



§ 578

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 3.12.2020 (351 §) purkaa maanvuokrasopimus rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisen vuoksi

HEL 2020-013293 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä yksityishenkilön tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 3.12.2020 (351 §) purkaa asuntotontin maanvuokrasopimus rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen vuoksi.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 3.12.2020 (351 §) päättänyt purkaa Helsingin kaupungin ja yksityishenkilön välillä 21.7.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 23438, jolla oli vuokrattu tontti asuintarkoituksiin yksityishenkilölle 31.12.2075 saakka. Maanvuokrasopimus on purettu tontin rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen vuoksi.

Tontit-yksikön päällikön päätöksen mukaan lisäksi muun muassa maanvuokraa peritään vuokrasopimuksen päättymispäivään saakka, vuokralaisen tulee palauttaa alkuperäinen maanvuokrasopimus kaupungille ja huolehtia tonttiin kohdistuvan vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta ja vuokralaisen tulee siistiä sekä tyhjentää tontti alkupeiräiseen kuntoon. Lisäksi Helsingin kaupunki palauttaa vuokralaiselle tontin muodostukseen ja tonttiliittymäkustannuksiin liittyviä maksuja tontit-yksikön päällikön päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Maanvuokrasopimus on purettu, koska vuokralainen ei lukuisista kehoituksista huolimatta ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan rakennukset olisi tullut rakentaa vuokraalueelle 1.8.2016 mennessä.

Tontit-yksikön päällikön päätös maanvuokrasopimuksen purkamisesta on tämän päätösesityksen liitteenä nro 1.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Tontin vuokralaiselle on lähetetty täydennyspyyntö, jossa tontin vuokralaista on pyydetty ilmoittamaan, onko hän tarkoittanut lähettämänsä kir-



26.10.2021

jelmät oikaisuvaatimukseksi koskien edellä yksilöityä tontit-yksikön päällikön päätöstä.

Tontin entinen vuokralainen on esittänyt 21.9.2021 päivätyssä vastineessaan, että tontin rakentaminen kuuluu hänelle ja kertoo toivovansa, että hän saisi rakentaa tontin. Vuokralainen kertoo, ettei pidä asiaa riittävänä eikä ole tarkoittanut lähettämäänsä kirjelmiä oikaisuvaatimukseksi, mutta asiassa on kuitenkin oikein, että hän rakentaa tontin joko yksityishenkilönä tai yhtiön toimintana ja että tontin rakentamisen täytyy järsytyä siten, että hän rakentaa tontin. Tontille rakennettavasta rakennuksesta on olemassa myös piirustukset ja tonttia tarvitaan asumiin. Puhelinkeskustelussa 4.10.2021 entinen vuokralainen on vielä täsmentänyt, että hän on tyytymätön tontit-yksikön päällikön päätökseen 3.12.2020 (351 §), jolla tontin maanvuokrasopimus on purettu, ja korostanut haluavansa rakentaa tontin omaan käyttöönsä sekä kertonut haluavansa, että asia käsitellään hänen toimittamiensa asiakirjojen perusteella uudelleen.

Tontin entinen vuokralainen anoo 14.12.2020 päivätyssä oikaisuvaatimuksessaan myöntöä tontin rakentamiseen siten, että hän rakentaisi tontin yhtiön toimintana, ja ilmoittaa hakevansa myöntävää päätöstä tontin vuokraamiseksi perustettavan oikaisuvaatimuksen tekijän osakeyhtiön nimiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa sopivansa myyntitoimeksiannon asunto- ja kiinteistövälitysyhtiön kanssa, jonka jälkeen ostajan löydyttyä oikaisuvaatimuksen tekijä aloittaisi rakentamisen. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että rakentamishankkeen toteuttaisivat alan ammattilaiset ja kohteesta on laadittu rakennussuunnitelmat, joiden mukaisesti rakentaminen toteutettaisiin oikeaoppisesti ja laadukkaita rakennustuotteita käyttäen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on maksanut merkittävän summan rakentamiseen liittyviä kuluja sekä maanvuokrat. Tontin vuokraaminen oikaisuvaatimuksen tekijän perustettavan osakeyhtiön nimiin olisi oikea tapa toimia sekä oikaisuvaatimuksen tekijän ja kaupungin etu.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 17.12.2020 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ja esittänyt uudelleen, että tontin vuokrasopimus tulisi siirtää oikaisuvaatimuksen tekijän yhtiön nimiin ja että hän rakentaa tontin myyntiin. Vuokrasopimus siirrettäisiin joko pian perustettavan osakeyhtiön nimiin tai jo olemassa olevan toiminimen nimiin. Tontti tullaan rakentamaan rakentamismääräysten ja laadukkaiden piirustusten mukaisesti. Tontin pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja on myös valittu.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös 29.12.2020 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ja hakee vuokrasopimuksen siirtoa perusteilla olevan osakeyhtiön nimiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa jo aikaisemmin esittämänsä siitä, että hän rakentaa tontin myyntiin, tekee tontista



