



06.02.2024

**9 §****Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab:n esittämän maanvuokran alennusvaatimuksen hylkääminen (Käpylä, tontit 25003/1 ja 25871/1)**

HEL 2023-004135 T 10 01 01 02

Koskelantie 28, Koskelantie 30

**Päätös**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti, ettei Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) tonttien 25003/1 ja 25871/1 vuokralaisen, Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab:n (Y-tunnus 0123328-7), 20.3.2023 päivätyn maanvuokran alennusvaatimuksen eikä sitä koskevan 16.10.2023 päivätyn täydennyksen johdosta ole aihetta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin toimenpiteisiin jäljempänä esitetyillä perusteilla.

(A1125-491, A1125-494)

**Päätöksen perustelut**

Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab (jäljempänä Vuokralainen) on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 20.3.2023 päivätyn valituksen ja oikaisupyynnön, joka on otsikoitu seuraavasti: "Valitus ja oikaisupyyntö: Koskien kohtuuttomia tontinvuokria Helsingin Käpylän Kiskäylässä ja ehdotus niiden kohtuullistamiseksi" (jäljempänä Vuokranalennusvaatimus). Vuokranalennusvaatimuksessa Vuokralainen esittää, että Kiskäylän tonttien vuokria tulisi alentaa 40–50 % nykyisestä tasosta ja että Helsingin kaupungin tulisi alentaa maanvuokran 4 %:n tuottotavoitetta vuoden 2024 alusta 2,5 prosenttiin. Vuokranalennusvaatimus liitteineen on tämän päätöksen liitteenä 1.

Vuokralaiselle on ilmoitettu sähköpostitse 7.6.2023, että tonttien 25003/1 ja 25871/1 uudelleen vuokraamisesta ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2060 on päätetty kiinteistölautakunnan päätöksellä 5.10.2010 (651 §, päätöskohdat J ja T). Tästä päätöksestä vuokralaisella on ollut muutoksenhakuoikeus ja pöytäkirjan otteen toimittamisen yhteydessä vuokralaiselle on annettu oikaisuvaatimusohjeet. Samassa yhteydessä vuokralaiselle on kerrottu, että oikaisuvaatimuksen tekemistä koskeva määräaika on kulunut umpeen jo yli 10 vuotta sitten, ja että jos asia viettäisiin kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi, asia jätettäisiin tutkimatta, koska oikaisuvaatimus on tehty myöhässä.



06.02.2024

Vuokralaisen tekemän valituksen / oikaisuvaatimuksen katsottiin kuitenkin sisältävän useita vuokranalennusvaatimukseksi tulkittavia asioita ja niihin vastattiin kattavasti sähköpostin 6.6.2023 päivättyssä liitteessä.

Vuokralainen on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 16.10.2023 päivätyn täydennyksen Vuokranalennusvaatimukseensa (jatkossa Vuokranalennusvaatimuksen täydennys).

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitetään että:

- Tonttivuokran määrittelyssä on tapahtunut merkittävä virhe indeksien käytössä ja että virheellinen indeksin käyttö on johtanut tonttivuokrien nostamiseen kohtuuttomalle tasolle.
- Tontinvuokraa määritettäessä on käytetty väärää indeksiä 1951=100, vaikka olisi pitänyt käyttää indeksiä 2010=100.
- Suurin ongelma ja virhe indeksien käytössä on tapahtunut alkuvuosivuokraa määritettäessä.
- Kaupungin tulee tarkistaa, ovatko vuonna 2010 laaditut maanvuokrasopimuksen perusteet oikein ja korjata virheet ja väärinkäytökset indeksien käytössä, erityisesti perusvuosivuokran määrittelyssä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitettyihin seikkoihin on vastattu sähköpostin 24.11.2023 päivättyssä liitteessä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennys liitteineen on liitteenä 2.

Vuokralainen ei ole tyytynyt sähköpostitse annettuihin vastauksiin, vaan on pyytänyt asiassa valituskelpoista päätöstä. Selvyiden vuoksi todetaan, että tässä päätöksessä otetaan kantaa ainoastaan maanvuokran alentamista koskevaan asiaan. Mahdolliset tulkintaerimielisyydet maanvuokrasopimuksen tai sen yksittäisen ehdon sisällöstä vuokralainen voi tarvittaessa saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Asian tarkemmat perustelut on esitetty liitteenä 3 olevassa perustelumuistiossa.

## Päätösvalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1. momentin 14-kohtaan ja maankäyttöjohtajan 2.6.2017 (9 §) tekemän päätöksen mukaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään maanvuokran määräaikaisesta



06.02.2024

alennuksesta, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa. Vuokralaisen esittämät vaatimukset on tulkittu vuokranalennusta koskeviksi vaateeksi. Koska vuokranalennusvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei ole yksilöity tarkemmin alennuksen kestoja eikä euromääräisiä suuruutta, on katsottu, että tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 20.3.2023 päivätty vuokranalennusvaatimus liitteineen
- 2 16.10.2023 päivätty vuokranalennusvaatimuksen täydennys liitteineen
- 3 Perustelumuistio

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 9 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



06.02.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

06.02.2024

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.02.2024.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6