

# EU:n valtiontukisäännösten huomioiminen kunnallisessa päätöksenteossa

Erityisesti kuntalain kiinteistön  
luovutusta koskevassa sääntelyssä

Kuopio 27.8.2015

Katariina Huikko lakimies



# Sisältö

- EU:n valtioneuvoston säätelyyn liittyvää oikeuskäytäntöä kiinteistökauppojen osalta
- Kunnallisessa päätöksenteossa huomioitavaa
- Uuden kuntalain kiinteistön luovutusta koskeva sääntely



# Kuntien yrityskehittely entistä vaikeampaa

Valtiontukisäännöt rajaavat merkittävästi kuntien ja yritysten välisiä suhteita.

Kyösti Kivimäki  
Kuntaliiton puolesta

Valtiontukisäännöt rajaavat merkittävästi kuntien ja yritysten välisiä suhteita. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.



TARKKAPUOLIN Kuntaliiton puolesta. Kuntaliiton puolesta. Kuntaliiton puolesta.

**Helsingin bussiliikenne joutuu komission syyniin**

**Alihintainen kauppa kiellettyä valtiontukea**

## Mitä on valtiontuki?

Valtiontuesta on kysytty kuntien ja yritysten välisissä suhteissa. Valtiontuesta on kysytty kuntien ja yritysten välisissä suhteissa. Valtiontuesta on kysytty kuntien ja yritysten välisissä suhteissa.

## Alihintainen kauppa kiellettyä valtiontukea

Alihintainen kauppa on kiellettyä valtiontukea. Alihintainen kauppa on kiellettyä valtiontukea. Alihintainen kauppa on kiellettyä valtiontukea.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

Tarkkapolin puolesta. Kuntaliiton puolesta. Kuntaliiton puolesta.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

## Kaustinen katki pilottuea hallikauppaan

Kaustinen katki pilottuea hallikauppaan. Kaustinen katki pilottuea hallikauppaan. Kaustinen katki pilottuea hallikauppaan.

## Buuzilla on paljon myös omia leikkureita

Buuzilla on paljon myös omia leikkureita. Buuzilla on paljon myös omia leikkureita. Buuzilla on paljon myös omia leikkureita.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.

Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat. Kuntien ja yritysten väliset suhteet ovat tällä hetkellä erittäin vaikeat.



# EU:n valtiotukisäännöksiin liittyvää oikeuskäytäntöä

## Kiinteistön luovutus



# Taustaa

- Komission tiedonanto – Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista EYVL 10.7.1997 C 209/3
- Tiedonannossa komissio on kuvannut menettelyt, jota noudattaen jäsenvaltiot voivat myydä maa-alueita ja rakennuksia niin, että ne vapautuvat valtiontukia koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta.
- Tiedonannossa on kuvattu menettely, jolla jäsenvaltiot voivat myydä maa-alueita ja rakennuksia niin, että kyse ei ole valtiontuen myöntämisestä:
- Kyse ei ole valtiontuesta
  - » jos myynti tapahtuu avoimella riittävästi julkistetulla tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja tai
  - » etukäteen pyydetään yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan arvio

Periaatteita on sovellettu myös maa-alueiden ja rakennusten vuokraukseen.

# KHO 2012:105

- Kunnanhallitus oli päätöksellään hyväksynyt teollisuuskiinteistön myynnin
- Kunta oli saanut kaksi tarjousta ja valinnut näistä toisen
- Päätöksestä oli valitettu hallinto-oikeuteen, joka oli kumonnut kunnan päätökset mm. sillä perusteella, että kunta ei ollut toteuttanut komission tiedonannossa mainittuja menettelyjä (avoin kilpailuttaminen / puolueettoman asiantuntijan arvio)
- Hallinto-oikeus ei kuitenkaan ollut arvioinut sitä, täytyvätkö valtiontuen kaikki tunnusmerkit
- KHO: se, että kunta ei kilpailuta tai pyydä arviota ulkopuoliselta ei vielä tarkoita, että kyseessä on valtiontuki; pitäisi vielä arvioida, harjoittaako ostaja taloudellista toimintaa ja onko tuella vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (ns. kauppavaikutuskriteeri)
- KHO: ostaja ei harjoita sellaista taloudellista toimintaa tai toimi sellaisilla jäsenvaltioiden välisillä markkinoilla, että SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen tukiedellytysten täytyessäkin tuella voitaisiin katsoa olevan artiklassa tarkoitettua vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ja kilpailuun
- KHO: Kyseessä ei ollut valtiontuki



