



§ 104

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §) vuokrata tontti uudelleen tontin vuokralaisille

HEL 2019-011501 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös ensisijaisesti kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokran määrä korjataan vastaamaan samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhteinäistä vuokrausperustetta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätökseen ja maanvuokrasopimukseen kirjataan selvä tieto siitä, mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu ja mikä on täysimääräisenä perittävän vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään sekä että maanvuokrasopimuksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuttomat ja lainvastaiset sopimuskohdat poistetaan tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään muotoon.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokrasopimuksen vuokran ja pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan määrä korjataan määrittelemällä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hallinnoiman tontin tonttityyppi ja pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala huomioiden 0102a:ta uudempi rakennuslupapiirustus (25-1776-15-B) sekä yhdenvertaisesti muiden alueella tehtyjen päätösten kanssa ja että maanvuokrasopimukseen sisällytetään tieto siitä, miltä osin rakennuslupaku-



vien tilanne ei vastaa todellisuutta ja mahdollisuus maanvuokran tarkistamiseksi alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry ja oikaisuvaatimuksen tekijä ovat tehneet kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle, jossa vaaditaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ollessa hallintolain ja kunnallislain vastainen sekä lainvastaisessa järjestyksessä tehty, myös asuntotonttitiimin tiimipäällikön valtuuston päätökseen perustuva päätös olisi lainvastainen. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät myös, että päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto olisi päättänyt vuosien 2010 ja 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ettei ole perusteltua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustetasot ja että Käpylässä sijaitseviin pientalotontteihin sovelletaan perusteettomasti korkeampaa vuokrausperustetasoa kuin Koskelassa sijaitseviin pientalotontteihin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan edellä esitetty poikkeaminen johtaa perusteettoman korkeaan vuokraan ja pientalotontteja tulisi käsitellä entiseen tapaan yhtenäisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tasa-arvoisesti, johdonmukaisesti tai puolueettomasti, mikä olisi johtanut epätasa-arvoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksesta puuttuu maanvuokran täysi määrä nykyhetkeen indeksoituna, maanvuokran perusteena oleva tonttityyppi sekä sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala sekä rakennuspiirustus, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimusta voitaisi tehdä ilman näitä tietoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen liitteenä oleva maanvuokrasopimus olisi sekava ja puutteellinen sekä ristiriitainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimus sisältää myös useita yksipuolisia ja vuokralaisen kannalta kohtuuttomia määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että kaupunki tosiasiaissa pakot-



taa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokralaiset allekirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokralaisille epäedulliset sopimukset ja maanvuokrasopimuksia olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan siten pidettävä pätemättöminä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei anna maanvuokralaisille neuvottelumahdollisuutta tai oikeutta, vaan vuokramies pakotetaan hyväksymään kohtuuttomat sopimusehdot, mikäli vuokralainen haluaa säilyttää rakennuksensa omistuksessaan ja että kaupungin viranhaltijat ovat ilmoittaneet, että kaupungin maksama lunastushinta on markkinahintaa alhaisempi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen eräät kohdat myöntävät kaupungille korvauksettoman pakkolunastusoikeuden, mikä olisi vastoin perustuslain omaisuuden suojaa ja pakkolunastusta koskevan lainsäädännön periaatteita. Rakentamattoman uudisrakennustontin vuokralaisella on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusittavien sopimusten vuokralaisista poiketen aito valinnanvapaus hyväksyä tai hylätä sopimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seuraavia maanvuokrasopimuksen ehtoja tulisi muuttaa tai ne tulisi poistaa kaikista uusittavista maanvuokrasopimuksista; oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 § ja 22 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet vuokralaista kuulematta ilman korvausta tai vuokralaisen kustannuksella. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä ja vahingoista. Sopimuksesta tulisi lisäksi poistaa 2 §, 11 § 2 momentti ja 17 §, koska pykälissä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan toistoa ja osa pykälistä on tarpeettomia tai koskevat uudisrakennustontin vuokraamista. 5 §:ssä mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden vuokria. 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muuttaa siten, että pykälässä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta asettaa vuokralainen vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen hänen omaa vuokra-aikaansa. 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiselle on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan liian lyhyt, määräajan tulisi olla rakennuslupamenettely ja sijainti suojelukaava-alueella huomioiden 3 vuotta. 21 §:n mukaisen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen tulee olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan molemmin puolinen, samoin kuin sopimussakon ja vahingonkorvauksen maksuvelvollisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mu-



kainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (60 % rakennusten teknisestä arvosta) on liian alhainen, koska alueen rakennuksia on huollettu, uusittu ja ylläpidetty hyvin. Alueen rakennusten käypä arvo on eri kuin tekninen arvo ja vanhan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan kaupungin tuli lunastaa rakennukset käypään markkinahintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista määritetty tonttityyppi tai kerrosneliöt eivät vastaisi todellisuutta tontilla, koska oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksessa on yhden asunnon sijaan kolme asuntoa, joissa on omat ruuanvalmistus- ja pesutilat sekä oma sisäänkäynti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusimmat rakennuslupakuvat eivät ole koskeneet koko rakennusta eivätkä piirustukset vastaa muutosalueiden ulkopuolisten tilojen osalta todellista tilannetta, eivätkä tästä syystä kaikki vesipisteet tai pesutilat näy piirustuksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asuntotonttitiimin tiimipäällikölle on toimitettu 1. kerrosta koskeva pohjapiirustus 0102b 24.10.2019, mistä ilmevät 1. kerroksen pesutila ja kaksi ruuanvalmistustilaa ja lisäksi tontityksikön sähköpostiin on 4.11.2019 toimitettu saman pohjakuvan versio 0102c. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat merkinneet kaksi hellakaluunina ja hellan selvitykseen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla heidän hallinnoimansa tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla sijaitsevat sivuasunnot tulisi huomioida.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään umpikuisteja ei tulisi heidän tontillaan laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei ole menetelty joillakin muillakaan tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueella on kymmenissä taloissa umpikuisteja, joille ei ole haettu rakennuslupaa. Jättämällä nämä kuistit huomioimatta, kaupunki saattaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupapalveliteensa hoitaneet vuokralaiset huonopaan asemaan kuin tahon, joka on laiminlyönyt velvoitteensa hakea rakennuslupaa, ja joka ei ole ilmoittanut kaupungille umpikuisteista maanvuokrasopimusta uusittaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hellakaluunit ja hella on huomioitu päätöksessä 220 § D ja päätöksissä 218 § A ja 146 § C ei olisi edellytetty asuntokohtaista ruuanvalmistustilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaikissa tehdyissä päätöksissä ei olisi edellytetty asuntokohtaista peseytymistilaa tai wc:tä, kuten esimerkiksi päätöksissä 102 § D, 102 § G, 250 § B ja 291 § A. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä 125 § D ei olisi edellytetty välitöntä sisään-



käyntiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksissä 102 § I, 194 § I, 218 § A ja B, 220 § C, 220 § H ja 304 § E tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroavat toisistaan ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidänkään hallinnoimansa tontin tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi noudattanut kaikissa päätöksissään periaatetta laskea umpikuistit mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, eikä umpikuisteja olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan laskettu mukaan päätöksissä 145 § C, 213 § B, 220 § H, vaikka edellä mainittujen kohteiden rakennuspiirustuksissa umpikuistit oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näkyvät.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen 286 § D liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa on vuokralaisen ilmoittama tieto siitä, miltä osin rakennuslupakuvien tilanne ei vastaa todellisuutta, ja maanvuokrasopimuksessa annetaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tontillaan vallitsee vastaava tilanne, eli tosiasiallinen tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustusten tilannetta. Tontilla on edellä mainitun johdosta suoritettu rakennusvalvontapalveluiden toimesta katselmus, jolloin rakennusvalvontapalveluiden edustaja on nähnyt rakennuksen ruuanlaitto- ja pesutilat ja ilmoittanut asiasta tontit-yksikköön. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muun muassa kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa on kerrottu, että tarvittaessa tontilla voidaan järjestää katselmus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisia ei olisi ohjeistettu päivittämään rakennuslupakuvia, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisille on jäänyt käsitys, jonka mukaan maanvuokra arvioidaan rakennuksen tosiasiallisen tilanteen mukaan, joka todetaan katselmuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos maanvuokra määritetäänkin ainoastaan rakennuslupapiirustuksista, tulee myös rakennuslupavelvoitteista huolehtineille vuokralaisille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöille, antaa mahdollisuus päivitettyjen rakennuslupasuunnitelmien toimittamiseen vuokranantajalle viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkistettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, on sisällytetty muun muassa päätöksiin 291 § D, 291 § E ja 295 § A.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 16.12.2019 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijät täydentävät varsinaista 4.11.2019 päivätyä oikaisuvaatimustaan. Asunto-



tonttitiimin tiimpäällikkö on oikaisuvaatimuksen jättöpäivän jälkeen tehnyt maanvuokrasopimusten uusimisia koskevia päätöksiä, joista oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet tiedon vasta oikaisuvaatimuksensa jättöpäivän jälkeen. Esimerkkinä oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 332 § B. Päätöksellä 332 § B on vuokrattu uudestaan asuntotontti Kumpulasta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ko. päätöksessä tonttityyppi on paritalo ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala 162 k-m² kun aikaisemman maanvuokran perusteena olevan kerrosalaselvityksen mukaan kyse on ollut omakotitalotontista, jonka maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 165 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei edellyttäisi tonttityypin ja käyttötarkoituksen yhtenevyyttä ko. tapauksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kyseisen tontin vuokralaiset toimittivat uuden rakennuslupakuvan lupapisteeseen syksyllä 2019, minkä perusteella tulkintaa tonttityypistä ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta muutettiin. Po. päätöksen mukainen rakennus on yhden asunnon talo, niin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöidenkin rakennus. Kuitenkaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttityyppejä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ei ole muutettu, vaikka hekin ovat ladanneet lupapisteeseen ennen uuden sopimuskauden alkua rakennusvalvonnan leimaaman virallisen lupakuvan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asiaan ei tulisi vaikuttaa sen, onko em. lupakuva ladatau järjestelmiin ennen vai jälkeen asuntotonttitiimin tiimpäällikön tekemän päätöksen, koska maanvuokralaisilla ei ole vaikutusvaltaa päätösten tekoaikatauluun. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi asiassa on huomioitava kaikkien vuokralaisten nykyisen vuokrasopimuskauden aikana toimittamat viralliset rakennuslupakuvat.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

1.1.2020 päättyi noin 600 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Päätökset, joilla tontit on vuokrattu uudelleen niiden nykyisille vuokralaisille, on tehty vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto vahvisti tonteille vuokrausperusteet (vuokrausperiaatteet) eli vuokra-ajat, vuokrahinnat ja muut maanvuokran määrittelyperiaatteet päätöksellään 10.10.2018 (285 §). Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on tehnyt yksittäisiä tontteja koskevat vuokrauspäätökset edellä mainitun kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti. Asuntotonttitiimin tiimpäällikön vuokrauspäätöksistä vastaanotettiin yhteensä 30 oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimukset on hylätty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä 2.6.2020 (341 §) ja 10.12.2020 (730 §). Nyt käsiteltävä oikaisuvaatimus on viimeinen käsittelemättä oleva 1.1.2020 päättyneisiin ja uusittuihin maanvuokrasopi-



muksiin liittyen tehty oikaisuvaatimus. Myös nyt käsittelyyn tuotava oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi.

