



§ 552

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 16.6.2023 (155 §) merkitä seitsemän maanvuokrasopimuksen alennusehdot päättymään

HEL 2023-000267 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 16.6.2023 (155 §, päätöskohdat A-G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 16.6.2023 (155 §, päätöskohdat A-G) päättänyt merkitä tonttien 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7 maanvuokrasopimusten mukaisen 20 %:n alennuksen päättymään 1.9.2022 ja periä täyttä maanvuokraa 2.9.2022 lukien.

Päätöksen perustelujen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä myös ARA) on 23.11.2020 antamallaan päätöksellä lakkauttanut Nuorisosäätiö sr:n tytäryhtiöiden Koy Graniittikotien, KOy Järvenpään Pajalan Myllyn ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:n vuokra-asuntolainojen korkotuen suorittamisen kokonaan 23.11.2020 alkaen. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 1.9.2022. Koy Graniittikodeille, KOy Järvenpään Pajalan Myllylle ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:lle on lähetetty tontit-yksiköstä 8.12.2022 kirjeet, joissa on ilmoitettu mm., että vuokrasopimusehtojen mukaisesti maanvuokrasopimusten mukainen 20 %:n alennus on päättynyt 1.9.2022 ja että kirjeissä yksilöityjen maanvuokrasopimusten osalta täysimääräistä vuokraa peritään 2.9.2022 alkaen.

Tontit-yksikkö on Nuorisosäätiö sr:n toimittamien vastineiden jälkeen pyytänyt Nuorisosäätiö sr:ää varmistamaan Valtiokonttorista millainen laina kullekin kiinteistölle on myönnetty, jotta on voitu varmistaa oikeuttaako kyseinen laina maanvuokrasopimuksen mukaiseen maanvuokran alennukseen. Nuorisosäätiö sr on sähköpostitse 13.2.2023 ilmoittanut, että Valtiokonttorin Nuorisosäätiö sr:lle toimittaman vahvistuksen mukaan kaikki edellä mainittuja kiinteistöjä koskevat lainat ovat valtion takaamia asuntolainoja. Tämän jälkeen tontit-yksiköstä on kerrottu Nuorisosäätiö sr:lle, että valtion takaama asuntolaina ei ole sama asia kuin maanvuokrasopimuksen alennusehdossa mainittu valtion asuntolaina.



Nuorisosäätiö sr on vuorostaan esittänyt, että aravalainat ja korkotukilainat rinnastuvat samaksi, maanvuokrasopimuksia ei ole päivitetty ARAn muutoksen vuoksi ja Nuorisosäätiö sr:n näkemyksen mukaan pääasia on, että lainaa käytetään yleishyödyllisen toiminnan sääntöjen mukaisesti, kuten he ovat toimineet. Tontit-yksikkö on tämän jälkeen selventänyt, että aravalaina ja korkotukilaina eivät ole sama asia. Aravalaina on valtion asuntorahaston varoista myönnetty asuntolaina ja korkotukilaina puolestaan pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jossa valtio maksaa osan korosta sekä toimii tietyissä tapauksissa takaajana. Maanvuokran alennuksen tulee perustua sopimusehtoon ja kyseisten vuokrausten sopimusehtojen mukaan alennukseen oikeuttaa joko valtion asuntolaina tai korkotuen saaminen, joista kumpikaan ei Nuorisosäätiö sr:n edellä mainittujen tytäryhtiöiden maanvuokrasopimusten osalta täyty. Lainat on hyväksytty korkotukilainoiksi, mutta korkotuen maksaminen on sittemmin lakkautettu. Edellä kerrotuilla perusteilla asiassa on tehty asuntotontit-tiimin päällikön valituskelpoinen päätös, jolla edellä mainittujen tonttien maanvuokrasopimusten mukainen 20 %:n alennus on merkitty päättymään 1.9.2022.

(A1120-220, A1127-21, A1129-167, A1143-735, A1143-715, A1149-514, A1154-776)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät (Koy Graniittikodit, KOy Järvenpään Pajalan Mylly ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15) vaativat, että Helsingin kaupunki oikaisee päätöksensä eikä lakkauta maanvuokrasopimusten mukaista 20 %:n alennusta koskien tontteja 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7.

