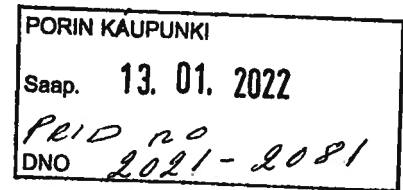


Vastaanottaja  
Porin kaupunginhallitus



Muutoksenhaunalainen päätös  
Porin kaupunginvaltuusto, 15.11.2021, 225

Valittaja

## LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään **15.2.2022**

1) hankkimaan valtuuston lausunnon, jossa

- annetaan selostus asiasta
- vastataan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausutaan esitetystä selvityksestä

2) liittämään asiakirjoihin

- pöytäkirjan otteen valituksenalaisesta valtuuston päätöksestä muutoksenhakuohjeineen sekä selvityksen päätöksen tiedoksiannosta kuntalaisille
- kaikki asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa hallinto-oikeustuomari Sami Kouki.

**LAUSUNTOPYYNNÖN LIITTEENÄ OLEVAT ALKUPERÄISET VALITUSASIAKIRJAT ON PALAUTETTAVA HALLINTO-OIKEUTEEN LAUSUNNON KANSSA.**

*Tiina Vainio*  
Lainkäyttösihteeri  
029 56 42410

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

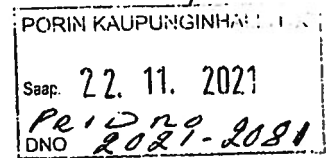
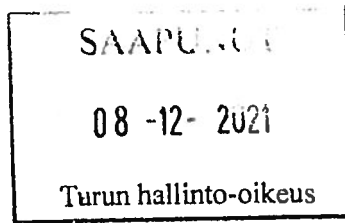
Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

[turku.hao@oikeus.fi](mailto:turku.hao@oikeus.fi)

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Pyydän Porin Kaupunginhallitusta kumoamaan valtuuston päätöksen 15.11.2021 lainan takauksesta Suisto Kiinteistölle.

Perusteena esitän kuntalain kohdat 129 ja 135.

Kuntalain 129 mukaan kunnan tulee saada vakuus myöntämälleen lainalle tai takaukselle. Valtuusto oli päättänyt 5.040.000 määräisestä vastavakuudesta Suisto Kiinteistön lainan takauksesta.

Yhtiön osake pääoma on 500.000 euroa ja taseen loppusumma 2.704624,30 euroa. Yhtiön omapääoma on -457 141,41 eli yhtiö on menettänyt oman pääoman. Yhtiö on antanut kiinteistö kiinnityksiä ja yleispanntauksia 2.699.993 edestä. Edellä esitettyjen tilinpäätös tietoihin valossa lienee selvää, että yhtiö on taloudellisesti kyvytön antamaan 5.040.000 euron suuruista vastatakuuta. Mahdollisesti tarjottavaa telakka kiinteistön panttausta ei voi hyväksyä vakuudeksi, koska siitä ei luotettavaa hinta-arviota, joka perustuisi markkinatoimijoiden hintatarjouksiin. Viimeisin markkinatoimijoiden välisessä kaupassa hinta määrittyi 20.000.000 negatiiviseksi. Edellä esitetyn selvityksen johdosta katson tulleen toteen näytetyksi päätöksen olleen kuntalain 129 ja 135 vastainen ja sisältävän laitonta valtiontukea.

Edelleen katson takauksella pyrityn rahoittamaan kauppaa ja vuokrasopimusta, josta ei ole tehty lain velvoittamaa selvitystä mahdollisesta laittomasta valtiontuesta. Perusteeksi ilmoitan liitteissä mainitut KHO: 2020:9 perusteet. Edellä esitetyn johdosta esitän Kaupungin Hallitukselle sen ryhtyvän toimiin, mitä laitton valtiontuen takaisinperinnästä määrätään tai selvittämään pikaisesti ja aukottomasti kaupan olleen ilman valtiontukea.

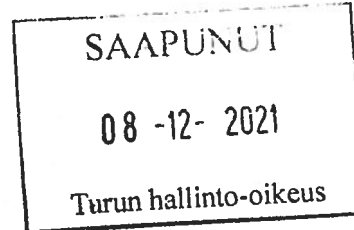
Edellä mainitun liitteen lisäksi liitän KHO:n päätöksen 2020:9 alkuperäisenä ja lyhentämättömänä, päätös on Ruotsinkielinen.

Liitän liitteeksi myös Suisto Kiinteistöjen tase ja tilinpäätöstiedot.

Liitteenä on myös OTT, KTM kirjoitus kyseisestä KHO 2020:9 päätöksestä ilman juridisia kiemuroita.

Porissa 19.11.2021

Turun hallinto-oikeus  
Sairashuoneenkatu 2-4  
PL 32  
20101 Turku



Asiakirjan siirtäminen hallinto-oikeuden käsiteltäväksi

on 22.11.2021 jättänyt Porin kaupungintalon opastukseen liitteenä olevat asiakirjat, joissa vaaditaan Porin kaupunginvaltuuston 15.12.2021 tekemän päätöksen kumoamista.

Hallintolain 21 §:n mukaan viranomaisen, jolle on erehdyksestä toimitettu asiakirja sen toimivaltaan kuulumattoman asian käsiteltäväksi, on viipymättä siirrettävä asiakirja toimivaltaiseksi katsomalleen viranomaiselle.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä ei voi tehdä oikaisuvaatimusta ja muulla kaupungin toimielimellä ei ole toimivaltaa kumota valtuuston päätöstä. Näin ollen asiakirjat siirretään Turun hallinto-oikeudelle.

Terveisin

Leena Tuominen  
kaupunginlakimies  
Porin kaupunki/Konsernipalvelut



## KHO:2020:9

[Lainalaisuus](#) – [Valtiontuki](#) – [Kiinteistön kauppa](#) – [Vuokraus](#) – [Kokonaisjärjestely](#) – [Valtiontuen edellytysten tähtäminen](#) – [Markkinaehtoisuuden selvittäminen](#) – [Taloudellinen erittely](#)

**Vuosikirjanumero:** KHO:2020:9  
**Antopäivä:** 31.1.2020  
**Talvionumero:** 394  
**Diaarinumero(t):** 5216/3/17  
**ECLI-tunniste:** ECLI:FI:KHO:2020:9

Kaupunginvaltuusto oli ostanut eräältä yritykseltä neljä teollisuuskiinteistöä rakennuksineen. Valtuusto oli samassa yhteydessä päättänyt solmia perustettavan yhtiön D Oy:n kanssa näitä kiinteistöjä koskevan vuokrasopimuksen vajaaksi kahdeksi vuodeksi sekä esisopimuksen, jonka mukaan kaupunki myy kiinteistöt D Oy:lle viimeistään vuokrakauden päättyessä. Omistusoikeus kiinteistöihin siirtyy yhtiölle, kun se on viiden vuoden maksuohjelman mukaisesti maksanut koko kauppahinnan. Kaupunki oli perustellut päätöksiään työllisyysvaikutuksilla.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että asiassa oli kysymys kaupungin ja perustettavan yhtiön välisestä kiinteistökauppa- ja vuokrausjärjestelystä. Tässä kokonaisjärjestelyssä kaupunki tosiasiasa rahoitti D Oy:tä sen hankkiessa hallintaansa ja omistukseensa kaupunginvaltuuston päätöksessä tarkoitetut teollisuuskiinteistöt. Tässä kokonaisuudessa keskeinen arvioitava kysymys valtiontuen kannalta oli se, oliko D Oy saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa ja tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Kiinteistöjen arvosta vakuutena ei ollut esitetty muuta selvitystä kuin alkuperäisen myyjän kanssa kädyt hintaneuvottelut. Tämän pohjalta ei ollut mahdollista tehdä asianmukaista taloudellista erittelyä siitä, minkälaisia taloudellisia riskejä kaupungin kannalta mahdollisesti sisältyi kiinteistön edelleenmyynti- ja vuokrausjärjestelyyn. Tähän nähden ei myöskään ollut mahdollista arvioida, olisiko kaupungin kanssa samassa tilanteessa oleva yksityinen toimija ollut valmis rahoittamaan perustettavan yhtiön kiinteistöihankintaa samoin ehdoin kuin kaupunki.

Kaupunginvaltuuston päätöksen tai muutoin asiassa saadun selvityksen perusteella ei ollut mahdollista sulkea pois sitä, että kysymys oli SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta tuesta, joka väärästi tai uhkasi vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa. Kaupunginvaltuuston päätös oli syntynyt kuntalain (365/1995) 90 §:n (1375/2007) 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä. Hallinto-oikeuden ja kaupunginvaltuuston päätökset kumottiin.

Kuntalaki (365/1995) 90 § (1375/2007)

Sopimus Euroopan unionin toiminnasta (SEUT) 107 ja 108 artikla

Asian ovat ratkaisseet presidentti Kari Kuusiniemi sekä oikeusneuvokset Anne E. Niemi, Eija Siitari, Outi Suviranta ja Antti Pekkala. Asian esittelijä Suvi Leskinen.

Seloste on kokonaisuudessaan ruotsinkielisellä päätössivustolla.

**HFD:2020:9**

## 31.1.2020/394 HFD:2020:9

### **Kommunalärende - Statligt stöd - Fastighetsköp - Hyra - Helhetsarrangemang - Uppfyllandet av kriterierna för statligt stöd - Utredning av marknadsmässighet - Ekonomisk utredning**

**Diariernr:** 5216/3/17

**Givet:** 31.1.2020

**Liggare:** 394

**ECLI:** ECLI:FI:KHO:2020:9

Stadsfullmäktige hade av ett företag köpt fyra industrifastigheter inklusive byggnader. Fullmäktige hade i detta sammanhang beslutat att för knappa två år ingå ett hyresavtal gällande dessa fastigheter med det under bildning varande bolaget D Ab och ett föravtal om att staden säljer fastigheterna till D Ab senast då hyresperioden upphör. Äganderätten till fastigheterna övergår till bolaget då det enligt ett femårigt betalningsprogram har erlagt hela köpesumman. Staden hade motiverat besluten med deras inverkan på sysselsättningen.

