

01.10.2025

Dnro 1155/03.04.04.04.10/2024

Asia Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja Antti Oikarinen

Päätös, josta valitetaan

Pelkosenniemen kunnanhallitus 13.6.2024 § 231

Kunnanhallitus on 27.3.2024 (§ 123) hyväksynyt päätöksen liitteenä olevan Pelkosenniemen kunnan ja Pyhän kyläyhdistys ry:n (yhdistys) välisen Pelkosenniemen Pyhäjärven kylässä sijaitsevaa Vainion tilaa 583–403–6–4 koskevan vuokrasopimuksen ja valtuuttanut vt. teknisen johtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.

Oikarinen on vaatinut kunnanhallituksen 27.3.2024 tekemän päätöksen oikaisemista.

Kunnanhallitus on 16.5.2024 (§ 184) päättänyt:

- 1) merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen
- 2) merkitä tiedoksi liitteessä olevan selvityksen
- 3) hyväksyä oikaisuvaatimuksen, sillä päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- 4) ottaa Vainion tilan vuokrasopimuksen uudelleen käsittelyyn todeten seuraavaa:
 - Vainion tilasta on tehty 14.5.2024 päivätty markkinaehtoinen arvio kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla. Arviossa todetaan, että kohteen vuokrattavuus on yksiselitteisen heikko. Tämä johtuu ensisijaisesti tilojen heikosta kunnosta. Rakennukset/tilat kaipaisivat laajoja saneerauksia, jotta ne olisivat paremmin vuokrauskelpoisia. Arvion mukaan kohde on vuokrattavissa lähinnä nimellisellä vuokralla, jonka lisäksi vuokralainen vastaa kohteen ylläpitokuluista.
 - Vuokrasopimus ei täytä European unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa määriteltyjä valtiontuen tunnusmerkkejä eikä näin ollen edellytä valtiontukeen liittyvää ilmoitusmenettelyä.
- 5) hyväksyy vuokrasopimuksen liitteen mukaisena

6) valtuuttaa teknisen johtajan tekemään sopimukseen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sen.

Oikarinen on vaatinut kunnanhallituksen 16.5.2024 tekemän päätöksen oikaisemista. Kunnanhallitus on valituksenalaisella päätöksellään 13.6.2024 § 231 hylännyt oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava. Pelkosenniemen kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut 300 eurolla.

Vuokrasopimuksen tarkoitus viittaa matkailupalveluiden tuottamiseen vuokralaisen ollessa paikallinen rekisteröity yhdistys. Lisäksi vuokrasopimuksessa todetaan vuokralaisella olevan oikeus lisärakentamiseen oikeusvaikutteisen yleiskaavan puitteissa. Vuokrasopimusluonnoksen ehdoista on pääteltävissä oikeustoimen perustarkoituksena olevan matkailuliiketoiminnan mahdollistaminen. Kysymys on siten tilanteesta, jossa kunnan tulee huomioida valtioneuvoston asetus kuntalain 130 §:ssä tarkoitettuihin tavoin. Kunnan viranomaisen päätöksen esittelytekstissä tai valmisteluasiakirjoissa tulisi kuvata menettely, jolla on selvitetty mahdollisen tuen määrä ja laatu tai jolla todetaan, että päätös ei sisällä valtiontukea.

Vuokralaisena oleva yhdistys on unionin valtioneuvoston asetuksen kannalta yritys, jonka tarkoituksena on selkeästi harjoittaa liiketoimintaa matkailupalveluiden tuottamisen kautta. Sovittu 30 vuoden vuokra-aika rakentamisoptioilla pitää sisällään mahdollisuuden merkittävän liiketaloudellisen kokonaisuuden muodostumiseen. Toimenpide on täten suosiessaan 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 vuokratasolla, mutta itse vuokra-ajan puitteissa taloudellinen vaikutus vuokrasopimukseen liitettyjen eri ehtojen kautta on merkittävä. Valtioneuvoston asetuksen soveltuvuus tapaukseen on kokonaisarvio huomioiden hyvinkin perusteltua. Kunta ei ole esittänyt asiassa selvitystä myöskään siitä, ettei kyseessä ole niin sanottu vähämerkityksinen tuki ja että asiassa olisi sovellettu vähämerkityksistä tukea koskevaa menettelyä.

Ei-julkinen arviokirja, joka kysymyksessä olevan asian osalta on päädytty tekemään vasta valituksesta tehdyn oikaisuvaatimuksen jälkeen, ei ota kantaa määritellyn vuokran markkinaehtoisuuteen tai markkinaperusteisuuteen, kuten kuntalain 130 §:n 2 momentti edellyttää. Tämän takia kunta ei ole toiminut viimeksi mainitun lainkohdan edellyttämällä tavalla.