Asiassa on aluksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperuste päätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksien. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että menettelytavat poikkeaisivat siitä, miten kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin tulisi soveltaa yhtä yhtenäistä vuokraperustetta, on todettava että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Käpylässä ei siis päättynyt vuonna 2015 pientalotonttien sopimuksia. Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaikalennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuoden 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmistelujankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä.

Arviolausuntojen mukaan tonttien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin paritalotontin rakennusoikeus, ja taas paritalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja taas rivitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliometri). Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käy-



pien arvojen keskiarvo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 300 euroa k-m² ja vahvistetut vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat hankittujen arviolausuntojen mukaan alhaisemmat, kuin Käpylässä, Toukolassa ja Kumpulassa. Tämän vuoksi Käpylän, Toukolan tai Kumpulan vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto olisi päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.

Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on edellä todetusti pääsääntöisesti erisuuruinen. Selvyiden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Asiassa on lisäksi todettava, että pienkerrostalotonteille ei ole tällä hetkellä omaa vuokrausperustekategoriaa sopimuksia uusittaessa. Yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus tai puolueettomuusperiaatteita ei ole loukattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerosalaa tasa-arvoisesti tai puolueettomasti on todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) liitteenä



on ollut määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vuokrausperustepäätöksen mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa esimerkiksi kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Samoin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on sopimuksia uusittaessa määritetty kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta virallisista rakennuspiirustuksista ja tonttityyppi sekä maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tarkistettu sopimusvalmistelijoiden toimesta yksittäisiä sopimuksia uusittaessa. Tonttityyppi ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikille uusittavien sopimusten vuokralaisille yhdenvertaisin periaattein. Vertailun vuoksi todettakoon, että maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu tutkii rakennuksen rakennuspiirustukset ennen tontin vuokrauspäätöksen tekemistä sekä sopimuksia uusissaan että uudiskohteita vuokratessaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mikä on täysimääräinen vuokran määrä nykyhetken indeksoituna. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty tontin perusvuosivuokra. Mainitun pykälän ehtojen mukaisesti vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin kehittymiseen. Vuosivuokran määrää tarkistetaan siis joka vuosi. Lisäksi vuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokran määrä, jossa on huomioitu sopimukseen merkitty alennus. Ensimmäisenä vuotena täydestä vuokran määrästä peritään sopimusehtojen mukaan vain 50 %. Lisäksi sopimukseen on merkitty perittävän vuokran määrä ajalta 2.1.2020 - 31.12.2020. Täyden vuokran määrän vuonna 2020 voi siten halutessaan laskea kertomalla kahdella edellä mainitun kalenterivuodelta perittävän vuokran määrän. Myöhempien vuosien osalta maanvuokran tarkka määrä taas ei ole etukäteen tiedossa, koska vuokran määrään vaikuttaa elinkustannusindeksiin kehittyminen. Sen sijaan perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaan, on merkitty maanvuokrasopimukseen. Vuokralaiselle on myös toimitettu vuokralaskelmat muun muassa infokirjeiden yhteydessä sekä osana sopimusneuvotteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu. Tämän osalta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee vakiintuneesti sopimuksista (niiden 1 §:stä). Talo- tai tonttityyppinä taas ei vakiintuneesti kirjata sopimukseen. Vuokralaisilla on käytössään omat rakennuspiirustuksensa ja valmistelun aikana heille on toisen infokirjeen yhteydessä toimitettu kaupungin ulko-



puolisen arkkitehtitoimiston laatima selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tonttityyppi ei oikaisuvaatimusten tekijöiden maanvuokrausehdoissa nouse esiin sopimuksen uusimisen jälkeen ja mahdollisissa talo/tonttityyppi muutoksissa sopimuskauden aikana on kyse asiakkaan omaehtoisesta toiminnasta, jolla ei ole vaikutusta maanvuokraan. Talo- tai tonttityypistä ei siten ole tarpeen ottaa määrystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimukseen, koska asialla ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ole vaikutusta myöhemmässä sopimussuhteessa. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty myöskään rakennuspiirustuksia. Helsingin rakennusvalvontapalvelut arkistoi Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustukset, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin rakennettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutustua rakennusvalvonnan arkistossa ja piirustukset löytyvät myös sähköisestä Arska-palvelusta. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan rakennuspiirustukset tulee vuokrasuhteen aikana esittää etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²).