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att det var frågan om ett arrangemang gällande fastighetsköp och hyra mellan staden och det under bildning varande bolaget. I detta helhetsarrangemang finansierade staden *de facto* bolaget i dess förvärv i syfte att besitta och äga de i stadsfullmäktiges beslut avsedda industrifastigheterna. I denna helhet var den centrala frågan avseende statligt stöd, om bolaget hade erhållit sådan ekonomisk fördel som det inte skulle ha fått i normala konkurrensförhållanden och under normala marknadsförhållanden.

I ärendet hade inte framförts någon annan utredning över fastigheternas värde som säkerhet än de förhandlingar om priset som förts med den ursprungliga försäljaren. Utgående från detta var det inte möjligt att göra en ordentlig utredning över vilka ekonomiska risker som ur stadens synvinkel möjligen ingick i vidareförsäljningen av fastigheterna och hyresarrangemangen. Därmed var det inte heller möjligt att bedöma om en privat aktör i stadens ställe hade varit beredd att finansiera det under bildning varande bolagets fastighetsförvärv enligt samma villkor som staden.

Utgående från stadsfullmäktiges beslut eller den i ärendet i övrigt erhållna utredningen var det inte möjligt att utesluta att det var frågan om i artikel 107.1 FEUF avsett stöd, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion. Stadsfullmäktiges beslut hade tillkommit i fel ordning på det sätt som avses i 90 § (1375/2007) 2 mom. 1 punkten i kommunallagen (365/1995). Förvaltningsdomstolens och stadsfullmäktiges beslut upphävdes.

**Kommunallagen (365/1995) 90 § (1375/2007)**

**Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF) 107 och 108 artikel**

**Beslut som överklagas**

Vasa förvaltningsdomstol 29.9.2017 nr 17/0369/1

**Ärendets tidigare handläggning**

*Stadsfullmäktige i Kristinestad* har 9.6.2014 (36 §) beslutat bland annat att

1. Staden av Suupohjan Yritystalo Oy köper de i köpebrevet nämnda objekten:

- Tomt nr 1 i kvarter nr 3101, stadsdel 31 i Kristinestad och därpå belägna industri-, lager-, kontors- och avloppsreningsverksbyggnader (fastighetsbeteckning 287-31-3101-1).
- Tomt nr 2 i kvarter nr 3101, stadsdel nr 31 i Kristinestad och därpå belägen industri- och lagerbyggnad (fastighetsbeteckning 287-31-3101-2).
- Lägenheten Jokirinta Rnr 3:162 (fastighetsbeteckning 287-405-3-162) i Dagsmark by i Kristinestad. På lägenheten finns inga byggnader.
- Lägenheten Töllivesi Rnr 6:108 (fastighetsbeteckning 218-401-6-108) i Alakylä by i Bötom kommun. På lägenheten finns en pumpstation och skild elanslutning. På lägenheten finns också en källa.
- I köpet ingår också Suomi Power Networks Oy:s elanslutning samt staden Kristinestads vatten- och avloppsanslutning.

Köpeskillingen för anslutningarna ingår i den sammanlagda köpeskillingen. I köpet ingår också vägrättigheterna i enlighet med fastighetsregisterutdragen samt andelarna i samfällda mark- och vattenområden.

Köpeskillingen är 1 075 000 euro.

2. Staden säljer de i punkt 1 nämnda köpeobjekten, med undantag av andelarna i samfällda mark- och vattenområden, åt det nya dotterbolaget Dagsfood Oy, som ska bildas under Riitan Herkku Oy, enligt följande arrangemang:

#### A. Föravtal mellan staden och Dagsfood Oy för tiden juni 2014 - 31.5.2016

Köpebrevet bifogas till föravtalet. I föravtalet kommer parterna överens om att försäljningen av fastigheten från staden till Dagsfood Oy sker senast 31.5.2016.

#### B. Hyresavtal för tiden juni 2014 - 31.5.2016

Köparen Dagsfood Oy erlägger under hyresavtalstiden hyra som baserar sig på gängse ränta på köpeskillingen om en miljon euro. Hyran utgör 3 300 euro/månad + moms, det vill säga 39 600 euro/år + moms.

#### C. Köpebrev 31.5.2016

I köpebrevet överenskoms följande tidtabell för erläggande av köpeskillingen efter hyrestidens slut:

senast 31.5.2016 100 000 euro

senast 31.5.2017 100 000 euro

senast 31.5.2018 100 000 euro

senast 31.5.2019 100 000 euro

senast 31.5.2020 600 000 euro

#### Handläggningen i förvaltningsdomstolen

A har i förvaltningsdomstolen yrkat att stadsfullmäktiges beslut upphävs. Till stöd för sina yrkanden har han anfört att beslutet har tillkommit i felaktig ordning och stadsfullmäktige har överskridit sina befogenheter.

Som grunder för sitt yrkande har A framfört bland annat följande:

Stadsstyrelsen har i sin beredning till fullmäktige inte beaktat EU:s stadganden om förbudet statsstöd. Stöd får inte beviljas när följande fyra kriterier uppfylls:



1. Offentliga medel kanaliseras till offentliga eller privata företag. Det är uppenbart att det handlar om offentliga medel då det gäller ett kommunalt beslut som skall verkställas med kommunala medel och att det gäller ett privat företag.

2. Det är fråga om en selektiv fördel, det vill säga endast vissa företag gynnas. Det är enligt beredningen fråga om ett under bildning varande bolag, Dagsfood Oy, som kommer att ägas av ett litet antal företag och investerare. Dagsfood Oy kommer enligt beredningen att vara ett dotterbolag till Riitan Herkku Oy.

3. Åtgärden har inverkan på handeln mellan medlemsstaterna. Riitan Herkku Oy med koncernföretag är verksamt på en internationell marknad. Enligt beredningen kommer produktionen i hallarna, som ingår i det aktuella köpet, att gå på export och då sysselsätta upp till femtio personer.

4. Åtgärden snedvrider eller hotar att snedvrída konkurrensen. Enligt beslutet kommer staden att köpa fastigheten för 1 075 000 euro av Suupohjan Yritystalo Oy och sälja den för 1 000 000 euro till det under bildning varande bolaget Dagsfood Oy. Stadens kapitalstöd till Dagsfood Oy är alltså 75 000 euro.

Staden kommer under två år att hyra ut fastigheten åt Dagsfood Oy för en hyra som baserar sig på gängse ränta på köpeskillingen eller 3 300 euro per månad. Vad som är gängse hyra för hallarna har inte utretts. Under inlösningstiden skall enligt köpebrevet det under bildning varande bolaget Dagsfood Oy betala ränta på den utestående köpeskillingen. Ingen tillförlitlig utredning, med beaktande av köparens kreditvärdighet och säkerhetsnivå, ingår i beredningen. En dylik utredning är nödvändig för att fastställa om det finns ett stödelement eller inte i finansieringsarrangemanget. Likaså bör de speciella omständigheter som gäller för stöd till under bildning varande bolag, beaktas i en sådan noggrann utredning.

Ordnande av verksamhetsutrymmen åt företag har ansetts vara tillåten och ligga inom kommunens kompetens, när bolagets verksamhet är nära förknippad med kommunens egen verksamhet eller syftar till att trygga sysselsättningen på orten. I och med beslutet att köpa och sälja industrifastigheten har staden tagit sig rollen som riskfinansiär.

Ett beslut om försäljning av verksamhetsutrymmen åt ett företag bör grunda sig på goda och på förhand fastställda grunder för att kunna trygga en jämlig och konsekvent behandling av alla företag. Försäljningen bör vara offentlig och grunda sig på en offerttävling. En oberoende instans bör anlitas för att fastställa verksamhetsutrymmenas värde. Stadsfullmäktige i Kristinestad har beslutat sälja industrifastigheten åt det under bildning varande bolaget Dagsfood Oy trots att inga av ovan nämnda grunder eller andra vägande skäl angetts.

Stadsstyrelsen i Kristinestad har på stadsfullmäktiges vägnar gett ett utlåtande till förvaltningsdomstolen. Besvären bör avslås.

Stadsstyrelsen har i utlåtandet framfört bland annat följande:

I beredningen av ärendet berörs arrangemanget om arrendet och köp av fastigheterna samt konstateras att betalningsarrangemanget beaktar EU:s direktiv om förbjudet statsstöd. Inga direkta medel kanaliseras till Dagsfood Oy. Besittningsrätten till fastigheterna och byggnaderna överläts till Dagsfood Oy genom ett jordlegoavtal sålunda att bolaget arrenderar fastigheterna för 3 300 euro per månad (+ moms) och bolaget står för underhållskostnaderna för byggnaderna på området. Förutom legoavgiften står Dagsfood Oy även för nödvändiga förbättringsåtgärder samt fastighetsskatter för den tid de arrenderar områdena med byggnaderna. Under år 2014 erhåller staden hyresinkomster av en del av utrymmena i byggnaderna av Vivaldo Oy. Dessa hyresinkomster motsvarar skillnaden mellan köpeskillingarna 75 000 euro i de båda köpen. Dagsfood Oy betalar köpeskillingen i rater i enlighet med föravtalet och dess bilaga. Äganderätten övergår då köpeskillingen är erlagd i sin helhet. På obetald köpeskillning betalar Dagsfood Oy från och med 1.6.2016 en årlig ränta som är 12 månaders euribor + 2 procent.

Den sysselsättande effekten är i inledningsskedet sex personer och som mest kan företaget sysselsätta 50 personer, om företagets exportmålsättningar och verksamhet lyckas. Redan tio nya arbetsplatser är av stor betydelse för Kristinestad. Dagsmark by i Kristinestad förlorade under en mycket kort tid åren 2004 - 2006 cirka 250 arbetsplatser. Dessutom förlorade Kristinestad cirka 200 arbetsplatser i samband med nedkörningen av kretssjukhuset. Kristinestad, vars invånarantal sjunkit kraftigt bland annat på grund av de förlorade arbetsplatserna, har kämpat för att skapa nya arbetsplatser.

Innan stängningen år 2004 bedrevs livsmedelsindustri i industrifastigheten i Dagsmarkhallen, som ursprungligen är byggd uttryckligen för livsmedelsindustri. Fastigheten har bland annat ett omfattande avloppsreningsystem. Dagsfood Oy bildades i juni 2014 och företagets produktion hör till livsmedelsindustrin, vilket innebär att fastigheten åter börjar användas för det ursprungliga ändamålet. Den tidigare ägaren använde utrymmena som utställningsutrymme och lager för möbler.