Edellä mainituin perustein päätös on vastoin kuntalain 130 §:n 2 ja 3 momenttia ja on virheellisessä järjestyksessä syntyneenä kumottava.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kunnanhallitus on antamassaan lausunnossa katsonut valituksen ja valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen olevan perusteettomia ja vaatinut, että valittaja veloitetaan korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti.

Pyhän kyläyhdistys ry ei ole varatusta tilaisuudesta huolimatta antanut asiassa selitystä.

Valittaja ei ole antanut vastaselitystä varatusta tilaisuudesta huolimatta.

Merkintä

Hallinto-oikeus on 18.9.2024 antamallaan välipäätöksellä 1513/2024 hylännyt valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää valittajan ja kunnan oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Perustelut

Sovellettava säännös

Kuntalain 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.

Mainitun 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.

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

Asiassa saatu selvitys

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt vuokrata 30 vuodeksi omistamansa Vainio-nimisen tilan Pyhän kyläyhdistys ry:lle. Osapuolten välillä tehdyn vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokrasopimuksen kohteena on vanha koulurakennus, vanha asuntolarakennus, pihasauna, varastorakennus, tulistelupaikka sekä maa-alue. Rannassa on yhdistyksen rakennuttamat laituri ja ekokäymälä. Kohde vuokrataan yhdistyksen käyttöön vapaa-ajan ja vakituisia asukkaita ja matkailijoita palvelevaan toimintaan. Vuokrakohteen vuokra on kymmenen euroa kymmeneltä vuodelta. Vuokra on kiinteä ilman indeksitarkistuksia. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 30 vuotta. Vuokrasopimus jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava Pyhä-Luosto-yleiskaavan osa-alue 6. Kiinteistön käyttötarkoitus yleiskaavassa on RM1 (matkailupalvelujen alue) / ranta VU (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue). Vuokralaisella on oikeus lisärakentamiseen oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan. Lisärakentamisesta tulee informoida vuokranantajaa.

Edelleen vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaan vuokrasopimuksen liitteeksi laaditaan ensimmäisessä katselmuksessa muutos- ja kunnostustöitä koskeva vastuunjakotaulukko, jonka toteutuminen käydään läpi tulevien vuosien katselmusten yhteydessä. Taulukkoon yksilöidään vastuut ja velvoitteet. Vuokralaiselle kuuluu alueen ja rakennusten yleisilmeestä huolehtimista ja ranta-alueen ylläpitoa vuokra-aikana. Ranta-aluetta ylläpidetään yleishyödyllisiin käyttötärpeisiin ensisijaisesti kesäaikaan, jolloin kyläyhdistyksen vastuulla on jätehuolto, laiturin asennus ja poisto sekä ranta-alueen yleinen siisteys. Vuokra-alueen tai sen osan osoittamisesta matkailu- tai muuhun lyhytaikaiseen käyttöön vuokralaisella on oikeus periä käyttökorvausta. Vuokralainen on tietoinen Pyhjärven yleiskaavassa rakennuksille ja pihapiirille osoitetusta suojelumerkinnästä ja on velvollinen osaltaan huolehtimaan suojeluarvojen säilymisestä. Ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä sovitaan vuokranantajan ja tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Vuokra-alueen kautta kulkee ulkoilureitti. Pelastustie rantaan on pidettävä auki. Rannan virkistyskäyttö asukkaille ja matkailijoille on turvattava.

Vuokrasopimusluonnokseen liitetyn vastuunjakotaulukon mukaan vuokralainen vastaa kohteen ylläpitokuluista, kuitenkin siten, että kunta vuokranantajana vastaa kiinteistön vakuutuksesta ja grillikodan puuhuollosta. Kohteen korjauskuluista vastuu kuuluu vastuunjakotaulukon mukaan olennaisilta osin vuokralaiselle.

Kunnanhallituksen päätöksen 14.3.2024 (§ 105) esittelytekstin mukaan Pyhjärven koulu on suojeltu Pyhjärven oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaana. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen muutokset tulee toteuttaa siten, että sen rakennushistoriallinen ja maisemallinen merkitys ei heikkene. Vainion tilan tulevaisuutta varten tilasta on tehty vaikutusten ennakkoarviointi keväällä 2023 ennen kattojen korjaukseen ryhtymistä.

