Maa- ja metsätalousministeriölle

Maa- ja metsätalousministeriö asetti 5.4.2016 allekirjoittaneen selvitysmieheksi, jonka tehtävänä oli

1. selvittää Lapin matkailukeskuksissa toimivien yritysten näkemyksiä Metsähallituksen kaavoitus-, kiinteistökehitys-, ja maanvuokraustoiminnasta; tukeeko Metsähallitus alueiden kaavoitus-, kiinteistökehitys-, ja maanvuokraustoiminnallaan matkailun ja muiden elinkeinojen kehittämistä alueilla mahdollisimman hyvin
2. selvittää onko Metsähallitus noudattanut Lapin matkailukeskusten maanvuokraustoiminnassa käypää hinnoittelua vuokrattavien alueiden hinnan määrityksessä ja edellytetyn tuottovaatimuksen osalta
3. selvittää, onko Metsähallituksen maanvuokrien hinnoittelu Lapin matkailukeskuksissa edelleenkin kohtuullista ja tasapuolista alueilla toimivia yrityksiä kohtaan ja muita maanomistajia kohtaan
4. tehdä ehdotus mahdollisista Metsähallituksen kaavoitus-, kiinteistökehitys- ja maanvuokraustoiminnan kehittämistarpeista.

Selvityksessä tulisi tarkastella Lapin matkailukeskusten maanvuokrauskysymystä yrittäjien, aluetalouden, Metsähallituksen, maa- ja metsätalousministeriön, Kilpailuviraston ja valtiontalouden näkökulmasta. Selvityksen tulisi perustua toimijoiden aitoon kuulemiseen ja haastatteluihin sekä käytettävissä oleviin aihetta koskeviin aineistoihin.

Saatuani tehtäväni suoritetuksi jätän kunnioittaen raporttini Maa-. ja metsätalousministeriölle.

Helsingissä 26 päivänä toukokuuta 2016.

Jarmo Ratia

Sisällysluettelo

Toimeksiannon taustaa	3
Matkailuelinkeinon merkitys Lapissa	3
Metsähallitus	4
Metsähallitus maanvuokraajana	5
Rinnealueet	6
Keskeiset käytännöt Metsähallituksen maanvuokraustoiminnassa	7
Rakennusmaan luovutuksen periaatteet ja hinta	7
Vuokran määrä	8
Metsähallituksen luovutusperiaatteet ja -tavat	9
Vuokrasopimusehdoista	10
Vuokran taso	11
Kielletty valtion tuki ja avustus	12
Määräävä markkina-asema, kilpailuneutraliteetti	13
Metsähallitus aluekehittäjänä	14
Yritysten näkemyksiä Metsähallituksen toiminnasta	15
Kuntien näkemyksiä	16
Lapin ELY-keskuksen näkemyksiä	21
Lapin matkailun erityispiirteitä	21
Selvitysmiehen johtopäätöksiä ja ehdotuksia	22
Käypä arvo	22
Vuokran taso	24
Metsähallituksen rooli Lapin matkailun kehittämisessä	25
Lopuksi	26
Luettelo henkilöistä, joihin selvitysmies on ollut yhteydessä	28

Toimeksiannon taustaa

Lapin liitto on elokuussa 2015 jättänyt maa- ja metsätalousministeri Tiilikaiselle kirjelmän. Liiton mukaan Metsähallituksella on suuri rooli Lapin matkailun kehittämisessä. Metsähallituksen hallinnassa on noin kaksi kolmasosaa Lapin alueen pinta-alasta. Suuri määrä Lapin matkailuyrityksiä toimii Metsähallitukselta vuokraamilla alueilla.

Vanhat pitkäaikaiset vuokrasopimukset ovat päättymässä ja matkailuyrittäjät ja metsähallitus ovat neuvotelleet sopimusten uudistamisesta tuloksetta ja yrittäjät eivät tässä epävarmuuden tilassa ole ryhtyneet kehittämisinvestointeihin, mikä haittaa koko Lapin matkailuelinkeinoa.

Kirjeessään Liitto toteaa, että Metsähallitus perii lain velvoittamana vuokraa, joka perustuu maan käypään hintaan. Metsähallituksen määrittelemä käypä hinta ei kuitenkaan ole johtanut sopimusten uusimiseen. Liitto ihmettelee voiko tällainen hinta olla käypä, koska sopimuksia ei ole syntynyt.

Liitto kiinnittää huomiota myös maa- metsätalousministeriön edellyttämään 6 prosentin tuottovaatimukseen. Koska kysymyksessä on vähäriskinen toiminta, eikö riittävä kannattavuus syntyisi alemmallakin tuottavuusvaateella. Lopuksi Lapin liitto esittää selvitysmiehen asettamista asiaa selvittämään.

Matkailuyrittäjät Pertti Yliniemi, Seppo Aho ja Osmo Virranniemi ovat maaliskuussa 2016 vierailleet ministeri Tiilikaisen luona selvittämässä näkemyksiään.

Matkailuelinkeinon merkitys Lapissa

Matkailun kokonaiskysyntä Suomessa on noin 14 miljardia euroa, josta ulkomaisten osuus on noin 4 miljardia euroa. Matkailun osuus Suomen bruttokansantuotteesta

on noin 2,5 prosenttia. Matkailu työllistää noin 140 000 henkilöä. Työ- ja elinkeinoministeriö on tammikuussa 2015 julkaissut yhdessä enemmän-Suomen matkailun kasvun ja uudistumisen tiekartta 2015-2025. Matkailun kasvuun valtakunnallisesti mutta erityisesti Lapissa on asetettu suuret odotukset.

Lapin kauppakamarin hiljattaisen arvion mukaan Lapin matkailutulo on noin 1 miljardi euroa vuodessa ja työllistävä vaikutus noin 5200 htv:tä. Lapissa on yhteensä 1586 matkailuyritystä.

Metsähallitus maanvuokraajana toimii Lapissa ja Koillismaalla seuraavissa kunnissa:

Kolari (Yllästunturi), Inari (Saariselän alue), Kittilä (Levi), Sodankylä (Luostotunturi), Muonio (Olostunturi), Salla (Sallatunturi), Kuusamo (Rukatunturi), Pudasjärvi (Syöte).

Merkittävä osuus Lapin matkailutulosta muodostuu matkailuyrityksissä, jotka toimivat Metsähallitukselta vuokratuilla alueilla.

Metsähallitus

Uuden metsähallituslain mukaan Metsähallitus käyttää hoitaa ja suojelee hallinnassaan olevaa maa- ja vesiomaisuutta kestävästi. Metsähallituksen tulee toimia tuloksellisesti.

Metsähallitus toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti sekä eduskunnan sille hyväksymien palveluvelvoitteiden ja muiden toimintavelvoitteiden mukaisesti (2 §).

Lain 3 §:n mukaan metsähallitus harjoittaa maa- ja vesialueita koskevaa vuokraus- ja myyntitoimintaa sekä maa- ja vesialueita koskevaa hanke- ja kehitystoimintaa.

Lain perusteluissa todetaan, että Metsähallitus hallinnoi valtion rakentamatonta kiinteistövarallisuutta ja tässä ominaisuudessa se ostaa, myy ja vuokraa maa-alueita. Lisäksi Metsähallitus pyrkii kaavoitusprosesseissa kasvattamaan valtion kiinteistövarallisuuden arvoa. Metsähallitus on myös aktiivinen tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden hankekehittäjä. Edellä kuvattua Metsähallituksen kiinteistötoimintaa ei ole pidetty sellaisena markkinaehtoisena liiketoimintana, jota ei voisi hoitaa liikelaitoksessa. Metsähallituksen kiinteistötoimintaa voidaan pitää liikelaitoksen hallintaan osoitetun valtion maa- ja vesiomaisuuden omistamiseen liittyvänä taloudellisena hyödyntämisenä, mitä ei voida pitää julkisoikeudellisilta organisaatioilta kiellettynä.

Esityksen perustelujen mukaan sen tavoitteena on pysyttää Metsähallituksen hallinnassa oleva valtion maa- ja vesiomaisuus valtion suorassa omistuksessa ja säilyttää Metsähallituksen nykyisin hoitamat tehtävät toiminnallisessa organisaatiokokonaisuudessa siten, että järjestely täyttää kilpailuneutraliteettivaatimukset. Esityksen tavoitteena on myös Metsähallitusta ja valtion maa- ja vesiomaisuutta koskevien valtion omistajapoliittisten tavoitteiden sekä hallinnon ja aluekehityksen ministerityöryhmän asiaa koskevien linjausten toteuttaminen.

Perusteluissa todetaan edelleen, että Metsähallituksen olisi noudatettava toiminnassaan liiketaloudellista periaatetta. Liiketaloudellisten periaatteiden noudattaminen tarkoittaa muun muassa sitä, että liiketoiminnan tulee olla kannattavaa ja että toimintaan sidotulle pääomalle saadaan kohtuullinen tuotto.

Perustelujen mukaan Metsähallitus harjoittaisi maa- ja vesialueita koskevaa vuokraus- ja myyntitoimintaa sekä hanke- ja kehitystoimintaa. Hanke- ja kehitystoiminnassa Metsähallitus etsii esimerkiksi tuulivoiman tuotantoon soveliaita alueita ja tätä silmällä pitäen toteuttaa tuulimittauksia, osallistuu toiminnan vaatimaan kaavan valmisteluun, rakentaa alueelle tarpeelliset tiet ja muun infrastruktuurin sekä hakee toimintaan tarkoittavia lupia.