# KHO 2012:105

- Päätöksestä voidaan tulkita, missä järjestyksessä kiinteistön myynnin valtiontukikysymyksiä tulee arvioida:
- Täyttyvätkö valtiontuen kriteerit:
  1. Onko kyseessä julkisista varoista annettu tuki
  2. Vääristääkö tuki tai uhkaako se vääristää kilpailua
  3. Suosiiko tuki tiettyjä yrityksiä
  4. Vaikuttaako tuki jäsenvaltioiden väliseen kauppaan
- Jos vastaus on myönteinen:
  - » Onko kiinteistön myynnissä noudatettu tiedonannon mukaisia menettelyjä?



# Kouvolan HaO 7.8.2013 13/0289/1

- Lappeenrannan Huhtiniemen kylpylähotellia koskeva täytäntöönpanopäätös, tehty 23.1.2012
- Tätä ennen neuvottelut alueen kehittämistä v. 2006 alkaen, yhteistoimintasopimus kylpylä- ja monitoimikeskuksen rakentamiseksi (valtuuston päätös 25.9.2008)
  - » Sopimuksen tavoitteena oli sopia alueen kehittämisen peruslinjauksista, kaavoituksen välittömästä käynnistämisestä ja niistä perusteista, joilla alue luovutetaan yritykselle
- Maanomistajien arviointikeskuksen arvio 22.11.2012 rakennusoikeuden hinnasta
  - » Kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukainen markkina-arvo, vertailuaineistona käytetty liikerakennuspaikkojen hintoja Lappeenrannassa ja hotelli- ja kylpyläntonttien luovutuksissa maksettuja hintoja ympäri maata
- Ennen täytäntöönpanoa kaupunki ilmoitti kaupasta komissiolle "varmuuden vuoksi"



# KHO 23.1.2014 T 148

- Jyväskylän Valtiontaloa koskeva valtiontuki: Jyväskylän kaupunki myi tontin rakennuksineen ja liittymineen SRV Yhtiöt Oyj:lle perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun 207 091 euron kauppahintaan
- Kunnallisvalitus kuntalain 90§:n mukaisesti
- HaO totesi, että tarjouskilpailua koskevaa ilmoitusta ei ole komission tiedonannon edellyttämällä tavalla julkaistu useita kertoja ja lehdistön lisäksi sellaisten kiinteistönvälittäjien keskuudessa, jotka palvelevat monia mahdollisia ostajia.
- Tarjouspyynnössä esitettyjen kiinteistön kehittämistä koskevien ehtojen vuoksi tarjouksen tekeminen on käytännössä ollut mahdollista vain liiketoimintaa kiinteistö- ja rakennusalailla harjoittaville, eikä kyse siten ole ollut tarjouskilpailusta, jolle ei ole asetettu ehtoja.
- Kiinteistön markkina-arvosta ei myöskään ole hankittu ulkopuolisen, puolueettoman asiantuntijan arviota. Hallinto-oikeudelle toimitetut ulkopuolisen asiantuntijan arviot koskevat vain Valtiontalon peruskorjauskustannuksia.
- Ei ole esitetty, että kyseessä olisi ollut vähämerkityksistä tukea koskeva menettely.
- Hintaan päädytty neuvottelun tuloksena eikä tarjouksen perusteella.
- KHO pysytti HaO:n päätöksen



# KHO:2009:89

- Kunnanhallituksen myyntipäätöstä tehtäessä ei ollut luotettavasti selvitetty määräalojen käypää arvoa eikä EY:n valtiontukimääräysten ja –säännösten mahdollista soveltuvuutta. Päätöstä tehtäessä ei myöskään ollut noudatettu menettelyä, jota noudattaessa ilmoitusvelvollisuutta ei ole. Kunnanhallituksen on valtiontukiviranomaisena huolehdittava valtiontukea koskevien säännösten noudattamisesta.
- Näistä syistä kunnanhallituksen päätös oli syntynyt valtiontukea koskevien säännösten noudattamatta jättämisen perusteella virheellisessä järjestyksessä. Hallinto-oikeuden ja kunnanhallituksen päätökset oli kumottava.