Oikaisuvaatimuksen pääasiallisina perusteina oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että he täyttävät maanvuokrasopimuksissa mainitut edellytykset maanvuokran mukaisille alennuksille. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuntojen vuokraustoiminnan jatkaminen edistää Suomen perustuslain 19.4 §:n mukaista jokaisen oikeutta asuntoon. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että Helsingin kaupungin on päätöksenteossaan noudatettava perusoikeusmyönteisen tulkinnan ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteita.

Oikaisuvaatimuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimusten mukaisilla tonteilla sijaitsevat kiinteistöt ovat kaikki rahoitettu korkotukilainoilla, jotka ovat valtion takaamia lainoja, ja kaikissa kiinteistöissä on edelleen jäljellä korkotukilainaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 1990-luvulla aravalainoituksen rinnalle tulivat korkotukilainat ja vuodesta 2008 lähtien valtion suorat aravalainat on korvattu



korkotukilainalla. Korkotukilainan rahoitus ei tule valtiolta vaan rahoituslaitokselta, mutta valtio takaa lainan ja maksaa sille korkotukea.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimusten alennusehdon mukaan alennus myönnetään ajalle, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan valtion asuntolaina on vastaava kuin aravalaina ja se on täyttänyt maanvuokrasopimusten ehdot maanvuokran alennuksen myöntämisen osalta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan aravalainat on korvattu korkotukilainoilla, joten korkotukilaina rinnastuisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yksiselitteisesti aravalainaan maanvuokrasopimusten alennusta tarkasteltaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän maanvuokrasopimuksissaan on vuosikymmenten ajan ja vielä nykyäänkin kirjattu, että tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimusten tosiasiallinen tarkoitus olisi, että alennus myönnetään yhteisöille, joilla on valtion asuntolainaa, aravalainaa tai korkotukilainaa maksumatta. Näitä toimijoita koskevat samat viranomaismääräykset ja kyse on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdestä ja samasta asiasta. Helsingin kaupungin maanvuokrasopimuksia ei ole päivitetty nykylainsäädännön ja nykyisen käytännön mukaisiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden korkotukilainoitukseen liittyvät täysin samat määräykset, sääntelyt ja ohjaukset kuin aravalainoitukseen ja oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat täyttävänsä maanvuokrasopimusten alennusten edellytykset.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat yksityiskohtaisissa perusteluissa myös yhdenvertaisuusperiaatteeseen samojen toimijoiden kesken. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, jotka tarjoavat nuorille 18-35 -vuotiaille vuokralaisilleen turvallisia asumisololoja kohtuullisin kustannuksin. Oikaisuvaatimuksen tekijöitä velvoittavat aravalain ja korkotukilain mukaiset vuokrausrajoitukset ja oikaisuvaatimuksen tekijät noudattavat kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamista ARAn vuokranmääritys- ja asukasvalintaohjeistuksen mukaisesti. Rajoitukset ja sääntelyt perustuvat oikaisuvaatimuksen tekijöiden korkotukilainoitukseen ja ovat riippumattomia siitä, saavatko oikaisuvaatimuksen tekijät korkotukea vai eivät, ja käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa niin kauan kuin korkotukilainaa on jäljellä. Voimassa olevia rajoituksia ovat mm. asukkailta perittävän vuokran määrää rajoittava omakustannusperiaate.



Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että heitä käsitellään lain-säädännössä aivan samalla tavalla kuin vastaavia muita toimijoita (esim. Y-Säätiö, Nuorisoasuntoliitto ry), jotka harjoittavat vuokraustoi-mintaa valtion myöntämällä asuntolainoilla tai valtion takaamalla korko-tukilainolla. Yhdenvertaisuuden kannalta olisi siksi erittäin tärkeää, että kaikkia yhteisöjä kohdeltaisiin samalla tavalla myös maanvuokrasopi-mukseen liittyvien alennusten osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mu-kaan maanvuokra-alennuksen poistaminen johtaa siihen, että oikaisu-vaatimuksen tekijät maksavat korkeampaa (maan)vuokraa kuin muut vastaavat toimijat ja tämä asettaa oikaisuvaatimuksen tekijät yhdenver-taisuusperiaatteen vastaisesti heikompaan taloudelliseen asemaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan korkeammat maanvuokrat eivät johda korkeampiin asukasvuokriin, koska säännöt eivät mahdollista vuokrien korottamista markkinaehtoisiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijät harjoittavat kohteiden ylläpitoa ja hoitoa sekä kohteissa sijaitsevien asuntojen vuokraamista vastaavasti kuin muut yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat lisäksi tarkoitussidonnaisuusperi-aatteeseen ja perusoikeusmyönteisyyteen. Oikaisuvaatimuksen tekijöi-den toiminnassa on niiden perustamisesta lähtien noudatettu arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijät täyttävät ja ovat täyttäneet kaikki yleishyödyllisyydelle laissa asetetut edellytykset.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että oikeuslähteiden ja niiden asianmukaisen käytön on oltava viranomaisen kaiken oikeudellisen päätöksenteon perustana ja viranomaisen päätösten ja toiminnan on oikeuslähteiden keskinäisen etusijajärjestyksen vuoksi perustuttava ai-na lakiin. Tämä ns. lakisidonnaisuuden periaate on kirjattu myös Suo-men perustuslain 2.3 §:ään. Helsingin kaupungin velvollisuutena on toimivaltansa rajoissa soveltaa lakia eikä esimerkiksi oman hallintonsa sisäistä ohjeistusta. Lisäksi viranomaisen on noudatettava hallinto-oikeudellisia tarkoitussidonnaisuuden ja suhteellisuuden periaatteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijät muistuttavat, että aravalaina- ja korkotuki-järjestelmällä pyritään edistämään sosiaalista asuntotuotantoa ja tur-vaamaan sosiaalisin perustein valittaville asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Oikaisuvaatimuksen tekijät omista-vat ja hallitsevat vuokraoikeuden nojalla jo olemassa olevia ja rahoitet-tuja arava- ja korkotukilain rajoitusten alaisia vuokra-asuntokohteita. Koska oikaisuvaatimuksen tekijät täyttävät laissa säädetyt edellytykset, olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokra-alennusten päättämi-nen tarkoituksen ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaista. Suh-teellisuusperiaatteen puitteissa viranomaistoimen on oltava tavoitteen-



sa saavuttamiseksi tarpeellinen, välttämätön ja vähiten rajoittava tai yksityisen oikeuksiin puuttuva.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan myös perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaate puoltaa käsitystä, jonka mukaan maanvuokrasopimukset on pidettävä muuttumattomina. Erilaisilla tukijärjestelmillä, kuten Helsingin kaupungin myöntämät maanvuokrasopimusten alennukset, aravalaina- ja korkotuki, pyritään edistämään Suomen perustuslain 19.4 §:ssä tarkoitettua jokaisen oikeutta asumiin. Näillä tukijärjestelmillä tavoitellaan kohtuuhintaista asumista. Perusoikeusmyönteisen tulkinnan mukaisesti Helsingin kaupungin on perustuslain tavoitteita edistäen turvattava oikaisuvaatimuksen tekijöiden jo olemassa olevissa asunnoissa asuvien vuokralaisten kohtuuhintainen asuminen. Helsingin kaupungin päätös on ristiriidassa perustuslain ja kaupungin itsensä asettamien tavoitteiden kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että ovat omissa nimissään jättäneet 5.9.2022 päivätyt hakemukset aravalain 15a §:ssä ja korkotukilain 24 §:ssä tarkoitetuiksi yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämisestä. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat sitoutuneet noudattamaan aravalain 15a §:n ja korkotukilain 24 §:n yleishyödylliselle yhteisölle asettamia vaatimuksia sekä muita voimassa olevia yleishyödyllisen yhteisön vuokra-asuntotoimintaan liittyviä säännöksiä ja viranomais määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat yhtiömuodoiltaan osakeyhtiötä, eivätkä niiden osakkeet ole julkisen kaupankäynnin kohteena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kaupparekisteriin merkitty toimiala on vuokra-asuntojen omistaminen sekä niiden tarjoaminen vuokrattaviksi sosiaalisin perustein.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että Helsingin kaupungin on päätöksenteossaan noudatettava perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatetta ja turvattava oikaisuvaatimuksen tekijöiden sosiaalisin perustein valittaville asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Maanvuokrasopimusten mukaiset alennukset maanvuokras- ta mahdollistavat sen, että oikaisuvaatimuksen tekijät voivat jatkaa lainmukaista toimintaansa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoami- seksi nuorille viranomais sääntely huomioiden. Oikaisuvaatimuksen te- kijöiden näkemyksen mukaan heidän jo olemassa olevan toimintansa jatkaminen toteuttaa perustuslain sekä arava- ja korkotukilain järjes- telmän tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että Hel- singin kaupunki oikaisee päätöksensä eikä lakkauta maanvuokrasopi-



musten mukaista 20 %:n alennusta koskien tontteja 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7. Tontit 20809/3, 27932/1, 29089/1 ja 43142/8 on vuokrattu Koy Graniittikodeille, tontit 43011/27 ja 49029/8 KOy Järvenpään Pajalan Myllylle ja tontti 54177/7 Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:lle. Edellä mainitut yhtiöt ovat Nuorisosäätiö sr:n omistamia tytäryhtiöitä.

