

Oikaisuvaatimus

00600 Helsinki

12.11.2019

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Asia: Me, [REDACTED], vaadimme oikaisua Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-osaston Tontit-yksikön tiimipäällikkö Miia Pasurin 28.10.2019 tekemään päätökseen 304 § Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Koskelan alueelta (HEL 2019-003816 T 10 01 01 02), tarkemmin päätöksen D-kohtassa viitatus ja päätöksen liitteenä olevan [REDACTED] maanvuokrasopimusluonnoksen vuokratasoa ja muita kohtuuttomia ehtoja koskeviin kohtiin.

Vaadimme päätöksen oikaisua ja tontimme vuokratason kohtuullistamista. Voisimme ymmärtää esimerkiksi nelinkertaistuvan vuokratason, mutta seitsenkertainen korotus ei millään mittapuulla ole kohtuullinen. Olemme oikeutettuja tekemään oikaisuvaatimuksen, koska olemme uudelleen vuokraamassa Helsingin kaupungilta 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin [REDACTED] osoitteessa [REDACTED].

Perustelut

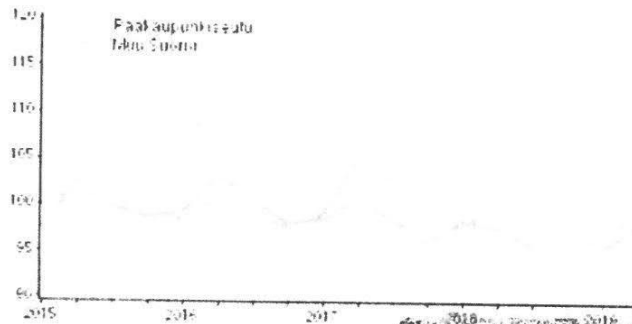
Kaupungin esittämä vuokraperustehinta alueen omakotitonteille on virheellisellä tavalla määritelty paljon suuremmaksi kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierröksillä. Vuokran määrää koskeva kaupungin esitys merkitsee jopa 28 % korotusta aiempiin sopimuskierröksiin nähden. Käytännössä [REDACTED] tontinvuokra seitsenkertaistuisi aiemmin maksamaamme vuokratasoon nähden. Tällaiseen kohtuuttomaan korotukseen ei voi olla eikä ole laillisia perusteita, joten kaupungin meille ehdottama omakotitalon tontin vuokrataso ei ole lainkaan oikeutettu. Asuntojen ja tonttien markkinahinnat eivät alueella ole kasvaneet vastaavalla tavoin.

Kaupungin yrityksiltä Catella Property Oy ja Realia Management Oy tilaamien tontinhinta-arvioiden perusteita ei ole julkistettu. Voidaan hyvällä syyllä olettaa, että yritysten laatimat hintatasoarviot on laadittu ns. tarkoitushakuisesti oikeutettua ja kohtuullista suuremmiksi. Koska kaupunki on alueella määräävässä markkina-asemassa eikä juuri myy tonttejaan, alueen tonteilla on tehty niin vähän kauppaa, että realistisen markkina-arvion tekeminen on käytännössä arvailujen varassa. Kaupungin ollessa suuri toimija ja merkittävä tilaaja, arviot tehneet yhtiöt eivät oletettavasti ole uskaltaneet tehdä realistisia hinta-arvioita, vaan ovat arvioineet hinnat sellaisiksi kuin uskoivat kaupungin haluavan. Tämän voi myös katsoa edustavan rakenteellista korruptiota eli ns. maan tapaa. Riippumattomista arvioista ei näin ollen voida puhua.

Kaupungin 23.9.2019 päiväämässä Vastauksessa mielipiteeseemme [REDACTED] tontinvuokrasta kaupunki esittää Tilastokeskukseen vedoten, että pääkaupunkiseudun omakotitalotonttien hinnat ovat vuodesta 2010 nousseet. Kyseinen tilasto ei kuitenkaan kerro mitään juuri Koskelan tonttien myyntihintojen kehityksestä, sillä koska kaupunki omistaa tontit, alueella ei käytännössä tehdä tonttikauppoja.

Lisäksi tilasto ei tarkastelujaksosta johtuen kerro viime vuosien tilanteesta. Alla oleva Tilastokeskuksen tilasto sen sijaan kertoo, että vuodesta 2015 alkaen pääkaupunkiseudun omakotitalojen hintakehitys on pikemminkin ollut laskusuunnassa.

Vanhoiden omakotitalojen hintakehitys. Indeksi 2015=100



(Viite: Suomen virallinen tilasto (SVT): Kiinteistöjen hinnat [verkkajulkaisu]. ISSN=1799-456X. 2. Vuosineljännes 2019. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 10.11.2019]. Saantitapa: http://www.stat.fi/tii/kihi/2019/02/kihi_2019_02_2019-09-04_tie_001_fi.html)

Kaupungin 23.9.2019 päiväämässä Vastauksessa mielipiteeseemme kaupunki myös perustelee vuoden 2010 uusimiskierroksen halvempaa tasoa todeten, että "...vuoden 2010 vuokrauserusteet on valmistettu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan". Samalla kaupunki siis tulee todenneeksi, että se muodostaa kymmenien vuosien ajalle tehtäviä vuokrauserusteita kulloisenkin satunnaisen taloudellisen tilanteen mukaisesti. Tätä ei mitenkään voida pitää järkevänä. Tosin, kun kerran kaupunki näin toimii, olisi sen nyt toimittava johdonmukaisesti ja otettava huomioon, että vuonna 2019 ei enää eiletä nousukautta, vaan useiden mittarien valossa taloudellinen tilanne on nyt kääntynyt laskusuuntaan, ja laskettava vuokraodotuksiaan.

Kaupunki ei ole ottanut Koskelan omakotitonttien vuokrahintaa määrittäessään myöskään huomioon alueen suojelukaavan vaikutuksia vuokratonteilla olevien talojen käyttöön ja kunnossapitoon. Suojelualueella kaupunki ohjeistaa rakennusten kunnossapidosta paljon tarkemmin ja rakennusten korjaukset ja muutokset ovat suojelualueella huomattavasti kalliimpia kuin muilla alueilla. Myös maanvuokrasopimuksen luonnoksessa on suojeltuja taloja sisältäville tonteille muita tontteja raskaammat ehdot (22 §). Ei ole yhdenvertaista määrätä tällaisille tonteille vuokra-arviota raskaimman mukaan.

Maanvuokrasopimuksen muut kohtuuttomat ehdot

Lisäksi kaupungin esittämä maanvuokrasopimus sisältää muitakin kohtuuttomia ehtoja.

Tästä esimerkkeinä ovat mm. sopimuksen kohta 12 §, jonka mukaan "mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemmin että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta." Vuokralaisina vastaisimme siis myös kaikkien aiempien vuokralaisten mahdollisista maaperään liittyvistä laiminlyönneistä, mitä voidaan pitää kohtuuttomana. Samoin kohtuuttomana voidaan pitää maanvuokrasopimuksen kohtaa 13 §, jonka mukaan "vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu."

Esitetyn maanvuokrasopimuksen 20 § keskivaiheilla oleva teksti on erityisen kohtuuton. Pykälän mukaan, jos kaupunki on halukas vuokra-ajan pidentämiseen, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, "vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset... perustuksineen". Ja edelleen: "Mikäli kuitenkin rakennusta ei saa purkaa suojelumääräyksen tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksen korvauksetta vuokranantajan omistukseen."

Lisäksi kohtuuton on sopimuksen teksti kohdassa 2 §, jonka mukaan "vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään". Näin vuokralainen ei virallisesti saisi myydä esimerkiksi omistamaansa vajaa toiselle.

Saatteessaan 23.9. kaupunki huomauttaa, että kaupunki käyttää samoja ehtoja kaikissa tapauksissa sopimuksia uusiessaan eli maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot ovat kaikille kaupungin päättyville asuntotonttien sopimuksille samat. Eli, käytännössä kaupunki ilmoittaa soveltavansa kohtuuttomia ehtoja kaikille tontinvuokralaisilleen, mikä edelleen vahvistaa käsitystä määräävän markkina-aseman väärinkäytöstä.

Lopuksi

Maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen mukaan tontin vuokralainen käytännössä vastaa lähes kaikista omistajalle kuuluvista velvoitteista kiinteistövero lukuun ottamatta. Vuokralaiselle on säädetty raskaita vastuita ja kaupungille ei juuri mitään. Näin kaupunki pesee omistajana kätensä ja haluaa vain nostaa kohtuutonta vuokraa.

Asettaessaan tonttien vuokrat ja muut ehdot kohtuuttomiksi, kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaansa räikeästi väärin, tietäen, että meillä tontinvuokralaisilla ei ole muuta vaihtoehtoa kuin allekirjoittaa kohtuuttomat vuokrasopimukset. Näin ei asioita saa oikeusvaltiossa hoitaa.

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen, kaupungin toiminta ei ole hallintolain tarkoittamaa hyvää hallintoa, ja oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja sen vuokrataso on mitä ilmeisimmin myös oikeustoimilain 36 § tarkoittamalla tavalla kohtuuton.

Helsingissä 12.11.2019

