

7.4.2022

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristölautakunta
PL 10
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite HEL 2018-3637, päätös 7.4.2022 § 70

TEKIJÄ

- RIIDATONTA** Päätöksen ensimmäinen kappale koskien tontin ehtoja, päätöksen toisen kappaleen ensimmäinen lause koskien vuokrasopimuksen kestoja 1.10.2022 sekä päätöksen neljäs kappale koskien tehdyn päätöksen muuttumista ovat aiempien sopimusehtojen mukaista ja siten riidatonta.
- RIIDANALAISTA** Päätöksen toinen kappale koskien hyväksytyyn rakennusluvan vaadetta on riidanalaista ja oikaisuvaatimuksen kohteena.
- Päätöksen kolmas kappale koskien koskien uutta sopimusehtoa ja velvoitetta luvan hyväksymisestä 30.9.2022 mennessä on riidanalaista ja oikaisuvaatimuksen kohteena. Päätöksen kolmannen kappaleen toinen lause on lisäksi riidanalaista siltä osin, jos sillä katsotaan ratkaistuksi 22.12.2021 esitetty vuokranhyvitysvaade.
- TOSISEKOISTA** Päätöksessä esitetty tosiseikka, jonka perusteella vuokralaisen aiemmat suunnitelmat olisivat johtaneet luvan epäämiseen kahdesti, on virheellinen. Molemmat asiat ovat kesken valitusviranomaisessa eikä niitä voida pitää siten virheettöminä lakiin perustuvina tosiseikkoina. Päätöksen muuttamisen lisäksi valitusviranomaisen on myös mahdollista palauttaa asiat rakennusvalvonnan uudelleen käsiteltäväksi.

7.4.2022

Päätöksen toisessa kappaleessa tosiseikkana esitetty, jonka mukaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa, on uusi yksipuolisesti esitetty sopimusehto, jota ei ole ollut alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä 4.6.2018. Alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä pitkäaikaisen vuokrasopimuksessa on ollut ehtona vain rakennusluvan hakeminen (sopimuksen liite 1, kohta 4)

VAADE

Vaadimme, että päätöstä muutetaan siten, että sen toisen kappaleen viimeinen lause ja kolmas kappale poistetaan kokonaisuudessaan virheellisinä.

PERUSTELUT

Viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa kolmannen kappaleen toisen lauseen siltä osalta, kun viranhaltija ottaa kantaa hyvityksiin muita osin kuin vuokranalennuksen osalta. Tontit yksikön toimivalta mahdollistaa toimivallan osalta vain vuokran alentamisen 200.000 euroon asti. Viranhaltijalla ei ole toimivaltaa käsitellä vahingonkorvauksia muilta osin.

Jos kolmannen kappaleen toisen lauseen vuokranalennusta koskevalla päätöksen osalla on ollut tarkoitus ratkaista 22.12.2021 esitetty vuokranalennusvaade, päätös on puutteellisesti ja lainvastaisesti perusteltu, ja loukkaa asianosaisen oikeusturvaa. Päätöksen perustelut ovat tältä osin niin puutteelliset, ettei niissä edes mainita, että tällainen vaade olisi tehty puhumattakaan siitä, että vaateessa esitettyihin perusteisiin olisi vastattu.

Päätöksen kolmannen kappaleen ensimmäinen lause perustuu kokonaisuudessaan virheellisiin tosiseikkoihin. Päätöstä ei voida perustaa keskeneräisiin prosesseihin. Se voidaan perustaa vain lakiin ja lainvoimaisiin päätöksiin. Viranomaisen kaiken toiminnan on perustuttava vain lakiin.

Sen lisäksi, että toisen kappaleen viimeinen lause ja kolmannen kappaleen ensimmäinen lause perustuvat virheellisiin tosiseikkoihin, ne ovat myös vaateina kohtuuttomia ja myös sillä perusteella maanvuokralain lainvastaisia. Hakija ei voi vastata rakennusvalvonnan päätöksestä, sen virheettömyydestä tai siitä, että päätös tai sen muutoksenhaku valmistuu ajoissa. Hakijan mahdollisuus on ainoastaan edistää asian ratkaisemista ja saattaa asia vireille eli hakea lupaa alkuperäisen vuokrauspäätöksen mukaisesti.

7.4.2022

Kolmannen kappaleen ensimmäinen lause on perusoikeuksiin kuuluvien valitusoikeuden käyttämisen hyödyttömäksi muuttamisen johdosta lainvastainen. Viranomaisen ei voi tehdä sellaista toimeenpanoon liittyvää päätöstä, joka johtaisi lain mukaisesti vireille saatettuun valitukseen kohdistuvan etukäteisnautintatilanteen syntymiseen, kun vireillä olevat sekä rakennuslupaan, että naapurille asetettuun veloitteeseen liittyvät valitusasiat muuttuisivat tällaisen päätöksen johdosta hyödyttömiksi. Tällainen menettely loukkaisi asianosaisen oikeusturvaa perustuslain vastaisesti.

Lautakunnan naapurille asettamaa ja laiminlyötyä veloitetta ei voida myöskään ratkaista sellaisella päätöksellä, jossa päätetään sen vuokraoikeus kenen etua asetetulla veloitteella suojataan. Tällainen olisi kokonaisuudessaan hyvin kohtuuton menettelytapa, loukkaisi perusoikeuksia, olisi siten myös menettelyvirhe.

Viranomaisen tulee pyrkiä kaikessa toiminnassaan tasapuolisuuden ja oikeusjärjestyksen perusteella syntyneiden oikeuksien edistämiseen.

Tällainen päätös, jossa rajataan yksityisten luvanhakijoiden lakiin perustuvaa valitusoikeutta ja valitusmahdollisuutta sillä perusteella, että asianosainen ovat käyttäneet näitä lailla suojattuja perusoikeuksiaan, on sekä kohtuutonta että täysin asiatonta.

Allekirjoitukset

Helsingissä 7.4.2022,