Eduskunnan asettamiin toimintatavoitteisiin voitaisiin sisällyttää myös maa- ja vesialueiden vuokraamista ja myymistä koskevia kirjauksia, kuten esimerkiksi euromääräinen tavoite maan myynnistä saataville tuotoille.

Poronhoitolain mukaan maata ei saa käyttää erityisellä poronhoitoalueella siten, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Maan luovuttaminen ja vuokraaminen alueella on mahdollista vain ehdolla, että luovutuksen saaja tai vuokramies ei ole oikeutettu korvaukseen porojen aiheuttamista vahingoista. Metsähallituksen on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajan kanssa, kun se suunnittelee valtion maita koskevia poronhoidon harjoittamiseen olennaisesti vaikuttavia toimenpiteitä.

Metsähallitus on sitoutunut ottamaan poronhoidon edut huomioon maata vuokrattaessa, vaihdettaessa ja myytäessä, niin ettei niiden kohteena ole tuotantoalueet, kuten esimerkiksi erotus- ja merkintäalueet. Erityisellä poronhoitoalueella maanvaihdot, kaupat ja vuokraukset keskitetään pääsääntöisesti kaava-alueille. Kaava-alueiden ulkopuolisesta toiminnasta pyydetään paliskuntien kirjallinen lausunto.

Metsähallitus maanvuokraajana

Metsähallituksen tulosalueista Laatumaa vastaa kiinteistöliiketoiminnasta. Matkailukeskuksissa kiinteistöliiketoiminta käsittää lähinnä rakennusmaan kaavoituksen, siihen liittyvän rakennusmaan luovutuksen lomarakennuspaikkoina yksityisten ja yritysten tarpeisiin, rakennuspaikkoina muihin yritysten tarpeisiin esim. hotellit, ravintolat, muu yritystoiminta jne. Lähes kaikki luovutukset tapahtuvat vuokraamalla tai myymällä yksittäisiä tontteja. Lisäksi Laatumaa on vuokrannut hallitsemiaan rinnealueita rinneyhtiöiden käyttöön.

Metsähallituksen luontopalvelut hallinnoi julkisten hallintotehtävien taseessa olevia luonnonsuojelualueita ja niillä mahdollisesti sijaitsevia rinne-, majoitus-, ym. muihin liittyviä sopimusasioita (esim. Ylläs-Pallas kansallispuiston alue).

Laatumaalla on yli 2000 vuokrasopimusta. Vuokra-ajaltaan pitkäaikaiset (25-40 , jopa 50 vuotta) ovat tarkoitetut pysyvään rakentamiseen kuten matkailu- tai liiketoimintaan vuokratut kohteet (hotellit, muu majoitus, muu liiketoiminta).

Lyhytaikaiset (5-10 vuotta) vuokrasopimukset koskevat esimerkiksi matkailupalvelutukikohtia ja käyttöoikeuksia jne.

Liikealueita koskevia sopimuksia on noin 500 kpl, joista Lappiin sijoittuu noin 180 kpl. Hotelli, huoneistohotelli, majoitus sekä mökkikylien vuokrasopimuksia on Lapin ja Pohjois-Kainuun alueella 64 kpl sekä hotelli merkinnällä samalla alueella 26 kpl. Lisäksi muu majoitus merkinnällä yhteensä 27 kpl.

Myös Luontopalveluiden oheistoimintona harjoittama vuokraustoiminta on lukumääräisesti laajaa. Maanvuokraus- ja käyttöoikeussopimuksia on yhteensä 2168 kpl.

Rinnealueet

Rinnealueita on luovutettu rinneyhtiöille vuokraamalla alueet. Vuokrasopimukset mahdollistavat rinteiden vuokraamisen lisäksi rinneliiketoimintaa palvelevan rakentamisen kuten hissien sijoittamisen, palvelurakennukset, rinnekahviot jne. mutta ei majoitusta. Rinnealueiden vuokrasopimukset eivät mahdollista, eikä vuokrasopimuksien vuokraan sisälly mm. kaavoituksissa myöhemmin syntyvät rinnealueille sijoittuva liike. ja loma-asuntorakentaminen. Niistä on sovittava erikseen. Myöskään Metsähallitus omistajana ei voi hyödyntää näitä rakennusoikeuksia, vaan niistä on sovittava erikseen vuokralaisen kanssa. Tällainen tilanne on Ylläksellä ja Luostolla.

Rinnevuokrasopimusalueelle Ylläksellä on yleiskaavoissa kaavoitettu asemakaavoitettavia lomarakennus- ja liiketoimintatontteja useita satoja tuhansia kerrosneliömetrejä. Luostolla on sama tilanne pienemmässä määrin.

Keskeiset käytännöt Metsähallituksen maanvuokraustoiminnassa

Matkailukeskusten maanjalostusta ohjaavat pääosin kuntien toimesta laaditut yleiskaavat. Yleiskaavan jälkeen laaditaan asemakaavat, jotka mahdollistavat alueen toteuttamisen käynnistämisen. Rakentamiseen tarkoitetut alueet pyritään kaavoittamaan ennen luovutusta tai vuokrausta. Asemakaavat laaditaan kuntien toimesta, mutta yhteistyössä maanomistajan eli Laatumaan kanssa. Myös yleiskaavojen laadintaan hiihtokeskuksissa maanomistaja osallistuu merkittävästi. Asemakaavat pyritään laatimaan vastaamaan arvioitua kysyntää, ei liian laajoina kokonaisuuksina. Maanomistaja osallistuu näissä maankäyttö- ja rakennuslain ja kunnan kanssa sovittavien maankäyttösopimusten mukaisesti mm. alueen kaavoituksen kustannuksiin, tiestön rakentamisen kustannuksiin, muun kaava-aluetta ja ympäristöä palvelevan rakentamisen kustannuksiin. Nämä kustannukset peritään joko suorina kustannuksina tai arvioituna maankäyttö- ja kehittämiskorvauksina.

Maankäyttösopimuksissa Metsähallitusta kohdellaan samoin kuin muita maanomistajia vastaavissa kaavoissa lain mukaan maanomistajille kuuluvien velvoitteiden osalta. Metsähallitus on osallistunut tapauskohtaisesti myös kaava-alueen sähköistyksen ja vesi- ja jätevesihuollon rahoitukseen, jotta alueet saadaan markkinoille ja myyntiin kohtuullisen nopeasti kaavoituksen valmistuttua. Edellä mainitu investoinnit ja kulut tulee Metsähallituksen rahoittaa liiketoiminnan tuloilla eli ko. alueen tonttien luovutuksista saatavilla tuloilla. Maankäyttö- ja kehittämismaksut myytäessä ja vuorattaessa tontteja maksetaan kunnille yleensä heti, kun maankäyttösopimukset on tehty tai muutoin sopimuksessa sovitulla tavalla. Takaisinsaanti saattaa kestää tontteja vuokrattaessa koko vuokrakauden ajan (30-40 vuotta).

Rakennusmaan luovutuksen periaatteet ja hinta

Uuden metsähallituslain mukaan Metsähallituksen tulee toimia tuloksellisesti ja liiketaloudellisten periaatteiden sekä eduskunnan sille hyväksymien

palvelutavoitteiden ja muiden toimintatavoitteiden mukaisesti. Liiketaloudellisten periaatteiden noudattaminen merkitsee mm. sitä, että liiketoiminnan tulee olla kannattavaa ja toimintaan sidotulle pääomalle saadaan kohtuullinen tuotto.

Metsähallitusta koskee laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002, ns.luovutuslaki). Lain 5 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta, jollei käypää hintaa alemmalle hinnalle tai vastikkeelle ole erityisen painavaa syytä.

Käypää arvoa määriteltäessä on lain perustelujen mukaan otettava huomioon omaisuuden raha-arvo, joka on ensisijaisesti määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukaan. Kiinteistövarallisuuden käypää hintaa määriteltäessä noudatetaan kiinteistömarkkinoilla yleisesti käytettyjä arviointiperusteita. Arvioinnissa tulisi ottaa huomioon se käyttötarkoitus, johon kiinteistövarallisuus on osoitettu hyväksytyissä kaavoissa tai johon sitä tarpeellisten käyttötarkoitusmuutosten jälkeen on tarkoitus käyttää.

Luovutuslain mukaan käyvästä hinnasta voidaan poiketa vain erityisen painavasta syystä. Säännös on tarkoitettu poikkeukseksi ja sen soveltamisen kynnys on korkea. Lain esitöiden mukaan esimerkiksi joidenkin erityiskohteiden luovuttaminen voisi tapahtua käypää alemmasta vastikkeesta silloin, kun luovutuksensaaja, useimmiten kunta, seurakunta tai kulttuuriperintöä vaaliva yhteisö, ottaa vastatakseen säilytettävän kohteen hoidosta, kunnossapidosta ja esittelystä yleisölle. Käytännössä kiinteistövarallisuuden luovuttaminen voisi tapahtua käypää alemmasta vastikkeesta myös silloin, kun luovutuksensaajana on kunta tai kuntayhtymä, joka tarvitsee kohdetta yleistä asuntotuotantoa tai muuta yhdyskuntarakentamista tai yleistä virkistys- tai suojelutarkoitusta varten

Erityisen painavan syyn olemassaolo perustuu siten kohteen objektiivisesti arvioiduille ominaisuuksille eikä luovutuksensaajan omiin olosuhteisiin toimintaedellytyksiin tai muihin vastaaviin subjektiivisiin seikkoihin.