Päätöksenteossa huomioitavaa



# Ennen päätöksentekoa tai tuen myöntämistä 1/4

- Kuuluuko toimenpide kunnan toimialaan (kuntalaki 2§, uusi kuntalaki 7§)?
- Onko tuen saajana valtiontukisääntelyn tarkoittama yritys? Onko toiminta taloudellista/kilpailutilanteessa markkinoilla?
- Täyttyvätkö valtiontuen kriteerit:
  1. Onko kyseessä julkisista varoista annettu tuki
  2. Vääristääkö tuki tai uhkaako se vääristää kilpailua
  3. Suosiiko tuki tiettyjä yrityksiä
  4. Vaikuttaako tuki jäsenvaltioiden väliseen kauppaan



# Ennen päätöksentekoa tai tuen myöntämistä 2/4

- Jos vastaus on myönteinen:
  - » Onko tuensaaja vaikeuksissa oleva yritys?
    - Vaikeuksissa olevien yritysten tukemista koskevat erityissäännöt
- Jos vastaus on myönteinen:
  - » Minkä valtioneuvoston asetuksen mukaan tukea voidaan myöntää/hyväksyttävyyden peruste?
    - Ryhmäpoikkeusasetus
    - De minimis –asetus
    - Laina, takaus tai muu vakuus -> lainatiedonanto, takaustiedonanto, uusi kuntalaki 129 §
    - Kiinteistön myynti tai vuokraus -> maakauppatiedonanto, uusi kuntalaki 130 § (huom. jos ARA –tukea -> SGEI)
- HUOM. Jos hyväksyttävyyden perustetta ei löydy em. säännöistä, tulisi tuki ilmoittaa ennakkoon komissiolle
  - » Huomioitava komission mahdollinen ilmoituksen käsittelyaika 4-6kk

# Ennen päätöksentekoa tai tuen myöntämistä 3/4

- Tuen määrän selvittäminen
  - » Käyvän arvon/ markkinahinnan selvittäminen
    - Komission tiedonantojen menettelyt esim. riippumaton ja puolueeton arvioitsija, tarjouskilpailut ym.
    - Muista markkinataloustoimijaperiaate!
    - Hyödynnä TEM:n De minimis –oppaassa kuvatut laskentakaavat
  - » Verrataan tukitoimenpiteen aiottuun arvoon =valtiontuen määrän selvittäminen
- Tuen aiottu määrä alittaa 200.000e
  - » Voisiko tukea myöntää vähämerkityksisenä tukena?
    - Jos kyllä: Noudatettava de minimis –asetuksen menettelysääntöjä
    - Huomioitava, että mahdollisuus riippuu myös siitä, onko yritys saanut de minimis –tukea muilta viranomaisilta viimeisen kolmen vuoden aikana ja minkä arvoisia tuet ovat



# Ennen päätöksentekoa tai tuen myöntämistä 4/4

- Huomioitava erityiset menettelysäännökset
  - » De minimis –asetus
  - » Tiedonanto/ Maakauppa ja vuokraus
  - » Tiedonannot/ Lainat/ takaus
  - » Palveluvelvoitemenettely -> SGEI sääntely
- Rajauksia:
  - » Jos kokonaisuus, johon tuki sisältyy, kilpailutetaan hankintalain mukaisesti -> ei valtiontukea
  - » Kuitenkin jos vain yksi tarjous tarjouskilpailussa tai suorahankinta -> riski valtiontuesta