myyntitoimeksiannon ja kauppakirjan, jonka jälkeen tontti rakennettaisiin rakennusalan osaajien toimesta valmiiksi rakennuspiirustusten mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikuluista sekä etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä tehdyt maksut voivat siirtyä suoraan perustettavan osakeyhtiön nimiin eikä maksuja tarvitse palauttaa oikaisuvaatimuksen tekijälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole ilmoituksensa mukaan myöskään aiheuttanut tontille jätettä tai epäsiisteyttä ja hän on maksanut vuokrasopimuksen mukaiset kulut ja kustannukset. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää myös yhteydenottoa tontin vuokraamiseksi perusteilla olevalle osakeyhtiölleen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vielä 11.3.2021 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ja pyytänyt jatkamaan tontin vuokrasopimusta sekä toistanut aikaisemmin esittämänsä siitä, että tontti tullaan rakentamaan rakennuspiirustusten mukaisesti laadukkaasti rakennusalan ammattilaisten toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi tuonut uudelleen esille hänelle aiheutuneita kustannuksia maanvuokrista, pääsuunnittelijoille ja vastaavalle työnjohtajalle suoritetuista maksuista, rakennuspiirustuksista, maaperätutkimuksista sekä rakennusluvan hakemisesta johtuen.

Oikaisuvaatimus täydennyksineen ja oikaisuvaatimuksen tekijän vastine ovat tämän esitystekstin oheismateriaalina. Asiakirjat sisältävät arkaluonteisia seikkoja yksityishenkilön henkilökohtaisista oloista.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Tontin maanvuokrasopimus nro 23438 on allekirjoitettu 21.7.2014 ja maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.8.2014. Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A-1), ja tontille rakennettaville rakennuksille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014.

Maanvuokrasopimuksen nro 23438 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Edelleen maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan, jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset olisi tullut rakentaa vuokra-alueelle 1.8.2016 mennessä.

Tontilla pidettiin katselmus 26.9.2017 kello 9, jossa todettiin tontin tilanne ja pyydettiin vuokralaista (oikaisuvaatimuksen tekijää) ryhtymään toimiin rakentamisen edistämiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä toimitti katselmuksen jälkeen rakentamisajan jatkohakemuksen, jonka johdos-



