

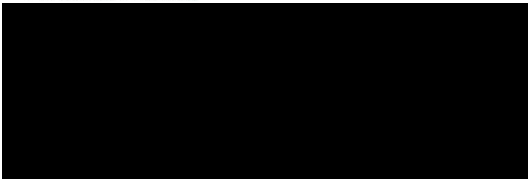
Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA  
hameenlinna.hao@oikeus.fi

## KUNNALLISVALITUS

### Valituksen tekijät



### Prosessiosoite



### Päätös, johon jaetaan muutosta

Lahden kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaoston päätös 22.1.2024 § 4, josta kaupunginhallitus on 4.3.2024 § 97 antanut päätöksen oikaisuvaatimukseemme.

### Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaoston päätös 22.1.2024 § 4 ja oikaisuvaatimukseen annettu kaupunginhallituksen 4.3.2024 § 97 päätös on kumottava siltä osin kuin se koskee messuhallin (Lahti- ja Vesijärvi halli) ostamista Spatium Toimitilat Oy:ltä.

Lisäksi vaadimme päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä, koska ilman sitä valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

### Vaatimusten perustelut

Perusteena konserni- ja tilajaoston ja kaupunginhallituksen päätöksen kumoamiselle on kielletty EU:n valtioneuvoston tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella konserni- ja tilajaoston päätös messuhallin ostamisesta muodostaa SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun valtioneuvoston tuomion Spatium Toimitilat Oy toimii toimitilojen omistajana ja hallinnoijana samoilla markkinoilla kuin monet yksityiset toimijatkin. Toimenpiteen luonteen arvioinnissa olennaista on se, että messuhallin ostamisella annetaan valikoivaa etua Spatium Toimitilat Oy:lle ja sillä vääristetään kilpailua.

Spatium Toimitilat Oy:n omistama messuhalli on vajaalla käytöllä ja tilojen päävuokralaisena toimivalta KOKO Lahti Oy:ltä on mittavat vuokrat. Lahden valtuuston 11.12.2023 § 127 päätöksessä on todettu, että vuokrat 17.8.2023 mennessä ovat 292.109,88 euroa ja korkovelat 20.779,98 euroa. Tämän jälkeen vuokrat ovat kasvaneet merkittävästi. Liiketoimintana messuhallin omistaminen on haastavaa, minkä Spatium Toimitilat Oy on

ilmeisesti itekin todennut. Messuhallin siirtäminen kaupungin omistukseen tarkoittaisi tosiasiaassa hallin siirtymistä verovaroin ylläpidettäväksi. Jaoston päätökseen ei sisälly selvitystä siitä, että kukaan yksityinen toimija olisi kiinnostunut messuhallin ostamisesta.

Kaupunginhallituksen päätöksessä on todettu, että konserni- ja tilajaoston päätöksen tueksi on teetetty kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa tammikuussa 2024 Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla ja Suomen Toimitila Oy:lla. Suomen Toimitila Oy:n arvio kiinteistön markkina-arvosta on 22,5 M€ ± 15 % ja on Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n arvio kiinteistön markkina-arvosta on 21,5 M€ ± 15%. Näitä arvioita ei ole kuitenkaan päätösten liitteenä, joten niiden sisältöön on mahdotonta ottaa kantaa. Messuhallin hintaan vaikuttaa merkittävästi se, että hallinto-oikeus on vuonna 2023 kumonnut EU:n valtioneuvoston vastaisena kaupunginhallituksen 1,9 milj. euron vuosittaisen toistuvaisavustuksen KOKO Lahti Oy:lle. Tällä avustuksella KOKO Lahti Oy on pystynyt aiempina vuosina maksamaan messuhallista markkinaehtoisen vuokran Spatium Toimitilat Oy:lle. Mikäli kaupunginhallituksen mainitsemissa arviokirjoissa ei ole huomioitu messuhallin vuokralaisen maksukyvyttömyyttä, niin arviokirjat ovat epäkurantteja hinnan arvioinnissa, koska messuja järjestävä yhtiö on ainoa realistinen toimija ja vuokraaja messuhallille.

Euroopan unionin tuomioistuimen soveltamiskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että myös kunnan myöntämä tuki voi olla SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Tuen olemassaolon arvioinnissa on keskeistä se, että Spatium Toimitilat Oy on kaupungin messuhallin ostopäätöksellä saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa yksityisiltä markkioilta.

Unionin valtioneuvoston sovelletaan vain toimenpiteisiin, jotka täyttävät kaikki unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa määrätty kumulatiiviset edellytykset: 1) toimenpiteen on oltava valtion toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajille, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Konserni- ja tilajaoston messuhallin ostamista koskevassa päätöksessä kaikki edellytykset täyttyvät.

Komission tiedonannon (2016/C 262/01) 66 kohdan mukaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, toisin sanoen ilman valtion toimenpidettä. Tiedonannon 67 kohdan mukaan ainoastaan toimenpiteen vaikutuksilla yritykseen on merkitystä, ei valtion toimenpiteen syyllä eikä tavoitteella. Edusta on kyse aina, kun yrityksen taloudellinen tilanne paranee sellaisen valtion toimenpiteen johdosta, jonka ehdot poikkeavat tavanomaisista markkinaehdoista. Tämän arvioimiseksi yrityksen taloudellista asemaa toimenpiteen jälkeen olisi verrattava sen taloudelliseen tilanteeseen, jos toimenpidettä ei olisi toteutettu.

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

Tiedonannon 78 kohdan mukaan sitä, onko valtion toimenpide markkinaehtojen mukainen, on tutkittava etukäteen niiden tietojen perusteella, jotka olivat saatavilla toimenpiteestä



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

Kunnan viranomaisen, tässä tapauksessa konserni- ja tilajaoston sekä kaupunginhallituksen päätöksen esittelytekstissä tai valmisteluasiakirjoissa tulisi kuvata menettely, jolla on selvitetty mahdollisen tuen määrä ja laatu (hyväksyttävyyden peruste) tai jolla todetaan, että päätös ei sisällä valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 3 kohdan mukaan komissiolle on annettava tieto tuen myöntämisestä tai muuttamista koskevasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Jos komissio katsoo, että tällainen suunnitelma ei 107 artiklan mukaan sovellu sisämarkkinoille, se aloittaa 2 kohdassa tarkoitetun menettelyn viipymättä. Jäsenvaltio, jota asia koskee, ei saa toteuttaa ehdottamiaan toimenpiteitä ennen kuin menettelyssä on annettu lopullinen päätös. Tästä syystä konserni- ja tilajaoston päätöksen täytäntöönpano ennen sen lainvoimaisuutta on laitton.

Kuntalain 143 §:n mukaan täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

#### **Valitusoikeuden peruste ja päätöksen tiedoksi saaminen**

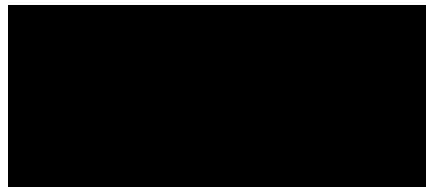
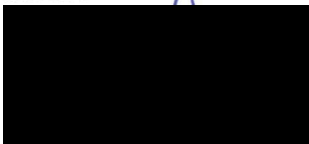
Kunnan jäsenyys.

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Olemme saaneet päätöksen oikaisuvaatuksemme tiedoksi sähköpostitse 11.3.2024, jolloin meidän katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä eli 14.3.2024.

#### **Oikeudenkäyntikulut**

Vaadimme Lahden kaupunkia korvaamaan tässä asiassa oikeudenkäyntikulumme laillisine korkoineen. Kulut valituksen laatimisesta ovat kuusisataa (600) euroa.

Lahdessa 25.3.2024



#### **LIITTEET**

1. Lahden kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaoston päätös 22.1.2024 § 4
2. Lahden kaupunginhallituksen päätös 4.3.2024 § 97
3. Lahden kaupunginvaltuuston päätös 11.12.2023 § 127