kokoluokka on useita miljoonia euroja. Arviokirjoissa kiinteistön arvo on muodostettu potentiaalisen tuottoprosentin perusteella ilman merkittäviä korjaustarpeita. Tästäkin johtuen arviosta poikkeamiseen on perusteet, eikä vastatarjouksella tarjottua kauppahintaa voida pitää kunnan kannalta epätarkoituksenmukaisena. Vuokralaiselle myynissä on työvoimapoliittisia etuja. Kauppa tiivistäisi Juuan kunnan ja Puljonki Oy:n välistä alueellista yhteistyötä ja sen kokonaistaloudellinen merkitys kunnalle olisi suuri.

Kunnan on perusteltua hyväksyä esitetty vastatarjous ehdollisena. Ehdollisen hyväksynnän perusteella kunta on valmis neuvottelemaan kaupan keskeisistä vastuukysymyksistä. Lopullinen kauppa tulee voimaan kauppakirjan allekirjoitusten myötä ja kun ehdoista on päästy yksimielisyyteen.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Kunnanvaltuuston päätös 15.12.2021 § 58 on kumottava ja hallinto-oikeuden arvioitava, tuleeko päätöksen täytäntöönpano kieltää, kunnes päätös on lainvoimainen.

Vaatimusten tueksi on esitetty muun ohella seuraavaa:

Päätöstä tehtäessä kiinteistön käypää hintaa ei ole asianmukaisesti määritelty. Hyväksytty kauppahinta alittaa huomattavasti kiinteistön käyvän arvon ja johtaa poikkeuksellisen mittavaan laissa kiellettyyn julkiseen tukeen yritykselle, joka toimii avoimilla markkinoilla niin kotimaisten kuin kansainvälisesti toimivien kilpailevien yritysten kanssa. Vaikka asian valmistelussa on mainittu vaatimus käyvän hinnan määrittelystä ja kiello alihintaan myymisestä, niitä ei kuitenkaan ole otettu huomioon. Kunnanhallitus ei ole perustellut esitystään olennaisesti myyntitarjousta alhaisemman vastatarjouksen hyväksymisestä, eikä se myöskään ole arvioinut laajemman tarjouskilpailun käymistä realistisen kauppahinnan hakemiseksi, kuten myyntitarjouksessa on edellytetty. Kunnanhallitus ei ole esittänyt arviotaan ostajan suosimisesta Euroopan unionin säädösten vastaisesti, vaikka vastatarjous ei ole ollut edes puolta tarjouspyynnössä esille tuodusta hinnasta. Valtuusto on alihintaisen kaupan hyväksyessään käyttänyt harkintavaltansa väärin ja toiminut kunnan edun vastaisesti.

Kohteen käyvän arvon arvioiminen ei ole mahdollista kunnanhallituksen esityksen ja valtuuston päätöksen perusteella, koska kaupan kohdetta ei ole asianmukaisesti kuvattu, eivätkä edes kauppahinnan määräytymisperusteet ole nähtävissä. Kohteen käypä arvo on kuitenkin jotakin aivan muuta kuin 200 000 euroa tai kunnan myyntitarjouksen mukainen 450 000 euroa. Vaille huomiota on jäänyt muun muassa myytävän maapohjan arvo verrattuna kadun toisella puolella kunnalla myynnissä olevan teollisuustontin hintaan sekä ostajalle siirrettävien kahden erillisen myytävän rakennuksen sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymien arvot. Lisäksi huomioimatta on jäänyt, että nyt myytävän pienemmän teollisuustilan ostohinta muutostöineen on ollut kunnalle 310 000 euroa vuonna 2016 ja että suuremman kiinteistökokonaisuuden osalta pelkän tuotantorakennuksen rakennuskustannukset talotekniikka mukaan lukien ovat vuosina 1994–2007 olleet 5,741 miljoonaa euroa, mihin kunta on saanut EU:n/kansallista investointiavustusta 1,6 miljoonaa euroa. Valittajan tietojen mukaan 2010-luvulla tilojen laajennus- ja muutostöihin on käytetty 160 000 euroa. Kysymyksessä ei ole mikä tahansa tyhjä teollisuustila vaan täyskäytössä oleva, tarkoitukseensa mittatilaustyönä toteutettu tiukkojen hygieniavaatimusten alainen tila, jonka arvo on johdettava vastaavien uusien tilojen rakentamiskustannuksista.

Puljonki Oy:n omistaja on kansainvälisesti toimiva Nestle-konserni ja ainakin osassa Puljongin vähittäiskauppatuotteissa valmistajaksi on merkitty Nestle AG Deutschland, eli Puljonki valmistaa tuotteitaan emokonsernille alihankintana. Silti Puljongin liikevaihto viimeisen viiden ajalta on ollut keskimäärin 16,5 miljoonaa euroa vuodessa. Yritys ilmoittaa työllistävänsä 57 henkilöä. Toiminnan laajuus osoittaa, ettei tuotantotiloja voi luokitella huonokuntoisiksi ja ne ovat yrityksen toiminnalle käyttöarvoltaan edelleen investointikustannuksia vastaavat. Kun yritys nyt maksaa kunnalle vuosivuokraa 280 000 euroa, vastaa se laskennallisesti 7 %:n tuottoa 4 miljoonan euron pääomalle. Kauppa ei ole missään suhteessa tuottoarvoon. Kauppahinta vastaa vajaan 9 kuukauden vuokraa, mikä kuvaa sitä, että kauppa on kunnalle huono ja yritykselle lahja. Edellä esitetyn perusteella on kyseenalaista, onko arvion tehneillä ollut riittävät kohde- ja lähtökohtatiedot. Ostajan hankkimaa arviota kiinteistön hinnasta ei voida missään olosuhteissa pitää luotettavana.

