

17.2.2026

Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Viite: Lausuntopyynnot 12.1.2026, dnro 6/03.04.04.04.10/2026, dnro 7/03.04.04.04.10/2026 ja dnro 8/03.04.04.04.10/2026

Asia: Pyhäjärven kaupungin lausunto / Vastine Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 26.11.2025 § 107, § 108 ja § 109 päätöksistä

Pyhäjärven kaupunki lausuu Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle seuraavasti

Väite: päätös on EU:n valtiontukisääntöjen vastainen ja vääristää kilpailua

Valittajan mukaan kyseessä ei ole markkinaehtoinen sijoitus vaan julkinen tuki. Valittaja väittää, että kaupungin päätöksessä myöntää SVOP-sijoitus ja laina Kiinteistö Oy Rillankivelle on kyse kielletystä valtiontuesta, koska:

- yhtiö on taloudellisissa vaikeuksissa,
- toimenpide antaa yhtiölle taloudellista etua ja markkinaehtoisuutta ei ole osoitettu riittävästi,
- antaa yhtiölle perusteetonta kilpailuetua ja vääristää markkinoita suhteessa muihin toimijoihin.

Vastine: Pyhäjärven kaupungin näkemyksen mukaan väite on perusteeton, koska:

Kuntalain 1 §:n 2 momentin nojalla kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävällä tavalla. Kunnan on toiminnassaan arvioitava päätösten, toimenpiteiden ja ratkaisujen vaikutuksia taloudellisen jatkuvuuden, tulevien sukupolvien ja ympäristön näkökulmasta. Keskeisin lähtökohta on tällöin se, että kunnan toiminnan tulee palvella kuntalaisten yhteistä asiaa.

Kiinteistö Oy Rillankivi on Pyhäjärven kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö. Yhtiön tavoite on tuottaa laadukkaita asumispalveluita Pyhäjärvellä. Kiinteistö Oy Rillankivi toimii Pyhäjärven kaupungin vuokra-asuntotoiminnan keskeisenä välineenä, jonka tarkoituksena on turvata kohtuuhintaisen asumisen saatavuus paikkakunnalla.

Kunnalla on yleinen vastuu huolehtia asukkaidensa hyvinvoinnista ja alueensa elinvoimasta, ja tähän liittyy myös velvollisuus huolehtia riittävästä ja toimivasta vuokra-asuntokannasta. Sosiaalisen asumisen järjestäminen on vakiintuneesti katsottu kuuluvan kunnan toimialaan, ja kunta voi tätä tehtävää toteuttaessaan käyttää omistamiaan yhtiöitä välineenä.

Euroopan unionin oikeudessa sosiaalinen asuntotuotanto ja siihen liittyvät palvelut on tunnustettu yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviksi palveluiksi, joiden turvaamiseksi julkinen toimija voi ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin. Tässä tapauksessa kaupungin toimenpiteen tarkoituksena ei ole antaa kilpailuetua markkinoilla toimivalle yritykselle, vaan varmistaa kunnan vastuulle kuuluvan vuokra-asuntotoiminnan jatkuvuus ja estää vakava haitta kuntakonsernille ja kunnan asukkaille. Kaupunki toimii siten asiassa omistajana ja julkisen tehtävän toteuttajana, eikä toimenpiteen tarkoituksena ole osallistua markkinakilpailuun tai vääristää sitä, vaan turvata kunnan vastuulla oleva asumispalvelu ja myös sosiaalisen asumisen velvoitteet.

Valittajan väite siitä, että päätös olisi Euroopan unionin valtiontukisäännösten vastainen, on perusteeton. Kiinteistö Oy Rillankivi on Pyhäjärven kaupungin kokonaan omistama vuokratiloyhtiö, joka toimii paikallisesti kaupungin asuntopoliittisen tehtävän toteuttamiseksi. Yhtiön toiminta ei kohdistu avoimille tai kansainvälisille markkinoille, eikä sillä ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, mikä on yksi valtiontuen tunnusmerkeistä. Kiinteistö Oy Rillankivi on kaupungin kokonaan omistama konserniyhtiö, eikä kyse ole ulkopuolisen markkinatoimijan tukemisesta vaan kuntakonsernin sisäisestä rahoitusjärjestelystä.

Valittajan väite siitä, että Kiinteistö Oy Rillankivi olisi Euroopan unionin valtiontukisääntöjen tarkoittama vaikeuksissa oleva yritys, on virheellinen. Yrityksen asemaa on arvioitava Euroopan komission yleisen ryhmäpoikkeusasetuksen (EU) N:o 651/2014 2 artiklan 18 kohdan mukaisesti, jossa määritellään edellytykset, joiden täyttyessä yritys katsotaan vaikeuksissa olevaksi. Kiinteistö Oy Rillankivi ei täytä mitään näistä edellytyksistä.

