

Sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinaselvitys - yhtiöittäminen

Khall 26.10.2026
120/10.03.02.02/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen
puh. 040 628 0550
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Sote-uudistuksen yhteydessä kiinteistöt jäivät kuntien omaisuudeksi ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetulla lailla.

Hyvinvointialueen jatkaessa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistö tulee kuntalain mukaan lähtökohtaisesti yhtiöittää. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisveloitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.

Kilpailutilannetta ja kilpailuneutraliteettia valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Kilpailu- ja kuluttajavirasto ei ota kantaa yksittäisiin tapauksiin ilman tutkintaa, eikä myöskään anna ennakollisia lausuntoja, eikä sillä ole toimivaltaa myöntää poikkeuslupia asiaan liittyen.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti markkinatilanteen selvittämisessä on hyvä selvittää vähintään seuraavat asiat:

- *Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella (myöhemmin myös relevantit markkinat) merkittävässä määrin sote-toimitiloja (kuvataan kunnan omistukset ja arvioidaan yksityinen sote-kiinteistöomistus)?*
- *Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäättään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina (kuvataan ne kaupat, joita tehty)?*
- *Soveltuvatko kunnan omistamat sote-toimitilat muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä kustannuksia omistajalleen, eikä niitä siten ole mahdollista vuokrata muuhun toimintaan. Toimitilat ovat suunniteltu ja rakennettu sote-toimintaan, joten niiden edelleenvuokraus muuhun käyttötarkoitukseen on vaikeaa/mahdotonta taloudellisen kannattamattomuuden takia (markkinavuokrataso poikkeaa huomattavasti vuokratasosta, joka käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvien muutosten kattamiseksi olisi tehtävä, edellyttää, että tämä asia on selvitetty).*
- *Mikäli tilat voidaan edelleen vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen, puoltaa yhtiöittämisveloitetta, vaikka tiloja ei saada vuokrattua hyvinvointialueelle. Tästä aiheutuvista kustannuksista voi mahdollisesti saada kompensatiota voimaanpanolain ja siitä annettavan kompensatioasetuksen antamissa rajoissa hakemuksen perusteella.*

- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?
- Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäättään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina?
- Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi?
- Millainen sopimus on tarkoitus tehdä (lyhyt tai pitkäaikainen määräaikainen, vai toistaiseksi voimassa oleva)? Mikäli vuokrasopimus on pitkäaikainen, se ei varmaankaan todennäköisesti ole tulkittavissa vähäiseksi markkinavaikutuksiltaan, koska se voi potentiaalisesti estää pitkäksiin aikaa uuden toimijan tulon markkinoille. Lisäksi jos sopimus on lyhytaikainen, se voidaan tarvittaessa irtisanoa, mikäli Kilpailu- ja kuluttajavirasto puuttuisi asiaan ja toiminnan rakenne tulisi muuttaa.
- Onko olemassa hyvinvointialueen palveluverkkopäätöstä, jossa on todettu pitkäaikainen tarve tiloille? Tai vaihtoehtoisesti se, että tarve tiloille on tilapäinen? Ainakaan siinä tilanteessa, jossa kyse on pitkäaikaisesta vuokrauksesta, kyseessä ei liene sellainen toimi, jolla on vain vähäisesti markkinavaikutuksia.

Selvityksen tulee olla myös laadittu riittävän ammattitaitoisesti ja kattavasti, jotta sillä voisi katsoa olevan näyttöarvoa, mikäli Kilpailu- ja kuluttajavirasto ottaisi asian tutkittavakseen. Markkinatilanteita tulee arvioida säännöllisesti, koska markkinatilanne voi muuttua hyvinkin nopeasti.

Tekninen toimi on pyytänyt vuonna 2025 Finnish Consulting Group laatimaan yhtiöittämisselvityksen Luumäen kunnalle. Selvityksen perusteella kunta on velvollinen vähintäänkin suoraan omistamat asuinkiinteistöt yhtiöittämään tai siirtämään olemassa olevan yhtiön alle. Samassa yhteydessä he näkivät myös, että ”Luumäen kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan kiinteistöjään - toimivaltainen viranomainen asiaa arvioidessaan voisi kuitenkin päätyä siihen, että kaikki kunnan vuokraamat kiinteistöt, myös sotekiinteistöt ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä ”.

Luumäen kunta tilasi myös vaihtoehtoisen selvityksen Finwise Advisors Oy:ltä vuonna 2026. Selvityksen perusteella ”Luumäellä ei ole aktiivisia markkinoita sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraamiselle - Käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti - Selvityksen perusteella Luumäellä ei ole toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokramarkkinoita, joihin kunnan vuokraustoiminta vaikuttaisi ”.

Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa ja tämän perusteella tekee päätöksen yhtiöittämisestä.

Kuntalaki § 126

Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla
Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos:

- 1) kunta tuottaa lain perusteella omana toimintanaan palveluja kunnan asukkaille ja muille, joille kunnan on lain perusteella järjestettävä palveluja;

2)tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa lakiin perustuvan yhteistoimintavelvoitteen perusteella ja palveluja tuotetaan omana toimintana alueen asukkaille ja muille, joille on lain perusteella järjestettävä palveluja;

3)tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa ja kyseessä on hankintalain 15 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön tai 16 §:ssä tarkoitetun toisen hankintayksikön tai erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön, 26 §:ssä tarkoitetun toisen viranomaishankintayksikön tai 27 §:ssä tarkoitetun sidosyrityksen toiminnasta taikka jos yhteistoimintaan ei muutoin sovelleta kilpailuttamisvelvollisuutta;
(29.12.2016/1411)

4)kunta järjestää laissa tarkoitettua opetuksen tai koulutuksen järjestämislupaa, toimilupaa tai oppilaitoksen ylläpitämislupaa edellyttävää koulutusta, edellä mainitussa luvassa määrättyjä muita tehtäviä tai tuottaa palveluja tällaiseen opetukseen kiinteästi liittyvinä oppilas- ja opiskelijatöinä;

5)toiminta perustuu lakiin perustuvaan monopoliasemaan tai muodostaa luonnollisen monopolin tai tuottaa välittömästi näihin liittyviä palveluja; tai

6)kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. (21.4.2023/780)
Kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se osallistuu tarjouskilpailuun. Kunta ei kuitenkaan toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se osallistuu tarjouskilpailuun 2 momentin 4 kohdassa tarkoitetun opetuksen tai koulutuksen tai luvassa määrätyn muun tehtävän järjestämiseksi.

127 §

Yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset

Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:

1)toiminnan on katsottava olevan vähäistä;

2)lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;

3)kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;

4)kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitettulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitettulle yhteisyritykselle;
(29.12.2016/1411)

5)kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;

6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai

7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoloja koskevaan varautumisvelvollisuuteen. Mitä edellä 1 momentissa säädetään palveluista, sovelletaan myös tavaroiden myyntiin kilpailutilanteessa markkinoilla.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kummala Arto

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei ole velvollinen yhtiöittämään sote- ja pelakiinteistöjä vedoten tosiasiallisen markkinatilanteen puuttumiseen. Kunnanhallitus kuitenkin pitää tärkeänä, että kunnan suorassa omistuksessa olevien asuinhuoneistojen / asuintalojen siirtoa valmistellaan Luumäen Asunnot Oy:n omaisuudeksi.

Päätös