ta tontit-yksikön asuntotontit-tiimin päällikkö päätti jatkaa päätöksellään 14.11.2017 (65 §) rakentamisaikaa 31.12.2018 saakka siten, että mikäli asuinrakennukseen on rakennettuna vähintään vesikatto ja ulkoseinät ikkunoineen ja oviaukkoineen peitettynä, voidaan rakentamisaikaa jatkaa vuodella lisää 31.12.2019 saakka. Oikaisuvaatimuksen tekijälle annettiin vielä 17.5.2019 päivätty ilmoitus, jossa kehoitettiin häntä täyttämään rakentamisvelvollisuutensa, ja ilmoitettiin, että vuokralaisella on 31.12.2019 asti aikaa rakentaa vuokratulle tontille voimassa olevan rakennusluvan mukaisen asuinrakennuksen perustukset sekä lisäksi asuinrakennuksen tuli olla ulkoapäin valmis 30.4.2020 mennessä. Ulkoapäin valmiilla on 17.5.2019 päivätystä ilmoituksesta ilmenevästi tarkoitettu asuinrakennuksen seinien ulkopuolien valmiiksi rakentamista materiaaleineen, ikkunoineen ja ovineen sekä katon valmiiksi rakentamista kattomateriaaleineen ja syöksyineen. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on 17.5.2019 päivättyllä ilmoituksella ilmoitettu, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole määrääjässä toteutettu, kaupunki joutuu purkamaan maanvuokrasopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan edellä mainituissa määrärajoissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle ilmoitettiin vielä 29.5.2020 päivättyllä ilmoituksella, että hänellä on mahdollisuus tehdä vuokraoikeuden siirto. Vuokraoikeuden siirrolla on tarkoitettu 29.5.2020 päivätystä kirjeestä ilmenevästi kirjallista vuokraoikeuden siirtoasiakirjaa, kuten esimerkiksi kauppakirjaa vuokraoikeuden myynnistä. Mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä olisi siirtänyt maanvuokraoikeuden, asiassa olisi tullut tehdä hakemus vuokraoikeuden siirron kirjaamisesta maanmittauslaitokselle. 29.5.2020 päivätyn kirjeen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän olisi tullut toimittaa molemmista asiakirjoista eli siirtoasiakirjasta, kuten vuokraoikeuden kauppakirjasta, sekä maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta vuokraoikeuden siirron kirjaamiseksi kopiot vuokranantajalle 31.7.2020 mennessä. 29.5.2020 päivätyn ilmoituksen mukaan, mikäli vuokralainen ei menettele edellä mainitulla tavalla, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen. Mainituissa kirjeissä on varattu mahdollisuus huomautusten esittämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on viestitellyt rakentamisaikastaan useilla tekstiviesteillä ja toimittanut 13.6.2019 ja 1.1.2020 päivättyt kirjelmät sekä 16.6.2020 päivätyn vastineen, jossa hän ilmoittaa rakentavansa tontin pikimmiten. Oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoitukset eivät ole kuitenkaan johtaneet mihinkään konkreettisiin toimenpiteisiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei myöskään ole tehty eikä asiakirjoja toimitettu vuokranantajalle määräpäivään mennessä. Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014, mutta rakennustöitä tontilla ei ole aloitettu. Rakentaminen ei ole tontilla toteutunut maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen mukaisesti 1.8.2016 mennessä eikä rakentamisvelvollisuuden määrääjän jatkamista koskevan päätök-



sen mukaisessa määräajassa 31.12.2018 mennessä eikä toimenpiteitä ole suoritettu myöskään edellä kuvattujen kehotusten mukaisissa määräajoissa. Myös rakennusluvan mukainen rakennusaika on umpeutunut. Koska kyseessä on kaupunkipientalotontti, jossa rakennukset rakennetaan tonteilla kiinni naapuritontin rajoihin ja rakennuksiin rivitalomaisesti, on rakentamattomuudesta aiheutunut haittaa naapureille. Myös kortteli näyttää keskeneräiseltä, koska keskellä tonttiriviä on tyhjä tontti. Tyhjä tontti aiheuttaa myös roskaantumista ja epäsiisteyttä muun muassa kasvien leviämisestä ja villiintymisestä johtuen, josta naapureilta on tullut huomautuksia kaupungille.

Edellä käsitellysti maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan, jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus. Myös maanvuokralain (258/1966) 3 luvun 54 §:n mukaan, jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisajasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida kuitenkaan pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovituksessa ajassa.

Maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Maanvuokrasopimuksessa on myös sopimussakkoehdotus (19 §).

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että hän haluaisi tontin vuokrattavaksi perustettavan oikaisuvaatimuksen tekijän osakeyhtiön nimiin rakentaakseen tontin yhtiön toimintana ja että vuokrasopimus tulisi siirtää joko pian perustettavan osakeyhtiön nimiin, jo olemassa olevan toiminimen nimiin, tai antaa oikaisuvaatimuksen tekijän muutoin rakentaa tontti, on todettava, että edellä läpi käydyllä tavalla oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut useampi vuoksi aikaa rakentaa rakennukset tontille, mitä oikaisuvaatimuksen tekijä ei kuitenkaan ole tehnyt. Edelleen määräaika siirtää vuokraoikeus on kulunut loppuun 31.7.2020. 29.5.2020 päivätyn kirjeen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän olisi tullut toimittaa 31.7.2020 mennessä kopiot vuokranantajalle siirtoasiakirjasta, kuten vuokraoikeuden kauppakirjasta, sekä maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta vuokraoikeuden siirron kirjaamiseksi. Edellä mainittuja asiakirjoja ei ole toimitettu eikä kiinteistötietojärjestelmän tietojen mukaan vuokraoikeuden siirron kirjaamista koskevia asioita ole vireillä. Lisäksi on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemista yrityksistä on tehty haut yritys- ja yhteisötietojärjestelmään sekä asiakastiedon järjestelmään. Yrityksistä (yhtiömuodoiltaan