Metsähallitus ei voi päätöksillään antaa valtion tukea tai avustusta luovutuksensaajille tai vuokraajille käypää hintaa alemmalla vastikkeella. Investointiavustuksista on olemassa oma säännöstönsä.

Vuokran määrä

Luovutuslain 8 §:n mukaan valtion maaomaisuuden vuokran suuruus päätetään liiketaloudellisten perustein. Erityisen painavasta syystä vuokra voi olla

liiketaloudellisin perustein määräytyvää vuokraa alempi tai sen perimisestä voidaan luopua. Vuokran määrää tulee tarkastella kannattavuusvaatimuksen näkökulmasta. Lain esitöiden mukaan tarkoituksena on ollut kattaa vuokralla vähintäänkin vuokrauksesta aiheutuvat kustannukset ja pääomalle asetettava tuottovaade. Kannattavuustarkastelussa huomioidaan vuokraustoiminnan kannattavuus pitemmällä aikavälillä. Vuokran määrittelyssä otettava huomioon myös paikkakunnalla vastaavista kohteista perittävä vuokra sekä paikkakunnan kulloinenkin kysyntä- ja kilpailutilanne. Vuokra tulee näin käytännössä pääsääntöisesti vastaamaan käypää vuokratasoa. Liiketaloudellisin perustein tapahtuvaan vuokran määrittelyyn kuuluu alennusten käyttömahdollisuus päätösvallan käyttäjän harkinnan mukaan, kunhan vuokraaminen tapahtuu kokonaisuudessaan kannattavuusvaatimuksen mukaisesti

Metsähallituksen luovutusperiaatteet ja – tavat

Metsähallitus sekä vuokraa että myy rakennusmaan tontteja. Asiakkaalla on vapaus valita hänelle sopiva vaihtoehto lukuun ottamatta muutamia kohteita, joissa vain vuokraus tulee kysymykseen. Näitä ovat muutamat rantakaava-alueet, matkailukeskusten rinnealueet sekä muutamat erikoistilanteet esim. puolustuslaitoksen käytössä olevat alueet.

Toiminnan tulee olla tasapuolista eli kaikkia asiakkaita pitää kohdella samalla tavalla. Tämä on erityisen tärkeää niillä alueilla, joissa Metsähallitus on monopoliasemassa.

Kiinteistöjen luovuttamiseen tai vuokraamiseen ei sovelleta hankintalakia, joten hankintalain mukaista kilpailuttamista ei tarvitse tehdä. Avoin tarjouskilpailu myyntitilanteessa varmistanee kuitenkin parhaiten sen, että omaisuudesta saadaan aina käypä markkinahinta. Valtion kiinteistövarallisuutta hyödynnettäessä tulisi varmistua siitä, ettei menettelyllä aseteta valtion omaa yritystoimintaa tai jonkun yrityksen liiketoimintaa perusteettomasti muita parempaan asemaan. Valtion kiinteistövarallisuuden käytössä, luovutuksessa ja hankinnassa on noudatettava kilpailuneutraliteettia.

Komissio on antanut tiedonannon julkisen viranomaisen tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997) Tiedonannossa komissio on kuvannut menettelyn, jota noudattaen jäsenvaltiot voivat myydä maa-alueita ja rakennuksia niin, että komissio ei katso olevan kysymyksen valtiontuen myöntämisestä ja siten komissiolle ilmoitettavasta toimenpiteestä.

Tiedonannon mukaan kyse ei ole valtiontuesta

- jos myynti tapahtuu avoimella riittävästi julkistetulla tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, tai
- etukäteen pyydetään yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan arvio

Periaatteita on sovellettu myös maa- alueiden ja rakennusten vuokraukseen.

Vuokrasopimusehdoista

Vuokrasopimukset tehdään kaava-alueilla pääsääntöisesti 40 vuodeksi. Hinta on sidottu elinkustannusindeksiin. Jos tehdään pitempiä sopimuksia- lähinnä liikealuesopimuksissa- niin esim 20 -25 vuoden päästä pitää olla tarkastusikkuna, jolloin hintaa katsotaan ajan tasalle ja muuttuneita olosuhteita vastaavaksi. Liikealuesopimuksissa pitemmät sopimukset turvaavat yrittäjän toiminnan jatkuvuutta. Yksityisten lomatonttien vuokrasopimusehdot päivitetään keväällä 2016. Samassa yhteydessä käsitellään sopimusten tarkastusväli.

Päivitysperusteiden ja ajankohdan määritteleminen on harkittava huolellisesti etukäteen, jotta hinnoittelussa voidaan huomioida esim. vuokra-alueen rakentaminen tai käyttömahdollisuuksien lisääntyminen. Päivittämiseen varautuminen korostuu pitkäaikaisissa sopimuksissa. Jos pitkäaikaisissa sopimuksissa ei ole mahdollisuutta päivittää vuokran tasoa käypään tasoon, voidaan tämä tulkita vuokralaiselle annettavaksi valtion tueksi.

Ennen vuokrasopimuksen umpeutumista Metsähallitus aloittaa hyvissä ajoin uuden sopimuksen neuvottelut ja pyrkii sopimukseen ennen vuokra-ajan päättymistä. Uudet vuokrasopimusehdot Metsähallitus lähettää hyvissä ajoin kirjallisesti.

Käypää hintaa määritettäessä huomioidaan hintavertailun lisäksi matkailukeskusalueen sijainti, saavutettavuus, saatavuus, merkittävyys, tontin sijainti, tulevaisuuden näkymät yms. Usein kohteen hinnasta teetetään myös ulkopuolisen arvioijan tekemä arvio, jotta hinnoittelulle saadaan objektiivisuutta. Käypää hintaa määriteltäessä vertaillaan myös muita matkailukeskuksia, joista useissa on myös paljon muita maanomistajia kuin Metsähallitus, mm. Leviä, Rukaa, Pyhää, osin Yllästä. Käyvän hinnan määrittämisessä ovat ulkopuolisten tekemät kaupat merkityksellisiä, joista tieto löytyy kattavasti Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta. Metsähallituksen itse tekemät kaupat ovat tärkeitä referenssejä erityisesti hiihtokeskuksissa, niissäkin ostaja ja myyjä ovat kohdanneet vapaaehtoisesti.

Hintataso eri matkailukeskuksissa vaihtelee kohteesta riippuen

Myös maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset vaihtelevat kunnasta riippuen.

Vuokran taso

Metsähallituksen vuokraustoiminnassa noudatetaan käypää vuokraa, joka lasketaan vuokrantuottoprosentilla (6 %) arvioidusta käyvästä rakennuspaikan arvosta (myyntihinnasta). Maanvuokrataso on Metsähallituksen toiminnassa määritelty vastaavalla tasolla kymmeniä vuosia. Vuokra päivitetään sopimuksen tekohetken käypään tasoon aina sopimusta uusittaessa tai uutta vuokrasopimusta tehtäessä.

Maanomistaja maksaa kiinteistöveron maapohjasta. Kiinteistöveroprosentti vaihtelee matkailukeskuskunnissa 0,75 ja 1,35 %.n välillä ja joissakin kunnissa vero peritään kaksinkertaisena rakentamattomista tonteista. Kiinteistövero määrätään tontin koko rakennusoikeuden määrästä. Kiinteistöveron jälkeen nettovuokratuloksi jää normaalitapauksissa alle 5 %, jota voidaan pitää normaalina vuokratuottona suhteellisen vähäriskisessä toiminnassa. Normaalitapauksella tarkoitetaan sitä, että kiinteistöveroa maksetaan samasta määrästä rakennusoikeutta, josta vuokrakin peritään.

Lomarakennustonteilla (RA-alueilla) vuokraa peritään tontin koko rakennusoikeudesta. Muun tyyppisillä tonteilla kuten RM- ja KL-tonteilla vuokraa peritään pääsääntöisesti käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Myyntihinta määritetään tontin koko rakennusoikeuden määrästä. Ison rakennusoikeusmäärän omaavissa tonteissa voidaan ottaa huomioon ns. paljousalennus.

Metsähallituksessa tontin hintana on pidetty samaa, oli tontti rakentamaton tai oli sillä vuokramiehen rakennukset. Metsähallituksen käsityksen mukaan hinnan alentamiselle ei ole perusteita sen takia, että se on rakennettu, vaan hinta pitää ottaa huomioon rakennuksen elinkaaressa.

Rakennuspaikkojen sopimuksia uusittaessa joudutaan usein tilanteeseen, että aiempi vuokrasopimus on niin vanha, että sopimuksen uusimishetkellä vanha vuokra on huomattavasti pienempi kuin ajankohdan käyvästä arvosta laskettuna. Tällöin vuokramies on saanut hyötyä alhaisesta vuokrasta vuokrakauden loppupuolella. Sopimuksia uusittaessa vuokra nousee yleensä kerralla uuteen tasoon. Metsähallitus on käyttänyt myös vuokrankorotuksen porrastusta usealle vuodelle, jos korotus vaikuttaa olevan kerralla kohtuuttoman suuri. Tällä on kohtuullistettu vuokrannousua.