Arviointi on toteutettu kunnan arviointiohjetta noudattaen niin, että ensin on määritelty arvioitavat vaihtoehdot ja sen jälkeen arvioitavat näkökulmat. Vaihtoehtojen valinnassa lähtökohtana on ollut maapohjan säilyttäminen kunnan omistuksessa ja rakennusten säilyttäminen rakennussuojelun mukaisesti. Vaihtoehtojen pohjalta on käyty keskusteleva arviointitilaisuus kyläläisten, yrittäjien, kunnan ja ulkopuolisten kyläasiantuntijoiden kesken. Tilaisuuden jälkeen ulkopuoliset Suomen kylät ry:n asiantuntijat ovat toimittaneet täydennetyn kirjallisen materiaalin. Näin kerätystä aineistosta on tehty yhteenveto, johon on vielä pyydetty näkemyksiä Visit Pyhä-Luostolta alueen matkailuyhteyksien vuoksi. Tarkasteltavana olleista eri vaihtoehdoista kyläyhdistykselle vuokraamisen on todettu vaikuttavan yleisen edun kannalta tuottavimmalta ratkaisulta ja toteuttavan kuntastrategiaa ja sen arvoja.

Kunnanhallituksen päätöksen 27.3.2024 (§ 123) esittelytekstissä on todettu muun ohella seuraavaa: Laadittujen kuntoarvioiden mukaan kumpaankin rakennukseen tulee uusia alapohja, korjattava piha-alueen vesien hallinta, sähkö-, putki- ja viemäriyöt sekä ulkoverhoilun maalaus, ikkunoiden kunnostus ja käyttötarkoituksesta riippuvat muutostyöt sisätiloissa. Lisäksi koulurakennuksessa seinärakenne suositellaan avaamaan siten, että PAH-yhdisteitä sisältävän tuulensuojapaperin saa poistettua rakenteesta. Korjaustöihin sisältyy pieneltä alueelta asbestipurkua. Karkea arvio korjauskustannuksista on asuntolassa noin 220 000–240 000 euroa ja koulussa 260 000–320 000 euroa. Lopullinen kustannus riippuu rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta ja työn suoritustavasta. Rakennusten korjauskulujen lisäksi tulevat ylläpitokustannukset, jotka koostuvat muun muassa sähkölämmityksestä / pönttöuunien käytöstä, piha-alueiden huollosta, vakuutuksista, uimarannan siisteydestä ja laiturin asentamisesta. Mikäli kohde vuokrataan kyläyhdistykselle, rakennukset pysyvät käytössä, kunnan taloudellinen taakka kevenee merkittävästi ja alueelle on mahdollista syntyä uusia palveluita, jotka lisäävät alueen kiinnostavuutta. Kunnan vuosittaiset ylläpitokulut rannasta ovat vähäiset. Kunta saa vain muodollisen rahallisen vuokran, todellinen vuokra maksetaan rakennusten ja alueen kunnossapidon kautta.

Vainion tilaa koskevan 14.5.2024 päivätyn vuokratasalausunnon mukaan arvion tarkoituksena on markkinavuokran määrittäminen päätöksenteon tueksi. Lausunnon mukaan Vainion tila sijaitsee Pelkosenniellä Pyhäjärven kylässä Pyhäjärven pohjoisrannalla. Sen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee leirintäalue ja asuinrakennuksia. Pyhätunturin matkailukeskukseen on matkaa noin yhdeksän kilometriä. Kiinteistö on muodoltaan lähes suorakaide ja rajautuu yhdeltä sivulta Pyhäjärveen, jossa on yleinen uimaranta, ja muilta sivuilta naapurikiinteistöihin. Tilalla sijaitsevat koulurakennus ja asuntolarakennus on merkitty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään. Aiemmin kohde on ollut vuokrattuna kymmeniä vuosia nimellisellä vuokralla (noin 70 euroa vuodessa) ja vuokralainen on vastannut kaikista kohteen hoitokuluista. Arvioinnin yhteydessä ei ole ollut käytössä tietoa kohteen toteutuneista hoitokuluista. Tyypillisesti asuntojen ja toimitilojen kuukausittaiset hoitokulut ennen korjauksia vaihtelevat 3-6 euron tasolla neliometriä kohden ympärivuotisessa käytössä.

Marraskuussa 2022 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan rakennusten kunto on yleisesti ottaen heikko. Kuntotutkimuksen jälkeen on uusittu vesikatto syksyllä 2023.

Vuokratasolausunnon mukaan Vainion tila rakennuksineen kuuluu Pelkosenniemen/Pyhätunturin toimitilojen jakaantunut markkinatilanne huomioon ottaen teknisesti heikkojen kohteiden kategoriaan. Tällaisia kohteita on yleensä vaikea vuokrata lainkaan, ja siksi ne jäävät monesti tyhjilleen tai ovat vuokrattuna nimellisillä vuokrilla esimerkiksi yleishyödyllisille toimijoille, jotka vastaavat kohteiden hoitokuluista. Kohteen vuokrattavuus on yksiselitteisen heikko. Tämä johtuu ensisijaisesti tilojen heikosta kunnosta. Rakennukset/tilat kaipaisivat laajoja saneerauksia, jotta ne olisivat paremmin vuokrauskelpoisia. Rakennuksia on taloudellisesti järkevää ja mahdollista käyttää vain kesällä ja silloin matkailijoita on vähän. Lisäksi rakennusten heikkokuntoisuus huomioon ottaen arvioitsija ei usko niiden sopivan majoituskäyttöön ilman laajoja peruskorjauksia. Kohteelle ei ole nykykunnossa löydettävissä vuokralaista, jonka vuokranmaksuhalu/-kyky olisi merkittävästi enemmän kuin mitä kohteen ylläpitokulut ovat. Tämä johtuu rakennusten ja tilojen heikosta kunnosta sekä tilojen suuresta kokoluokasta suhteessa kysyntään ja käyttötarkoitukseen. Tämä tarkoittaa sitä, että kohde on vuokrattavissa lähinnä nimellisellä vuokralla, jonka lisäksi vuokralainen vastaa kohteen ylläpitokuluista.

Kunnanhallituksen päätöksen 16.5.2024 (§ 184) esittelytekstistä ilmenee, että sillä on päätöstä tehtäessä ollut käytettävissään Vainion tilasta 14.5.2024 laadittu arvio. Kunnanhallitus on lausunnossaan todennut, että Vainion tilalla olevilla rakennuksilla on voimassa olevassa yleiskaavassa suojelumerkintä. Kunnalla on rakennusten omistajana ollut pyrkimys vuokrasopimuksella saattaa kohde sellaiseen käyttöön, että rakennusten säilymisen edellytykset ja suojeluarvot toteutuvat.

Oikeudellinen arvio ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on itsehallintoonsa perustuen laaja harkintavalta sen päättäessä omaisuutensa vuokraamisesta. Kunnan tulee omaisuutta vuokratessaan ottaa kuitenkin huomioon muun ohella kuntalain 130 §:n ja unionin valtioneuvoston päätökset.

Ottaen huomioon kunnan ja yhdistyksen välisen vuokrasopimuksen pituus asiassa on kysymys kuntalain 130 §:ssä tarkoitettusta tilanteesta, jossa kunta antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön. Kunta ei ole esitetyn selvityksen perusteella järjestänyt Vainion tilan osalta tarjouskilpailua kuntalain 130 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla. Kunta on sen sijaan hankkinut arviokirjan markkinaperusteisen vuokratason määrittämiseksi kuntalain 130 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla. Arviokirja, josta ilmenee aiemmin kerrotulla tavalla kiinteistön markkinaperusteinen vuokrataso, on ollut kunnanhallituksen käytettävissä 16.5.2024, kun se on valittajan oikaisuvaatimuksen johdosta käsitellyt asian uudelleen ja hyväksynyt vuokrasopimuksen.

Kiinteistön luovutus on siten markkinaehtoinen, eikä siihen sisälly kiellettyä valtiontukea. Näin ollen valituksenalaista päätöstä tehtäessä ei ole ollut tarpeen selvittää valituksessa esitetyllä tavalla kauppaan mahdollisesti soveltuvia eri valtiontukimuotoja. Kunnanhallitus on voinut toimivaltansa rajoissa päättää vuokrata kiinteistön yhdistykselle vuokrasopimuksesta ilmenevällä vuokran määrällä.

Valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä valituksessa esitetyillä perusteilla, eikä päätöksen kumoamiselle näin ollen ole aihetta.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Säännöksen 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Säännöksen 3 momentin mukaan yksityinen asianosainen voidaan 1 ja 2 momentista poiketen velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja vain, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen.

Hallinto-oikeus katsoo, että erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valittajan valituksessaan esittämää vaatimusta ei voida pitää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla siten ilmeisen perusteettomana, että valittaja olisi tämän vuoksi velvoitettava korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut asiassa. Tämän vuoksi ei ole kohtuutonta, että kunta joutuu vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Anna-Kaisa Marski, Riitta Arjas ja Anna-Leena Kiviniemi.

Esittelevä jäsen

Anna-Leena Kiviniemi

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös valittaja, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu
310 euroa

Jäljennös maksutta Pyhän kyläyhdistys ry, kirjeitse
Pelkosenniemen kunnanhallitus, sähköpostitse

Päätöksestä on viipymättä julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:ssä säädetyllä tavalla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Oikeudenkäyntimaksun peruste

Tuomioistuinmaksulaki
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1020/2024)

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Osoite: PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU

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

Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>