osakeyhtiö ja yksityinen elinkeinoharjoittaja) ei löydy tietoja, jotka vahvistaisivat yritysten aktiivisen toiminnan. Yritykset eivät esimerkiksi ole arvonlisäverovelvollisia, ne eivät ole ennakkoperintärekisterissä eivätkä työnantajarekisterissä, eikä yrityksille löydy lainkaan tuloslaskelma- tai tasetietoja. Toinen yritys (osakeyhtiö) on lisäksi poistettu rekisteristä ja yritystunnus on poistettu käytöstä (ei rekisteröity perustaminen). Koska oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole täyttänyt tontin rakentamisvelvollisuutta, vaikka hänellä on ollut siihen useampi vuosi aikaa, on todennäköistä, ettei myöskään yritys, jossa oikaisuvaatimuksen tekijä käyttää yksityisenä elinkeinoharjoittajana tai muutoin päätösvaltaa, täytä tontin rakentamisvelvollisuutta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan tuonut myös esiin, että tontin rakentaminen alkaisi vasta myyntitoimeksiannon tekemisen ja ostajan löytymisen jälkeen, mikä viivästyttäisi tontin rakentamista entisestään. Asiassa ei voida pitää perusteltuna myöskään tontin vuokrasopimuksen saattamista uudelleen voimaan siten, että vuokralaisena jatkaisi oikaisuvaatimuksen tehnyt ja rakentamisvelvoitensa laiminlyönyt yksityishenkilö.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämää siitä, että hän on maksanut merkittävän summan rakentamiseen liittyviä kuluja sekä lisäksi maanvuokrat, on todettava, että maanvuokrat perustuvat allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ja ne ovat korvausta tontin hallinnasta, jota kaikki maanvuokralaiset ovat velvolliset maksamaan. Tontit-yksikön päällikön päätöksessä 3.12.2020 (351 §) purkaa maanvuokrasopimus on todettu, että kaupunki palauttaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut sekä HSY Veden etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä aiheutuneet tonttiliittymäkustannukset vuokralaiselle siltä osin kuin niitä ei jouduta käyttämään vuokralaiselle sopimuksen purkamisesta aiheutuvien velvollisuuksien, kuten erityisen oikeuden kirjauksen poistamisen, laiminlyönnistä kaupungille mahdollisesti aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Edellä mainittujen maksujen palauttaminen on tätä vuokrausta koskevassa asiassa perusteltua. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on myös halutessaan mahdollisuus esimerkiksi myydä teettämänsä rakennuslupa- ja muut suunnitelmat tontin seuraavalle vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikuluista sekä etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä tehdyt maksut voivat siirtyä suoraan perustettavan osakeyhtiön nimiin eikä maksuja tarvitse palauttaa oikaisuvaatimuksen tekijälle. Koska vuokraoikeutta ei asiassa ole aiheellista siirtää oikaisuvaatimuksen tekijän perustettavan osakeyhtiön nimiin, tehdyt maksut palautetaan oikaisuvaatimuksen tekijälle. Mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole aiheuttanut tontille jätettä tai epäsiisteyttä, ei kaupungilla ole tästä johtuvia saattavia.



26.10.2021

Myös oikaisuvaatimuksen tekijän yhteydenottopyyntöön on vastattu ja häntä on pyydetty toimittamaan tilinumeronsa, jotta edellä kuvatut maksut voitaisiin palauttaa oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Tontit-yksikön päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontit-yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheutta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

1 Tontit-yksikön päällikön päätös 3.12.2020 § 351

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

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. Oikaisuvaati-



26.10.2021

mus 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 entinen vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon 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 tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Hallintolain 60 §:ssä säädetään todisteellisesta tiedoksiannosta, saantitodistusta voidaan käyttää muun muassa jos se on tarpeen asianosaisen oikeuksien turvaamiseksi. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n ja 20 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdista tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Maanvuokralain 23 § ja 23 a § edellyttävät purkamisen toimittamista todisteellisesti.