Den tidigare ägaren Suupohjan Yritystalo Oy hade försökt sälja industrifastigheten på den öppna marknaden under en längre tid, men ingen hade meddelat intresse att köpa den. Fastigheten är en enorm anläggning med hallar, bostäder, matsal, kök och avloppsreningsverk. Det ursprungliga försäljningspriset på nätet var 1 950 000 euro, men efter förhandlingar kom man fram till ett pris om 1 075 000 euro.

Med beaktande av en hållbar utveckling för Kristinestad, byggnadernas lämplighet för livsmedelsproduktion samt tryggheten och skapandet av nya arbetsplatser, har arrangemanget genomförts som en helhet. Stadsstyrelsen anser att ett sådant beslut ryms inom kommunens specialkompetens med tanke på att just denna etablering har en sysselsättande effekt och skapar nya arbetsplatser. På grund av ovannämnda omständigheter ordnade staden ingen anbudsomgång.

Staden har 1.7.2014 ingått köp med Suupohjan Yritystalo Oy samt föravtal och legoavtal med Dagsfood Oy.

A har bemött stadsstyrelsens utlåtande. Det relevanta är om arrangemanget är marknadsmässigt eller inte och huruvida förbjudet statligt stöd kanaliserats till bolaget eller inte. Att staden köper för 1 075 000 euro och säljer för 1 000 000 euro förklaras i stadens utlåtande med att staden erhåller 75 000 euro i hyresinkomster under år 2014 av Vivaldo Oy. Att en fastighetsägare får hyresinkomster och att den som säljer en fastighet inte får hyresinkomster är helt normalt och skall inte behöva kompenseras på något sätt. Beloppet 75 000 är därför att betrakta som kapitalstöd till Dagsfood Oy och är därför även förbjudet statligt stöd.

Dagsfood Oy arrenderar enligt utlåtandet fastigheterna av staden för 3 300 euro per månad (+ moms), det vill säga 39 600 euro per år (+ moms). Hyran motsvarar enligt fullmäktiges beslut gängse ränta på köpeskillingen om en miljon euro. Staden får alltså en hyra för hela fastigheten under ett år som är mycket mindre än den hyra Vivaldo Oy betalar för endast en liten del av fastigheten och för endast en del av året. Hyran om 3 300 euro motsvarar en kvadratmeterhyra om 21 cent per månad (3 300 euro/15 447 m<sup>2</sup>). Då staden medger att det handlar om en hyra som motsvarar endast räntan på köpeskillingen, och således inte baserar sig på någon utredning av vad gängse marknadshyra borde vara, samt jämförelsen med befintligt hyresavtal enligt ovan, kan man dra slutsatsen att fastighetshyran underskrider marknadspriset och därför innehåller förbjudet statligt stöd.

I utlåtandet konstateras att Dagsfood Oy från 1.6.2016 på den obetalda köpeskillingen skall betala en årlig ränta som är 12 månaders euribor + 2 procent. Den sista raten om 600 000 euro förfaller enligt fullmäktiges beslut till betalning 31.5.2020. Arrangemanget kan jämföras med ett lån med återbetalningsplan och ränta på den utestående köpeskillingen.

Den myndighet som beviljar finansiering skall bedöma om åtgärden inbegriper statligt stöd eller inte. Ingen sådan utredning eller bedömning av om räntan underskrider marknadspriset eller inte har i något skede av beslutsprocessen presterats. Staden finansierar ensam hallköpet varför det inte heller fanns någon möjlighet att jämföra med andra finansiärers bedömning av marknadsräntan.

Vid tidpunkten för fullmäktiges beslut var Dagsfood Oy ett under bildning varande bolag. Fullmäktige hade därför ingen möjlighet att bedöma köparen på sakliga grunder. Det fanns ingen egentlig motpart att bedöma kreditvärdighet och graden av risk för och därmed heller ingen egentlig grund för bedömning av den rätta räntenivån. Vem eller vilka som skulle äga bolaget var oklart. Hur stort aktiekapitalet skulle bli var också oklart. Av de i beslutets beredning utlovade 500 000 - 1 000 000 euro har det blivit 100 000 euro.

Det är även förbjudet att bevilja statligt stöd åt företag i svårigheter. Eftersom det handlade om ett under bildning varande bolag fanns det ingen möjlighet att göra en sådan bedömning för Dagsfood Oy. Det har inte heller undersökts eller på annat sätt konstaterats om de i beredningen nämnda presumtiva ägarna till Dagsfood Oy uppfyller detta krav.

I stadens utlåtande sägs att arrangemanget genomförts som en helhet och att stadsstyrelsen anser att ett sådant beslut ryms inom kommunens kompetens med tanke på att just denna etablering har en sysselsättande

effekt och skapar nya arbetsplatser. Ändringssökanden vidhåller dock den i besvären framförda och motiverade åsikten att stadsfullmäktige överskridit sina befogenheter.

*Dagsfood Oy* har gett förklaring. *Dagsfood Oy*, inte fastighetsägaren *Kristinestad*, står för alla fastighetskostnader, såsom vatten, el, uppvärmning, fastighetsskatt. Därmed är hyresintäkterna från *Vivaldo Oy* och *Dagsfood Oy* inte nära på jämförbara. Hyresinkomsterna på 75 000 euro kan räknas som direkt nettointkomst för staden. *Dagsfood Oy* har inte erhållit något statligt kapitalstöd och ingen anmälan behöver därmed göras.

Vad gäller frågan om att fullmäktige skulle ha överskridit sina befogenheter så har *Dagsfood Oy* investerat över 2 miljoner i produktionslinjer inne i byggnaden och i själva fastigheten, vilket är mycket mera än fastighetspriset. Staden har inte beviljat stöd åt ett företag i svårigheter. Fastigheten var länge till salu och vem som helst hade möjlighet att ge bud och köpa den, vilket kan anses som en offentlig offerttävling.

*Suupohjan Yritystalo Oy* har beretts tillfälle att ge förklaring. Förklaring har inte getts.

*Dagsfood Oy*:s förklaring har sänts A för kännedom.

**Förvaltningsdomstolens avgörande**

Förvaltningsdomstolen har med sitt överklagade beslut avslagit A:s besvär över stadsfullmäktiges beslut.

Förvaltningsdomstolen har motiverat sitt beslut enligt följande:

En kommun kan med stöd av självstyrelsen enligt sin prövning förvärva och överlåta fastigheter. Med beaktande av fastighetsöverlåtelserns privaträttsliga natur, har staden i ärendet inte varit skyldig att ordna ett anbudsförfarande.

Enligt utredningen i ärendet har överlåtelseobjektet tidigare varit till försäljning på den öppna marknaden under en längre tid utan resultat. Då man dessutom beaktar den övriga utredningen gällande grunderna för stadsfullmäktiges beslut, kan det inte anses att stadsfullmäktige genom beslutet skulle ha åsidosatt övriga potentiella köpintressenter eller brutit mot kravet på en jämlik behandling.

Med beaktande av att besittningsrätten till fastigheterna och byggnaderna överlåtits till *Dagsfood Oy* genom ett jordlegoavtal så att bolaget arrenderar fastigheterna för 3 300 euro per månad, vilket baserar sig på gängse ränta på köpeskillingen och där räntan är densamma som staden betalar åt finansieringsinstitutet, samt där bolaget även står för underhållskostnaderna för byggnaderna på området, nödvändiga förbättringsåtgärder samt fastighetsskatter för den tid bolaget arrenderar områdena med byggnaderna, kan stadsfullmäktige inte anses ha arrenderat ut objektet för en legoavgift som skulle understiga en gängse dylik.

Stadsfullmäktige har beslutat att staden köper de i köpebrevet nämnda objekten av *Suupohjan Yritystalo Oy* för en köpeskilling om 1 075 000 euro, samt säljer desamma köpeobjekten, med undantag av andelarna i samfällda mark- och vattenområden, åt *Dagsfood Oy* för en köpeskilling om 1 000 000 euro. *Dagsfood Oy* har inte fått hela fastighetsobjektet i sin besittning, utan i utrymmena har *Vivaldo Oy* fortsatt som hyrestagare så att staden enligt stadsstyrelsens utlåtande under år 2014 av *Vivaldo Oy* erhållit hyresinkomster av en del av utrymmena i byggnaderna och dessa hyresinkomster motsvarar skillnaden mellan köpeskillingarna, 75 000 euro, i de båda köpen. Genom stadsfullmäktiges beslut ges inte något förbjudet statsstöd till *Dagsfood Oy*. I ärendet har det därmed inte heller varit nödvändigt att utreda Europeiska unionens föreskrifter och bestämmelser gällande statligt stöd och dess tillämplighet.

Med beaktande av särskilt den sysselsättande effekten och skapandet av nya arbetsplatser har beslutet gällande köp och försäljning av industrifastigheten hört till stadens kompetens.

Stadsfullmäktiges beslut har inte tillkommit i felaktig ordning. Fullmäktige har inte använt sin prövningsrätt i annat syfte än vad den enligt lag har kunnat användas till och fullmäktiges beslut överskrider därmed inte fullmäktiges befogenheter. Beslutet är inte heller annars på de i besvären anförda grunderna lagstridigt.