Päätös on puutteellisesti valmisteltu, eikä sitä ole tehty riittävien tietojen pohjalta. Kun valittaja on pyytänyt saada kaupan kohteesta yksilöityjä tietoja, on käynyt ilmi, ettei niitä ole ollut valmiina, mistä on tehtävissä se johtopäätös, etteivät tiedot ole olleet esillä päätöstä tehtäessä. Arvioita kaupan kohteen käyvästä arvosta ja päätöksen taustamateriaalia ei ole pyynnöstä huolimatta toimitettu valittajalle, vaikka perusteita päätöksen taustamateriaalin salaamiselle ei ole ollut. Kunnan salaisena pitämä arvio on kuitenkin annettu ostajan tietoon.

Kutsu kunnanvaltuuston kokoukseen 15.12.2021 on toimitettu valtuutetuille 9.12.2021 ja se on julkaistu kuulutuksena samana päivänä Vaarojen Sanomissa. Kutsussa, asialistassa ja esityslistassa ei kuitenkaan ole mainittu kiinteistön myyntiä koskevaa asiaa. Kunnanhallituksen esitys kiinteistön myymisestä on lisätty esityslistalle vasta 14.12.2021. Valtuutetuilla ei ole ollut riittäviä edellytyksiä valmistautua asiasta päättämiseen alle vuorokauden varoajalla. Myös kunnan tiedotusvelvollisuus kuntalaisille valtuustossa käsiteltävistä asioista sekä merkittävän kunnan omaisuuden myymisestä on jäänyt toteutumatta. Asiassa on menetelty kunnan hallintosäännön 14 luvun 3–5 §:n vastaisesti. Kyseessä ei ole ollut kuntalain 95 §:n tarkoittama kiireellinen asia, joka olisi voitu ottaa käsiteltäväksi kokouskutsussa mainitsemattomana. Kokouksen järjestäytymisen yhteydessä asia on päätetty ottaa ylimääräisenä käsiteltäväksi. Järjestäytymispykälässä tai myyntiä koskevan §:n 58 kohdalla ei kuitenkaan ole tehty päätöstä asian kiireelliseksi julistamisesta.

Asian käsittely hallinto-oikeudessa

Juuan kunnanhallitus on antanut lausunnon, jossa se on katsonut, että valitus ja vaatimus valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kieltämisestä on hylättävä. Lisäksi lausunnossa on esitetty muun ohella seuraavaa:

Kauppa on tehty markkinaehtoiseen hintaan. Juuan kunta on hankkinut ulkopuolisen AKA- ja KHK-pätevyydet omaavan asiantuntijan arvion kiinteistön arvosta. Arvion mukaan kiinteistön markkina-arvo on ollut 500 000

euroa (+/- 10 %). Arvioitsijalla ei ole ollut yksityiskohtaista tietoa kohteen korjaustoimenpiteiden arvioiduista kustannuksista. Puljonki Oy:n hankkimassa arviossa on päädytty samaan suuruusluokkaan kunnan teettämän arvion kanssa. Puljonki Oy on teettänyt kohteessa myös kuntotarkastuksia ja korjaussuunnitelmia, joiden perusteella tehdasrakennusten peruskorjaustoimenpiteiden hinnaksi on arvioitu 2,24 miljoonaa euroa ja katon korjauksen hinnaksi yli 800 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaa vuokranantajana Juuan kunta. Lisäksi kohteen kylmälaitteiston uusimisen kustannukset tulevat olemaan vuoteen 2025 mennessä noin 1,4 miljoonaa euroa. Yksistään mainitut korjaustarpeista esitetyt seikat osoittavat, että kaupan hinnoittelulle arviokirjasta poikkeavalla tavalla on ollut hyväksyttävät perusteet, sillä vaihtoehtoiset tapahtumankulut sitoisivat kunnalta kohtuuttomat henkilö- ja talousresurssit välttämättömiin korjaustoimenpiteisiin tai aiheuttaisivat kunnalle merkittävää vahinkoa työpaikkojen menetyksen ja verotulojen pienenemisen myötä.

Kaupan kohde on aikanaan rakennettu ja muotoutunut kuluneen kahden vuosikymmenen aikana palvelemaan nykyisen toimijan toimintaa, eikä kohteella siten ole käytännössä kuin yksi potentiaalinen ostaja. Komission tiedonannon (2016/C 262/01) mukaan markkinaehtoisuutta voidaan arvioida vertailuarvon avulla. Tässä tapauksessa vertailuarvoa määritettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota merkityksellisiin markkinoihin. Alueella, jossa kaupan kohteena oleva kiinteistö sijaitsee, on muitakin teollisuuskiinteistöjä, joista osaa on yritetty myydä jo pidemmän aikaa, mutta kysyntää ei ole ollut. Juuan kunnan suorittaman kiinteistökaupan markkinaehtoisuuden arvioinnissa painoarvoa tuleekin antaa erittäin alhaiselle kysynnälle. Valittajan esittämiä rakennuskustannuksia ei voida pitää relevantteina kuvaamaan kohteen nykyistä markkina-arvoa, koska rakentamiskustannukset ovat syntyneet kauan aikaa sitten. Kadun toisella puolella olevaa teollisuustonttia ei ole saatu kaupaksi siitä pyydetyllä hinnalla. Valittajan esille tuomat liittymät on otettu huomioon arviokirjan hinnoittelussa. Kuluneen 14,5 vuoden aikana kohteeseen on tehty investointeja vain 160 000 eurolla. Korjausvelka on siis kasvanut merkittävästi ja kohteen tasearvo on 31.12.2021 ollut 385 353,45 euroa. Kohdetta ei ole myyty alihintaan ja joka tapauksessa hintapoikkeama ei ole merkittävä.