# Päätöksenteko

- Pääsääntö: valmistelutekstissä tai valmisteluasiakirjoissa ilmoitettava tuen määrä, lisäksi kuvattava menettely, jolla on selvitetty tuen määrä ja laatu (hyväksyttävyyden peruste) tai jolla todetaan, että päätös ei sisällä valtiontukea
- Päätöksissä on huomioitava valtiontukisääntelyn edellyttämät "muotovaatimukset"

» Esim. de minimis-tuki:

*"Toimenpiteeseen sisältyvä tuki, joka on määrältään X euroa, myönnetään vähämerkityksisenä eli ns. de minimis -tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, annettu 24 päivänä joulukuuta 2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L 352, 24.12.2014.)"*





# Päätöksenteon jälkeen tai sopimuskaudella

- Arkistointivelvoitteet
  - » Tukipäätöksen jälkeen tukea myöntäneen viranomaisen on koottava yhteen, tallennettava ja säilytettävä kaikki tuen myöntämisessä käytetyt ja sitä koskevat tiedot ja asiakirjat kymmenen vuoden ajalta tuen myöntämispäivästä. Säilytettävien asiakirjojen tulee sisältää kaikki tiedot sen osoittamiseksi, että sääntelyn vaatimuksia on noudatettu.
- Huomioitava määräajoin tehtävät jälkiraportointivelvoitteet esim. RPA ja SGEI
- HUOM. Kantelut komissiolle mahdollisia 10v. päätöksestä



# Eli käytännössä

- Varaa **riittävästi** aikaa (4-6kk) valmisteluun
- Selvitä, onko tukea ja millainen tuki on kyseessä. Huomioi tuleen liittyvät erityiset menettelysäännöt! Aikataulusta: Markkinahinnan selvittämiseen/ tarjouskilpailuun saattaa mennä jopa 3 kk.
- Kuvaa päätöksessä/ liitteissä/ valmistelumuistioissa tehty selvitystyö. Huomioi itse päätöksessä menettelysäännökset. Joskus kirjaus on hyvä ottaa itse sopimukseenkin.
- Arkistoi ja säilytä asiakirjat huolellisesti. Kantelu tms. tilanteessa ole ripeä, jos komissio on yhteydessä.





# Kuntalain kiinteistön luovutusta koskeva sääntely



# Kuntalain kokonaisuudistus

- Kuntalain uudistamisen yhteydessä on pyritty huomioimaan EU-säätelyn vaikutukset kuntien toimintaan
  - » Yhtenä näkökohtana kiinteistön kauppa
- Uuden kuntalain (410/2015) 130 §:  
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.



# Kuntaliiton lakiyksikön palvelut

Palvelemme kuntakonsernin työntekijöitä ja luottamushenkilöitä  
julkisoikeuden, yksityisoikeuden ja julkisten hankintojen  
lakiasioissa



# Palvelusähköpostilla tavoitat meidät parhaiten, myös lomakaudella

- Lakiyksiköllä on kaksi palvelusähköpostiosoitetta. Palvelusähköpostiin tulleita kysymyksiä käydään aktiivisesti läpi. Niihin vastaavat kulloinkin paikalla olevat lakimiehemme.
  - » Kun kysymyksesi koskee hallintoa ja päätöksentekoa, toivomme, että käytät palvelusähköpostia hallintolakimiehet(at)kuntaliitto.fi henkilökohtaisen sähköpostiosoitteen sijaan.
  - » Kun kysymyksesi koskee yksityisoikeutta, toivomme, että käytät palvelusähköpostia siviililakimiehet(at)kuntaliitto.fi henkilökohtaisen sähköpostiosoitteen sijaan.
- Julkisten hankintojen neuvontayksiköllä on myös palvelusähköposti
  - » Kun kysymyksesi koskee julkisia hankintoja, toivomme, että käytät palvelusähköpostia hankinnat(at)kuntaliitto.fi henkilökohtaisen sähköpostiosoitteen sijaan.





Kiitos ja menestystä  
valtioneuvostokokoukseen!  
[katriina.huikko@kuntaliitto.fi](mailto:katriina.huikko@kuntaliitto.fi)

050-566 4327