Asianosainen on saanut päätöksestä tiedon todisteellisesti 13.12.2020. Käsiteltävänä oleva 14.12.2020 päivätty oikaisuvaatimus on saapunut 16.12.2020 ja sitä on täydennetty myöhemmin 17.12.2020, 29.12.2020 ja 11.3.2021 päivätyillä asiakirjoilla. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi



Liitteet

1 Tontit-yksikön päällikön päätös 3.12.2020 § 351

Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (24 § 1 mom 32-kohta)
2 Salassa pidettävä (24 § 1 mom 32-kohta)
3 Salassa pidettävä (24 § 1 mom 32-kohta)
4 Maanvuokrasopimus
5 Kehotukset rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/Nahi, Heikkilä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 03.12.2020 § 351

HEL 2020-013293 T 10 01 01 02

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti purkaa Helsingin kaupungin ja ***** välillä 21.7.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 23438, jolla ***** oli vuokrattu tontti ***** 31.12.2075 saakka. Maanvuokrasopimus puretaan maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen vuoksi seuraavin ehdoin:

- Maanvuokrasopimus purkautuu päivään, jolloin tämä purkupäätös annetaan tiedoksi vuokralaiselle.

- Tontista peritään maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa vuokrasopimuksen päättymispäivään saakka.



- Vuokralaisen tulee palauttaa alkuperäinen allekirjoitettu maanvuokrasopimus kaupungille vapaana kiinnityksistä kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta.
- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tonttiin kohdistuvan erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjauksen poistamisesta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi vuokraoikeuden kirjauksen poistamisesta kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta, kaupunki hakee vuokraoikeuden kirjauksen poistamista ja perii siitä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Vuokralaisen tulee kustannuksellaan siistiä ja tyhjentää tontti alkuperäiseen kuntoon kuukauden kuluessa tämän purkupäätöksen tiedoksiannosta. Mikäli vuokralainen ei huolehdi tontin tyhjentämisestä ja siistimisestä edellä mainitussa määräajassa, kaupunki suorittaa mahdolliset toimenpiteet ja perii niistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- Kaupunki palauttaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut sekä HSY Veden etukäteen tehdyistä vesi- ja viemäritöistä aiheutuneet tonttiliittymäkustannukset vuokralaiselle siltä osin, kun niitä ei jouduta käyttämään vuokralaisen edellä mainittujen velvollisuuksien täyttämisen laiminlyönnin kaupungille mahdollisesti aiheuttamien saatavien kattamiseen. Vuokralainen on maksanut edellä mainitut kulut ja kustannukset vuokrasopimuksen ehtoihin perustuen, eikä mahdollisesti palautettaville summille siten makseta viivästyskorkoa.
- Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä sopimussakkoa maanvuokrasopimuksen 19 § mukaisesti ja vahingonkorvausta maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaisesti. Päätös sopimussakon ja vahingonkorvauksen mahdollisesta perimisestä tehdään erikseen edellä mainittujen määräaikojen kuluttua loppuun, mikäli vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa tässä purkupäätöksessä edellytetyt toimenpiteet.

Päätöksen selostus ja perustelut

Helsingin kaupunki on tonttiosaston osastopäällikön 25.6.2014 (163 §) päätöksellä päättänyt vuokrata ***** Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A-1). Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014. Tontin maanvuokrasopimus nro 23438 on allekirjoitettu 21.7.2014 ja maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.8.2014. Vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoituksiin, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja voi hakemuk-