Yksipuolinen vuokran nostaminen ei ole mahdollista kesken sopimuskauden, jos kyseessä on määräaikainen sopimus vaan Metsähallitus on sidottu vuokrasopimuksen ehtoihin vuokran määrän tarkistamisessa. Koska vuokran tarkistaminen ilman siihen oikeuttavaa erillistä sopimusehtoa on erittäin poikkeuksellista ja vaikeaa, sisällyttää Metsähallitus pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ehdon vuokran määrän tarkistamisesta määräajoin käyvälle tasolle, vaikka vuokran määrä olisi sidottu indeksiin.

Rakennusoikeuksia luovutettaessa ei luovutushintaa ole kytketty vuokraavan yrityksen liikevaihtoon tai tulokseen, vaan lähtökohtana on aina ollut tontin käypä hinta. Tämä käytäntö varmistaa sen, ettei hyvin menestyvää yritystä rankaista hyvästä tuloksesta korkealla hinnalla ja on tasapuolinen kaikille yrityksille tuloksesta riippumatta.

Eri kaavamerkinnöillä olevilla tonteilla voi olla erilainen yksikköhinta rakentamisoikeudella, samoin kuin eri käyttötarkoituksilla. Esim. hotellitoimintaan tarkoitetun tontin rakennusoikeus on kalliimpi kuin varastohallin tontin rakennusoikeus.

Kiinteistöveron määrällä on vaikutus Metsähallituksen vuokraustoiminnan kannattavuuteen. Maanomistajana se maksaa veron, joka määrätään tontin koko rakennusoikeudesta. Ristiriitaa tulee, kun yrittäjältä peritään vuokraa vain rakennetusta määrästä ja vero lankeaa maksettavaksi koko määrästä.

Muutamat kunnat perivät enemmän kiinteistöveroa rakentamattomista tonteista. Tällä on alkuaan haluttu saada rakentamattomat tontit rakennetuiksi, mutta paljon tonttireserviä omaavassa paikassa se aiheuttaa vain lisäkustannuksia kaavatonttien omistajalle ja sitä kautta nousupainetta jo vuokratuille tonteille.

Kielletty valtion tuki tai avustus

Metsähallitus joutuu maata myydessään tai vuokratessaan ottamaan huomioon myös Euroopan Unionin valtiontukimääräykset ja säädökset.

Valtiontuet ovat pääsääntöisesti kiellettyjä. Eräät poikkeukset tästä säännöstä kuitenkin sallitaan. Jäsenvaltiot eivät voi itse tehdä arvioita tuen sallittavuudesta vaan asiassa sovelletaan ennakkoilmoitusmenettelyä. Ilman ennakkoilmoitusta myönnetty tuki on laiton ja tällöin voidaan määrätä, että tuki peritään takaisin tuen saaneelta yritykseltä.

Edellä jo selostettu komission tiedonanto EYVL 10.7.1997 C 209/3 kuvaa ne menettelyt, jolla jäsenvaltiot voivat myydä maa- alueita ja rakennuksia niin, että kyse ei ole valtiontuen myöntämisestä. Kyse ei ole valtiontuesta, jos myynti tapahtuu avoimella riittävästi julkistetulla tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja tai etukäteen pyydetään yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan arvio.

Määräävä markkina-asema, kilpailuneutraliteetti

Metsähallituksen toimet ovat muutaman kerran olleet Kilpailuviraston tutkittavana. Kilpailuvirasto on todennut päätöksessään 31.1.1997, että koska valtio on Pohjois-Suomen suurin maanomistaja, sen maaomaisuuden hoidosta huolehtivalla Metsähallituksella ja Metsäntutkimuslaitoksella on kilpailurajoituslain 3 §:n 2 momentin mukainen yhteinen määräävä markkina-asema relevanteilla markkinoilla.

Kun Metsäntutkimuslaitoksen hallinnassa olevat maat on siirretty sittemmin Metsähallitukselle, koskee edellä sanottu nyt Metsähallitusta.

Metsähallituksen tehtyä pieniä korjauksia olemassa oleviin vuokrasopimuksiin kilpailuvirasto totesi, että Metsähallituksen ja Metsäntutkimuslaitoksen maanvuokrien hinnoittelu on ollut sekä rinne- että rakennusmaan osalta yleisesti ottaen kohtuullista ja rakennusmaan osalta vuokrauksen osalta myös tasapuolista.

Toisessa tapauksessa oli niin ikään kysymys siitä, onko Metsähallitus syyllistynyt määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön hinnoittelemalla maanvuokrat liian korkeiksi. Kilpailuvirasto on 5.9.2011 antamallaan päätöksellä todennut, ettei sillä ole käytettävissään sellaista määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön viittaavaa näyttöä, joka antaisi aiheen jatkotoimenpiteille.

Kilpailuneutraliteetissa on myös perimmiltään kysymys hinnoittelusta eli epäilys siitä, että julkinen toimija antaa palveluja tai tuotteita alihintaan. Tästä Metsähallitusta ei ole syytetty.

Kilpailuvirastosta saadun tiedon mukaan kilpailuneuvosto on eräiden muiden asioiden yhteydessä asettanut kynnyksen hyvin korkealle puuttua kohtuuttomaksi väitettyyn hinnoitteluun. Kilpailuneuvosto on mm. todennut, että kilpailuviranomaisen tehtäviin ei kuulu tietyn hinnoittelujärjestelmän salliminen tai vahvistaminen yrityksen noudatettavaksi. Kilpailuviranomaisen asia ei ole esimerkiksi vahvistaa useista vaihtoehtoisista hinnoitteluperiaatteista tiettyä yrityksen noudatettavaksi. Kilpailuviranomaisten toimivalta rajoittuu niihin

tapauksiin, joissa määräävässä markkina-asemassa oleva elinkeinonharjoittaja syyllistyy kilpailunrajoittamislaissa tarkoitettuun kiellettyyn väärinkäyttöön.

Metsähallitus aluekehittäjänä

Metsähallitus on ollut ja on mm. Ylläksen alueen aktiivinen kehittäjä maaomistajan roolissa. Metsähallitus on kaavoituksissa hoitanut maanomistajan velvoitteensa kuntiin päin kaavoja koskevien maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvauksien osalta, joilla matkailukeskusten kehittymistä on osaltaan rahoitettu. Ylläksellä Metsähallitus on ollut laatimassa ja maksamassa Ylläksen uuden kylä arkkitehtikilpailua ja masterplania. Metsähallituksen liiketoiminta on ollut Matka-hankkeessa aktiivisesti mukana samoin kuin muissa hankkeissa kuten Kylästä Kylään hankkeessa. Metsähallitus vetoisesti on laadittu Ylläsjärven ytimen masterplan ja asemakaavaluonnos golf-kenttä suunnitelmineen.

Metsähallituksen alueille on laadittu ja toteutettu lomarakentamisen asemakaavoja, joista on luovutettu tontteja rakentamiseen. Näissäkin hankkeissa Metsähallitus on maanomistajan roolissa vastannut kuntien perimistä maankäyttö- ja kehittämiskorvauksista. Nämäkin kohteet palvelevat merkittävästi matkailukeskusten kehittymistä. Metsähallitus on myös merkittävästi panostanut kohteiden myyntiin ja markkinointiin.

Metsähallituksen muut tulosalueet ovat myös osallistuneet alueiden kehittämiseen tehdessään omia suunnitelmiaan ja toimintojaan. Tällaisia ovat olleet esim. Pyhä-Luoston alueella yhteistyöryhmä, jossa on mukana Luontopalvelut (reittien suunnittelua, opasteita, matkailua palveleva Ametistikaivos Pyhä-Luoston kansallispuiston alueella, latukahvilatoiminnan vuokraus Ametistikaivosyhtiölle jne)

Myös muualla Metsähallitus on luonut edellytyksiä muille yrittäjille matkailukeskuksissa tarjoamalla ohjelmapaikkoja, reittien vuokraamista. toteuttamalla reitistöjä ja opastuskeskuksia. Myös metsätalouden toiminnoissa on otettu matkailu huomioon reitistöjen suunnittelussa ja maisemahakkuissa.

Lisäarvoa matkailukeskukset saavat viereen sijoittuvista kansallispuistoista: Urho Kekkosen kansallispuisto, Ylläs-Pallaksen kansallispuisto, Syötteen kansallispuisto ja Oulangan kansallispuisto.

Laatumaa on osallistunut vuosittain vuosien 2005-2014 aikana keskimäärin 2,5 miljoonan euron edestä matkailukeskusten kaavoituksien kustannusten, investointien, maankäyttömaksujen, kiinteistöverojen ym muodossa. Esimerkiksi kiinteistöveroja on hiihtokeskuksien tonteista viimeisten vuosien aikana maksettu vuosittain keskimäärin n. 0,8 miljoonaa euroa.

Yritysten näkemyksiä Metsähallituksen toiminnasta

Yrittäjät ovat toimittaneet selvitysmiehelle runsaasti materiaalia. Yrittäjiin on oltu yhteydessä sähköpostitse ja puhelimitse. Sen lisäksi järjestettiin Rovaniemellä kuulemistilaisuus 17.5.2016, jossa olivat läsnä seuraavat henkilöt:

Pertti Yliniemi ja Jukka Haukkala, Lapland Hotels

Jyrki Niva, Lapland Safaris

Seppo Aho ja Maarit Aho, Sava-Group Oy, Santa's Hotels

Osmo Virranniemi, Hiihtokeskus Iso-Ylläs Oy

Juhani Karvo, Asianajotoimisto Karvo&Mella

Hannu Wärme, Sava-Group Oy, joka teki palaverista muistion

Edellä mainittujen lisäksi on puhelimitse haastateltu Ritva Rantahalvaria, Hotelli Ylläsrinne, Juhani Eiramoa, Lomakylä Kakslauttanen Oy sekä aluejohtaja Tauno Kestilää, YIT Oy.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n toimitusjohtaja Timo Lappi on 4.5.2016 selostanut selvitysmiehelle Mara-alan kustannuskehitystä.

Yrittäjien kritiikki Metsähallitusta kohtaan ilmenee pääosin seuraavissa kohdissa: Metsähallituksen tapa toimia ja rooli Matkailuelinkeinon kehittäjänä, käyvän arvon määrittely sekä vuokran määrä 6 %.

Yrittäjät ovat kokeneet metsähallituksen neuvottelutavan vaihtoehdottomana saneluna. Neuvottelut ovat kestäneet vuosikausia ilman tulosta. Metsähallitus ajaa sopimukset loppuun, jolloin neuvotellaan pakkotilanteessa. Erityisen törkeänä menettelynä pidettiin kehotusta hotellin purkamiseen, joka toimitettiin tiedoksi haastemiehen välityksellä. Yrittäjät esittivät laskelman, minkälaiset menot yhteiskunnalle todella aiheutuisivat, jos hotelli jouduttaisiin purkamaan. Kentällä kuulee kannanottoja, joiden mukaan pienyrittäjät eivät uskalla kritisoida Metsähallitusta, tunnelma on pelokas. Yrittäjien mielestä Metsähallituksen tulisi toimia vain maan myyjänä ja vuokraajana. Matkailuelinkeinon kehittäminen kuuluu yrittäjille, ei Metsähallitukselle .Metsähallituksen tulee toimia yksityisen liiketoiminnan mahdollistajana ei sen ohjaajana. Ylläksen Masterplan puuttuu yritysten liiketoimintaan ja pyrkii ohjailemaan yrityksiä. Metsähallitus edellyttää, että jos vuokralainen ei toteuta Metsähallituksen laatimaa Masterplania, maa-alue

voidaan irroittaa sopimuksesta. Yritykset olisivat halukkaita ostamaan maata, mutta Metsähallitus haluaa vain vuokrata. Yrittäjien mielestä Metsähallituksella on määräävä markkina-asema. Metsähallitus käyttää hintavaltaa, ei hintaperusteita niin, että ne olisivat objektiivisesti arvioitavissa. Määräävässä asemassa olevan tulee olla ennakoitavissa ja kohtuullinen vaatimuksissaan ja perusteissaan jollainen Metsähallitus ei ole ollut.

Yrittäjien näkemykset kohteen käyvästä arvosta poikkeavat merkittävästi Metsähallituksen käsityksestä. Yrittäjien mielestä Metsähallituksen käypä arvo saattaa olla jopa 20 kertainen todelliseen markkina-arvoon verrattuna. Yrittäjät ovat teettäneet lukuisia hinta-arvioita arvostetuilla kiinteistöarvioitsijoilla, mutta Metsähallitus pitäytyy vain omissa arvioissaan. Metsähallitus ei avaa omia arvioitaan vaan ilmoittaa, että ne perustuvat sen omiin ja Maanmittauslaitoksen tilastoihin. Yrittäjät katsovat, että maan arvo on noussut heidän investointiensa ja toimintansa seurauksena, jolloin hyöty arvonnoususta kuuluu heille eikä Metsähallitukselle. Yrittäjien mielestä vertailukelpoisia kauppoja ei ole olemassa. Toteutuneet kaupat koskevat käytännössä vain ja ainoastaan lomaosakkkeita ja mökkejä. Hotellikiinteistökauppoja ei juurikaan löydy. Erään kokeneen arvioijan mielestä liiketoiminta ja sen kannattavuus määrittää viime kädessä tontin arvon. Kaupunki-tunturikohde—vertailuja ei voi tehdä yksi-yhteen. Lomatontti- hotellitontti vertailuja ei voi tehdä yksi yhteen. Arvioita on teetetty kahdella suurella arvioitsijalla ja lisäksi on läpikäyty kaikki kiinteistökaupat 15 vuoden ajalta. Kiinteistöjen arvot liiketoiminnassa eivät ole nousseet, miten maan arvo rakennuksen alla on voinut nousta. Tontin arvo ei voi olla 40 % kiinteistön arvosta. Maksukyky nykyisillä hotellitoiminnoilla ei riitä Metsähallituksen vuokratasoihin. Metsähallitus puhuu tasapuolisuudesta, mutta ei kerro, että suhteessa mihin. Yrittäjien mielestä Metsähallituksen nykyinen toiminta ei ole valtion näkökulmasta kokonaistaloudellisesti järkevää. Yritysten toiminta luo enemmän arvoa ja verotuloja kuin maan vuokraaminen.

Kuntien näkemyksiä

Kolarin kunnan näkemyksen mukaan Metsähallituksen ja Kolarin kunnan yhteistyö erityisesti Ylläksen aluetta kehitettäessä on ollut pitkäaikaista ja monelta osalta tuloksekasta. Raakamaan kaavoittamisessa vapaa-ajan asutuksen käyttöön on voitu sopia kummankin osapuolen kannalta joustavin ja edullisin ehdoin.

Kysymys Metsähallituksen roolista matkailuelinkeinon edistämisessä on kuitenkin kunnan ja Metsähallituksen suhdetta laaja-alaisempi. Kunnan mielestä voidaan kysyä, että tulisiko Metsähallituksen edes pyrkiä edistämään matkailu- tai muita elinkeinoja ja osallistumaan itse liiketoimintaan, vai tulisiko sen pitäytyä matkailuelinkeinon toimintaedellytysten luomisessa luovuttamalla kohtuuhintaista raakamaata investorien jalostettavaksi. Yhteiskunnan kokonaisedun kannalta ei ole olennaista hakea maan myymisestä tai vuokrauksesta matkailuelinkeinon tai oikeammin matkailuteollisuuden käyttöön maksimaalista tuottoa lyhyellä aikavälillä, vaan tavoitella mahdollisimman laajamittaisen liiketoiminnan syntymistä keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä.

Toisaalta Metsähallituksen nykyisen, varsin suuria tuottoja tavoittelevan toimintamallin seurauksena hyödyt voivat jäädä kokonaan saavuttamatta niin Metsähallituksen, yrittäjien kuin kuntienkin osalta, mikäli uudet liiketoiminnot jäävät kokonaan toteuttamatta. Metsähallituksen toiminnassa tulisikin selkeyttää Metsähallituksen roolia ja tavoitteita edellä kuvatun mukaisesti. Tällä hetkellä Metsähallitus on asettanut monelta osin maasta vaatimansa myyntihinnan tai vuokran epärealistisen korkealle tasolle, mikä on voinut johtaa jopa miljoonien eurojen yhteisö- ja tuloverojen jäämiseen toteutumatta, koska yritykset eivät ole voineet maan hinnasta johtuen toteuttaa hankkeita täysimääräisesti. Metsähallituksen rooli alueen kehittämisessä on ehdottoman ratkaiseva johtuen sen omistamien alueiden suuresta määrästä Ylläksellä.

Kunnan käsityksen mukaan Metsähallituksen tulisi pyrkiä mahdollistamaan koko Suomen kannalta tärkeän vientialan, matkailun kehittyminen. Kaiken kaikkiaan kunta katsoo, että Metsähallituksen asemaa matkailuelinkeinon toimintaedellytysten mahdollistajana on tarpeen terävöittää. Yhteiskunnan pitkän aikavälin kokonaisedun edistäminen tulisi ottaa maapolitiikan ohjenuoraksi erityisesti matkailuteollisuuden keskittymissä kuten Ylläksellä.

Inarin kunnalle Metsähallitus on tärkeä kumppani sekä koko kunnalle että matkailuyrityksille niin metsätalous/Laatumaan kuin luonnonvarayksikönkin kannalta. Satunnaisesti on jouduttu tilanteisiin, joissa näiden yksiköiden näkemykset ovat kaavoituksen osalta ristiriitaisia.

Laatumaa on ollut varsin aktiivinen kaavoittamaan alueita matkailun ja vapaa-ajan asumisen tarpeisiin. Kaavoituksen toteuttamista ovat hidastaneet prosesseihin liittyvät lukuisat valitukset ja jopa viranomaisten mm. Ely-keskuksen toiminta tarvittavien lausuntojen antajana.

Saariselän alueella pidetään myös osto- ja vuokratonttien hinnoittelua jonkin verran korkeana ja ennen kaikkea joustamattomana. Isompien hotellitonttien osalta sitä selittää osittain tonttien suuret rakennusoikeudet, joita on kaavoitettu yritysten toiveesta, ja niistä johtuvat kiinteistöverot.

Kokonaisuutena voidaan sanoa, että Metsähallituksen tultua voimakkaammin maamarkkinoille 2000-luvun alussa, on maan hinta kohonnut entistä nopeammin.