Yhtiö on osakeyhtiö, eikä se ole menettänyt yli puolta merkitystä osakepääomastaan kertyneiden tappioiden vuoksi. Viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen (31.12.2024) mukaan yhtiön oma pääoma on ollut positiivinen, yhteensä 1.738.135 euroa, ja yhtiön peruspääoma ja muut oman pääoman erät ylittävät selvästi kertyneet tappiot. Yhtiö ei myöskään ole avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, eikä tähän määritelmään liittyvät edellytykset siten voi täytyä. Yhtiötä ei ole asetettu konkurssi- tai yrityssaneerausmenettelyyn, eikä se täytä kansallisen lainsäädännön mukaisia edellytyksiä tällaisen menettelyn aloittamiselle velkojan vaatimuksesta. Yhtiö ei myöskään ole saanut EU:n valtiontukisääntöjen tarkoittamaa pelastamis- tai rakenneuudistustukea. Koska mikään vaikeuksissa olevan yrityksen määritelmän edellytys ei täyty, Kiinteistö Oy Rillankiveä ei voida pitää EU:n valtiontukisääntöjen tarkoittamana vaikeuksissa olevana yrityksenä.

Kyseessä oleva rahoitusjärjestely on kunnan ja sen kokonaan omistaman konserniyhtiön välinen konsernin sisäinen rahoitusjärjestely, jonka ensisijaisena tarkoituksena on turvata kunnan vuokra-asuntotoiminnan jatkuvuus ja estää merkittävä taloudellinen vahinko kuntakonsernille. Toimenpide ei vääristä kilpailua, koska Kiinteistö Oy Rillankivi ei kilpaile markkinaehtoisesti yksityisten toimijoiden kanssa sellaisilla markkinoilla, joilla olisi merkitystä unionin sisämarkkinoiden kannalta.

Lisäksi on huomattava, että päätöksellä ei pyritä antamaan yhtiölle perusteetonta etua, vaan estämään konsernitason riskin realisoituminen ja turvaamaan kunnan lakisääteisiin tehtäviin kuuluva vuokra-asuntotoiminta. Tällaisessa tilanteessa kunta

toimii omistajana ja konsernivastuunsa puitteissa, eikä kyse ole valtiontukisäännösten tarkoittamasta kilpailua vääristävästä tuesta.

Toimenpiteen katsominen valtiontueksi edellyttää käytännössä seuraavien neljän tunnusmerkin täyttymistä (SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohta):

- Julkisia varoja (esim. valtion, kuntien tai kuntayhtymien varoja) kanavoidaan yrityksiin/taloudelliseen toimintaan,
- Taloudellinen etu on valikoiva, eli tuki kohdistuu vain tiettyyn yritykseen tai tiettyihin yrityksiin (esimerkiksi jollekin alalle tai alueelle),
- Toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua (kilpailuvaikutuskriteeri),
- Toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (kauppavaikutuskriteeri).

Pyhäjärven kaupunki toteaa, että Pyhäjärven kaupungin Kiinteistö Oy Rillankivelle myöntämän lainan korko ei ole markkinakorkoja edullisempi. Asian voi varmentaa lainatarjousten avauspöytäkirjasta, joka on päätöksen Kvalt. 26.11.2025 § 109 liitteenä. Pyhäjärven kaupungin Kiinteistö Oy Rillankivelle antamasta lainasta on päätetty periä samansuuruisia korkoa kuin Pyhäjärven kaupunki maksaa rahoituslaitokselle tähän tarkoitukseen otetusta lainasta. Näin ollen annettava laina on markkinaehtoinen eikä siis sisällä korkotukea.

Näin ollen päätös ei myöskään täytä sopimuksessa Euroopan Unionin toiminnasta tarkoitettuja valtiontuen tunnusmerkkejä eikä vääristä kilpailua.

Valmistelun laajuus samoin kuin se, mitä selvityksiä valtuustolle toimitettavaan aineistoon on liitettävä, riippuu asian laadusta ja sen merkittävyydestä kaupungin kannalta. Yhtiön taloudellisen ja toiminnallisen tilanteen on katsottava olleen niin kaupunginhallituksen kuin valtuustonkin tiedossa päätöksenteon aikana. Asioiden valmisteluun on käytetty riittävästi aikaa ja valtuutetuille on järjestetty iltakoulu 11.11.2025 ainoastaan tämän Kiinteistö Oy Rillankiveä koskevan asian tiimoilta.

Väite: päätös rikkoo kuntalain 129 §:ää

Valittajan mukaan kunta on ylittänyt sallitun riskinoton rajat. Valittajan mukaan päätös on kuntalain vastainen, koska:

- rahoitus altistaa kunnan merkittävälle taloudelliselle riskille
- yhtiön maksukyky on heikko eikä takaisinmaksu ole riittävän varma
- kunta ei ole varmistanut riittäviä vakuuksia tai riskienhallintaa

Vastine: Pyhäjärven kaupungin näkemyksen mukaan väite on perusteeton, koska:

Kuntalain 129 §:n mukaan kunta voi myöntää lainan, jos se ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä, eikä lainaan sisälly kunnan talouden kannalta merkittävää riskiä. Lisäksi kunnan edut tulee turvata riittäväillä vakuuksilla tai vastavakuuksilla.

Suoritetun taloudellisen arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Rillankivelle myönnettävä laina ei vaaranna Pyhäjärven kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Lainan määrä, 1 500 000 euroa, on suhteutettuna kaupungin lainakantaan ja talousarvion kokonaisuuteen sellainen, ettei sen mahdollinen riskin realisoituminen vaarantaisi kunnan toiminnan jatkuvuutta tai taloudellista vakautta. Lisäksi lainan myöntäminen ei lisää kuntakonsernin kokonaislainakantaa, vaan kyse on olemassa olevan konserniriskin hallitusta uudelleenjärjestelystä.

Lainan vakuudeksi Kiinteistö Oy Rillankivi luovuttaa kaupungille kiinteistökiinnityksiä, joiden kokonaisarvo on vähintään 1 200 000 euroa, mikä turvaa merkittävän osan lainaan liittyvästä riskistä. Kuntalain 129 § ei edellytä vakuuksien kattavan koko riskiä, vaan riittää, että kunnan etu on turvattu kokonaisuutena arvioiden riittävällä tavalla.

Lisäksi on huomattava, että lainan myöntämättä jättäminen lisäisi merkittävästi riskiä siitä, että Kiinteistö Oy Rillankiven lainat irtisanotaan ja kaupungin takausvastuut realisoituvat. Tällöin kaupungille aiheutuva taloudellinen riski olisi merkittävästi suurempi kuin nyt myönnettävään lainaan liittyvä riski. Lainan myöntäminen on siten kuntakonsernin taloudellisen kokonaisedun ja riskienhallinnan näkökulmasta perusteltu ja kuntalain 129 §:n mukainen toimenpide. Kuntalain 129 § ei edellytä, että lainaan ei liity lainkaan riskiä, vaan että riski ei ole kunnan talouden kannalta merkittävä eikä vaaranna kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamista.

Kiinteistö Oy Rillankiven maksukykyä ja taloudellista tilannetta on arvioitu osana päätöksenteon valmistelua, ja rahoitusjärjestelyn tarkoituksena on nimenomaan vakauttaa yhtiön taloudellinen asema ja turvata sen toiminnan jatkuvuus. Kiinteistö Oy Rillankivi on antanut Pyhäjärven kaupungille selvityksen tuloslaskelma- ja kassavirtanäkökulmasta vuosilta 2020 – 2030. Laskelmat osoittavat talouden käänteen vuodesta 2026 alkaen. Pyhäjärven kaupungin päätöksenteossa olleet Kiinteistö Oy Rillankiveä koskevat asiat (§ 107 – 109) ovat vain yksi osa kokonaisuutta. Kiinteistö Oy Rillankiven talouden kääntämiseen vaikuttavia muita toimia ovat mm. kiinteistöjen kartoitus, analysointi ja toimenpiteet; vuokraustoiminnan sekä talous- ja palkkahallinnon uudelleenjärjestely sekä markkinoinnin ja asiakaspalvelun uudistaminen.

Yhtiöllä on pysyvää vuokraustoimintaan perustuvaa kassavirtaa ja merkittävää kiinteää varallisuutta, joka toimii lainan vakuutena. Lainan vakuudeksi luovutettavat kiinteistökiinnitykset turvaavat merkittävän osan lainapääomasta, mikä rajoittaa kaupungin taloudellista riskiä. Lisäksi lainaehdot, mukaan lukien pitkä takaisinmaksuaika ja alkuvaiheen lyhennysvapaus, on mitoitettu yhtiön realistiseen maksukykyyn perustuen.

Väite: päätös ei ole kunnan edun mukainen eikä perustu riittävään taloudelliseen arvioon

Valittajan mukaan kunta ei ole osoittanut päätöksen olevan kunnan kokonaisedun mukainen. Valittaja väittää, että:

- päätös ei perustu riittävään taloudelliseen analyysiin eikä päätös täytä huolellisen taloudenpidon vaatimuksia,
- yhtiön taloudelliset näkymät eivät tue sijoituksen kannattavuutta.