Juuan kunnanvaltuuston päätös hyväksyä kauppa arvioita alemmalla hinnalla perustuu arvioiden epävarmuuteen, kohteen korjauskustannuksiin, kunnan tehtävien hoitamiskyvyn turvaamiseen ja kunnan yleiseen etuun. Huomioon on tullut ottaa taloudellisten etujen ja kannattavuuden lisäksi yhteiskuntapolitiikkaan liittyvät syyt, kuten alueellinen elinkeinotoiminnan edistäminen ja kuntalaisten työllisyys. Juuan kunnanjohtaja on tapauksessa edellyttänyt ostotarjoukselta perusteluita, mikäli tarjouksen hinta ei vastaa arvioitsijan arvion pohjalta tehtyä myyntitarjousta. Puljonki Oy on esittänyt vastatarjoukselta edellytetyt perustelut, jotka on toimitettu kirjallisesti kunnanhallitukselle ja -valtuutetuille ja asia on käyty myös suullisesti läpi kunnanvaltuuston kokouksessa. Juuan kunta on näin ollen ottanut huomioon Euroopan unionin valtiontukisäännökset ja niiden mahdollisen soveltumisen kauppaan, tullen siihen tulokseen, että myyntihinta 200 000 euroa on ollut kiinteistön markkinahinta päätöksenteon aikaan käytettävissä olleiden

asiakirjojen ja olosuhteiden perusteella. Kaupalla ei ole merkitystä Euroopan unionin sisämarkkinoiden kannalta. Kaupalla ei ole annettu Puljonki Oy:lle Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua kiellettyä tukea tai mikäli tällaista katsottaisiin annetun, on kysymys komission asetuksessa N:o 1407/2013 tarkoitetusta vähämerkityksisestä tuesta.

Juuan kunnanvaltuustolle on päätöksenteon tueksi toimitettu runsaasti selvitysmateriaalia kiinteistön hinnasta ja korjaustarpeista. Kokouskutsu on toimitettu lain edellyttämällä tavalla ja valtuutetuille on toimitettu kattava taustamateriaali. Asia on ollut kiireellinen, koska ostotarjouksen määräaika (13.12.2021) on ollut umpeutumassa. Menettely on kaikilta osin ollut lainsäädännön ja kunnan hallintosäännön mukaista.

Puljonki Oy:lle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen. Vastinetta ei ole annettu.

Valittaja on antanut vastineen, jossa hän on muun ohella todennut, ettei kunta ole osoittanut, että sillä olisi hyväksyttävät perusteet myydä kiinteistö ilman julkista tarjousmenettelyä ja päätetyllä muodollisella ja perustelemattoman alhaisella kauppahinnalla. Hyvä hallintotapa edellyttää, että päätöksen perusteet ja kauppaan liittyvät selvitykset ovat todennettavissa muutoinkin kuin salaisiksi määritellyissä asiakirjoissa tai suljetulle joukolle kerrottuina. Kunnanvaltuuston päätöspöytäkirjasta ei ilmene asiakokonaisuutta perusteluineen. Kiinteistön kunnossapitotarpeen ja siitä aiheutuvat kustannukset on määritellyt yksin ostajataho, minkä vuoksi niiden luotettavuus ja linjaus kustannuksista vastaavasta osapuolesta on kyseenalainen ja kauppahinnan määrittämisen kannalta epäluotettava. Kunta kiinteistön omistajana ei ole tehnyt tarveselvityksiä eikä arvioita kustannuksista. Kunta ei ole vastuussa kaikesta luetellusta tulevasta tekemisestä, vaan toimenpiteestä riippuen vastuu voi olla joko kunnan tai vuokralaisen.

Välipäätös

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 25.3.2022 antamallaan välipäätöksellä nro 732/2022 kieltänyt Juuan kunnanvaltuuston päätöksen 15.12.2021 § 58 täytäntöönpanon.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus kumoaa Juuan kunnanvaltuuston päätöksen 15.12.2021 § 58.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet ja niiden tulkintaperiaatteet

Sovellettavat kansalliset säännökset keskeisine esitöineen

Kuntalain (410/2015) 130 §:n 1 momentin 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.

Saman pykälän 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.

Saman pykälän 3 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Hallituksen esityksessä kuntalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 268/2014 vp) on 130 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa muun ohella todettu, että kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa ja vuokralle antamisessa on otettava huomioon EU:n kilpailusäännöstö ja erityisesti sen valtioneuvoston koskevat säännökset, joita on kuvattu tarkemmin yleisperusteluissa. Pykälään ehdotetaan otettavaksi komission tiedonannossa julkisten viranomaisien tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista ilmaistut linjaukset perusteista, jolloin maa-alueen ja rakennusten myyntiin ei katsota sisältyvän kiellettyä valtion tukea.

Mainitun pykälän 2 momenttia koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on edelleen muun ohella todettu, että komission edellä mainitussa maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskevassa tiedonannossa mainitaan muutamia erityistilanteita ilman tarjouskilpailua tapahtuvan kiinteistön luovutuksesta. Tiedonannon mukaan, jos maa-alueita ja rakennuksia on kohtuullisin ponnistuksin yritetty myydä markkina-arvoon ja on käynyt selväksi, että arvioijan ilmoittamaa hintaa ei saada, voidaan viiden prosentin poikkeaman tästä arvosta katsoa olevan markkinaedellytysten mukainen. Jos uuden kohtuullisen ajan kuluttua on selvää, että maa-alueita ja rakennuksia ei voida myydä arvioijan arvioimaan hintaan viidellä prosentilla vähennettynä, on tehtävä uusi arvio, jossa on otettava huomioon saadut kokemukset ja tarjoukset.