Metsähallituksen menettelyn toivotaan olevan joustavaa ja pitkäjänteistä. Heidän menettelynsä Inarijärven Nanguniemen sataman suhteen oli toisenlaista. Sataman kaupasta ei kunnan kanssa päästy sopuun, joten he päättivät välittömästi sulkea sen, mikä olisi merkinnyt useamman kymmenen venepaikan ja pisimpään avoinna olevan sataman menetystä ja se olisi koskettanut niin ammattikalastajia kuin muitakin vesillä liikkuvia. Asia ratkaistiin lopulta siten, että kunta vuokrasi sataman ja ylläpitää sitä toistaiseksi. Metsähallituksen menettely oli kovin äkkinäistä.

Metsähallitus on Inarissa vahva toimija, jolla on suuri merkitys alueen matkailun ja matkailuyritysten toimintaedellytysten kehittymiseen. Yhteistyö on pääsääntöisesti sujunut hyvin, merkittävin erimielisyys koskee Saariselän tonttivuokria. Ulkopuoliset tahot ja intressit, joita on tarpeen kuulla prosessien eri vaiheissa, aiheuttavat yhteistyöhön enemmän hidasteita ja rajoituksia kuin olisi toivottavaa.

Sallan kunta tai kunnan yhtiöt ovat sekä ostaneet että vuokranneet maata Metsähallitukselta.

Maan hinnoittelu on ollut joissakin tapauksissa maankäytön kehittämisen hidaste. On täytynyt nousta niin suuri taloudellinen paine kaavoittaa maata, että odotukset ylittävät hintakynnyksen.

Kynnys on ollut välillä liian korkealla.

Kunta näkee keskeiset matkailuhankkeet ja muut palvelupisteet strategisinä investointeina, jotka heijastavat ja luovat ympäristöönsä uutta liiketoimintaa ja sitä kautta tuloja kunnalle ja erityisesti valtiolle. Näillä ei kunnan näkökulmasta ole suuria tuottotavoitteita yksittäisinä kiinteistöinä tai hankkeina. Niissä siedetään nollatulosta ja pikku tappioitakin.

Maata hinnoitellessaan myös Metsähallituksen valtion edustajana tulisi nähdä tämän tyyppiset keskeiset matkailun palvelurakenne investoinnit strategisesti tärkeinä hankkeina, jotka eivät itsessään tuota suuria tuloja maan vuokrauksena tai myyntinä, vaan niiden avulla aikaan saatu lisääntyvä liiketoiminta ja heijastusvaikutukset hyödyntävät muita yrityksiä, kuntaa ja ennen kaikkea

valtiotaloutta, työllisyytenä sekä vero- ja muina tuloina ja myös menojen vähennyksinä (sosiaalitoimen, työttömyysturvan yms. kulut).

Sekä maan myyntihinnat että vuokrat tulisi mitoittaa siten, että ne mahdollistavat investointien ja uusien työpaikkoljen synnyn.

Erityisesti kunnan hankkiessa maata Metsähallitukselta omiin matkailun yksityisiä investointeja edeltäviin kehittämisinvestointeihinsa sekä yksityisten investointien syntyä edistäviin tarkoituksiin, tulisi maan myyntihinnan taikka vuokra olla hyvin kohtuullinen.

Kun ja jos keskeiset hankkeet toteutuvat ja liiketoiminta lisääntyy, nousee myös valtion maiden tonttimaan arvo esimerkiksi yleiskaava-alueella.

Yhteistyö Metsähallituksen kanssa on sujunut hyvin ja pelisäännöt on ollut helppo sopia. Muilta osin ei maanvuokraus ym. asioissa ole ollut suurempia ongelmia ja valtio on helpompi neuvottelukumppani kuin esimerkiksi yksityinen perikunta.

Pudasjärven kaupungin näkökulmasta yhteistyöstä Metsähallituksen kanssa on vuosien varrella on vain myönteistä sanottavaa. Metsähallitus on pitkällä kaarella katsottuna ollut hyvä yhteistyökumppani ja kehittämisasioita on katsottu yhteisten lasien läpi.

Heikon yleisen taloudellisen tilanteen vuoksi on esimerkiksi matkailukeskusten kehittämismahdollisuudet koko ajan joutuneet taloudellisesti niukempien ja niukempien resurssien varaan, investoinnit ovat olleet lujassa ja matkailuyrittäjien eurot tiukassa. Sekä tonttimyynti että kiinteistöjen arvojen kehittyminen ovat olleet pikemminkin negatiivisiä. Samaan aikaan Metsähallitus on nostanut vuokriaan, esimerkkinä kaupungin vuokraama tontti Syötteellä, jonka vuosivuokra oli noin 6000 euroa ja kertarysäyksellä vuokra nousi lähelle 10 000 euroa. Tämä johti siihen, että yksi noin parin miljoonan arvoinen yksityinen investointihanke ei toteutunut, koska vuokra olisi näytellyt liian suurta osaa hankkeessa. Olisi ollut eri asia, jos tontille tuleva liiketoiminta tuottaisi tasaista tulovirtaa ympäri vuoden, mutta matkailuliiketoiminnassa harvoin tällaista on.

Metsähallituksen kova tulouttamisvaade on ajanut tilanteeseen, jossa paikallisesti on koko ajan keksittävä uusia keinoja tulojen lisäämiseksi. Vaarana on, että pitemmässä juoksussa hyvät yhteistyösuhteet tulevat pysyvästi kärsimään. Kaupungin täytyy ehkä jatkossa harkita kaavoitus- ja kunnallistekniikka hankkeiden hinnoittelua maankäyttösopimuksin hieman eri tavalla Metsähallituksen maiden osalta. Tähän asti yhteistyötä on tehty pitkälti omakustanneperiaatteella.

Syötteen Matkailuyhdistys ry on lähestynyt kaupunkia kirjelmällä, jossa ilmaistaan suuri huoli Metsähallituksen yksipuolisilla ilmoituksilla tapahtuvista vuokrankorotuksista, jotka ovat eräillä yrittäjillä olleet useita kymmeniä prosentteja. Metsähallituksen vuokrien ja muiden maksujen korotuksiin pitäisi saada myös pitemmän aikavälin ennustettavuutta, jotta vältyttäisiin tämän kaltaisilta yllätyksiltä. Lisäksi Matkailuyhdistys korostaa kuinka tärkeää on kansallispuiston luontokeskuksen opastuskeskuksen auki pitäminen äärimmäisen tärkeää alueen matkailuyrityksille.

Matkailuyhdistys esittää, että Metsähallituksen saamat vuokratulot Syötteeltä käytettäisiin alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseen.

Kuusamon kaupungin mukaan Metsähallitus/Laatumaa omistaa edelleenkin Rukan ydinalueen keskeisimmät maa-alueet. Rukakeskus Oy on rinnealueiden osalta vuokralaisena. Metsähallitus/Laatumaa on Rukalla toiminut tavallisen maanomistajan tavoin. Kaupunki on kaavoittanut sen maita ja perinyt sitten maaankäyttösopimuskorvauksia samojen periaatteiden mukaisesti kuin muiltakin maanomistajilta. Laatumaalla ei ole ollut näihin päiviin saakka erityistä kehittäjän roolia. Asemakaavoituksella saamansa tontit se on joko vuokrannut tai myynyt edelleen maankäyttösopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Kaupunki on omalla maapolitiikallaan pyrkinyt pitämään alueen maanhinnan kohtuullisena, jotta liian korkea maanhinta ei muodostuisi investointien esteeksi. Kaupunki linjasi ydinalueen maanhinnan 250 euroa kem2 ja maanvuokran koroksi aluksi 5 %. Laatumaa kuitenkin käytti tuolloin (2000 luvun alkupuolella 6 %, jonka johdosta kaupunkikin nosti koron 6 %:iin). Muun muassa Länsirinteen osalta Laatumaan linja oli nostaa muutamassa vuodessa korko 8 %:iin, jolla se tavoitteli nopeita kiinteistökauppoja. Menettelyä ei voi pitää matkailukeskuksen kehitystä tukevana varsinkaan kun kerrosneliömetri hinnoiteltiin 300 euroa/kem2. Tuolloin Laatumaa toimi johtavana hinnoittelijana. Kaikesta huolimatta kaupungin maapolitiikka on toiminut kohtalaisen hyvin , maanhinta ei ole karannut kohtuuttomiin.

Rukan Masterplanin kolmannen vaiheen päivittämisen yhteydessä ei ole vielä käyty keskusteluja Metsähallitus/Laatumaan roolista matkailukeskuksen kehittäjänä. Onko Laatumaa aito matkailukeskuksen kehittäjä, vai osallistuuko se pelkän maankäyttösopimuskorvauksen kautta?

Kuusamon kaupungilla on Metsähallitus/Laatumaata huomattavasti merkittävämpi rooli Rukan matkailukeskuksen kehittäjänä yhdessä alueen keskeisimpien yritysten

kanssa. Riittää, että Laatumaa ei maanomistuksillaan johda maanhinnan määrittelyä. On tärkeää, että Laatumaa toimii ”joustavana” maanomistajana.

Kittilän, Sodankylän eikä Muonion kunta vastannut selvitysmiehen lausuntopyyntöön patistelusta huolimatta.

Lapin ELY-keskuksen näkemyksiä

ELY-keskuksen ydintehtävää on alueen kehittäminen, johon oleellisesti kuuluu toimintaympäristön kehittäminen yritystoimintaa edistävästi matkailu mukaan lukien. Taloudellisesti arvoiltaan suurimmat Metsähallituksen matkailuhankkeet eivät ole ELY-keskuksen suoraan tukemia, mutta alueella toimivia yrityksiä on tuettu mm. investointi- ja kehittämistuilla. Matkailualueiden arvonnousuun on vaikutettu myös infrastruktuuria kehittämällä, rakentamalla esim. reitistöjä. taukopaikkoja ja muita matkailun fasiliteetteja (luontomatkailun edistäminen) sekä tukemalla kunnallistekniikan rakentamista matkailuun kaavoitetuille alueille matkailurakentamisen nopeuttamiseksi. Tämä toiminta on tosin loppunut työvoimapoliittisten määrärahojen poistuttua valtion talousarviosta.

Toimintaympäristön kehittäminen nostaa maanarvoa, joka näkyy vuokratasoissa. Toisaalta korkea vuokrataso yrityksen kiinteänä kustannuksena vaarantaa kannattavan liiketoiminnan edellytyksiä. Samoin ennakoimaton vuokrankorotus vie kannattavuutta ja voi olla kriittinen tekijä matalasuhdanteen aikana. Voi käydä myös niin, että ELY:n matkailuyrityksille myöntämä avustus menee takaisin valtiolle korkeina maanvuokrina. Vanhoille ja kehittyneille alueille tukea myönnetään vain silloin, jos on kyse uudesta, alueen monipuolisuutta edistävästä toiminnasta. Perinteiseen majoitus- ja ravitsemustoimintaan tukea ei myönnetä.

Metsähallitus on kehittänyt matkailukeskusten alueilla maaomaisuuttaan kaavahankkeilla ja muun muassa niitä edeltävillä arkkitehtikilpailuilla. ELY-keskuksen y-vastuualueen alueidenkäyttöyksikkö vastaa kuntien kaavoituksen ohjauksesta ja on siten tietoinen kaavoitushankkeista. Niihin aloite tulee maanomistajalta ja kunta vastaa monopoliinsa perustuen kaavoituksesta. Isoja Metsähallituksen kaavahankkeita on meneillään mm. Inarissa.

Lapin matkailun erityispiirteitä

Lapin Liiton mukaan Lapin matkailussa vuosi 2015 oli nollakasvun vuosi rekisteröityjen yöpymisten näkökulmasta. Matkailu- ja ravintolapalvelut MaRa ry:n mukaan alan kysyntä on alle vuoden 2007 tason, mutta kustannukset ovat vuotta

2007 huomattavasti korkeammalla tasolla. Sen seurauksena toimialan yritysten kannattavuus on pudonnut 7,1 prosentista (2008) 4 prosenttiin (2014).

Lapin matkailulle on ominaista sesonkiluontoisuus, mistä johtuen matkailun kannattavuus jää vuositasolla heikoksi. Valtaosa vuoden tuloista tehdään muutaman kuukauden aikana. Majoituskapasiteetti on osan vuotta vajaakäytöllä, mikä näkyy keskimääräistä heikompina käyttöasteina. Työvoimaa ei voida palkata koko vuodeksi, mistä johtuen vuokratyövoimaa käytetään alalla paljon. Vaihtuvia työntekijöitä on koulutettava tehtäviinsä joka vuosi uudelleen, mikä osaltaan syö resursseja. Lapille ominaista on myös se, että suuret hotelliketjut eivät ole käytännössä lainkaan investoineet Lappiin.

Lapin matkailu kehittää jatkuvasti ympärivuotista matkailua ja erityisesti kesätuotteita. Tämä vaatii panostuksia tuotekehitykseen, markkinointiin ja yhteistyöhön jopa maan rajojen yli. Lapissa on onnistuttu verkostoitumaan ja tekemään yhteistyötä , mikä on tuonut kustannustehokkuutta esimerkiksi markkinointiin. Silti budjetit ovat kilpailijoihin verrattuna erittäin vaatimattomia.

Tällä hetkellä suuret matkailukeskusten investointikokonaisuudet ovat suurelta osin jäissä. Yhtenä syynä on Lapin Liiton mukaan kiista Metsähallituksen maanvuokrien tasosta, joka on lykännyt investointeja ja matkailun liiketaloudellista kehittämistä. Pitkän linjan yrittäjät pitävät oikeutetusti vaadittuja vuokrankorotuksia kohtuuttomina.

Selvitysmiehen johtopäätöksiä ja ehdotuksia

Käypä arvo

Metsähallituksen Laatumaan toimintaa säädellään monella tavalla. Metsähallituksen tulee toimia tuloksellisesti. Metsähallituksen on noudatettava toiminnassaan liiketaloudellista periaatetta. Liiketaloudellisten periaatteiden noudattaminen tarkoittaa muun muassa sitä, että liiketoiminnan tulee olla kannattavaa ja että toimintaan sidotulle pääomalle saadaan kohtuullinen tuotto.

Metsähallituslain 3 §:n mukaan Metsähallitus harjoittaa maa- ja vesialueita koskevaa vuokraus- ja myyntitoimintaa sekä maa- ja vesialueita koskevaa hanke- ja kehitystoimintaa. Metsähallitus toteuttaa valtion omistajapoliittisia tavoitteita sekä hallinnon ja aluekehityksen ministeriryhmän asiaa koskevia linjauksia.

Tärkein laki, joka säätelee Metsähallituksen kiinteistöjen myynti- ja vuokraustoimintaa on laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta

(973/2002 ns. luovutuslaki). Lain 5 §:n mukaa valtion kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta, jollei käypää hintaa alemmalle hinnalle tai vastikkeelle ole erityisen painavaa syytä. Tällainen syy esiintyy äärimmäisen harvoin Metsähallituksen myynti- tai vuokraustoiminnassa.

Oleellista on siten käyvän hinnan määrittely, mikä onkin suuri kiistakysymys Metsähallituksen ja yrittäjien välisissä myynti- ja vuokrausasioissa.

Suomessa ei ole tahoa, joka voisi vahvistaa kohteen ns. ”virallisen” käyvän arvon. Maanmittauslaitos joutuu useissa maanmittaustoimituksissa, varsinkin lunastustoimituksissa, määrittelemään kohteen käyvän arvon, joka sitten mahdollisten valitusten jälkeen vahvistuu arvoksi, jota osapuolet ovat velvollisia noudattamaan. Maanmittauslaitos teki aikoinaan myös tilauksesta kiinteistöjen arviointia, mutta se on lopetettu jo 1990- luvulla osaksi esteellisyyssyystä, mutta myös sen vuoksi, että asiantuntevaa kiinteistönarviointia oli saatavissa myös yksityisten palveluntarjoajien toimesta.

Kiinteistöarvioinnin kehittäminen on Suomessa Keskuskauppakamarin vastuulla. Perussäännökset sisältyvät kiinteistörahastolain (1173/1997) 18 a – c §:iin. Keskuskauppakamarin yhteydessä toimii kiinteistönarviointilautakunta, joka järjestää auktorisointikokeita ja valvoo kokeen suorittaneiden toimintaa. Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistönarvioijia (KHK) käytetään myös kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa (688/2010) ja sijoitusrahastolaissa (48/1999) säädetyissä tapauksissa. Valtiovarainministeriö on antanut asetuksen kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähittäisvaatimuksista (233/2014).

Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan järjestämä auktorisointikoe (AKA koe) on varsin vaativa ja jo kokeeseen osallistuminen edellyttää varsin monipuolista teoreettista tietämystä ja käytännön kokemusta. Kokeeseen osallistumaan pääsee vain hakemusmenettelyn kautta.

AKA ja KHK arvioijat noudattavat IVSC:n (International Valuation Standards Council) vahvistamia arviointistandardeja ja eettisiä ohjeita. Sanomattakin on selvää, että arviot ovat täysin puolueettomia ja objektiivisiä myös arvion tilaajaan nähden. ”Kotiin päin vetäminen” olisi karkea virhe AKA ja KHK arvioijalta ja saattaisi johtaa auktorisoinnin menettämiseen. Arvioista voi valittaa Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan valvontajaostoon, jos on sitä mieltä, ettei standardeja ja hyvää kiinteistönarviointitapaa ole noudatettu.

On lähdettävä siitä, että AKA arvioijat ja Keskuskauppakamarin hyväksymät KHK kiinteistönarvioijat edustavat suurinta asiantuntemusta ja käytännön kokemusta kiinteistönarviointialalla Suomessa.

Metsähallituksen kiinteistöjen käyvän arvon määrittely on varsin vaativa tehtävä, koska täysin vertailukelpoista aineistoa ei ole saatavissa.

Sen vuoksi selvitysmies ehdottaa,

että mikäli yrittäjän ja Metsähallituksen välillä kohteen arvon määrittelyssä ei voida käyttää avointa tarjouskilpailua, kumpikin osapuoli nimeää yhden tai useamman Keskuskauppakamarin hyväksymän, yleisauktorisointitutkinnon suorittaneen kiinteistönarvioijan (KHK) käypää arvoa määrittämään ja lopullinen arvo määrätään näiden arvioiden perusteella yrittäjän ja Metsähallituksen välisissä neuvotteluissa.

Vuokran taso

Luovutuslain 8 §:n mukaan vuokran suuruus päätetään liiketaloudellisin perustein. Vuokran määrää tulee tarkastella kannattavuusnäkökulmasta. Lain esitöiden mukaan tarkoituksena on ollut kattaa vuokralla vähintäänkin vuokrauksesta aiheutuvat kustannukset ja pääomalle asetettava tuottovaade. Liiketaloudellisin perustein tapahtuvaan vuokran määrittelyyn kuuluu alennusten käyttömahdollisuus päätösvallan käyttäjän harkinnan mukaan, kunhan vuokraaminen tapahtuu kokonaisuudessaan kannattavuusvaatimuksen mukaisesti.

Metsähallitus on noudattanut vuokraustoiminnassa käypää vuokraa, joka lasketaan vuokrantuottoprosentilla (6 %) arvioidusta käyvästä rakennuspaikan arvosta (myyntihinnasta). Maanvuokrataso on Metsähallituksen toiminnassa määritelty vastaavalla tavalla kymmeniä vuosia. Vuokra päivitetään sopimuksen tekohetken käypään tasoon aina sopimusta uusittaessa tai uutta vuokrasopimusta tehtäessä.

Vuokran tasoa määriteltäessä oleellinen kysymys on, minkälaista tuottoa pääomalle vaaditaan.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta on kokouksessaan 31.1.2012 puoltanut Metsähallitusta koskevia omistajapoliittisia linjauksia vuosiksi 2012-2015. Niiden mukaan tavoitteena on muun muassa nostaa sijoitetun pääoman tuotto 5,0 %:iin vuoteen 2015 mennessä nykyisellä tasearvolla mitattuna. Maa- ja metsätalousministeriön tulosohjauskirjeessä 4.2.2016 Metsähallituksen pitkän

aikavälin tavoitteena on nostaa sijoitetun pääoman tuotto 5 %:iin nykyisellä tasearvolla mitattuna.

Metsähallitus joutuu maanomistajana maksamaan vuokratusta alueesta kiinteistöveroa ja muita vuokrauksesta aiheutuvia kuluja, jolloin vuokran määräksi on tullut 6 % käyvästä arvosta. Kiinteistövero saattaa eräissä tapauksissa vaikuttaa paljonkin vuokran määrään esimerkiksi silloin, kun kunta perii rakentamattomista tonteista kaksinkertaista kiinteistöveroa ja silloin kun vuokraa peritään vain käytetystä rakennusoikeudesta ja kiinteistöveroa koko rakennusoikeuden määrästä. Näin kunnan toimillakin saattaa olla merkittävä vaikutus vuokran määrään.

Hallituksen esityksen perusteluissa laiksi metsätalousyhtiöksi on arvioitu, että yhtiön Metsähallituksen metsiin saaman käyttöikeussopimuksen kohteena olevan omaisuuden tuottovaatimus olisi noin 5 prosenttia.

Koska Maa- ja metsätalousministeriössä valmistellaan parhaillaan Metsähallituksen omistajapoliittisia linjanvetoja, selvitysmies ehdottaa,

että Laatumaan liiketoiminnan kohteena olevan omaisuuden tuottovaatimus eriytetään metsätalousomaisuuden tuottovaatimuksesta ja asetetaan joustavasti kohteesta riippuen luovutuslain puitteissa. Tämä mahdollistaisi myös vuokran tason määrittelyn nykyistä joustavammin riippuen mm siitä, onko tontti rakennettu vai rakentamaton.

Lisäksi selvitysmies ehdottaa, että Metsähallitus muuttaisi sopimuskäytäntöään joustavammaksi niin, että pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia voitaisiin kesken vuokrakauden muuttaa molempien osapuolten sopimuksin tilanteen niin vaatiessa.

Metsähallituksen rooli Lapin matkailun kehittämisessä

Yrittäjät ovat voimakkaasti arvostelleet Metsähallituksen roolia matkailun kehittämisessä Lapissa. Myös monet kunnat ovat kiinnittäneet tähän huomiota. On katsottu, että Metsähallituksen tulisi tyytyä vain maan luovuttamiseen joko myymällä tai vuokraamalla, mutta itse matkailun kehittäminen tapahtuisi yksityisten yritysten toimesta.

Uuden Metsähallintolain 3 §:n mukaan metsähallitus harjoittaa maa- ja vesialueita koskevaa vuokraus- ja myyntitoimintaa sekä maa- ja vesialueita koskevaa hanke ja kehitystoimintaa.

Vaikuttaa siltä, että lainsäätäjäkään ei ole ollut aivan varma tämän toiminnan oikeutuksesta, koska perustelut on kirjoitettu negaation muotoon:

”Edellä kuvattua Metsähallituksen kiinteistötoimintaa ei ole pidetty sellaisena markkinaehtoisena liiketoimintana, jota ei voisi hoitaa liikelaitoksessa”. Ja edelleen:

” Metsähallituksen kiinteistötoimintaa voidaan pitää liikelaitoksen hallintaan osoitetun valtion maa- ja vesiomaisuuden omistamiseen liittyvänä taloudellisena hyödyntämisenä, mitä ei voida pitää julkisoikeudelliselta organisaatiolta kiellettynä”.

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on metsähallintolaista antamassaan mietinnössä todennut seuraavaa:

” Valiokunta pitää välttämättömänä myös Metsähallituksen Laatumaan kiinteistökehitysliiketoiminnan kehittämistä siten, että muun ohella matkailuyritysten toimintaedellytyksiä voidaan edistää. Yhteistyön toimivuudella on suuri merkitys erityisesti Lapin matkailutoiminnan kehittämisen kannalta”. (MmVM 2/2016 vp – HE 132/2015 vp)

Laki mahdollistaa kiinteistökehitystoiminnan tekemisen, mutta se ei kerro, missä laajuudessa sitä tulisi tehdä.

Koska valiokunnan korostaman yhteistyön toimivuus ei suju tällä hetkellä parhaalla mahdollisella tavalla, selvitysmies ehdottaa,

että Maa- ja metsätalousministeriö tulos- ja omistajaohjauksen keinoilla täsmentää, mikä on Metsähallituksen rooli Lapin matkailun kehittämisessä.

Lopuksi

Selvitysmiehen on toimeksiannon mukaan edellytetty ottavan kantaa muun ohella siihen, vastaako Metsähallituksen maanvuokrien hinnoittelu käypää hinnoittelua ja onko se kohtuullista ja tasapuolista alueilla toimivia yrityksiä kohtaan ja muita maanomistajia kohtaan. Hinnoittelun kohtuuttomuuteen ja kohtuullisuuteen on mahdotonta ottaa eksaktia kantaa. Kilpailu- ja kuluttajaviraston Kilpailuneuvosto on todennut, että kynnys puuttua kohtuuttomaksi väitettyyn hinnoitteluun on hyvin korkea. Kilpailuneuvosto on mm. todennut, että kilpailuviranomaisen tehtäviin ei

kuulu tietyn hinnoittelujärjestelmän salliminen tai vahvistaminen yrityksen noudatettavaksi. Kilpailuviranomaisen toimivalta rajoittuu niihin tapauksiin, joissa määräävässä markkina-asemassa oleva elinkeinonharjoittaja syyllistyy kilpailunrajoittamislaissa tarkoitettuun kiellettyyn väärinkäyttöön.

Niinpä selvitysmiehenä tyydyn toteamaan, että Metsähallitus on tietyn prosessin tuloksena päätynyt vuokrankorotusehdotukseen, jota yrittäjät pitävät kohtuuttomana ja Metsähallitus käypänä hintana.

Toimeksiannon mukaan maanvuokrauskysymystä tulisi tarkastella myös aluetalouden, Metsähallituksen, maa- ja metsätalousministeriön ja valtiontalouden näkökulmasta. Metsähallitus/ Laatumaan vuokrista tulevat tulot ovat noin 6,5 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli selvitysmiehen ehdotukset mahdollisesti toteutuessaan laskevat jonkin verran vuokratulon määrää tulevaisuudessa, sillä selvitysmiehen käsityksen mukaan on vain marginaalinen merkitys valtiontalouden, maa- ja metsätalousministeriön ja Metsähallituksen kannalta. Lapin aluetalouden kannalta on tietysti tärkeää, että Metsähallitus/Laatumaan yhteistyö yrittäjien kanssa saadaan toimivaksi, mitä se tällä hetkellä ei aivan ole.

Luettelo henkilöistä joihin selvitysmies on ollut yhteydessä

Aho, Maarit, Sava-Group Oy

Aho, Seppo, Sava-Group Oy

Ahonen Ari, Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Eiramo Juhani, Lomakylä Kakslauttanen Oy

Harju Raisa, Keskuskauppakamari

Haukkala Jukka, Lapland Hotels

Hyttinen Jyrki, Inarin kunta

Karvo Juhani, Asianajotoimisto Karvo&Mella

Kestilä Tauno, YIT Oy

Lappi Timo, Matkailu- ja ravintolapalvelut MaRa ry

Luiro Satu, Lapin liitto

Manninen Jouko, Kuusamon Kaupunki

Määttä Antti, Kolarin kunta

Niva Jyrki, Lapland Safaris

Parkkinen Erkki, Sallan kunta

Rantahalvari Ritva, Hotelli Ylläsrinne

Saarela Pirkko, Lapin ELY-keskus

Timonen Tomi, Pudasjärven kaupunki

Viitanen Kauko, Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta

Virranniemi Osmo, Hiihtokeskus Iso-Ylläs

Wärme Hannu, Sava Group oy

Yliniemi Pertti, Lapland Hotels