Mitä tulee kaupungin käyttämiin maanvuokrasopimusehtoihin, todettakoon aluksi, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot eivät ole sekavia, puutteellisia eivätkä ristiriitaisia. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain sekä muun lainsäädännön mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei siten voida pitää vääränä tai kohtuuttomana menettelytapana. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida laatia erisisältöisiä sopimuksia. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä sopimusvalmistelijaansa koko vuokrasopimuksen valmistelun ajan. Sopimusehdoista on toimitettu tietoa kahdessa infokirjeessä ja sopimusehdot on lisäksi ennen sopimusten uusimispäätösten tekemistä toimitettu vuokralaisille kommentteille. Sopimusvalmistelijat ovat vastanneet kaikkiin vuokralaisten sopimusehdoista esittämiin kysymyksiin. Vastaavan kaltaisia sopimuseh-



toja käytetään myös uudiskohteissa. Myös on todettava, että KKO:n oikeustapaukset sopimusten pätemättömydestä, joihin oikaisuvaatimuksen tekijät oikaisuvaatimuksessaan viittaavat, käsittelevät työsopimussuhdetta, joissa lisäksi toisessa ratkaisussa todettiin, ettei sopimusehto ollut työsopimuslain pakottavien säännösten vastainen eikä muullakaan perusteella pätemätön.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 § ja 22 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman korvausta. Sopimuskohtiin tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 1 §:ssä määritetään maanvuokran suuruus sekä eräpäivät. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä ei ole ehtoja, joilla esimerkiksi vähennettäisiin tontin kokoa tai käyttöarvoa. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 15 §:ssä todetaan, että vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 20 §:ssä on ehto koskien lämpö- ja porakaivoja. Asiassa tulee aluksi huomata, että maanalaiseen tilaan ei



voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syvälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään. Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslausakkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai –järjestelmän siitä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai –järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on sisällytetty osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vuokralaiset, joiden tontilla sijaitsee lämpö- tai porakaivo ja joiden sopimukseen edellä kuvatun kaltainen ehto on sisällytetty, ovat siten olleet tietoisia mainituista ehdoista ja vuokralaiset ovat saaneet maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko esimerkiksi perustuslain mukaista omaisuudensuojaa tai muutakaan lunastamiseen liittyvää lainsäädäntöä.

Vastaavat ehdot sisällytetään kaikkiin maanvuokrasopimukseen myös tonteille mahdollisesti myöhemmin sijoitettavia lämpö- ja porakaivoja ajatellen, jolloin kaupungin edellyttämät ehdot ovat myös sellaisten maanvuokralaisten tiedossa, jotka vasta suunnittelevat mahdollisesti rakentavansa tontille lämpö- tai porakaivon. Samat ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimukseen. Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti vuoden 2021 aikana uudet asuntotonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen



mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitetuihin sopimuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi, että sopimuspykälät 17 §, 2 § ja 11 § 2 momentti tulisi poistaa sopimuksesta, koska niissä on tois- toa tai ne koskevat vain uudiskohteiden vuokrausta. Tähän on todetta- va, että 15 § ja 17 § käsittelevät eri asioita. 17 §:ssä kyse on vuokra- alueella jo mahdollisesti sijaitsevista kunnallisteknisistä johdoista, vie- märeistä ja muista vastaavista laitteista ja rakenteista sekä vuokralai- sen velvollisuudesta korvauksetta sallia mainittujen laitteiden ja raken- teiden pitäminen ja muiden mainitussa ehdossa todettujen toimenpitei- den suorittaminen. 15 §:ssä kyse on puolestaan varautumisesta siihen, että tulevaisuudessa olisi tarve sijoittaa vastaavia laitteita ym. vuokra- alueelle. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 2 § käsitte- lee lohkomiskustannuksia. Ehto on vakioehto ja se koskee koko vuokra- aikaa. Sama koskee myös kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuutta käsittelevää sopimuksen 11 §:ää.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 5 §:ssä mainitun kiinni- tyksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisu- vaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain kuuden kuukauden vuokra- ria. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa kiinnityksen suuruus on merkittävä. Kiinni- tyksen suuruus lasketaan täytäntöönpanotoimena kiinteistölautakunnan 22.11.1994 (836 §) ja kansliaosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §) päätösten mukaisesti. Vuokralaiselle lähetetyn allekirjoituskutsun yhteydessä on ilmoitettu, mikä 5 §:n mukainen kiinnityksen määrä on. Kiinnityksen määrä vastaa noin 2-3 kertaista vuosivuokran määrää. Kaupunki noudattaa kiinnitysten määrän osalta edellä mainittuja pää- töksiä eikä määrää voida yksittäisten vuokralaisten osalta sopia toisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaan- tumis-/puhdistamisvastuu tulisi muuttaa siten, että pykälässä noudate- taan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa, eikä oikaisu- vaatimuksen tekijöiden mukaan olisi kohtuullista asettaa tontin vuokra- laista vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse on ollut vuokralaisena. Edellä esitettyyn on ensinnäkin todettava, että ehdot, joiden mukaan vuokralainen on muun muassa vuokra-ajan päät- tymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvi- tyksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jät- teistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pi- laantumista ja että tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maa- perä ja pohjavesi sekä että mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra- aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pi-



laantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, ovat lautakunnan vahvistamia vakioehtoja. Lisäksi maaperän puhtausehdoissa 12 §:ssä todetaan muun muassa, että mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että nykyisen vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maaperää ei ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostojankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta. Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä. Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tilaa sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä. Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavas-



tuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki sitten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuista tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin. Kaupungin käyttämät maaperän pilaantumiseen liittyvät ehdot vastaavat siten ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi, jota oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät liian lyhyenä, on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska edellä mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikojä on tarvittaessa myös pidennetty.