Tonttien 20809/3, 27932/1, 43142/8, 43011/27, 49029/8 ja 54177/7 maanvuokrasopimukseen otetun alennusehdon mukaan vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä. Tontin 29089/1 maanvuokrasopimuksen alennusehdon mukaan vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin valtio maksaa korkohyvitystä tontille rakennettavien asuintalojen rakentamista varten myönnetylle korkotukilainalle.

Maanvuokrasopimuksen mukainen alennus voidaan myöntää, kun ehdot alennuksen myöntämiselle täyttyvät. Edellytykset täyttyvät, jos tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jos valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen on peruutettu ARAn 4.6.2018 tekemällä päätöksellä. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 19.3.2020, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Nuorisosäätiö sr:lle valituslupaa. Jos yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, korkotukilaki) 27 §:n nojalla peruutettu, ARA voi korkotukilain 37 §:n 2 momentin mukaan päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain. Koy Graniittikodit, Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15 ja KOy Järvenpään Pajalan Mylly ovat Nuorisosäätiö sr:n tytäryhtiöitä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 23.11.2020 antamallaan päätöksellä (Dnro ARA-05.00.02-2020-3) lakkauttanut Koy Graniittikotien, Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15:n ja KOy Järvenpään Pajalan Myllyn vuokra-asuntolainojen korkotuen suorittamisen kokonaan 23.11.2020 alkaen. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 1.9.2022, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Nuorisosäätiö sr:n tytäryhtiöille valituslupaa. Nuorisosäätiö sr on sähköpostitse 13.2.2023 ilmoittanut, että Valtiokonttorin Nuorisosäätiö sr:lle toimittaman vahvistuksen mukaan kaikki edellä mainittuja kiinteistöjä koskevat



lainat ovat valtion takaamia asuntolainoja (korkotukilainoja). Valtion takaama asuntolaina ei ole sama asia kuin maanvuokrasopimuksen alennusehdossa mainittu valtion asuntolaina. Edellytykset maanvuokrasopimuksen mukaisen alennuksen myöntämiselle eivät enää ole olemassa, ja tämän vuoksi maanvuokrasopimusten mukaiset alennukset on merkitty päättyneeseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät täyttävänsä maanvuokrasopimuksissa mainitut edellytykset maanvuokran alennuksille ja perustelevat esittämänsä sillä, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimusten mukaisilla tonteilla sijaitsevat kiinteistöt ovat kaikki rahoitettu korkotukilainoilla, jotka ovat valtion takaamia lainoja, ja kaikissa kiinteistöissä on edelleen jäljellä korkotukilainaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 1990-luvulla aravalainoitukseen rinnalle tulivat korkotukilainat ja vuodesta 2008 lähtien valtion suorat aravalainat on korvattu korkotukilainalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan koska aravalainat (valtion asuntolainat) on korvattu korkotukilainoilla, korkotukilaina rinnastuisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yksiselitteisesti aravalainaan maanvuokrasopimusten alennusta tarkasteltaessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimusten tosiasiallinen tarkoitus olisi, että alennus myönnetään yhteisöille, joilla on valtion asuntolainaa, aravalainaa tai korkotukilainaa maksamatta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden korkotukilainoitukseen liittyvät samat määräykset, sääntelyt ja ohjaukset kuin aravalainoitukseen ja kyse on oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan yhdestä ja samasta asiasta, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin maanvuokrasopimuksia ole päivitetty nykylainsäädännön ja nykyisen käytännön mukaisiksi.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että aravalaina ja korkotukilaina eivät ole sama asia. Aravalaina on valtion asuntorahaston varoista myönnetty asuntolaina ja korkotukilaina puolestaan pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jossa valtio maksaa osan korosta sekä toimii tietyissä tapauksissa takaajana. Mainittu ero ilmenee aravalainasta ja korkotukilainasta. Aravalain (1189/1993) 1 §:n mukaan valtion asuntorahaston varoista myönnetään asuntolainoja (aravalaina) omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen siten kuin ko. laissa säädetään. Aravalainsäädännön uudistamisesta annetun hallituksen esityksen (177/1993 vp) s. 21 mukaan valtion asuntolaina määritetään yleisen kielenkäytön mukaisesti aravalainaksi ja aravalainat myönnetään valtion asuntorahastosta. Valtion asuntorahasto (VAR) taas on nykymuodossaan valtion budjetin ulkopuolinen rahasto, jota hallinnoidaan ARAssa. Aravalainat ovat pääosa VARin varallisuutta.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu lain (604/2001, korkotukilaki) 1 §:n mukaan valtion varoista voidaan



maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (lainanmyöntäjä) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (korkotukilaina) siten kuin po. laissa säädetään. Valtio maksaa sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainaan liittyy myös valtion täytetäkaus.

Maanvuokran alennuksen tulee perustua sopimusehtoon. Kyseisten vuokrausten sopimusehtojen mukaan alennukseen oikeuttaa joko valtion asuntolaina tai korkohyvityksen (korkotuen) saaminen, jotka kumpikaan eivät näissä tapauksissa täyty. Lainat ovat hyväksytyt korkotukilainoiksi, mutta korkotuen maksaminen on sittemmin lakkautettu. Selvyyden vuoksi todettakoon, että alennusperusteet ovat vaihtoehtoiset; alennus on voitu myöntää joko sillä perusteella, että tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta, tai vaihtoehtoisesti sillä perusteella, että valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Mainittu kirjoitustapa on seurausta jo edellä todetusta seikasta, että valtion asuntolaina (aravalaina) ja korkotukilaina siihen liittyvine korkohyvityksineen ovat eri asioita. Jos valtion asuntolaina ja korkotukilaina olisivat oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämällä tavalla sama asia, sopimusehtojen alennusta koskevassa kohdassa riittäisi hypoteettisesti vain toisen mainitseminen, eikä sopimusehtoihin olisi myöskään otettu mainintoja korkohyvityksestä tai velvollisuudesta toimittaa vuokranantajalle ilmoitus korkohyvityksen voimassaoloajasta, jotka liittyvät vain korkotukilainoihin. Maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamispäivästä vuokranantajalle kirjallisen ilmoituksen, missä mainitaan valtion korkohyvityksen (korkotuen) voimassaoloaika sekä korkohyvityksen maksamisen alkamis- ja päättymisajankohta. Ilmoitukseen on sopimusehtojen mukaan liitettävä jäljennös korkotukipäätöksestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että kaupungin maanvuokrasopimuksia ei olisi päivitetty nykylainsäädännön ja nykyisen käytännön mukaisiksi, on todettava, että aravalainoja myönnettiin aikaisemmin aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettua asunto- ja lainakantaa on yhä olemassa. Niitä koskevat säännökset ovat aravalain lisäksi muun ohella aravarajoituslaissa (1190/1993) ja kyseisten lakien nojalla annetussa aravaasetuksessa (1587/1993). Tämän vuoksi vuokrasopimusehdoista ei ole poistettu mainintaa valtion asuntolainasta vaihtoehtoisena maanvuokran alennusperusteena.



31.10.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat oikaisuvaatimuksessaan yhdenvertaisuusperiaatteeseen samojen toimijoiden kesken ja huomauttavat, että heitä käsitellään lainsäädännössä samalla tavalla kuin vastaavia muita toimijoita (esim. Y-Säätiö, Nuorisoasuntoliitto ry), jotka harjoittavat vuokraustoimintaa valtion myöntämällä asuntolainoilla tai valtion taakaamalla korkotukilainolla. Oikaisuvaatimuksen tekijöitä velvoittavat käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa niin kauan kuin korkotukilainaa on jäljellä ja rajoitukset ovat riippumattomia siitä, saavatko oikaisuvaatimuksen tekijät korkotukea vai eivät. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokra-alennuksen poistaminen johtaa siihen, että oikaisuvaatimuksen tekijät maksavat korkeampaa (maan)vuokraa kuin muut vastaavat toimijat ja tämä asettaa oikaisuvaatimuksen tekijät yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti heikompaan taloudelliseen asemaan. Yhdenvertaisuuden kannalta olisi tärkeää, että kaikkia yhteisöjä kohdeltaisiin samalla tavalla myös maanvuokrasopimukseen liittyvien alennusten osalta.

Tähän on todettava, että Helsingin kaupunki kohtelee vuokralaisia yhdenvertaisesti. Maanvuokrasopimuksen mukainen alennus myönnetään niille vuokralaisille, jotka täyttävät alennusehdossa mainitut edellytykset. Maanvuokran alennus lakkaa, kun perusteita alennuksen myöntämiselle ei ole. Vuokralaisten yhdenvertaisuutta loukkaisi, jos Helsingin kaupunki mielivaltaisesti päättäisi myöntää tai lakkauttaa maanvuokrasopimukseen perustuvia alennuksia. Kaupunki noudattaa maanvuokrasopimuksia laatiessaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia vakioehtoja ja vuokrasopimukseen hallinta- ja rahoitusmuotokohtaisesti sisällytettäviä lisäehtoja. Maanvuokran alennus on oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimusehdoissa sidottu vaihtoehtoisena perusteena siihen, että valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Alennuksen voimassaoloa ei ole sidottu korkotukilainan voimassaoloon, eikä maanvuokran alennusta voida sopimusehtojen vastaisesti jälkikäteen sitoa korkotukilainan voimassaoloon. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimusten mukaista alennusta ei ole myöskään sidottu käyttö- tai luovutusrajoitusten voimassaoloon eikä rajoitusten alaisten vuokra-asuntokohteiden omistamiseen. Selvyiden vuoksi todettakoon myös, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrat alennuksen poistamisen jälkeen eivät ole myöskään lähelläkään markkina(maan)vuokria.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat lisäksi tarkoitussidonnaisuusperiaatteeseen, suhteellisuusperiaatteeseen ja perusoikeusmyönteisyyteen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden toiminnassa on niiden perustamisesta lähtien noudatettu arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyyssäännöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ne täyttävät ja ovat täyttäneet kaikki yleishyödyllisyydelle laissa asetetut edellytykset. Viran-



omaisen toiminnan on perustuttava lakiin. Oikaisuvaatimuksen tekijät muistuttavat, että aravalaina- ja korkotukijärjestelmällä pyritään edistämään sosiaalista asuntotuotantoa ja turvaamaan asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat ja hallitsevat vuokraoikeuden nojalla jo olemassa olevia ja rahoitettuja arava- ja korkotukilainsäädännön rajoitusten alaisia vuokra-asuntokohteita. Koska oikaisuvaatimuksen tekijät täyttävät laissa säädetyt edellytykset, olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokralennusten päättäminen tarkoituksen ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaista. Suhteellisuusperiaatteen puitteissa viranomaistojen on oltava tavoitteensa saavuttamiseksi tarpeellinen, välttämätön ja vähiten rajoittava tai yksityisen oikeuksiin puuttuva. Perusoikeusmyönnteisen tulkinnan mukaisesti Helsingin kaupungin on edistään perustuslain tavoitteita, kuten jokaisen oikeutta asumiseen, turvattava oikaisuvaatimuksen tekijöiden jo olemassa olevissa asunnoissa asuvien vuokralaisten hyvä ja kohtuuhintainen asuminen, ja Helsingin kaupungin päätös on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ristiriidassa perustuslain ja kaupungin itsensä asettamien tavoitteiden kanssa.

Edellä läpikäydysti ARA on 4.6.2018 tekemällään päätöksellä peruuttanut Nuorisosäätiö sr:n yleishyödyllisyysaseman. ARAn päätöksen 4.6.2018 mukaan Nuorisosäätiö sr:n toiminta on ollut merkittävästi aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännösten vastaista ja Nuorisosäätiö sr on osoittanut jatkuvaa piittaamattomuutta korkotukilain ja aravalain yleishyödyllisyysäännöksistä. Nuorisosäätiö sr ei siten enää täyttänyt aravalain 15 a §:ssä ja korkotukilain 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä, vaan toimi niiden vastaisesti, sillä Nuorisosäätiö sr:llä oli laajamittaisesti muuta toimintaa kuin sillä korkotukilain 24 §:n 1 momentin 1 kohdan ja aravalain 15 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan saisi olla. Lisäksi tähän toimintaan on kohdistunut korkea taloudellinen riski, ja yleishyödyllisen osion ulkopuolelle on annettu merkittäviä lainoja ja vakuuksia, vaikka se on kiellettyä. Nuorisosäätiö sr ei myöskään ollut ARAn lukuisista huomautuksista huolimatta tehnyt riittäviä toimenpiteitä asian korjaamiseksi, minkä vuoksi Nuorisosäätiön sr:n nimeäminen peruutettiin korkotukilain 27 §:n 1 momentin 1 kohdan ja aravalain 15 d §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella. Yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamisen vuoksi ARA on korkotukilain 37 §:n 2 momentin mukaisesti päättänyt, että yhteisön kanssa samaan konserniin kuuluvilla oikaisuvaatimuksen tekijöillä olevien vuokra-asuntolainojen korkotuen suorittaminen on lakkautettu kokonaan. Koska korkotuen suorittaminen on lakkautettu, oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole enää oikeutta maanvuokrasopimusten mukaisiin alennuksiin.

ARA on myös päätöksensä 4.6.2018 jälkeen, jolla se on peruuttanut Nuorisosäätiö sr:n yleishyödyllisyysaseman, 12.5.2020 ja 2.6.2020 tekemillään päätöksillä hylännyt oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakemuk-



set tulla nimetyiksi korkotukilain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuiksi yleishyödyllisiksi yhteisöiksi. ARAN päätösten mukaisesti yleishyödyllisyyden nimeämisen edellytyksenä on, että yleishyödylliseksi nimettäessä myös yleishyödyllisten yhteisöjen omistajataho on taloudellisesti toimintakykyinen eikä sen toimintaan ja taloudellisiin toimintaedellytyksiin liity epäselvyyksiä. Myös ARAN päätökset hylätä oikaisuvaatimusten tekijöiden yleishyödyllisyshakemukset ovat tulleet lainvoimaiseksi 1.9.2022.

Maanvuokrasopimusehtojen noudattaminen ei ole tarkoitussidonnaisuuden periaatteen eikä suhteellisuusperiaatteen vastaista. Maanvuokrasopimusehtojen noudattaminen ei ole myöskään ristiriidassa perusoikeuksien kanssa eikä perusoikeuksiin vetoamalla voida mitätöidä sopimuksia. Maanvuokrien taso on oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksissa hyvin alhainen verrattuna markkinavuokriin. Maanvuokran määrittelyä ei ole myöskään säädelty laissa, vaan kaupunki voi itse vuokranantajana määritellä, millä perusteella se perii yksityisoikeudellisissa sopimussuhteissa maanvuokraa, kunhan samassa tilanteessa olevia vuokralaisia kohdellaan samalla tavalla. Huomautettakoon myös, että maanvuokraan myönnetty alennus ei ole nykyiselläänkään voimassa koko maanvuokrasopimuksen mukaista aikaa, vaan ainoastaan sen ajan, jonka alennuksen myöntämisen edellytykset ovat olemassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ARA hyväksyy maanvuokrien suuruudet korkotuetussa tuotannossa.

Korkotuettujen vuokra- ym. asuntojen rakentamisen, avustamisen ja lainoituksen keskeisenä tavoitteena on tuottaa asumiskustannuksiltaan kohtuullisia asuntoja, joissa pitkäaikaisen korkotukilainan kautta saatava etu kanavoituu siihen oikeutetuille asukkaille edullisina asumiskustannuksina. Oikaisuvaatimuksen tekijöille vuokratuilla kiinteistöillä on voimassa kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, joiden tarkoituksena on säilyttää vuokra-asuntokanta vuokrakäytössä ja taata näissä asunnoissa asuvien vuokralaisten asumisturva. Asukkaiden asemaa turvaavat oikaisuvaatimuksen tekijöiden korkotuen lakkauttamisen sekä maanvuokrasopimusten alennusten poistamisen jälkeenkin kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka sääntelevät muun muassa asukasvalintaa, enimmäisvuokran määrää sekä kohteiden luovutusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että he ovat jättäneet 5.9.2022 päivätyt hakemukset aravalain 15a §:ssä ja korkotukilain 24 §:ssä tarkoitetuiksi yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämisestä, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden uusinta hakemusta ei ole ARA:ta saatujen tietojen mukaan ratkaistu.



Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esityillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet asuntontit-tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 1.7.2023
- 2 Asuntontit-tiimin päällikön päätös 16.6.2023 (155 §)

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 ovat tehneet asianosaiset eli tonttien vuokralaiset.

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. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, 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 lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Päätöksestä 16.6.2023 (155 §) tehty käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.7.2023 ja se on saapunut määräajassa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 1.7.2023
- 2 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 16.6.2023 (155 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 1.7.2023



31.10.2023

Asia/13

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit