

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 29.04.2024 § 174

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 29.04.2024

§ 174

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valitukseen, joka koskee kiinteistöjen omistusjärjestelyjä Lahden kaupungin ja Spatium Toimitilat Oy:n välillä

4817/00.00.02.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Konserniohjauksen asiantuntija, Sanna Haarala, 044 4826 426

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa lausuntonaan perusteluosassa esitetyn.

Samalla kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Valituksen tekijät ovat katsoneet valituksessaan, että konserni- ja tilajaoston sekä kaupunginhallituksen päätökset sisältävät kiellettyä valtiontukea ja ne tulisi siitä syystä kumota. Valituksen mukaan messuhallin ostamisessa on kyse valikoivan edun antamisesta kaupungin omistamalle Spatium Toimitilat Oy:lle ja kilpailun vääristämisestä.

Jotta kyseessä voisi olla EU:n valtiontukisäännösten mukainen valtiontuki, tulee valtiontuelle asetettujen kriteereiden täyttyä: julkisia varoja

kanavoidaan yrityksiin eli taloudelliseen toimintaan, tämä taloudellinen etu on valikoiva, toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, ja se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission tiedonannon (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä, 2016/C 262/01) mukaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi voinut saada tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, toisin sanoen ilman valtion toimenpidettä. Edusta on kyse aina, kun yrityksen taloudellinen tilanne paranee sellaisen valtion toimenpiteen johdosta, jonka ehdot poikkeavat tavanomaisista markkinaehdoista. Näin ollen markkinaehtoiset toimenpiteet eivät EU:n valtiontukisääntöjen alla muodosta tukea.

Niin sanottu markkinataloustoimijaperiaate on vahvistettu unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä ja sitä on käsitelty valtiontukea koskevassa tiedonannossa. Markkinaehtoisuuden arvioinnissa on valituksen kohteena olevassa tapauksessa kyse siitä, ovatko Lahden kaupungin maksama kauppahinta ja kaupan muut ehdot olleet markkinaehtoisia. Tiedonannon 101 kohdan mukaan markkinaehtojen mukaisuus voidaan määrittää yleisesti hyväksytyyn vakiomuotoisen arviointimenetelmän perusteella. Tiedonannon mukaan sopiva arviointimenetelmä voi riippua markkinatilanteesta, tietojen saatavuudesta tai transaktiolajista. Kun on kyse maakaupoista, riippumattoman asiantuntijan markkina-arvon vahvistamiseksi ennen myyntineuvotteluja antama arvio, joka perustuu yleisesti hyväksytyihin markkinaindikaattoreihin ja arvostusstandardeihin, on periaatteessa riittävä (kohta 103).

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden sääntelystä ja siitä voidaan

hakea tulkinta-apua myös rakennusten ostamiselle. Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kaupunki on selvittänyt kaupan markkinaehtoisuutta hankkimalla tammikuussa 2024 kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa, joiden perusteella kauppahintaan on päädytty. Saatuja selvityksiä voidaan pitää riittävänä osoituksena kaupan markkinaehtoisuudesta, etenkin kun arviot ovat hyvin lähellä toisiaan. Kyseessä voisi olla tuki ainoastaan siinä tapauksessa, että kauppahinta olisi selkeästi ylittänyt saadut riippumattomat arviot tai jos kaupan ehdot olisivat sisältäneet muutoin jotain tukielementtejä. Tästä syystä kaupunginhallitus katsoo, että valitus tulee hylätä perusteettomana. Valittajien tulee pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Spatium Toimitilat Oy