Vastine: Pyhäjärven kaupungin näkemyksen mukaan väite on perusteeton, koska:

Päätöksen valmistelun yhteydessä on laadittu erillinen taloudellinen arvio, jossa on tarkasteltu Kiinteistö Oy Rillankiven taloudellista asemaa, maksukykyä, vakuuksia sekä eri vaihtoehtojen vaikutuksia kuntakonsernin talouteen. Päätös perustuu kokonaisarvioon, jossa on verrattu rahoitusjärjestelyn toteuttamisen ja toteuttamatta jättämisen taloudellisia vaikutuksia.

Arvion perusteella lainan myöntämättä jättäminen olisi merkittävästi lisännyt riskiä yhtiön lainojen irtisanomisesta ja kaupungin takausvastuiden realisoitumisesta, mikä aiheuttaisi kaupungille selvästi suuremmat taloudelliset menetykset kuin nyt päätetty rahoitusjärjestely. Tilinpäätöksessä 31.12.2024 Pyhäjärven kaupungin takauksista

yhteensä 5,4 M€ koostuu Kiinteistö Oy Rillankiven takauksista. Tämä on noin 60 % kaikista kaupungin antamista takauksista. Päätöksellä on siten pyritty suojaamaan kaupungin taloudellisia etuja ja hallitsemaan jo olemassa olevaa konsernin riskiä.

Lisäksi on huomattava, että Kiinteistö Oy Rillankivi on kaupungin kokonaan omistama konserniyhtiö, jonka taloudellinen asema vaikuttaa suoraan kuntakonsernin talouteen. Päätöstä on arvioitava kuntakonsernin kokonaisedun näkökulmasta, ei erillisenä sijoituskohteena. Tehdyn taloudellisen arvion perusteella päätös täyttää huolellisen taloudenpidon vaatimukset ja on kaupungin edun mukainen.

Väite: päätös on muuten kuntalain vastainen

Valittaja vetoaa kuntalain yleisiin muutoksenhakuperusteisiin, joiden mukaan päätös voidaan kumota, jos se:

- on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- ylittää toimivallan.
- on muuten lainvastainen.

Vastine: Pyhjäjärven kaupungin näkemyksen mukaan väite on perusteeton, koska:

Valittaja ei ole yksilöinyt, miltä osin päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, ylittäisi toimivallan tai olisi muuten kuntalain vastainen. Koska päätös kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan, on tehty oikeassa järjestyksessä ja perustuu asianmukaiseen valmisteluun ja arviointiin, päätöstä ei voida pitää kuntalain vastaisena. Valittaja tekemä pelkkä yleisluontoinen väite ei tee kuntalain päätöstä lainvastaiseksi.

Väite: Valittaja vaatii yhtiön kirjanpidon ja dokumenttien toimittamista valittajalle

Vastine: Pyhjäjärven kaupungin näkemyksen mukaan Pyhjäjärven kaupungin päätöksenteko asiassa sisältää liitteitä, jotka ovat julkisesti nähtävillä kaikille. Lisäksi valmistelun aikana on ollut valtuutetuilla nähtävillä myös muuta materiaalia, jotka liittyvät valmisteluun.

Laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta on säädetty erikseen menettelystä, jota noudatetaan viranomaisille kohdistetuissa tietopyynnöissä. Siltä osin kuin valittaja on vaatinut, että yhtiön hallussa olevia asiakirjoja toimitetaan valittajalle, voidaan todeta, että kaupungin tytäryhteisö ei ole edellä mainitussa laissa tarkoitettu viranomainen eivätkä yhtiön hallussa olevat asiakirjat ole viranomaisen asiakirjoja.

Lisäksi valittaja hakee päätökselle täytäntöönpanokieltoa.

Vastine: Pyhjäjärven kaupungin näkemyksen mukaan täytäntöönpanokielto on perusteeton, koska:

Päätöksen täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaisi merkittävän riskin siitä, että Kiinteistö Oy Rillankiven olemassa olevat lainat irtisanotaan ja kaupungin takausvastuut realisoituvat. Täytäntöönpanon tarkoituksena on nimenomaan estää tällainen kaupungille taloudellisesti haitallinen tilanne ja turvata kuntakonsernin taloudellinen asema. Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen lainvoimaa, ellei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Täytäntöönpanon estäminen lisäisi kaupungille aiheutuvaa taloudellista riskiä, kun taas täytäntöönpanon toteuttaminen on kuntakonsernin riskienhallinnan näkökulmasta perusteltua eikä vaaranna muutoksenhaun tarkoitusta. Näin ollen täytäntöönpanokiellon määräämiselle ei ole kuntalain 143 §:ssä tarkoitettuja perusteita.

Pyhäjärven kaupunki pyytää Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään:

1. Sirja Kähärän tekemät valitukset Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 26.11.2025 päätöksistä § 107, § 108 ja § 109.
2. hylkäämään päätöksistä tehdyn täytäntöönpanokiellon.

Pyhäjärven kaupunginhallitus