sesta pidentää rakentamisaikaa. Edelleen maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan, jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset olisi tullut rakentaa vuokra-alueelle 31.7.2016 mennessä. Vuokralaisen vuokraamalla tontilla pidettiin katselmus 26.9.2017 klo 9, jossa todettiin tontin tilanne ja pyydettiin vuokralaista ryhtymään toimiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokralainen toimitti katselmuksen jälkeen rakentamisajan jatkohakemuksen, jonka johdosta asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti jatkaa päätöksellään 14.11.2017 (65 §) rakentamisaikaa 31.12.2018 saakka siten, että mikäli asuinrakennukseen on rakennettuna vähintään vesikatto ja ulkoseinät ikkunoineen ja oviaukkoineen peitettynä, voidaan rakentamisaikaa jatkaa vuodella lisää 31.12.2019 saakka. Vuokralaiselle annettiin vielä 17.5.2019 päivätty ilmoitus, jossa kehoitetaan vuokralaista täyttämään rakentamisvelvollisuutensa ja ilmoitetaan, että vuokralaisella on 31.12.2019 asti aikaa rakentaa vuokratulle tontille voimassa olevan rakennusluvan mukaisen asuinrakennuksen perustukset. Edellä todetun lisäksi asuinrakennuksen tuli olla ulkoapäin valmis 30.4.2020 mennessä. Ulkoapäin valmiilla on 17.5.2019 päivätystä ilmoituksesta ilmenevästi tarkoitettu asuinrakennuksen seinien ulkopuolien valmiiksi rakentamista materiaaleineen, ikkunoineen ja ovineen sekä katon valmiiksi rakentamista kattomateriaaleineen ja syöksyineen. Vuokralaiselle on 17.5.2019 päivätyllä ilmoituksella ilmoitettu, että mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole määräajassa toteutettu, kaupunki joutuu purkamaan maanvuokrasopimuksen. Vuokralainen ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuuttaan edellä mainituissa määräajoissa.

Vuokralaiselle ilmoitettiin vielä 29.5.2020 päivätyllä ilmoituksella, että vuokralaisella on mahdollisuus tehdä vuokraoikeuden siirto. Vuokraoikeuden siirrolla tarkoitetaan 29.5.2020 päivätystä kirjeestä ilmenevästi kirjallista vuokraoikeuden siirtoasiakirjaa, kuten esimerkiksi kauppakirjaa vuokraoikeuden myynnistä. Mikäli vuokralainen siirtää maanvuokraoikeuden, asiassa tuli tehdä hakemus vuokraoikeuden siirron kirjaamisesta maanmittauslaitokselle. 29.5.2020 päivätyn kirjeen mukaan vuokralaisen olisi tullut toimittaa molemmista asiakirjoista, eli siirtoasiakirjasta, kuten vuokraoikeuden kauppakirjasta, sekä maanmittauslaitokselle tehdystä hakemuksesta vuokraoikeuden siirron kirjaamiseksi kopiot vuokranantajalle 31.7.2020 mennessä. 29.5.2020 päivätyn ilmoituksen mukaan mikäli vuokralainen ei menettele edellä mainitulla tavalla, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on viestitellyt rakentamisaikeistaan useilla tekstiviesteillä ja toimittanut 13.6.2019 ja 1.1.2020 päivätyn kirjelmät sekä 16.6.2020 päivätyn vastineen, jossa hän ilmoittaa rakentavansa tontin pikimmiten.



26.10.2021

Vuokralaisen ilmoitukset eivät ole kuitenkaan johtanut mihinkään konkreettisiin toimenpiteisiin rakentamisen edistämiseksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei myöskään ole tehty tai asiakirjoja toimitettu vuokranantajalle määräpäivään mennessä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.9.2014, mutta rakennustöitä tontilla ei ole aloitettu. Rakentaminen ei ole tontilla toteutunut maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen mukaisesti 31.7.2016 mennessä eikä myöskään rakentamisvelvollisuuden määräajan jatkamista koskevan päätöksen mukaisessa määräajassa 31.12.2018 mennessä. Myös rakennusluvan mukainen rakennusaika on umpeutunut.

Koska kyseessä on kaupunkipientalotontti, jossa rakennukset rakennetaan tonteilla kiinni naapuritontin rajoihin ja rakennuksiin rivitalomaisesti, on rakentamattomuudesta aiheutunut haittaa naapureille. Myös kortteli näyttää keskeneräiseltä, koska keskellä tonttiriviä on tyhjä tontti. Tyhjä tontti aiheuttaa myös roskaantumista ja epäsiisteyttä mm. kasvien leviämisestä ja villiintymisestä johtuen, josta naapureilta on tullut huomautuksia kaupungille.

Maanvuokralain 3 luvun 54 §:n mukaan jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa laajuudessa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. Rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä, koska rakentamista tontilla ei ole edes aloitettu eikä saatettu maanvuokrasopimuksen mukaiseen valmiusasteeseen sovituksessa ajassa.

Maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan, jos vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2- kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotonttitiimin tiimpäällikölle ja yritystonttitiimin tiimpäällikölle. Päätöksen mukaan tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteis-



26.10.2021

töjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet.

Tontit-yksikön päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asuntotonttien pitkäaikaisen vuokrauksen purkamisesta.

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi