

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

OIKAISUVAATIMUS PÄÄTÖKSEEN HEL 2023-014581 T 10 01 01 02

Sopimussakon periminen maanvuokrasopimuksen ehtojen perusteella
(Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20807/1)

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:ltä
(Y-tunnus: 2408074-6)
c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 1, 00098 VARMA

Asiamies

Vestra Advisors Oy
Aleksanterinkatu 15 B
00100 Helsinki

Tonttipäällikön päätös HEL 2023-014581 T 10 01 01 02

Tonttipäällikkö päätti, että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:ltä (jäljempänä **Asuntoyhtiö**) peritään sopimussakkoa yhteensä sataneljäkymmentätuhatta (140 000,00) euroa Helsingin kaupungin ja Asuntoyhtiön välillä 27.11.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen (jäljempänä **"Maanvuokrasopimus"**) sopimussakkoehdon perusteella.

Sopimussakko on päätetty periä Asuntoyhtiöllä, johon päätös kohdistuu siten suoraan.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Asuntoyhtiö esittää, että tonttipäällikön tekemä edellä mainittu päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja Asuntoyhtiö vapautetaan maksamasta sopimussakkoa, koska

- 1) Asuntoyhtiö Maanvuokrasopimuksen vuokralaisena ei ole käyttänyt omistamaansa rakennusta muutoin kuin vuokra-asutokäyttöön ja
- 2) Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma (jäljempänä "Varma") ei ole Asuntoyhtiön ainoana osakkeenomistajana vuokrannut hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja muutoin kuin vuokra-asutokäyttöön.

PERUSTELUT

Asuntoyhtiö ei ole rikkonut sopimusehtoja

Helsingin kaupunki on vuokrannut Maanvuokrasopimuksella Asuntoyhtiölle Helsingin Länsisataman kaupunginosasta Jätkäsaaren alueelta asuinkerrostalotontin. Maanvuokrasopimuksen 21 § mukaan *”Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana.”* Maanvuokrasopimuksen 19 §:ssä on tämän veloitteen tehostamiseksi asetettu sopimussakko, jonka mukaan, jos vuokralainen ei noudata Maanvuokrasopimuksen 21 §:n mukaista vuokra-asuntokäyttöveloitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Asuntoyhtiö on täyttänyt sille kuuluvat veloitteensa ja rakennuttanut Maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-alueelle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Lisäksi rakennukseen on toteutettu kaavan vaatimalla tavalla liiketiloja, eikä sitä ole pidetty sopimusrikkomuksena. Koska kyseessä on asunto-osakeyhtiö, sen huoneistot kuuluvat osakashallintaan, joiden käytöstä jokainen osakkeenomistaja päättää itsenäisesti sille yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Asuntoyhtiö ei siten päättä osakashallinnassa olevien huoneistojen vuokraamisesta, eikä juridisesti voi vaikuttaa siihen, miten osakkaat niitä käyttävät, ellei kyse ole yhtiöjärjestyksen vastaisesta toiminnasta.

Asuntoyhtiö ei siten ole Maanvuokrasopimuksen mukaisena ainoana vuokralaisena rikkonut miltään osin Maanvuokrasopimuksen 21 §:ää, joten perusteita tai juridista oikeutusta määrätä sopimussakko Asuntoyhtiölle ei ole.

Asuinhuoneistojen käyttö

Varma on Asuntoyhtiön ainoana osakkeenomistajana vuokrannut kaikki hallitsemansa yhtiöjärjestyksen mukaiset asuinhuoneistot vuokra-asuntokäyttöön ja näistä on tehty asianmukaisesti asuinhuoneiston vuokrasopimukset. Kohteen vuokrasopimusten yleisten sopimusehtojen mukaan *”Huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airb’nb-tyyppiseen edelleenvuokraukseen, on kielletty”*. Varma on siten omalla toiminnallaan ja vuokrauksen ehdoilla varmistanut sen, että vuokralaiset pitävät huoneistot vuokra-asuntokäytössä.

Varma on vuokrannut Asuntoyhtiössä hallitsemistaan asuinhuoneistoista yhteensä seitsemän asuinhuoneistoa SW Apartments Oy:lle (jäljempänä ”Sleepwell”). Kaikki kyseiset huoneistot on vuokrattu asuinhuoneiston vuokrasopimuksella vuokra-asuntokäyttöön. Vuokrasopimusten ehtojen mukaan huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airb’nb -tyyppiseen edelleenvuokraukseen on kielletty, ellei siihen saada erikseen vuokranantajan lupaa (esimerkki vuokrasopimuksesta liitteenä). Tällaista lupaa ei ole pyydetty eikä annettu vuokralaiselle. Huoneistoja ei siis ole vuokrattu käytettäväksi majoitustoimintaan eikä sellaiseen ole annettu lupaa.

Neuvoteltaessa vuokrauksesta Sleepwellin ilmoitti, ettei huoneistoja käytetä majoitustoimintaan vaan kyse on pidemmistä vuokrausjaksoista henkilöille, joilla on työn tai muun syyn vuoksi tarvetta lyhytkestoiseen vuokraukseen. Tälläkään perusteella ei voida katsoa, että Varma olisi vuokrannut huoneistot muuhun kuin vuokra-asuntokäyttöön. Huoneenvuokralainsäädännön hallituksen esityksessäkin (HE 304/1994) todetaan, että arvio siitä, onko kyse majoitustoiminnasta vai

huoneenvuokrauksesta, riippuu viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. Tässä tapauksessa osapuolet ovat sopineet, että huoneisto vuokrataan asunnoksi ja käyttö liiketoimintaan kuten Airbnb -tyyppiseen edelleenvuokraukseen on kielletty.

Kaupungin esittämät perustelut väitteelleen siitä, että huoneistot olivat muussa kuin vuokra-asuntokäytössä, eivät riitä osoittamaan, että näin olisi:

- Huoneenvuokralaissa ei ole millään tavoin määritelty vuokrasopimuksen vähimmäiskesto, joten hyvin lyhytkestoinen sopimuskin voi aivan laillisesti olla huoneenvuokrasopimus. Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) on jopa todettu, että jos saman vuokralaisen kanssa tehdään peräkkäin useampi kuin kaksi alle kolmen kuukauden sopimusta, sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. AHVL on siis jo voimaan tullessaan vuonna 1995 tunnistanut mahdollisuuden tehdä hyvinkin lyhyitä sopimuksia.
- Se, ettei sisääntuloaulassa olevassa taulussa ole kyseisten huoneistojen kohdalla asukkaan nimeä, ei tarkoita, etteikö kyse voisi olla asuinhuoneiston vuokrauksesta. Vuokralaisella saattaa olla ns. turvakielto, joka kieltää kaikkien, muun muassa osoitetietojen ilmaisemisen.
- Myöskään se, ettei huoneistossa ole kukaan kirjoilla, ei tee toiminnasta majoitustoimintaa. Huoneisto on mahdollista vuokrata esimerkiksi ns. kakkosasunnoksi, jolloin sitä luonnollisesti pidetään asuinhuoneiston vuokrasuhteena, vaikka kukaan ei olisikaan kirjoilla asunnossa.

Vaikka Varma ei olekaan Maanvuokrasopimuksen osapuoli, se on kuitenkin omalta osaltaan ainoana Asuntoyhtiön osakkeenomistajana ja kaikkien asuinhuoneistojen haltijana huolehtinut siitä, että Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-asuntokäyttöä noudatetaan kaikkiin vuokrasopimuksiin otetulla liiketoimintakäytön kieltävällä sopimusehdolla. Varmalla ei myöskään ole ollut mitään syytä epäillä, että Sleepwell toimisi vuokrasopimuksen nimenomaisen ehdon vastaisesti. Kuten jo aiemmissa selvityksissä on todettu muilta asukkailta ei ole tullut Varman tietoon ilmoituksia, jotka viittaisivat siihen, että asuntojen käytöstä olisi aiheutunut häiriötä tai että asuntojen käyttö poikkeaisi siitä, mitä se asuintalossa tavallisesti on. Lähtökohtaisesti vuokranantajan ei tarvitse epäillä, että sen vuokralainen toimisi vuokrasopimuksen nimenomaisten ehtojen vastaisesti, eikä siis siten ole ollut mitään syytä puuttua vuokraukseen.

Sopimussakko on perusteeton ja kohtuuton, koska sitä ei ole voinut mitenkään välttää. Varmalla sen enempää kuin Helsingin kaupungillakaan ei ole selkeää näyttöä siitä, että huoneistoja käytetään majoitustoimintaan. Näytön puuttuessa Varma ei osakkeenomistajana edes olisi voinut puuttua tilanteeseen, esimerkiksi purkamalla vuokrasopimukset sopimuksen vastaisen käytön vuoksi. Vaikka näyttö olisikin ollut, vuokrasuhteen purkaminen olisi edellyttänyt ensin vuokralaiselle annettavaa varoitusta ja vasta jos vuokralainen ei ”ota ojentuakseen”, vuokrasuhde voidaan purkaa. On täysin kohtuutonta, että Asuntoyhtiö ja välillisesti Varma sen osakkeenomistajan joutuisi maksamaan sopimussakon tilanteessa, jossa kaupunki väittää Sleepwellin toimineen vastoin Varman kanssa tekemää sopimusta, ilman, että Asuntoyhtiöllä tai Varmalla on ollut mitään syytä epäillä Sleepwellin vuokrasopimuksen vastaista toimintaa ja eikä siten mahdollisuutta vaikuttaa tilanteeseen.

Sopimussakon tarkoituksena on ollut varmistaa, että vuokra-asuntokäyttöä noudatetaan, joten sopimussakon määrääminen tilanteessa, jossa oikaisu on tapahtunut kaupungin vaatimalla tavalla, on vastoin sopimuksen tarkoitusta.

Asuntoyhtiö on viipymättä huolehtinut siitä, että Varma sen ainoana osakkeenomistajan on tullut tietoiseksi Helsingin kaupungin Sleepwellin majoitustoimintaa koskevista väitteistä ja Varma puolestaan viipymättä irtisanonut kaikki Sleepwellin vuokrasuhteet. Näin siitä huolimatta, ettei näyttöä Maanvuokrasopimuksen vastaisesta toiminnasta ole esitetty.

Sopimussakon periminen Asuntoyhtiöltä, ei vastaa Maanvuokrasopimuksen tarkoitusta tai yleistä sopimussakon luonnetta. Sopimussakko on määrätty maksettavaksi, vaikka konkreettista näyttöä sopimusrikkomuksesta ei ole esitetty etenkin Asuntoyhtiön, mutta ei myöskään Varman osalta ja sopimusrikkomus perustuu puhtaasti kaupungin omaan tulkintaan sekä väitteeseen sopimusrikkomuksesta. On täysin oikeudellisten periaatteiden vastaista, että toinen osapuoli voi omaan tulkintaansa sopimusrikkomuksesta vedoten yksipuolisesti määrätä sopimussakon huolimatta siitä, että toinen osapuoli on kiistänyt väitteet ja siitä huolimatta toiminut vaaditun mukaisesti.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä, 14. päivänä kesäkuuta 2024

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5
psta



OTK, Vantaa