Vuokralaiset esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että 21 §:n (uudelleen vuokraus) mukaisen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulisi olla molemminpuolinen. Lisäksi vuokralaiset huomauttavat, että saman molemminpuolisuuden tulisi koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta. 21 §:n osalta todettakoon, että vaikka tällaista kaupunkia koskevaa ilmoitusvelvoitetta ei sopimukseen ole erikseen sisällytetty, vuokranantaja tosiasiallisesti edelleen tulee ilmoittamaan noin kolmea vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokralaiselle, tuleeko se vuokraamaan vuokra-alueen edelleen vuokralaiselle. 29 §:n mukainen sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitalotonteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehto on tavan-



omainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa asuntotonteilla, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. 30 §:n mukainen vahingonkorvauslauseke, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon, on voimassaolevan lainsäädännön mukainen. Sopimusmääräys ei tarkoita sitä, että kaupungilla ei olisi lainkaan vahingonkorvausvastuuta. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevat sopimusehdot ovat kaupungin vakioehtoja eikä niistä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä on liian alhainen. Kaupungin käyttämien asuntotonttien sopimusten vakioehtojen mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä hyvin yleisesti ja useissa kaupungeissa. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa. Lunastuslausekkeitä ja muita maanvuokrasopimusehtoja on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuihistiossa. Kaupungin maksama lunastushinta ei määräydy markkinahinnan mukaan. Edellä todetusti maanvuokralain mukaan lunastusta ei tarvitsisi maksaa lainkaan. Taas vanhan vuoden 2020 alussa päättyneen sopimuksen mukaisia ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden jär-



jestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa. Vanhan sopimuksen lunastuslauseketta on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuihistiossa sivulla 37-38.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista määritetty tonttityyppi tai kerrosneliöt eivät vastaisi todellisuutta tontilla, koska oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksessa on yhden asunnon sijaan kolme asuntoa, joissa on omat ruuanvalmistus- ja pesutilat sekä oma sisäänkäynti.

Kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Samalla rakennuspiirustuksista on tarkistettu tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla sijaitseva rakennus on omakotitalo, ja kyseessä on siten omakotitalotontti.

Myös kaupungin rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan kyseinen rakennus on virallisesti yhden asunnon talo. Rakennusvalvontapalvelut ovat ilmoittaneet, että huoneistojen jakaminen ja yhdistäminen on luvanvaraista. Edelleen rakennusvalvontapalveluista on kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle 9.8.2018, että rakennus on luvan 25-3355-C-84 loppukatselmuksessa 11.04.1995, (25-671-LOP-95) todettu muutetun paritalosta yhdeksi asunnoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on ilmoitettu 9.8.2018 myös, että talotyypin muutosta ei valmistelun päätyttyä tai uuden maanvuokrasopimuksen voimaantultua voida enää huomioida vuokran määrittämisessä, koska kyse on vuokralaisen omaehtoisesta toiminnasta.

Talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyyppimuutoksiin liittyy esimerkiksi vaatimuksia paloturvallisuuden suhteen. Pelkät keittiö ja märkätilamuutokset eivät muuta talotyyppiä toiseksi eli toisen keittiön



tai toisen märkätilan rakentaminen omakotitaloon ei tee siitä paritaloa. Myöskään kolmen keittiön tai kolmen märkätilan rakentaminen omakotitaloon ei tee siitä kerrostaloa.

Omakotitalotonteilla oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinalueella sovelletaan asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessään 10.10.2018 (285 §) Käpylän alueen omakotitalotonteille vahvistamia vuokrausperustehintoja. Keittiöiden ja märkätilojen rakentaminen omakotitaloon ei ole sellainen seikka, jonka vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla voitaisiin soveltaa kerrostalotonttien hinnoittelua. Myöskään oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksensa liitteessä esittämässä katkelmissa asukastilaisuudessa esitetystä materiaalista ei ole tehtävissä johtopäätöksiä, joiden perusteella oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla voitaisiin soveltaa kerrostalotonttien alhaisempaa hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusimmat rakennuslupakuvat eivät ole koskeneet koko rakennusta eivätkä piirustukset vastaa muutosalueiden ulkopuolisten tilojen osalta todellista tilannetta, eivätkä tästä syystä kaikki vesipisteet tai pesutilat näy piirustuksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asuntotonttitiimin tiimipäällikölle on toimitettu 1. kerrosta koskeva pohjapiirustus 0102b 24.10.2019, mistä ilmenevät 1. kerroksen pesutila ja ruuanvalmistustilat ja lisäksi tonttityksikön sähköpostiin on 4.11.2019 toimitettu saman pohjakuvan versio 0102c.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän lähettämät piirustukset on toimitettu vielä uudelleen kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan tarkasteltavaksi. Kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan kannan mukaan kyseessä ovat omakotitalon piirustukset, eikä rakennuksesta hahmotu useita itsenäisiä asuntoja. Rakennusvalvonnan kannan mukaan kyse on yhden asunnon talosta, eikä hakemuksia kiinteistöä koskien ole vireillä. Rakennusvalvonnan kannan mukaan lupapisteeseen (LP-091-2015-08962) vuonna 2019 tuodut pohjapiirustukset eivät ole virallisia leimattuja pääpiirustuksia vaan epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia joihin on lisätty tietoa.

Rakennusvalvonnan kannan mukaan muutos esimerkiksi kerrostaloksi ei olisi mahdollinen rakennussuojelun (Sr-2) ja aluesuojelun (AO-s) vuoksi, ja vaatisi joka tapauksessa paloturvallisuuteen muutoksia ja paloluokan muutosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämiä epävirallisia piirustuksia ei siten ole voitu huomioida maanvuokran määrittämisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontilla on suoritettu rakennusvalvontapalveluiden toimesta katselmus, jolloin rakennusvalvontapalve-