*Rättsnormer som tillämpats av förvaltningsdomstolen*

*Ärendet har avgjorts av förvaltningsdomstolens ledamöter Sinikka Kangasmaa, Jorma Niemitalo och Pirjo Joutsenlahti. Föredragande Anna-Lena Bernas.*

**Handläggning i högsta förvaltningsdomstolen**

**A har i sina besvär yrkat att förvaltningsdomstolens och stadsfullmäktiges beslut upphävs.**

**Som grunder för sitt yrkande har ändringssökanden upprepat vad han tidigare anfört och framfört bland annat följande:**

**Stadsfullmäktige har överskridit sina befogenheter och har inte uppfyllt kravet om jämlik behandling då beslutet om försäljning av fastigheten inte föregicks av en offentlig offerttävling där andra aktörer skulle ha beretts möjlighet att köpa fastigheten på de mycket förmånliga villkor staden kunde erbjuda.**

**Stadsfullmäktiges beslut strider även mot EU:s stadganden om förbjudet statligt stöd då överlåtelsen till köparen Dagsfood Oy skett till ett lägre pris än vad som getts till säljaren Suupohjan Yritystalo Oy. Dagsfood Oy erhåller även ett indirekt statligt stöd då staden Kristinestad endast uppbär en hyra för fastigheten som motsvarar de egna räntekostnaderna men inte innehåller någon avkastning. Arrangemanget motsvarar inte heller ett marknadsmässigt arrangemang då staden är en aktör med beskattningsrätt som inte kan gå i konkurs och därför kan få förmånligare finansiering än vad ett privat finansieringsinstitut kan erbjuda. Även kravet på säkerheter med eventuell garantiprovision eller kostnader för annan säkerhet undviks med detta arrangemang.**

**Att 3 300 euro per månad eller 39 600 euro per år i hyra för hela fastigheten skulle motsvara gängse hyra motsägs även av att staden av Vivaldo Oy under år 2014 skulle ha erhållit 75 000 euro i hyra för endast en mycket liten del av fastigheten. Den mycket stora skillnaden kan inte**

**förklaras av att Dagsfood Oy står för fastighetskostnader. Varken i ingångna avtal eller i av staden fattade beslut framgår att prisskillnaden skulle bero på att staden fått hyresinkomster av Vivaldo Oy utan det hänvisas till att den dåvarande ägaren utfört reparationer i fastigheten för 76 000 euro. Hyresinkomsterna på 75 000 euro nämns först i stadens utlåtande 19.8.2014.**

**Stadsstyrelsen i Kristinestad har i sin förklaring yrkat att besvären delvis inte tas till prövning och delvis avslås samt anfört bland annat följande:**

**Besvärgrunderna i de fortsatta besvären har i strid med 90 § 3 mom. i kommunallagen utvidgats jämfört med besvärgrunderna och yrkandena i kommunalbesvären till förvaltningsdomstolen. Detta gäller besvärsgunden angående ojämlig behandling baserad på argumentet om att staden borde ha organiserat en offentlig offerttävling.**

**I beredningen av ärendet har EU:s direktiv om förbjudet statsstöd beaktats sakenligt. Genom stadsfullmäktiges beslut har inte getts något förbjudet statsstöd till Dagsfood Oy. Inga direkta medel kanaliseras till Dagsfood Oy. Därmed har det inte varit nödvändigt att i större utsträckning än vad som gjorts utreda EU:s föreskrifter och bestämmelser gällande statligt stöd och dess tillämplighet.**

**Stadsfullmäktige har inte arrenderat ut objektet för en legoavgift som skulle understiga gängse legoavgift. Dagsfood Oy arrenderar fastigheterna för 3 300 euro per månad. Detta baserar sig på gängse ränta på köpeskillingen och räntan är densamma som staden betalar åt finansieringsinstitutet. Dessutom står bolaget för underhållskostnaderna för byggnaderna på området, nödvändiga förbättringsåtgärder samt fastighetsskatter för den tid bolaget arrenderar områdena med byggnaderna.**

**Överlåtelseobjektet har varit till försäljning på den öppna marknaden under en längre tid utan resultat. Då man dessutom beaktar den övriga utredningen gällande grunderna för stadsfullmäktiges beslut, har övriga potentiella köpintressenter inte åsidosatts och inte heller kravet på en jämlik behandling brutits.**

**Med beaktande av den sysselsättande effekten och skapandet av nya arbetsplatser har beslutet gällande köp och försäljning av industrifastigheterna hört till stadens kompetens.**

*Dagsfood Ab* har beretts tillfälle att ge en förklaring. Förklaring har inte getts.

A har i sitt genmäle anfört att besvärgrunderna inte har utvidgats utan det handlar om ett förtydligande av tidigare framförda argument. Stadens yrkande angående besvärgrunderna skall inte beaktas.

*Suupohjan Yritystalo Oy* har beretts tillfälle att ge en förklaring. Förklaring har inte getts.

#### **Högsta förvaltningsdomstolens avgörande**

1. Stadsstyrelsens invändning att besvären delvis inte ska tas till prövning avslås.
2. Högsta förvaltningsdomstolen har prövat ärendet. Vasa förvaltningsdomstols beslut 29.9.2017 och Kristinestads stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014 (36 §) upphävs.

#### **Skäl till högsta förvaltningsdomstolens avgörande**

##### *1. Invändningen som gäller nya besvärgrunder*

Enligt 90 § (1375/2007) 3 mom. i den i ärendet tillämpliga kommunallagen (365/1995) ska ändringssökanden framföra i 2 mom. i samma paragraf avsedda besvärgrunder innan besvärstiden löper ut.

A hade i sina besvär i förvaltningsdomstolen som i kommunallagen nämnda besvärgrunder anfört att stadsfullmäktiges beslut hade tillkommit i felaktig ordning och att stadsfullmäktige hade överskridit sina befogenheter. Till stöd för detta hade han anfört bland annat att ett beslut om försäljning av verksamhetsutrymmen åt ett företag bör grunda sig på goda och på förhand fastställda grunder för att kunna trygga en jämlig och konsekvent behandling av alla företag. Han hade dessutom anfört att försäljningen bör vara offentlig och grunda sig på en offerttävling.

Med beaktande av det ovannämnda har A inte i högsta förvaltningsdomstolen anfört en sådan ny besvärgrund som avses i stadsstyrelsens utlåtande. Stadsstyrelsens invändning att besvären delvis inte ska tas till prövning avslås.

##### *2. Huvudsaken*

###### *2.1. Frågeställningen*

Enligt 90 § (1375/2007) 2 mom. i kommunallagen (365/1995) får besvär anföras på den grunden att 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning, 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller 3) beslutet annars strider mot lag.

Högsta förvaltningsdomstolen har på A:s besvär att avgöra om Kristinestads stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014 (36 §) har tillkommit i fel ordning på det sätt som avses i 90 § 2 mom. 1 punkten i kommunallagen på den grund, att tillämpningen av Europeiska unionens regler om statligt stöd inte i tillräcklig grad har utretts före beslutet. Som en andra besvärgrund har anförts att stadsfullmäktige har överskridit sina befogenheter på det sätt som avses i 90 § 2 mom. 2 punkten i kommunallagen.

###### *2.2 Utredning i ärendet*

###### *2.2.1 Beredning av stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014*

Kristinestads stadsfullmäktige har 9.6.2014 beslutat om köp av en industrifastighet i Dagsmark och om försäljning av fastigheten åt Dagsfood Ab. Av föredragningstexten framkommer att företaget Riitan Herkku Oy från Dagsmark hade visat intresse för industrifastigheten i Dagsmark. Företaget hade föreslagit att staden skulle köpa fastigheten och sedan sälja den vidare åt ett nytt dotterbolag Dagsfood som skulle underlyda Riitan Herkku och som skulle börja tillverka saftprodukter i fastigheten. Bolagets aktiekapital skulle enligt planerna vara 500 000 - 1 000 000 euro. Aktieplacering skulle vara Härmä Food, Riitan Herkku Oy och Marja Botnia Oy samt privatpersoner och samfundsplacering. Den sysselsättande effekten beräknas i inledningskedet vara sex personer. Om verksamheten och exportsatsningarna lyckas bedömer företaget att det som mest kunde sysselsätta 50 personer.

Vidare har det i föredragnings-texten angetts att staden och stadens näringslivs-bolag har under vintern-våren 2014 förhandlat med fastighetens ägare Pohjanmaan Kaluste Oy och med fastighetsbolaget Suupohjan Yritystalo Oy som underlyder detta bolag. Försäljningspriset har efter förhandlingar fastslagits till 1 000 000 euro. Det ursprungliga försäljningspriset på nätet var 1 950 000 euro och då staden inledde förhandlingarna var priset 1 500 000 euro. Köparen har eftersträvat ett pris om 1 000 000 euro. Vidare framkommer det att den nuvarande ägaren har uppgett att de gjort reparationer i fastigheten till ett belopp om 76 000 euro.

Enligt föredragnings-texten har förhandlingarna med köparen (dvs. Dagsfood Ab) resulterat i att köparen hyr fastigheten under de två första åren och betalar därefter köpeskillingen inom fem år. Dessa betalningsarrangemang beaktar EU:s direktiv om förbjudet statsstöd. Staden har köpt fastigheten till ett pris som följer marknadsvillkoren. Dessutom uppbär staden ränta av köparen proaktivt från och med hyresförhållandets första dag. Köparen erlägger köpeskillingen inom fem år. Stadens rätt att upphäva köpet upphör efter fem år. Besittningsrätten och ansvaret/underhållet för fastigheten övergår direkt till Dagsfood Ab då arrendeavtalet undertecknats. Äganderätten övergår då köpeskillingen är erlagd i sin helhet.

Enligt föredragnings-texten lyfter staden ett lån som motsvarar köpesumman om 1 000 000 euro. Staden bör av bolaget uppbära samma ränta som staden betalar åt finansieringsinstitutet. På så sätt beaktas stadsgandena om förbjudet statsstöd.

Stadsfullmäktiges beslut om köpet, försäljningen samt hyresavtalet har beskrivits i början av detta beslut (sid. 1-2) under rubriken "Ärendets tidigare handläggning".

### *2.2.2 Jordlegoavtal*

Staden Kristinestad och det under bildning varande bolaget (Dagsfood Ab, legotagaren) har 1.7.2014 ingått jordlegoavtal som gäller de nu ifrågavarande tomterna och lägenheterna. I avtalets inledning nämns att parterna samma dag har ingått föravtal om försäljning av de nämnda områdena. Avtalet är i kraft till 31.5.2016 då det upphör utan uppsägning då legotagaren köper legoområdet i enlighet med ovannämnda föravtal.

Besittningsrätten till arrendeområdena övergår till legotagaren då avtalet undertecknas. De utrymmen på arrendeområdet som Vivaldo Oy hyr av staden övergår till legotagaren först 1.1.2015. Fram till dess har staden rätt att utkräva hyra av Vivaldo Oy enligt nu gällande hyresavtal. Det hyresavtal som ingåtts med Vivaldo Oy överförs 1.1.2015 på legotagaren.

Legoavgiften är 3 300 euro i månaden jämte moms. Legotagaren erlägger också fastighetsskatt för legoområdet för den tid som legoområdet är i legotagarens besittning.

### *2.2.3 Föravtal mellan staden och Dagsfood Ab*

Mellan staden och under bildning varande bolags räkning (Dagsfood Ab) har 1.7.2014 ingåtts ett föravtal angående en kommande fastighetsöverlåtelse. Som bakgrund till avtalet har nämnts att staden samma dag av Suupohjan Yritystalo Oy har köpt de köpeobjekt som föravtalet gäller. Säljaren och köparen har samma dag undertecknat ett jordlegoavtal för köpeobjektet. Köparen har meddelat sitt intresse att köpa köpeobjektet av säljaren då finansieringen ordnats. Köparen är beredd att köpa köpeobjektet då de i avtalet nämnda förutsättningarna uppfyllts på de villkor som framkommer av föravtalet.

Enligt punkt 3.1 i föravtalet inleder köparen affärsverksamhet vid köpeobjektet och skaffar på så sätt finansiering för betalning av köpeskillingen då jordlegoavtalet och föravtalet trätt i kraft. Enligt punkt 3.2 intygar köparen att finansieringen kommer att vara ordnad senast 31.5.2016 och köparen är skyldig att köpa och säljaren skyldig att sälja köpeobjektet senast 31.5.2016.

### *2.2.4 Sammanfattning av centrala fakta*

Enligt punkt 1 i stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014 har Kristinestad stad av Suupohjan Yritystalo Oy köpt de i beslutet uppräknade industrifastigheterna jämte byggnader för en köpeskillning om 1 075 000 euro. Enligt punkt 2 i beslutet har staden beslutat att med det under bildning varande bolaget Dagsfood Ab ingå föravtal om att försäljning av ovan nämnda fastigheter från staden till Dagsfood Ab sker 31.5.2016. I föravtalet mellan staden och Dagsfood Ab har köpeskillingen fastslagits till 1 000 000 euro. Staden har i

förvaltningsdomstolen utrett att skillnaden i ovan nämnda köpeskillingar, 75 000 euro, erläggs med hyresintäkterna för år 2014 från Vivaldo Oy, som är hyresgäst på fastigheten. Dessa hyresintäkter har i jordlegoavtalet mellan staden och Dagsfood Ab avtalats att tillfalla staden till och med 1.1.2015.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014 ingår staden och Dagsfood Ab ett hyresavtal som är i kraft till och med 31.5.2016. Enligt staden motsvarar den hyra som Dagsfood Ab erlägger för industrifastigheterna under tiden 1.7.2014 - 31.5.2016 den gängse räntan på köpeskillingen om 1 000 000 euro.

Enligt stadsfullmäktiges beslut har i köpebrevet överenskommit om att Dagsfood Ab erlägger köpeskillingen om 1 000 000 euro åt staden i flera rater under tiden 31.5.2016 - 31.5.2020. Ur stadsfullmäktiges beslut framgår att staden har lyft lån för en summa som motsvarar köpeskillingen 1 000 000 euro. Ur beslutet framgår att den ränta som uppbärs av Dagsfood Ab ska motsvara den ränta som staden betalar åt finansieringsinstitutet. Enligt beslutet beaktas på så sätt stadgandena om förbudet statsstöd. Äganderätten till fastigheterna övergår till Dagsfood Ab då köpeskillingen i sin helhet har erlagts 31.5.2020.

Staden har motiverat det i besvären avsedda arrangemanget med den sysselsättande effekt som den på fastigheten verksamma näringsidkaren Dagsfood Ab erbjuder.

### 2.3 Statligt stöd i unionsrätten

Av den utredning som erhållits i ärendet framgår att stadsfullmäktiges beslut utgör en helhet där fastigheterna inte har varit menade att förbli i stadens ägo. Både köpet av fastigheterna och deras vidareförsäljning har varit avsedda att sammanlänkas så att den slutgiltiga ägaren blir det under bildning varande bolaget Dagsfood Ab. Med beaktande av denna beslutshelhet är det befogat att pröva ärendet i första hand ur den synvinkeln om de unionsrättsliga reglerna gällande statligt stöd har beaktats på ett tillräckligt sätt under ärendets beredning.

Enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF) är om inte annat föreskrivs i fördragen, stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Enligt artikel 108.3 FEUF ska kommissionen underrättas i så god tid att den kan yttra sig om alla planer på att vidta eller ändra stödåtgärder. Om den anser att någon sådan plan inte är förenlig med den inre marknaden enligt artikel 107, ska den utan dröjsmål inleda det förfarande som anges i punkt 2. Medlemsstaten i fråga får inte genomföra åtgärden förrän detta förfarande lett till ett slutgiltigt beslut.

Enligt unionens domstols rättspraxis kan nationella domstolar avgöra ärenden i vilka de tvingas tolka och tillämpa begreppet stöd i den mening som avses i artikel 107.1 FEUF för att kunna fastställa om en statlig åtgärd, som införts utan att förhandsförfarandet i artikel 108.3 FEUF iakttagits, skulle ha underkastats detta förfarande eller inte. Om dessa domstolar konstaterar att den berörda åtgärden faktiskt borde ha anmälts till kommissionen i förväg, ska de förklara att åtgärden är olaglig. Dessa domstolar är däremot inte behöriga att avgöra huruvida ett statligt stöd är förenligt med den inre marknaden, eftersom denna prövning omfattas av kommissionens exklusiva befogenhet (ärende C-6/12, P, EU:C:2013:525, punkt 38 och där angiven rättspraxis, och ärende C-672/13, *OTP Bank*, EU:C:2015:185, punkterna 31 och 37).

De unionsrättsliga reglerna gällande statligt stöd tillämpas på åtgärder som uppfyller alla de förutsättningar som föreskrivs i artikel 107.1 FEUF. Enligt artikel 107.1 FEUF och unionens domstols vedertagen rättspraxis gällande dess tolkning gäller bestämmelserna och direktiven gällande statligt stöd endast åtgärder där det i en eller annan form är frågan om att överlåta statsmedel. Också ett av en kommun, i detta fall en stad, beviljat stöd kan utgöra i artikel 107.1 FEUF avsett statligt stöd.

Enligt unionens domstols rättspraxis görs det i artikel 107.1 FEUF inte någon åtskillnad mellan statliga åtgärder med hänsyn till deras orsaker eller syften, utan de definieras i stället med utgångspunkt i vilka verkningar de har (till exempel ärende C-706/17, *Achema m.fl.*, EU:C:2019:407, punkt 86 och där angiven rättspraxis).

I bedömningen av om det är frågan om statligt stöd ska också tas ställning till om det stödmottagande företaget fått en ekonomisk fördel som det inte skulle ha fått i normala konkurrensförhållanden och på

normala marknadsvillkor. Stödet måste vara selektivt och påverka balansen mellan vissa företag och deras konkurrenter. Selektiviteten skiljer statligt stöd från övriga åtgärder som utan urskiljning gäller medlemsstatens alla företag inom alla ekonomiska områden.

Stödet måste vidare ha åtminstone en potentiell inverkan på konkurrensen och handeln mellan medlemsstaterna. Till denna del är det tillräckligt om det går att visa att stödtagaren idkar ekonomisk verksamhet och är verksam på en marknad där det idkas handel mellan medlemsstaterna.

I unionens domstols vedertagen rättspraxis har förutsatts att marknadsmässigheten är utredd före beslutsfattandet och att den är dokumenterad (till exempel ärende C-124/10 P, *Kommissionen v. EDF*, EU:C:2012:318, punkt 105).

I kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EUT C 209, 10.7.1997), som var i kraft då fullmäktige fattade sitt beslut, beskrivs ett förfarande enligt vilket försäljning av fastigheter och byggnader kan ske utan att det skulle vara frågan om beviljande av statsstöd. I meddelandets avsnitt II.1 behandlas överlåtelse genom villkorslöst anbuds förfarande och i avsnitt II.2 överlåtelse utan villkorslöst anbuds förfarande. Enligt unionens domstols och högsta förvaltningsdomstolens rättspraxis kan även andra metoder användas för att komma till ett resultat som visar det verkliga marknadspriset (till exempel ärendena C-239/09, *Seydaland*, EU:C:2010:778, punkterna 35 och 39; C-39/14, *BVVG*, EU:C:2015:470; HFD 2012:105).

#### 2.4 Rättslig bedömning

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterar med hänvisning till den ovan beskrivna unionens domstols vedertagen rättspraxis, att då en stad gör ett avtal med ett privat företag om skyldigheter som gäller bägge parterna kan man inte utesluta möjligheten att det rör sig om statsstöd. Staden ska därför som statsstödsmyndighet iakttä lagliga förfaringssätt och beakta bland annat unionens regler om statligt stöd.

I det ärende besvären gäller är det frågan om ett arrangemang gällande fastighetsköp och hyra mellan staden Kristinestad och det under bildning varande bolaget Dagsfood Ab. I detta helhetsarrangemang finansierar Kristinestad stad de facto Dagsfood Ab i dess förvärv i syfte att besitta och äga de i stadsfullmäktiges beslut avsedda industrifastigheterna, vilka industrifastigheter staden i ett första skede hade köpt. Den centrala frågan avseende statligt stöd är om Dagsfood Ab har erhållit sådan ekonomisk fördel som det inte skulle ha fått i normala konkurrensförhållanden och under normala marknadsförhållanden.

Stadsstyrelsen har i sitt utlåtande till förvaltningsdomstolen hänvisat till beredningen av stadsfullmäktiges beslut samt redogjort för de arrangemang som gjorts mellan staden och Dagsfood Ab. Stadsstyrelsen har konstaterat att inga direkta medel kanaliseras till Dagsfood Ab. Det i art. 107.1 FEUF avsedda begreppet stöd är ändå till sitt innehåll vidare än enbart direkta medel. En fördel i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget är varje ekonomisk förmån som ett företag inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden, det vill säga utan statligt ingripande. De finansiella funktionerna ska därför granskas enligt det så kallade kriteriet om en marknadsekonomisk aktör.

Bedömningen av marknadsförhållandena förutsätter enligt unionens domstols rättspraxis en sådan ekonomisk utredning som beaktar alla de faktorer som ett företag som agerar enligt normala marknadsvillkor måste ta hänsyn till när det ska fastställa vilket vederlag som ska utgå för de tillhandahållna tjänsterna (se till exempel ärende C-39/94, *SFEI m.fl.*, EU:C:1996:285, punkt 61).

I ärendet har inte framförts någon annan utredning över fastigheternas värde som säkerhet än de förhandlingar om priset som förts med Suupohjan Yritystalo Oy. Utgående från detta är det inte möjligt att göra en ordentlig utredning över vilka ekonomiska risker som ur stadens synvinkel möjligen ingår i vidareförsäljningen av fastigheterna och hyresarrangemangen. Därmed är det inte heller möjligt att bedöma om en privat aktör i stadens ställe hade varit beredd att finansiera Dagsfood Ab:s fastighetsförvärv enligt samma villkor som staden. Enbart det faktum att den del av den obetalda köpeskillingen som av Dagsfood Ab har utkrävts som hyra till sitt belopp motsvarar den marknadsränta som staden har betalat åt finansieringsinstitutet, påvisar inte att helhetsarrangemanget är marknadsmässigt. Snarare kan man tänka sig att staden som en stabil aktör kan få lån från ett finansieringsinstitut till förmånligare villkor än ett företag under bildning som är på väg in på marknaden.



Då det inte i beredningen av stadsfullmäktiges beslut 9.6.2014 (36 §) har gjorts en tillbörlig ekonomisk utredning har det inte på ett behörigt sätt utretts att det genom beslutet förverkligade helhetsarrangemanget uppfyller kriterierna för marknadsmässighet enligt Europeiska unionens regler om statligt stöd. Följaktligen kan det inte anses uteslutet att Dagsfood Ab har erhållit sådan ekonomisk fördel som avses i artikel 107.1 FEUF.

Under ovan nämnda förhållanden uppfylls kriteriet för selektivt stöd i enlighet med unionens regler om statligt stöd. Med beaktande av Dagsfood Ab:s och dess ägarbolags, Riitan Herkku Oy:s, näringsverksamhets natur och omfattning kan man i ärendet inte utesluta att arrangemanget på det sätt som avses i artikel 107.1 FEUF är ägnat att påverka handeln mellan medlemsstaterna och åtminstone hotar att snedvrیدا konkurrensen.

Utgående från stadsfullmäktiges beslut eller den i ärendet i övrigt erhållna utredningen är det inte möjligt att utesluta att det är frågan om i artikel 107.1. FEUF avsett stöd, som snedvrیدer eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion. Eftersom det inte heller går att utesluta att också de övriga villkoren för statligt stöd föreligger borde stadsfullmäktige inte ha fattat beslut i ärendet utan en mer ingående utredning över tillämpningen av unionens regler om statligt stöd.

## 2.5 Slutresultat

På ovan nämnda grunder har stadsfullmäktiges beslut, särskilt till de delar det gäller fastighetens vidareförsäljning och de ekonomiska arrangemangen i anslutning till det, tillkommit i fel ordning på det sätt som avses i 90 § (1375/2007) 2 mom. 1 punkten i kommunallagen (365/1995). Förvaltningsdomstolen borde inte ha avslagit A:s besvär till de delar besvären har gällt tillämpningen av unionens regler om statligt stöd. Punkt 2 i stadsfullmäktiges beslut upphävs som tillkommit i fel ordning. Med hänsyn till detta behöver högsta förvaltningsdomstolen inte yttra sig om besvärsgrunderna som gäller kommunens behörighetsområde.

Med beaktande av att stadsfullmäktige i sitt beslutsfattande självmant har sammankopplat köpet och försäljningen av fastigheterna, och att stadsstyrelsen inte i högsta förvaltningsdomstolen har framfört något annat, anser högsta förvaltningsdomstolen att även punkt 1 i stadsfullmäktiges beslut ska upphävas, det vill säga till den del beslutet gäller köpet av fastigheterna av Suupohjan Yritystalo Oy.

På dessa grunder och med beaktande av yrkandena i högsta förvaltningsdomstolen och den utredning som erhållits i ärendet upphävs förvaltningsdomstolens och stadsfullmäktiges beslut.

Ärendet har avgjorts av president Kari Kuusiniemi och justitieråden Anne E. Niemi, Eija Siitari, Outi Suviranta och Antti Pekkala. Föredragande Suvi Leskinen.

[Finlex](#) > [Rättspraxis](#) > [Högsta förvaltningsdomstolen](#) > [Årsboksavgöranden: 2020](#) > 31.1.2020/394  
HFD:2020:9

Finlex är en offentlig och gratis internetjänst för rättsligt material som ägs av justitieministeriet. Innehållet i Finlex produceras och upprätthålls av Edita Publishing Ab. Varken justitieministeriet eller Edita svarar för eventuella fel i innehållet i databaserna, för den omedelbara eller medelbara skada som orsakas av att felaktig information används eller för avbrott i användningen av eller andra störningar i Internet.

# Kuntien ja yksityisten väliset liiketoimet ja kielletty valtiontuki - KHO 2020:9

Tänä vuonna 24.1.2020 puolustin väitöskirjaani valtiontuista. Aiheesta oli tuolloin tullut kirjoitettua noin 300 sivun pituinen kirja, jota varten olin lukenut valtavasti valtiontukia koskevaa tutkimusta ja oikeuskäytäntöä, puhumattakaan komission kilpailupoliittisista kertomuksista. Tämän jälkeen tuntui siltä, että valtiontuista kirjoittaminen saisi toistaiseksi jäädä, koska olin kyllästynyt aiheeseen. Kuitenkin lukiessani valtiontukea koskevia oikeustapauksia ja pohtiessani konsultointitoimeksiannoissa erityisesti kuntien valtiontukioikeudellisia ongelmia, olen taas palannut aiheen pariin.

Tästä syystä kirjoitan myös blogiin tuoreesta valtiontukia koskevasta oikeustapauksesta KHO 2020:9. Valtiontukea koskevat oikeustapaukset ovat Suomessa hyvin harvinaisia, koska pääasiassa valtiontukiasiat käräjöidään EU-tuomioistuimissa, jossa osapuolina ovat EU-komissio ja valtiontukisääntöjä rikkonut valtio. Kotimaisissa tuomioistuimissa käsitellään usein sellaisia tapauksia, joissa kunnan päätöstä on moitittu lainvastaiseksi sillä perusteella, että siinä ei ole huomioitu valtiontukinormistoa. Olen kirjoittanut aikaisemmin toisesta KHO:n valtiontukiasioita koskevasta ratkaisusta tapauksesta blogiin:

<https://www.kpflaki.com/post/kun-kunta-ei-saa-en%C3%A4%C3%A4-h%C3%A4irit%C3%A4-kilpailu-markkinoilla-oikeustapauskommentti-kho-2019-86>

Tässä blogikirjoituksessa avaan ratkaisun KHO 2020:9 sisällön ja selostan sen taustalla olevaa juridiikkaa. Blogikirjoituksen kirjoittamisen teki hieman haastavammaksi se, että tuomion pitkä versio on kirjoitushetkellä julkaistu vain ruotsiksi ja suomeksi oli saatavilla vain lyhyt seloste:

<https://www.kho.fi/sv/index/paatoksia/vuosikirjapaatokset/vuosikirjapaatos/1580278759961.html>

## **Asian tausta ja valitus**

Tapauksessa oli kyse Kristiinankaupungin kunnanvaltuuston 9.6.2014 tekemästä päätöksestä, jossa kunta osti neljä teollisuuskiinteistöä rakennuksineen noin miljoonan euron kauppahinnalla. Tämän jälkeen kunta teki päätöksen vuokrata nämä teollisuuskiinteistöt erään suuren elintarvikealan yrityksen myöhemmin perustettavalle tytäryhtiölle, jonka oli tarkoitus aloittaa toiminta kunnan alueella ja työllistää 6-50 ihmistä toiminnan aikana yrityksen menestyksestä riippuen. Vuokrasopimuksen lisäksi tehtiin esisopimus, jonka mukaan yhtiö ostaisi tontit ja rakennukset kaupungilta kahden vuoden vuokra-ajan jälkeen ja maksaisi kauppahinnan viiden vuoden aikana. Kunta perusteli tätä järjestelyä uusilla työpaikoilla ja paikkakunnan heikolla työllisyystilanteella.

Järjestelyssä kunta osti alun perin 1 980 000e hintaan yksityisille tahoille kaupatun kiinteistön 1 075 000 euron hinnalla. Kiinteistön arvosta ei ollut muuta arvioita kuin tämä aikaisempi myyntitarjous ja myyjän kanssa käyty neuvottelut. Vuokrahinta oli 39 600 euroa vuodessa. Kauppahinta kiinteistöstä maksettaisiin siten, että ensimmäisenä neljänä vuonna maksettaisiin 100 000e vuodessa ja viimeisenä

vuonna 600 000e, yhteensä miljoona euroa. Omistusoikeus olisi siirtynyt vasta kun kauppahinta olisi maksettu kokonaan. Tällöin kunnan tuloksi jäisi 1 079 200 euroa koko järjestelystä. Tämän lisäksi kauppahinnasta perittiin vuosittain korkoa 12kk euribor + 2 %. Korko oli sama, mitkä kunnan rahoituskulut olivat kiinteistön hankkimisesta. Kunnan voitoksi olisivat siis jääneet siis ja 4 200e voitto myynnistä ja vuokrasta, vähennettynä kahden vuoden koroilla eli käytännössä kunta olisi tehnyt järjestelyllä tappiota. Toisaalta järjestelyssä vuokralainen olisi vastannut rakennusten ja tonttien kunnosta. Kunta olisi myös saanut lisää kiinteistöverotuloja ja työpaikkoja.

Päätöksestä tehtiin kuitenkin kunnallisvalitus sillä perusteella, että kunta ei ollut huomionnut EU:n valtioneuvoston mahdollista soveltumista järjestelyyn. Jos kunta ei huomioi valtioneuvoston soveltumista, on päätös syntynyt kuntalain 135 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä ja hallinto-oikeus tai KHO voi kumota päätöksen, jos päätöksestä tehdään kunnallisvalitus. Koska kunnilla on vahva autonomia, eivät tuomioistuimet kuitenkaan voi muuttaa kunnan päätöstä. Tuomioistuimet voivat ainoastaan kumota kunnan päätöksen.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu ja kritiikki**

Hallinto-oikeus kuitenkin katsoi, että koska kunta kattoi omat kulunsa järjestelyllä, ei kyseessä voinut olla yritykselle annettua valtioneuvosta. Tämän vuoksi kunnanvaltuusto ei ollut ylittänyt toimivaltaansa ja järjestely ei sisältänyt kiellettyä valtioneuvosta. Tämän vuoksi valitus hylättiin ja kunnanvaltuuston päätös jätettiin voimaan.

Tällainen perustelu kohottaa kulmakarvoja jokaiselta valtioneuvosto-oikeuteen perehtyneeltä henkilöltä. Valtioneuvosto-oikeudessa puhutaan niin sanotusta *markkinataloustoimijaperiaatteesta*. Käsittelen tätä väitöskirjani sivuilla 85-87:

<https://lauda.ulapland.fi/handle/10024/64072>

Jos julkisen tahon tekemä liiketoimi ei ole sellainen, jota yksityinen sijoittaja suostuisi tekemään samoilla ehdoilla, on kyseessä valtioneuvosto, jos muut valtioneuvostoksi luokittelemisen edellytykset täyttyvät. Yksi ennakkotapaus aiheesta EU-tuomioistuimessa oli ratkaisu C-124/10 P. Ratkaisun mukaan toimi voi olla valtioneuvosta, jos päätös ryhtyä toimeen on tehty sellaisilla tiedoilla, että yksityinen sijoittaja ei ryhtyisi liiketoimeen.

Markkinataloustoimijaperiaatteen ideaa voidaan havainnollistaa seuraavalla esimerkillä. Yritys A toimii pääomavaltaisella toimialalla ja harkitsee investoinnin rahoittamista. Rahalaitokset suostuvat lainaamaan tälle yritykselle rahaa 10 % korolla, ja korko on sama, jolla yrityksen kilpailijat saavat lainaa. Valtio lainaa tälle yritykselle rahaa 2 % korolla. Valtio tekee järjestelyllä voittoa. Tästä huolimatta valtion toimi on johtanut siihen, että yritys on päätenyt parempaan asemaan kuin mihin se olisi päätenyt yksityisillä markkinoilla. Valtion toimi siis vääristää kilpailua ja tukee yritystä. Valtio ja muut julkiset tahot saavat toimia markkinaosapuolina vain samanlaisilla ehdoilla kuin millä yksityiset tahot toimisivat.

Tapauksessa kunta sai järjestelystä erittäin pienen tuoton. Kunta ei myöskään ollut arvioinut mikä kiinteistön arvo oikeastaan oli ja millaisilla ehdoilla yksityinen toimija voisi vuokrata kiinteistön. Kunta myös käytännössä rahoitti yrityksen liiketoiminnan aloittamisen, koska kunta osti kiinteistön aluksi ehdoilla, että se myytäisiin myöhemmin yritykselle. Kunta otti myös merkittävän riskin liiketoiminnan

onnistumisesta, koska kiinteistöä ei oltu saatu myytyä aikaisemmin yksityisille toimijoille, ja liiketoiminnan epäonnistuessa kiinteistö olisi kaatunut kunnan syyliin.

## **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

A valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen sillä perusteella, että kyseessä olisi epäsuoraa valtiontukea, koska kunta käytännössä rahoitti kiinteistön hankkimisen huomattavasti paremmilla ehdoilla kuin mitä yksityinen taho olisi tarjonnut. A perusteli valitustaan mm. sillä, että aikaisemmin yhdestä neljästä kiinteistöstä oli peritty korkeampaa vuokraa kuin mitä kunta peri kaikista kiinteistöistä yhteensä. Korkein hallinto-oikeus otti asian käsittelyyn.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kiinteistöjen ostaminen ei sisältänyt tukea myyjälle. Kunta oli ostanut kiinteistöt käypään markkinahintaan eikä toimi silloin sisältänyt tukea kiinteistöjen myyjälle. Ongelmaksi nousi kuitenkin perustettavan yrityksen kanssa tehdyt vuokra- ja kauppasopimukset kiinteistöistä sekä markkinataloustoimijaperiaate.

KHO arvioi tapauksessa, olisiko yksityinen toimija voinut ryhtyä samanlaiseen järjestelyyn samantlaisilla ehdoilla. Kyseessä oli kokonaisuudessaan käytännössä rahoitusjärjestely. Rahoitusjärjestelyn tuottovaatimus on sidoksissa järjestelyyn liittyvään riskiin.

Kiinteistöt toimivat käytännössä vakuutena, koska kunta omisti ne siihen asti, että kaikki osat maksuista olisi maksettu. Kunta ei ollut selvittänyt kiinteistöjen mahdollista jälleenmyyntiarvoa ja siten niiden vakuusarvoa. Tämän vuoksi kunta ei myöskään voinut arvioida, millaisia taloudellisia riskejä järjestelyyn tosiasiaassa sisältyisi. Kunta ei siis ollut selvittänyt, sisältyisikö järjestelyyn mahdollista valtiontukea, minkä vuoksi päätös oli kumottava silloisen kuntalain 90 §:n vastaisena (sama säännös nykyisen kuntalain 135 §:ssä). KHO kumosi Kristiinankaupungin kunnanvaltuuston päätöksen.

## **Yhteenveto**

Kunnat tekevät usein järjestelyjä, joissa yritykset toimivat kunnalta vuokratuilla tonteilla ja mahdollisesti ostavat näitä tontteja. Monissa järjestelyissä kunnilla on intressi käytännössä rahoittaa yrityksen toiminnan aloittaminen tonttikaupan ehdoilla. Kunnan intressit liittyvät työpaikkoihin ja kiinteistöverotuloihin. Kunta ei kuitenkaan saa antaa tukea yrityksille, koska EU:n valtiontukisäännöt kieltävät tämän. Jos kunta toimii vastoin EU:n valtiontukisääntöjä, voidaan kunnan päätös kumota kuntalain 135 §:n vastaisena väärässä järjestyksessä syntyneenä päätöksenä.

Kunnan tulisikin erilaisissa liiketoimintajärjestelyissä selvittää valtiontukisääntöjen mahdollinen soveltuminen ja arvioida järjestelyn taloudellisia vaikutuksia ja riskejä kunnalle. Jos yksityinen taho ei lähtisi samanlaiseen järjestelyyn samoilla ehdoilla, ei kuntakaan voi lähteä mukaan sellaiseen liiketoimeen.

## **Lue lisää liikejuridiikkakirjoituksiamme:**

<https://www.kpflaki.com/blog/categories/liikejuridiikka>

## **Eelis Paukku**

**OTT, KTM (Laskentatoimi ja yritysjuridiikka), TkK (Tuotantotalous)**

**Lakimies, toimitusjohtaja**  
**Lakitoimisto KPF**





**Suisto Kiinteistöt Oy**  
**c/o Sakipa Management Oy**  
**Yrjönkatu 15 28100 PORI**  
**Kotipalkka Pori**  
**Y-tunnus 1955835-4**

**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2020 - 31.12.2020**

Tuloslaskelma	2.1 - 1
Tase	1.1 - 2
Rahoituslaskelma	
Liitetiedot	3.1 - 2
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	4.1 - 1
Luettelo kirjanpito kirjoista ja aineistoista	4.2 - 2

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).  
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,  
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen laati:  
**Accountor Services Oy**  
**Auktorisoitu tilitoimisto**  
**Siltapuistokatu 14**  
**28100 PORI**

c/o Sakipa Management Oy  
Yrjönkatu 15 28100 PORI  
Y-tunnus 1955835-4

Rahayksikkö EURO	31.12.2020	31.12.2019
<b>V A S T A A V A A</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet	1 704 116,01	1 771 660,17
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 704 116,01</b>	<b>1 771 660,17</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Pitkäaikaiset	0,00	442 000,00
Lyhytaikaiset	685 139,95	518 244,91
Rahat ja pankkisaamiset	315 368,34	359 131,36
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>1 000 508,29</b>	<b>1 319 376,27</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 704 624,30</b>	<b>3 091 036,44</b>



c/o Säkila Management Oy  
Yrjönkatu 15 28100 PORI  
Y-tunnus 1955835-4

Rahayksikkö EURO	31.12.2020	31.12.2019
<b>V A S T A T T A V A A</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	500 000,00	500 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-452 259,77	-810 048,66
Tilikauden voitto (tappio)	-504 881,64	357 788,89
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>-457 141,41</b>	<b>47 740,23</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen	0,00	2 600 000,00
Lyhytaikainen	3 161 765,71	443 296,21
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>3 161 765,71</b>	<b>3 043 296,21</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 704 624,30</b>	<b>3 091 036,44</b>

c/o Sakipa Management Oy  
Yrjönkatu 15 28100 PORI  
Y-tunnus 1955835-4

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Rahayksikkö EURO		
<b>BRUTTOTULOS</b>	856 368,11	1 106 657,60
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-5 082,50	-1 757,50
Henkilöstökulut yhteensä	-5 082,50	-1 757,50
<i>Poistot ja arvonalentumiset</i>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-131 707,17	-129 545,55
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-131 707,17	-129 545,55
Liiketoiminnan muut kulut	-1 171 671,99	-594 901,09
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	-452 093,55	380 453,46
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
<i>Muilta</i>	460,97	868,50
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-53 249,06	-100 397,61
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-52 788,09	-99 529,11
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	-504 881,64	280 924,35
Tuloverot	0,00	76 864,54
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	-504 881,64	357 788,89

**Suisto Kiinteistöt Oy**  
**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT 31.12.2020**

**Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet**

**Noudatetut säännökset**

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen pienyrityksen säännöstöä noudattaen.

**Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät**

Käyttöomaisuuden teollisuusrakennukset poistetaan vaikutusaikanaan vuotuisin tasapoistoin 18-20 vuodessa.

Käyttöomaisuuteen aktivoitu kaukolämpöverkon saneeraus poistetaan vaikutusaikanaan vuotuisin tasapoistoin 20 vuodessa.

**Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat**

Suisto Kiinteistöt Oy ja Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki ovat 12.1.2021 rekisteröineet sulautumissuunnitelman, jonka mukaan Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki sulautuu Suisto Kiinteistöt Oy:öön.

**Muut oikeaa ja riittävää kuvaa täydentävät tiedot**

Tilinpäätökseen 31.12.2020 on kirjattu tulosvaikutteisesti tilikaudella 2020 aiheutuneita rakennuksen purkukustannuksia 345.911,65 euroa sekä öljyvahingosta aiheutuneen pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksia 203.223,39 euroa.

Maaperästä löytyneen öljyn poistamisen kustannusten perimiseksi vahingon aiheuttajalta on yhtiön hallitus ryhtynyt toimenpiteisiin. On arvioitu, että öljy on päässyt maaperään 1970-1980-luvulla.

Vuoden 2019 lukuja on korjattu veroilmoituksen laatimisen yhteydessä havaitun poistoihin ja verotettavan tulon laskentaan liittyvän virheen osalta ja korjauksen tulosvaikutus -8 293,47 euroa on huomioitu 2019 vertailutiedoissa ja avaavassa taseessa.

**Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut**

**Omasta velasta ja sitoumuksesta**

	<b>31.12.2020</b>
Kiinteistökiinnitys, yleispanntaus	2 600 000,00
Käteistalletus, erityispanntaus	99 993,60
Yhteensä	<u>2 699 993,60</u>

**Kiinteistöinvestoinnit**

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2012-2020 valmistuneista kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2029. Vastuun enimmäismäärä on 12.777,20 euroa.

**Tiedot emoyrityksestä**

Suisto Kiinteistöt Oy kuuluu Porin kaupunkikonserniin ja yhdistellään Porin kaupungin konsernitilinpäätökseen. Konsernitilinpäätös on saatavissa Porin kaupungilta, 28100 Pori.

**Suisto Kiinteistöt Oy**  
**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT 31.12.2020**

**Henkilöstö**

Yhtiöllä ei ole henkilökuntaa.

**Toimintakertomusta vastaavat tiedot**

**Oman pääoman muutokset**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Osakepääoma tilikauden alussa	500 000,00	500 000,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	<u>500 000,00</u>	<u>500 000,00</u>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa</b>	<u><u>500 000,00</u></u>	<u><u>500 000,00</u></u>
Edellisten tilikausien voitto/tappio tk:n alussa	-810 048,66	-802 830,13
Ed. tilikauden voitto/tappio siirto	357 788,89	-7 218,53
Edellisten tk:n voitto/tappio tk:n lopussa	<u>-452 259,77</u>	<u>-810 048,66</u>
Tilikauden voitto/tappio	-504 881,64	357 788,89
Vapaa oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	<u>-957 141,41</u>	<u>-452 259,77</u>
Oma pääoma yhteensä	<u><u>-457 141,41</u></u>	<u><u>47 740,23</u></u>

**Oman pääoman negatiivisuus**

Yhtiöstä riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan laatimaan arvioreporttiin perustuvat kiinteistöjen arvioidut käyvät arvot yhteensä ylittävät laskennallisella verovelalla sekä arvioiduilla luovutuskuluilla vähennettynä kiinteistöjen tase-arvot siten, että positiivinen erotus kattaa oman pääoman negatiivisuuden.

- Oma pääoma 31.12.2020	-457 141,41
- Yhtiön kiinteistöjen kirjanpitoarvon ja käyvä arvon erotus vähennettynä laskennallisella verovelalla ja arvioiduilla luovutuskuluilla	5 707 301,77
- OYL:n 20:23 §:n mukainen oma pääoma	5 250 160,36

**Laskelma jakokelpoisista varoista**

	<b>31.12.2020</b>
Edellisten tilikausien voitto	-452 259,77
Tilikauden tulos (voitto+/tappio-)	-504 881,64
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	<u><u>= -957 141,41</u></u>

**Hallituksen ehdotus vapaan oman pääoman käytöstä**

Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat -957.141,41 euroa, josta tilikauden tappio on -504881,64 euroa. Yhtiöllä ei ole voitonjakokelpoisia varoja. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.



**Vastaanottaja**

**Muutoksenhaunainen päätös**  
Porin kaupunginvaltuusto, 15.11.2021

**Valittaja**

**TÄYDENNYSPYYNTÖ**

Porin kaupunki on siirtänyt Turun hallinto-oikeudelle oheisen Porin kaupunginhallitukselle osoittamanne kirjelmän, jossa vaaditte kaupunginhallitusta kumoamaan Porin kaupunginvaltuuston päätöksen.

Hallinto-oikeus ensinnäkin pyytää Teitä ilmoittamaan, onko tarkoituksenne valittaa Porin kaupunginvaltuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää Teitä täydentämään valitusta valituksen kohteena olevalla kaupunginvaltuuston päätöksellä valitusosoituksineen. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 16 §:n mukaan valitukseen on liitettävä muun ohella valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen.

**Täydennys on toimitettava viimeistään 27.12.2021. Valitus voidaan jättää tutkimatta, jos täydennystä ei toimiteta määräaikaan mennessä.**

Vastauksen voi antaa myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos haluatte lähettää vastauksenne muulla tavalla, hallinto-oikeuden yhteystiedot löytyvät tämän lähetteen lopusta. Ohje turvallisesta sähköpostin lähettämisestä löytyy osoitteesta <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/asiointituomioistuimissa/asiakirjojentoiittamintuomioistuimiin.html>.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa hallinto-oikeustuomari Sami Kouki.

*Emilia Arvela*  
Lainkäyttösihteeri  
029 56 42420

Liitteet  
Porin kaupungin siirtokirje 30.11.2021  
valituskirjeenne 19.11.2021

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

[turku.hao@oikeus.fi](mailto:turku.hao@oikeus.fi)

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## HAO Turku

---

**Lähetäjä:**  
**Lähetetty:** sunnuntai 26. joulukuuta 2021 11.46  
**Vastaanottaja:** HAO Turku  
**Aihe:** Täydennys diaarinumero 21712/03.04.04.10/2021/ Sami Kouki  
**Liitteet:** Suisto Kiinteitöt Oy.pdf

Ilmoitan valittavani Porin Kaupungin Valtuuston päätöksestä PRID no 2021-2081, josta PDF tiedosto liitteenä. Perusteluina käytän samaa, kuin aikaisemmin Porin Kaupungin hallitukselle osoittamassani oikaisupyynnössä. Lisäksi haluan lausua lisäyksen perusteluihin. Pori Offshore Construction ilmoitti ajautuvansa konkurssiin. Porin Kaupungin Hallitus teki hätäratkaisun ja rahoitti kaupan kaupungin kassavaroista. Menettelyllä Porin Kaupunki vapautti Technip Offshore Finlandin ympäristövastuistaan, jotka oli arvioitu n.20 milj. € arvoiseksi. Summa on sama, joka oli negatiivisen kaupan arvo Technipin ja Pori Offshore Constructionin kaupassa. Menettelyllään Porin Kaupungin Hallitus on aiheuttanut porilaisille veronmaksajille 28 milj. € menot ja vastuut.

Porissa 26.12.2021



Pöytäkirja on tarkastettu

## § 225 Suisto Kiinteistöt Oy:n lainan takaus

PRIDno-2021-2081

### Aikaisempi käsittely

Kaupunginhallitus, 8.11.2021

### Perustelut

Kaupunginhallitus käsitteli asian kokouksessaan 8.10.2021 § 798.

Asian esittely ja käsittely on historiatiedoissa.

### Ehdotus

Kaupunginhallituksen päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Suisto Kiinteistöt Oy:lle Danske Bankista em. ehdoin otettavalle enintään 6.300.000,00 euron lainalle omavelkaisen takauksen siten, että kaupungin takaus kattaa 80 % yhtiölle myönnettävästä lainasta ollen siis maksimissaan 5.040.000,00 euroa. Laina-aika on 10 vuotta. Tasalyhennykset tapahtuvat ja korko maksetaan puolivuositain. Ensimmäinen lyhennys tapahtuisi arviolta 08/2022. Velasta perittävä vuotuinen kiinteä korko on 0,70 %, joka on voimassa 5 vuotta lainan nostosta, minkä jälkeen tapahtuu uudelleen hinnoittelu sen hetkistä markkinatilannetta vastaavaksi.

Kaupunginvaltuusto päättää, että takauksen myöntämisen ehtoina ovat:

- Annettavan omavelkaisen takauksen myöntämisestä peritään 0,4 %:n takausprovisio vuosittain jäljellä olevan lainapääoman määrästä. 1. vuoden takausprovisio on maksettava viisi (5) pankkipäivää velkakirjan allekirjoittamisesta Porin kaupungin omistajaohjaus- ja rahoitusyksikön ilmoittamalle pankkitilille. Kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa tarvittaessa takausprovisio määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevan tiedonannon perusteella.
- Suisto Kiinteistöt Oy antaa Porin kaupungille vastavakuudeksi takauksesta jälkipanttina kiinteistökiinnityksen määrältään 5.040.000,00 euroa.
- Suisto Kiinteistöt Oy:n tulee takauksen myöntämisen jälkeen antaa Porin kaupunginhallitukselle välittömästi ilmoitus omaan toimintaansa olennaisesti vaikuttavista muutoksista taloudessaan.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Esteellisyys

- Lauri Kilkku

## **Kokouskäsittely**

Merkitään, että Lauri Kilkku poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi. Kilkku on Suisto Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja.

## **Tiedoksi**

Suisto Kiinteistöt Oy /Perttu Taulu, omistajaohjaus- ja rahoitusyksikkö/Anne Koivuniemi

## **Liitteet**

[Takauspyyntö Suisto Kiinteistöt Oy.pdf](#) (pdf, 7 kt)

[Suisto hallitus 2021 12 ote.pdf](#) (pdf, 76 kt)

Alkuperäinen, Suisto\_hallitus\_2021\_12\_ote

Ei vielä julkinen, Julkinen, ei verkkajulkinen, sisältää henkilötietoja

## **Oheismateriaali**

---

## **Muutoksenhaku**

### **Valitusoikeus ja valitusperuste**

Kaupunginvaltuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Turun hallinto-oikeudelta. Päätökseen on oikeutettu valittamalla hakemaan muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä Porin kaupungin jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

### **Päätöksen tiedoksianto ja valitusaika**

Valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua pöytäkirjanotteen lähettämisestä kirjeellä, tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä pöytäkirjaotteen lähettämisestä asianomaisen suostumuksella sähköisenä viestinä. Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

### **Valituskirjelmän sisältö**

Kunnallisvalitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Turun hallinto-oikeudelle on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta,
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

### **Valituskirjelmän liitteet**

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

### **Valituksen perille toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Turun hallinto-oikeudelle, osoitteeseen:

**PL 32  
20101 TURKU**

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4

Vaihde: 029 56 42400

Kirjaamo: 029 56 42410

Faksi: 029 56 42414

Sähköposti: [turku.hao@oikeus.fi](mailto:turku.hao@oikeus.fi)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>