Unionin oikeus

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Artiklan 2 ja 3 kohdassa määrätään sisämarkkinoille soveltuvista tuista.

SEUT 108 artiklan 3 kohdan mukaan komissiolle on annettava tieto tuen myöntämistä tai muuttamista koskevasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Jos komissio katsoo, että tällainen suunnitelma ei 107 artiklan mukaan sovellu sisämarkkinoille, se aloittaa 2 kohdassa tarkoitetun menettelyn viipymättä. Jäsenvaltio, jota asia koskee, ei saa toteuttaa ehdottamiaan toimenpiteitä, ennen kuin menettelyssä on annettu lopullinen päätös.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan kansallisten tuomioistuinten käsiteltäväksi voidaan saattaa asioita, joissa ne joutuvat tulkitsemaan ja soveltamaan SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua tuen käsitettä etenkin ratkaistakseen sen, olisiko valtion toimenpiteen, joka on toteutettu noudattamatta 108 artiklan 3 kohdan mukaista ennakkovalvontamenettelyä, osalta pitänyt noudattaa mainittua menettelyä vai ei. Jos ne tulevat siihen tulokseen, että asianomainen toimenpide olisi pitänyt ennalta ilmoittaa komissiolle, niiden on todettava se sääntöjenvastaiseksi. Kansallisilla tuomioistuimilla ei sitä vastoin ole toimivaltaa ratkaista sitä, soveltuuko valtiontuki sisämarkkinoille, sillä tämä osa valvonnasta kuuluu komission yksinomaiseen toimivaltaan (ks. tuomio P, C-6/12, EU:C:2013:525, kohta 38 oikeuskäytäntöviittauksineen sekä tuomio OTP Bank, C-672/13, EU:C:2015:185, kohta 31 ja 37).

Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaikkien SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täytyttävä, jotta kyseessä olisi valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimenpiteen on oltava valtion toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajille, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (esimerkiksi asia C-237/04 Enirisorse, EU:C:2006:197, kohdat 38–39; asia C-172/03 Heiser, EU:C:2005:130, kohta 27; asia C-280/00 Altmark Trans, EU:C:2003:415, kohta 75).

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan toimenpide, josta on päättänyt jäsenvaltion alueellinen viranomainen, kuten kunnan viranomainen, voi muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtiontuen (tuomio Saksa v. komissio, 248/84, EU:C:1987:437, 17 kohta ja tuomio Portugali v. komissio, C-88/03, EU:C:2006:511, 55 kohta).

Tuen olemassaolon arvioinnissa on määritettävä, onko edunsaajayritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tältä osin sovelletaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettua niin kutsuttua yksityinen sijoittaja -arviointiperustetta (tuomio Komissio v. Électricité de France (EDF), suuri jaosto, C-124/10 P, EU:C:2012:318, 78 kohta).

Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä

Kuntalakia koskevassa hallituksen esityksessä (268/2014 vp) mainittu julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annettu komission tiedonanto (EYVL C 209, 10.7.1997) on korvattu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä 19.7.2016 annetulla komission tiedonannolla (2016/C 262/01).

Tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 66 kohdan mukaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi voinut saada tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, toisin sanoen ilman valtion toimenpidettä.

Tiedonannon 67 kohdan mukaan ainoastaan toimenpiteen vaikutuksilla yritykseen on merkitystä, ei valtion toimenpiteen syyllä eikä tavoitteella. Edusta on kyse aina, kun yrityksen taloudellinen tilanne paranee sellaisen valtion toimenpiteen johdosta, jonka ehdot poikkeavat tavanomaisista markkinaehdoista. Tämän arvioimiseksi yrityksen taloudellista asemaa toimenpiteen jälkeen olisi verrattava sen taloudelliseen tilanteeseen, jos toimenpidettä ei olisi toteutettu.

Tiedonannon 76 kohdan mukaan markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, onko valtio myöntänyt yritykselle etua, koska se ei ole toiminut markkinataloustoimijan tapaan kyseisessä transaktiossa. Tässä suhteessa ei ole merkitystä sillä, muodostaako toimenpide julkisyhteisöjen kannalta järkevän tavan yhteiskuntapolitiikkaan (esimerkiksi työllisyys) liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi. Vastaavasti tuensaajan kannattavuus tai kannattamattomuus ei ole sinänsä ratkaiseva tekijä määritettäessä, onko kyseinen taloudellinen transaktio markkinaehtojen mukainen. Ratkaisevaa on se, ovatko julkisyhteisöt toimineet, kuten markkinataloustoimija olisi toiminut vastaavassa tilanteessa. Jos näin ei ole, tuensaajayritys on saanut taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa ja jonka johdosta sen tilanne on edullisempi kuin sen kilpailijoiden.

Tiedonannon 79 kohdan mukaan jos jäsenvaltio väittää, että se toimi markkinataloustoimijana, mutta tästä on epäilyjä, jäsenvaltion on toimitettava todisteita, joista käy ilmi, että päätös kyseisen transaktion toteuttamisesta tehtiin sellaisten taloudellisten arviointien perusteella, jotka samankaltaisissa olosuhteissa rationaalisesti toimiva markkinataloustoimija (jonka ominaisuudet vastaavat kyseisen julkisen elimen ominaisuuksia) olisi tehnyt määrittääkseen transaktion kannattavuuden tai taloudelliset edut.

Tiedonannon 97 kohdan mukaan jos transaktio on toteutettu tarjousmenettelyn kautta tai tasavertaisuusedellytystä soveltaen, tämä muodostaa suoran näytön siitä, että transaktio on markkinaehtojen mukainen. Jos transaktiota ei ole toteutettu tarjousmenettelyn kautta tai jos julkisyhteisöjen toimea ei toteuteta tasavertaisesti yksityisten toimijoiden toimien kanssa, tämä ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, että transaktio ei ole markkinaehtojen mukainen. Tällaisissa tapauksissa markkinaehtojen mukaisuutta voidaan silti arvioida i) vertailuanalyysin (englanniksi benchmarking) tai ii) muiden arviointimenetelmien avulla.

Tiedonannon kohdan 98 mukaan sen määrittämiseksi, onko transaktio markkinaehtojen mukainen, transaktiota voidaan arvioida niiden ehtojen valossa, joiden perusteella vastaavat yksityiset toimijat ovat toteuttaneet vastaavanlaisia transaktioita vastaavassa tilanteessa (vertailuanalyysi).

Tiedonannon 101 kohdan mukaan transaktion markkinaehtojen mukaisuus voidaan määrittää myös yleisesti hyväksytyn vakiomuotoisen arviointimenetelmän perusteella. Tällaisen menetelmän on perustuttava käytettävissä oleviin objektiivisiin, todennettaviin ja luotettaviin tietoihin, joiden olisi oltava riittävän yksityiskohtaisia ja heijastettava taloudellista tilannetta sillä hetkellä, kun transaktiosta päätettiin, ottaen huomioon riskin suuruus ja tulevaisuuden odotukset. Riippuen transaktion arvosta arvioinnin luotettavuuden tueksi olisi tavallisesti tehtävä herkkyysanalyysi, arvioitava eri liiketoimintaskenaarioita, valmisteltava vaihtoehtosuunnitelmia ja vertailtava tuloksia vaihtoehtoisilla arviointimenetelmillä. Uusi (ennakko)arviointi voi olla tarpeen, jos transaktio viivästyy ja on välttämätöntä ottaa huomioon viimeaikaiset muutokset markkinaolosuhteissa.

Tiedonannon 103 kohdan mukaan sopiva arviointimenetelmä voi riippua markkinatilanteesta, tietojen saatavuudesta tai transaktiolajista. Kun sijoittaja pyrkii saamaan aikaan voittoa sijoittamalla yrityksiin (jolloin sisäinen korkokanta tai nettonykyarvo on todennäköisesti sopivin menetelmä), velkoja puolestaan pyrkii saamaan velallisen sille velkaa olevat määrät (pääoma ja mahdolliset korot) takaisin sopimuksessa ja laissa määritetyn ajan kuluessa (jolloin vakuuksien arvioinnilla, esimerkiksi omaisuuden arvolla, voisi olla enemmän merkitystä). Kun on kyse maakaupoista, riippumattoman asiantuntijan markkina-arvon vahvistamiseksi ennen myyntineuvotteluja antama arvio, joka perustuu yleisesti hyväksyttyihin markkinaindikaattoreihin ja arvostusstandardeihin, on periaatteessa riittävä.

Asiassa saatu selvitys

Kunnanhallitus on 13.12.2021 (§ 196) esittänyt valtuustolle Puljonki Oy:n vastatarjouksen hyväksymistä. Päätöksessä on sen lisäksi, mitä edellä on tämän päätöksen kohdassa ”Päätös, josta valitetaan” selostettu, todettu muun ohella seuraavaa:

Kaupan kohteena on kiinteistökokonaisuus, joka käsittää kaksi rakennusta sekä rakennusten alla olevan noin kahden hehtaarin maa-alueen.

Vepsänjoentie 6 toimii toimisto- ja hallintotilana ja varsinaista elintarviketeollisuutta on sijoittuneena Vepsänjoentie 10 rakennukseen. Rakennukset ovat muutamaa Puljonki Oy:n tekemää muutosta lukuun ottamatta kunnan omaisuutta. Myös rakennusten alla oleva kiinteistö kuuluu kunnalle ja sen kiinteistötunnus on 176-403-16-77. Koko kiinteistön pinta-ala on 11.6.2021 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan 20,14 hehtaaria, josta tähän kauppaan kuuluu noin 2 hehtaarin suuruinen määräala. Tontti olisi siten lohkottava suuremmasta määräalasta.

Kaupan kohteesta on käyty pitkin vuotta 2021 keskusteluja Juuan kunnan ja nykyisen vuokralaisen Puljonki Oy:n sekä Puljonki Oy:n omistajan Nestlé Professionalin kanssa. Kunnanjohtaja on aloittanut myyntineuvottelut vuokralaisen kanssa vuoden 2021 keväällä ja tehnyt kirjallisen, 450 000 euron suuruisen myyntitarjouksen. Myyntitarjous on muodostettu kuntalain 130 §:n edellyttämän ulkopuolisen arvioinnin perusteella kunnan toimeksiannosta. Puljonki Oy on vastatarjouksessaan esittänyt kauppahinnaksi 200 000 euroa. Koska ehdotettu kauppahinta poikkeaa kunnan alkuperäisestä myyntitarjouksesta, joka puolestaan perustuu ulkopuoliseen arvioon, vuokralainen on esittänyt lisäperusteluja vastatarjoukselleen. Niitä on myös myyntitarjouksessa edellytetty. Näitä perusteluja on käyty suullisesti läpi, ja ne perustuvat kiinteistökokonaisuuteen liittyviin korjaustarpeisiin sekä Puljonki Oy:n tarpeisiin tehdä lisäinvestointeja. Suullisen keskustelun lisäksi vuokralainen on esittänyt ulkopuolisen kuntotarkastuksen tulokset kirjallisesti sekä ulkopuolisen hinta-arvion.