luiden edustaja on nähnyt rakennuksen ruuanlaitto- ja pesutilat ja ilmoittanut asiasta tontit-yksikköön. Tähän on kuitenkin todettava, että rakennusvalvontapalveluiden ilmoituksen mukaan rakennusvalvonta on suorittanut kohteessa katselmuksen 24.8.2018 ja rakennusvalvontapalveluiden katselmuksen perusteella toimittaman kannanoton mukaan rakennusvalvontapalveluiden kannalta kohde on edelleenkin yksi asunto. Rakennusvalvontapalvelut on myös ilmoittanut, että tehdyt muutokset, putkivedot kuin myös rakennuksen ilmanvaihdon toiminta, keittiöiden poistoilma etc. ovat rakennuksen omistajan vastuulla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään umpikuisteja ei tulisi heidän tontillaan laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei olisi menetetty joillakin muilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueella on kymmenissä taloissa umpikuisteja, joille ei ole haettu rakennuslupaa. Jättämällä nämä kuistit huomioimatta, kaupunki saattaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupavelvoitteensa hoitaneet vuokralaiset huonompaan asemaan kuin tahon, joka on laiminlyönyt velvoitteensa hakea rakennuslupaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuslupapiirustuksista. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien mukaista tilannetta. Asiasta on lähetetty vuokralaisille tieto kaupungin vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa lähettämän tietoa maanvuokrasopimuksen uusimisesta- kirjeen mukana. Kirjeessä vuokralaisia on pyydetty ilmoittamaan vuoden loppuun 2018 mennessä, jos virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella tehty selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ei vastaa rakennuksen todellista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi.

Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksissa olevien ehtojen mukaan myös esimerkiksi luvattoman rakentamisen tapauksissa eli tapauksissa, joissa myöhemmin ilmenisi, että rakennuksessa onkin enemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa kuin mitä virallisista rakennuslupapiirustuksista sopimuksen uusimishetkellä on ilmennyt, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa uuden sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sopimusehdolla pyritään siihen, ettei vaadittavien ra-



kennuslupien hakemisen laiminlyönnillä pääsisi parempaan asemaan, kuin tilanteessa, että luvat on haettu asianmukaisesti.

Kaupunki ei voi ottaa maanvuokran määrittelyn perusteeksi ilman rakennuslupaa tehtyjä muutoksia. Vastuu rakennuksen lupatilanteen ajantasaisuudesta ja oikeellisuudesta on aina rakennuksen omistajalla. Se, että jotkut ovat esimerkiksi muuttaneet rakennuspiirustusten mukaisen avokuistinsa umpikuistiksi ilman vaadittavaa rakennuslupaa, ei tee maanvuokrasopimusten uusimisesta epäyhdenvertaista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hellakakluunit ja hella on huomioitu päätöksessä 220 § D ja päätöksissä 218 A § ja 146 C ei olisi edellytetty asuntokohtaista ruuanvalmistustilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaikissa tehdyissä päätöksissä ei olisi edellytetty asuntokohtaista peseytymistilaa tai wc:tä, kuten esimerkiksi päätöksissä 102 § D, 102 § G, 250 § B ja 291 § A. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä 125 § D ei olisi edellytetty välitöntä sisäänkäyntiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksissä 102 § I, 194 § I, 218 § A ja B, 220 § C, 220 § H, 304 § E tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroaisivat toisistaan ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidänkään hallinnoimansa tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi noudattanut kaikissa päätöksissään periaatetta laskea umpikuistit mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, eikä umpikuisteja ole laskettu mukaan päätöksissä 145 § C, 213 § B, 220 § H, vaikka edellä mainittujen kohteiden piirustuksissa umpikuistit oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näkyvät.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että asuinhuoneistojen määrittelyssä ja sisäänkäyntien osalta on noudatettu periaatetta, jonka mukaan asuinhuoneistojen tulee olla täysin erillisiä omilla sisäänkäynneillään ilman sisäisiä kulkuyhteyksiä asuinhuoneistojen välillä. Lisäksi rakennusvalvontavirasto edellyttää muutoksissa, joissa asuinhuoneistojen määrää on lisätty (tai palautettu omakotitaloja paritaloiksi), että asunnot/asuinhuoneistot on erotettu toisistaan paloa osastoivilla rakenteilla. Taas talotyyppien ja asuinhuoneistojen lukumäärän määrittelyssä alkuperäiset ”hellakakluunilliset” huoneet on luettu keittiöiksi (ja useimmiten ne on myös piirustuksissa keittiöiksi nimetty), jos piirustusaineiston perusteella niihin ei ole tehty muutoksia ja yllämainittu asuntojen erillisuus toisistaan täyttyy.

Asuinhuoneiston määritelmä ei edellytä asuntokohtaisia wc- ja pesutiloja, mutta jos ne ovat yhteiskäytössä, kulku niihin ei voi olla toisen asuinhuoneiston kautta. Nyt tarkasteltujen tonttien alkuperäisissä piirustuksissa yhteiskäyttöisiin wc ja /tai pesutiloihin on ollut kulkuyhteydet siten, että niihin ei ole kauttakulkua toisen huoneiston kautta. Joissakin



kohteissa piirustuksissa ei ilmene wc-tiloja ollenkaan. Alun perin monilla tonteilla on ollut ulkokäymälät. Vaikka wc/käymälä tai ainoa pesutila, esim. pihasauna, ei sijaitse rakennuksen sisällä, rakennuksen pääkäyttötarkoitus voi silti olla asuinrakennus ja sen sisältämää kerrosalaa voidaan käyttää tontinvuokran perusteena. Jos esimerkiksi paritalossa on olemassa molemmille asunnoille omat pesutilat, silloin ne molemmat otetaan kerrosalassa huomioon, vaikka molemmat tai toinen sijaitsisi kellarikerroksessa. Varsinaisissa kerroksissa olevat pesutilat lasketaan aina kerrosalaan, vaikka niitä olisi useampi kuin yksi per asunto.