Myynnin keskeinen peruste on se, ettei tehdastoiminnan mahdollistaminen vuokranantajan ominaisuudessa kuulu kunnan lakisääteisiin tehtäviin, vaikka yleisen elinvoiman edistäminen ja sitä kautta elinkeinopolitiikan tukeminen kuuluukin. Juuan kunnan kannalta kiinteistökokonaisuuden myyminen on siten tarkoituksenmukaista. Vaikka kunta saakin kohteesta vuokratuottoja, kasvaneista korjaustarpeista johtuen todellisten tuottojen osuus on vuosi vuodelta pienentynyt. Teknisen toimialan henkilöstöresursseista menee merkittävä osuus tehdasrakennusten ja sitä ympäröivien alueiden huoltoon ja tarkastuksiin.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Käsillä olevassa asiassa ostajana toimisi vuokralaisen ominaisuudessa oleva taho, joka on erityisesti perehtynyt kaupan kohteeseen ja tietää tarkoin kiinteistökokonaisuuden kunnon. Vuokralaiselle myynnissä on myös työvoimapolitiittisia etuja, sillä tiloissa työskentelee kymmeniä kuntalaisia ja myynti toiselle taholle saattaisi merkitä tuotantoseisokkeja ja vaikuttaa siten työvoiman käyttöön.

Sp-koti / Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV on kunnan toimeksiannosta laatinut kaupan kohteesta markkinahinta-arvion. Arviokirjan 15.6.2021 mukaan arvion kohteena on Juuan kunnassa osoitteissa Vepsänjoentie 6 ja Vepsänjoentie 10 olevan kiinteistön vuokraoikeus niillä sijaitsevina rakennuksineen ja liittymineen. Koko kiinteistön pinta-ala on

20,14 hehtaaria, josta tähän arvioon kuuluu noin 2 hehtaarin suuruinen määräala. Arviointimenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa (entinen tuottoarvomenetelmä). Tuottolähestymistapaa käyttäen kiinteistön markkina-arvo määritetään oletuksella, että kiinteistön ostaa sijoittaja, joka hakee sijoitukselleen tuottoa. Edustavia vertailukauppoja ei alueen toimitilakohteista ole juurikaan saatavilla, joten markkinalähestymistavan (entinen kauppaaarvomenetelmä) käyttö arviointiperusteena ei ole perusteltua. Arviokirjan mukaan rakennuksia ei ole juurikaan peruskorjattu. Lähinnä tehdyt korjaukset ovat olleet huoltopainotteisia. Arvion laatijan näkemyksen mukaan rakennuskannan peruskorjauksiin on syytä varautua lähitulevaisuudessa. Rakennuksia ei ole kuntotarkastettu, joten tyhjentävää arviota niiden kunnosta ei voida antaa. Mahdollisista vahingoista tai vaurioista ei ole tietoa. Arviossa selostettuihin seikkoihin, laskelmiin, rakennuksen kuntoon ja korjaustarpeeseen sekä yleiseen markkinatilanteeseen perustuen kohteen markkina-arvoksi on arvioitu 500 000 euroa +/- 10 %.

Kunnan Puljonki Oy:lle tekemän myyntitarjouksen 9.7.2021 mukaan puolueeton arvioitsija on arvioinut kiinteistökokonaisuuden arvoksi 500 000 euroa +/- 10 %. Arvio käsittää molemmat teollisuusrakennukset sekä maa-alueen arvon. Arviossa oleva summa pitää sisällään tulevat mahdolliset korjaustarpeet. Tarkkaa arviota korjauskustannuksista ei ole ollut mahdollista tässä yhteydessä selvittää. Juuan kunta on ottanut huomioon ostajan esiintuomat haasteet kiinteistön ylläpidossa ja tekee myyntitarjouksen arvioinnin miniminäkemyksen pohjalta. Alustava ehdotus kauppasummaksi on siten 450 000 euroa. Tarjous pitää sisällään myös noin kahden hehtaarin maa-alueen, joka on nykyisin vuokra-alueena. Mikäli ostaja haluaa kunnan harkitsevan arviosta poikkeavaa hintaa, tämän on syytä tuoda hintaa alentavia seikkoja esiin. Oikeuskäytännössä näitä seikkoja ovat olleet muun muassa: kiinteistöllä olevan rakennuksen huono kunto, rakennuksen peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset. Mikäli Puljonki Oy:n näkemys mahdollisesta kauppahinnasta poikkeaa merkittävästi tässä myyntitarjouksessa esitetystä myyjän näkemyksestä, eikä Puljonki Oy esitä oikeuskäytännön edellyttämiä objektiivisia seikkoja arviosta poikkeamiseen, myyjän on harkittava kuntalain mukaista tarjouskilpailua ja varmistuttava, ettei kaupassa suosita ostajaa Euroopan unionin säädösten vastaisesti. Tarjouskilpailulla kartoitettaisiin myös muita mahdollisia ostajatahoja, jotka mahdollisen omistusoikeuden siirtymisen myötä luonnollisesti tulisivat uuden vuokranantajan asemaan.

Colliers International Corporate Solutions GmbH on ostajan toimeksiannosta laatinut kaupan kohteesta 16.11.2021 päivätyn markkinahinta-arvion. Arvio on tehty tuottolähestymistapaa käyttäen ja sen mukaan kohteen markkina-arvo on noin 509 000 euroa. Arvion mukaan kiinteistöllä olevien rakennusten kunto on huono ja kiinteistö saattaa huonoimmassa tapauksessa vaatia 2 miljoonan euron investointeja. Vastaavanlaisia kiinteistökauppoja on kunnassa tehty vähän.

Myytavällä kiinteistöllä on marraskuussa 2021 tehty Puljonki Oy:n ja Nestlé Professional Foodin toimeksiannosta kuntotarkastus. Tarkastuksen on suorittanut Arup Ireland. Kuntotarkastusraportista 24.11.2021 ilmenee, että

tarkastuksessa ovat koko tarkastuksen ajan läsnä olleet tarkastajien lisäksi Puljonki Oy:n ja Nestlén edustajat. Raportissa on muun ohella esitetty lukuisia tarkastuksessa kiinteistön kunnosta tehtyjä havaintoja ja niiden perusteella suositeltuja korjaustoimenpiteitä.

Lausunnon liitteenä hallinto-oikeudelle toimitetun, Nestlén laatiman neuvotteludokumentin mukaan kuntotarkastuksen perusteella rakennuksissa on 40 kunnostuskohdetta. Kiinteistön peruskuntoon saattaminen maksaa arviolta 2,25 miljoonaa euroa.

Oikeudellinen arviointi

Euroopan unionin valtioneuvoston päätös sovelletaan vain toimenpiteisiin, jotka täyttävät kaikki unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa määrätty kumulatiiviset edellytykset. Euroopan unionin tuomioistuimen soveltamiskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että myös kunnan myöntämä tuki voi olla SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Yritys saattaa saada taloudellista etua, jota se ei normaalisti saisi, jos kunta myy sille omistamansa kiinteistön alihintaan. Kauppa- ja kilpailuvaikutuksen täyttymiseen riittää, että voidaan osoittaa, että tuensaaja harjoittaa taloudellista toimintaa ja toimii markkinoilla, joilla käydään jäsenvaltioiden välistä kauppaa. Juuan kunta on päättänyt myydä omistamansa teollisuuskiinteistön Puljonki Oy:lle, jonka toimialana kaupparekisteritietojen mukaan on muun ohella elintarvikkeiden valmistus ja myynti, maahantuonti, markkinointi ja konsultointi. Puljonki Oy:n voidaan katsoa selkeästi toimivan kilpailuilla markkinoilla, joilla yritykset harjoittavat toimintaa, jonka puitteissa käydään kauppaa myös jäsenvaltioiden välillä. Kiinteistön myyntiä koskevan päätöksen vaikutukset kohdistuvat vain Puljonki Oy:öön, eikä se ole yleinen toimenpide. Potentiaalista kauppavaikutusta ja mahdollisen tuen valikoitavuutta koskevat edellytykset siten täyttyvät.

Asiassa on vielä arvioitava, onko Puljonki Oy saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla vai onko päätettyä kauppahintaa pidettävä niin sanotun yksityinen sijoittaja -arviointiperusteen mukaisesti markkinaehtoisena.

Juuan kunta ei ole päättänyt myydä omistamaansa kiinteistöä kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle kuntalain 130 §:n 1 momentissa ja komission tiedonannossa (2016/C 262/01) tarkoitettua tarjouskilpailulla. Siitä, ettei tarjouskilpailua ole järjestetty ei johdu, että kaupunki olisi menetellyt kuntalain 130 §:n ja unionin valtioneuvoston päätösten vastaisesti. Unionin tuomioistuimen ja tätä vastaavan korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan ei ole mahdotonta, että muillakin menetelmillä voidaan päästä tulokseen, joka osoittaa todellisia markkina-arvoja vastaavia hintoja (ks. asia C-239/09 Seydaland EU:C:2010:778, 35 ja 39 kohta, asia C-39/14 BVVG EU:C:2015:470 sekä KHO 2012:105). Juuan kunta on käyttänyt päätöksenteossaan puolueettoman arvioijan laatimaa arviota, jossa kohteen markkinaperusteinen hinta on arvioitu.

Kunnan toimeksiannosta laaditun Sp-koti / Kallaveden Kiinteistöasiantuntijat Oy LKV:n arvion mukaan kohteen arvo on 500 000 euroa +/- 10 %. Puljonki Oy:n kunnan myyntitarjouksen jälkeen tilaaman Colliers International Corporate Solutions GmbH:n arvion mukaan myytävän kiinteistön arvo on noin 509 000 euroa. Molemmissa arvioissa on siten päädytty kiinteistön markkinahinnan osalta samaan hintaluokkaan.

Juuan kunnanvaltuusto on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt kiinteistön myynnin Puljonki Oy:lle sen vastatarjouksessaan esittämään 200 000 euron kauppahintaan. Hinta alittaa huomattavasti hinta-arvioissa arvioidun kiinteistön markkina-arvon. Kunnanhallituksen päätöksen 13.12.2021 § 196 valmisteluosiossa kunta on perustellut kiinteistön myyntiä hinta-arvioita alhaisempaan hintaan sillä, että Puljonki Oy:n teettämän kuntotarkastuksen perusteella kiinteistössä on korjaustarpeita ja että arviokirjoissa kohteen arvo on muodostettu potentiaalisen tuottoprosentin perusteella ilman merkittäviä korjaustarpeita sekä Puljonki Oy:n tarpeella tehdä lisäinvestointeja. Lisäksi arviota alhaisempaa hintaa on perusteltu myynnin kokonaistaloudellisella merkityksellä kunnalle sekä työvoimapoliittisilla eduilla. Lausunnossaan Juuan kunta on edelleen perustellut myyntihintaa arvioiden epävarmuudella ja yhteiskuntapolitiikkaan liittyvillä syillä, kuten elinkeinotoiminnan edistämisellä ja kuntalaisten työllisyydellä.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan SEUT 107 artiklan 1 kohdassa ei tehdä eroa valtion toimenpiteiden syiden ja tavoitteiden perusteella, vaan toimenpiteet määritellään niiden vaikutusten perusteella (esimerkiksi tuomio 15.5.2019, Achema ym. C-706/17, EU:C:2019:407, 86 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen). Tämän vuoksi arvioitaessa sitä, saako Puljonki Oy kaupasta SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua etua, ei merkitystä ole sillä, onko kiinteistön myynti kunnan edun mukaista elinkeinopoliittisista ja muista vastaavista syistä.

Molemmista kaupan kohteesta laadituista hinta-arvioista ilmenee, että niissä on otettu huomioon vertailukauppojen puute sekä yleinen markkinatilanne, mistä syystä hinta-arviot on laadittu tuottolähestymistapaa käyttäen. Molemmissa arvioissa on myös huomioitu kiinteistöllä olevien rakennusten huono kunto ja siitä johtuvat korjaustarpeet, vaikka varsinaista kuntoarviota ei arvioita laadittaessa olekaan ollut käytettävissä. Hallinto-oikeus toteaa, että käsitys tehdasrakennusten vaatimista korjauksista perustuu ostajan toimeksiannosta laadittuun kuntoarvioon, jonka perusteeksi tehdyssä kuntotarkastuksessa ovat olleet läsnä vain ostajan edustajat. Kunnanhallituksen päätöksestä 13.12.2021, kunnanhallituksen lausunnosta ja muusta asiassa esitetystä selvityksestä käy ilmi, että myös arvio kiinteistön korjaus- ja investointikustannusten määrästä perustuu ostajan ilmoittamaan arvioon. Arvio kiinteistön kunnostamisen vaatimien korjaus- ja investointikustannusten määrästä on lisäksi annettu tilanteessa, jossa kunta on myyntitarjouksessaan ilmoittanut ulkopuolisen hinta-arvion mukaisen minimikauppahinnan olevan alustava ehdotus kauppasummaksi ja on pyytänyt tuomaan esille hintaa alentavia seikkoja, mikäli ostaja haluaa kunnan harkitsevan arviosta poikkeavaa hintaa. Hallinto-oikeus katsoo, ettei

esitettyjen korjaus- ja investointikustannusten määrää voida edellä lausuttu huomioon ottaen pitää riittävänä osoituksena siitä, että kiinteistön markkinahinta on ollut perusteltua arvioida alhaisemmaksi kuin arviolausunnoissa on esitetty.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei kunta ole esittänyt sellaista selvitystä, jonka perusteella päätetyn kiinteistön myyntihinnan voitaisiin luotettavasti todeta olevan markkinahintainen. Näin ollen ei voida pitää poissuljettuna sitä, että Puljonki Oy saa kaupasta SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua taloudellista etua.

Kunta on esittänyt, että mikäli päätöksellä katsotaan annetun Puljonki Oy:lle taloudellista etua, kysymyksessä on joka tapauksessa vähämerkityksinen niin sanottu de minimis-tuki. Kunta ei kuitenkaan ole esittänyt selvitystä siitä, että asiassa olisi noudatettu vähämerkityksistä tukea koskevia menettelyjä. SEUT 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkitykselliseen tukeen annetussa komission asetuksessa (EU) N:o 1407/2013 yksilöityjä menettelyjä ei ole siten osoitettu noudatetun. Mahdollisen tuen ilmoitusvelvollisuutta ei siten voida sulkea pois myöskään kyseisellä perusteella.

Edellä todetun perusteella ei ole mahdollista poissulkea sitä, että päätetty kiinteistön kauppahinta sisältää Euroopan unionin toiminnasta tehdyssä sopimuksessa tarkoitettua kiellettyä valtiontukea. Kunnanvaltuuston valituksenalaista päätöstä tehtäessä ei ole riittävästi selvitetty mahdollisen valtiontuen olemassaoloa ja valtiontukisäännösten soveltamisen edellytyksiä. Kun päätelmää valtiontukimääräysten ja -säännösten soveltumattomuudesta ei ole tehtävissä myöskään asiaa hallintolainkäytön järjestyksessä arvioitaessa, valituksenalainen kunnanvaltuuston päätös on syntynyt kuntalain 135 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla virheellisessä järjestyksessä.

Asian näin päättyessä valituksessa esitetyistä muista valitusperusteista ja -perusteluista ei ole tarpeen lausua.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §

Muutoksenhaku

Kuntalain 142 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jukka Hartikainen, Heli Mäki-Rautila ja Marika Turunen.

Esittelevä jäsen

Marika Turunen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös	Ahti Puumalainen, postitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	maksutta
Jäljennös	Juuan kunnanhallitus / Asianajaja Tatu Hirvonen, postitse antopäivänä Kunnan on kuntalain 142 §:n mukaan viipymättä julkaistava ilmoitus tästä päätöksestä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Puljonki Oy / Paul den Dunnen, postitse antopäivänä

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottotodistus, saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Viranomaisen tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen tai sähköisen viestin saapumispäivänä.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus, PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 510 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa, lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita, yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa, mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa eikä asioissa, joiden käsittely on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa maksu kuitenkin peritään riippumatta lopputuloksesta. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain (257/2002) nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015).