Taas siihen, että tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroaisivat toisistaan, on todettava, että Facta-kuntatietojärjestelmän mukaiset tiedot esimerkiksi talotyypistä saattavat perustua rakennuttajan joskus vanhoihinkin omiin ilmoituksiin, eivätkä ne välttämättä ole yhtäpitäviä rakennuslupapiirustuksista ilmenevän talotyypin kanssa. Asuntoon rakennetut keittiöt tai pesutilat eivät edellä todetusti oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa vaikuta maanvuokran määräytymiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämät ja yllä yksilöidyt kohteet on lisäksi käyty vielä uudelleen läpi kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan toimesta ja kohteet on tarkasteltu myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esille tuomat esimerkit eivät vertaudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden omaan tilanteeseen siten, että muiden tehtyjen päätösten perusteella voitaisiin tehdä muutoksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimukseen. Helloja, hellakaluuneita, wc:itä, pesutiloja ja kulkua on maanvuokrasopimuksia uusittaessa arvioitu kaikissa kohteissa samalla tavalla, eikä tehdyn tarkastelun perusteella asiassa ole syytä tehdä esimerkiksi muutoksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden yksilöimiin ulkopuolisten tahojen maanvuokrasopimukseen. Samoin tehdyn tarkastelun perusteella tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus ovat yhtenevät, vain yksi tapaus on otettu lisäselvittelyyn. Kyseisessä tapauksessa mahdolliset muutokset johtaisivat kuitenkin oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoituksen perusteella oikaisuvaatimuksen tekijöiden ulkopuolisen tahon maanvuokran nousemiseen, ja asiassa selvitetään erillisessä prosessissa onko tällaisia muutoksia ulkopuolisen tahon maanvuokrasopimukseen asianmukaista tehdä.

Umpikuistien osalta taas on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden mainitsemien päätösten osalta (myös päätökset, joissa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan umpikuistit näkyisivät rakennuslupakuvissa) järjestelmistä ei löydy tietoa kaikille oikaisuvaatimuksen tekijöiden yksilöimien kohteiden umpikuisteille myönnetyistä rakennusluvista eikä myöskään kaikkia umpikuistin rakentamisen edellyttämiä rakennuspiirustuksia ja asiassa on siten mahdollista, että umpikuistit eivät ole ajantasaisen rakennuslupatilanteen mukaisia. Asia on oikaisuvaatimuksen



tekijöiden esittämien umpikuistitapausten osalta saatettu tiedoksi rakennusvalvontaan. Asiassa seurataan rakennusvalvonnan käytäntöjä. Maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan rakennusten muutospiirustukset tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tutkitaviksi. Myös umpikuistien lisääminen maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan johtaa vuokralaisten maanvuokran nousemiseen.

Taas oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksen lopussa ja liitteissä mainituissa tapauksissa, siltä osin kun niitä ei ole käsitelty jo aikaisemmin, ja lisäksi tapauksessa 291 § A on ollut kyse tilanteista, jossa rakennuksen kaikissa asunnoissa on vuokralaisten ilmoituksen mukaan ollut pesutilat/wc kerroksissa, mikä on todennettu katselmuksella. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa tai ullakolla olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, edellyttäen että vuokralainen on toimittanut hyväksytyt pesutilaselvityksen asiassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan useassa maanvuokrasopimuksessa annetaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tontillaan vallitsisi vastaava tilanne, eli tosiasiallinen tilanne ei vastaisi rakennuslupapiirustusten tilannetta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muun muassa kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa on kerrottu, että tarvittaessa tontilla voidaan järjestää katselmus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisia ei olisi ohjeistettu päivittämään rakennuslupakuvia, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisille on jäänyt käsitys, jonka mukaan maanvuokraa arvioidaan rakennuksen tosiasiallisen tilanteen mukaan, joka todetaan katselmuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos maanvuokra määritetäänkin ainoastaan rakennuslupapiirustuksista, tulee myös rakennuslupavelvoitteista huolehtineille vuokralaisille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöille, antaa mahdollisuus päivitettyjen rakennuslupasuunnitelmien toimittamiseen vuokranantajalle viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta.

Edellä käsiteltyä, kaikkiin maanvuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Joihinkin maanvuokrasopimukseen on lisäksi sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokraa vuokrakauden aikana myös alaspäin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi ra-



kennuksessa sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Sopimusehtoihin on tällöin sisällytetty aikaraja, joka mahdollistaa vuokran tarkastamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla tosiasiallinen tilanne on tarkastettu rakennusvalvontapalvelun toimesta, ja rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan tontilla sijaitsee omakotitalo. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa se, että rakennukseen on rakennettu pesutiloja ja keittiöitä tai että oikaisuvaatimuksen tekijä on valmistelun päättymisen jälkeen ladannut lupapistejärjestelmään epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia, ei muuta talotyyppiä toiseksi eikä ole myöskään perusteottaa maanvuokrasopimukseen ehtoa vuokran tarkistamisesta alaspäin. Maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää myöskään mahdollisuutta maanvuokran tarkistamiseksi alaspäin, mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä/vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi.

Maanvuokraa ei vuokrakauden aikana vakiintuneesti tarkisteta alaspäin esimerkiksi talotyyppin muutoksen vuoksi. Talotyyppin muutosta ei voida huomioida maanvuokraa alentavana seikkana, koska sitä ei huomioida vuokraa alentavana seikkana muillakaan vuokratonteilla. Vuokran alentaminen vuokrakauden aikana edellyttää vuokralaisesta riippumattomasta syystä aiheutuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä. Jos vuokralainen päätyisi vuokrakauden aikana hakemaan rakennuslupaa talotyyppin muuttamiseksi, se katsottaisiin vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi, eikä syytä vuokran alentamiselle olisi.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa huomioidaan siten myös tosiasiallinen tilanne tonteilla. Vuokralaisia on kehoitettu ilmoittamaan, mikäli tontilla vallitseva tilanne poikkeaa rakennuslupatilanteen mukaisesta tilanteesta. Vuokralaisten ilmoitukset on toimitettu rakennusvalvontaan ja tilanteissa, joissa se on ollut tarpeellista, vuokralaisia on kehoitettu välittömään rakennuslupakuvien päivitykseen. Vähimmillään vuokralaisten on tullut saattaa rakennuslupakuvat ajan tasalle seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksen täydennyksessään esittämän mukaan talotyyppiä ja maanvuokran perusteena olevaa ker-



rosalaa on muutettu vuokralaiselle edullisempaan suuntaan omakotitalosta paritaloksi lupapisteeseen ladatun rakennuslupakuvan perusteella päätöksessä 332 § B. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttityyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ei ole kuitenkaan muutettu, vaikka hekin ovat ladanneet lupapisteeseen ennen uuden sopimuskauden alkua rakennusvalvonnan leimaaman virallisen lupakuvan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen 332 § B mukainen rakennus on yhden asunnon talo, niin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöidenkin rakennus, ja asiaan ei tulisi vaikuttaa sen, onko em. lupakuva ladattu järjestelmiin ennen vai jälkeen asuntotonttitiimin tiimipäällikön tekemän päätöksen ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi asiassa olisi huomioitava kaikkien vuokralaisten nykyisen vuokrasopimuskauden aikana toimittamat viralliset rakennuslupakuvat.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kuten aiemmin on jo todettu, uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien mukaista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi. Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Uuden vuokrakauden aikaiset muutokset esimerkiksi talotyypissä katsotaan vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi.

Päätöstä 332 § B koskevan vuokrauksen valmistelun aikana lupapisteeseen on ladattu lupakuva, jonka vuokralaiset ovat pyytäneet ottamaan huomioon sopimusvalmistelussa. Vuokratonteilla rakennuslupapiirustukset esitetään vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin rakennuksen kerrosalamäärän. Lupapisteeseen ladatussa lupakuvassa on ollut virallisen lupakuvan leima. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, että vuokralaisen (päätös 322 § B) on mahdollista saada rakennuslupa tontilla sijaitsevan rakennuksen muuttamiseksi paritaloksi (tontilla sijaitseva rakennus on ennen viimeisintä rakennuslupaa ollut paritalo). Lupakuva ei kuitenkaan ole tapauksessa suoraan rakennusluvan perusteena vaan vaatii vielä asiakkaan hakemuksen. Mainittu tapaus on vireillä rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvonta on kehottanut asiakasta toimimaan rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Todettakoon, että kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan ja rakennusvalvonnan kannan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupapiirustuksista ilmenevä rakennus ei ole kerrostalo. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden ei rakennusvalvonnan ilmoituksen mukaan ole mahdollista saada rakennuslupaa rakennuksensa muuttamiseksi



kerrostaloksi. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen sopimusvalmistelun jälkeen lataamassa kuvassa ei ole virallisen lupakuvan leimaa ja rakennusvalvonnan kannan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen vuonna 2019 tuodut pohjapiirustukset eivät ole virallisia leimattuja pääpiirustuksia vaan epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia joihin on lisätty tietoa, eikä kyse ole siten oikaisuvaatimuksen tekijöiden kohdalla rakennusvalvonnan leimaamasta virallisesta lupakuvasta.

Lopuksi mainittakoon, että edellä mainitun päätöksen 332 § B tapauksessa maanvuokrasopimukseen olisi joka tapauksessa sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokra vuokrakauden aikana alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden osalta ei ole ollut merkitystä sillä, ovatko he ladanneet lupapisteeseen kuvan ennen vai jälkeen asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen, oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen lataamaa kuvaa ei ole voitu ottaa huomioon maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa määritettäessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on vastattu hänen kysymyksiinsä useilla sähköposteilla koko valmistelun ajan ja maanvuokran määrittämisessä sopimuksia uusittaessa noudatettavat periaatteet on käyty läpi oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa useaan otteeseen.

Lopuksi todettakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokra on määritetty pitäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 50 % käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty olemaan 176 k-m², kun 30.6.2015 myönnetyn rakennuslupan mukaan tontin käytetty rakennusoikeus on 187 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokra on siten määritetty erittäin kohtuulliseksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikana on pyydetty lisäselvityksiä sekä kaupungin ulkopuoliselta asiantuntijalta että kaupungin sisäisiltä palveluilta, mikä on osaltaan vaikuttanut oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 3 Kaupunginvaltuuston vuokrauserustepäätös 10.10.2018 § 285
- 4 Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 § 285, perustelumuuisto
- 5 Asuntotontit -tiimpäällikkö 15.10.2019 § 286

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiintoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksiinto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta



tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettamisestä, jollei muuta näytetä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 5.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimuksen täydennys on saapunut 17.12.2019.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 3 Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätös 10.10.2018 § 285
- 4 Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 § 285, perustelumuuistio
- 5 Asuntotontit -tiimipäällikkö 15.10.2019 § 286

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimuksen täydennys 16.12.2019
- 2 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden liitteet 2 ja 3
- 3 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti



Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Anne Nahi ja Jessina Haapamäki