

## Oikaisuvaatimus

HELSINGIN KAUPUNGIN  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Oikaisuvaatimus kohdistuu päätökseen 336:  
Asuntotontin (pientalo) pitkäaikaisen maanvuokrasopimus päätöksen korjaaminen (Kumpula)

### ASIA: TONTIN VUOKRAN KOHTUULLISTAMINEN

[REDACTED] 00560 HELSINKI

Kumpula, kiinteistötunnus: [REDACTED]

#### 1. Vaatimukset

- 1) Vaadimme esitetyn tontinvuokran kohtuullistamista ja yhdenvertaistamista.  
Pidämme Helsingin kaupungin tekemää päätöstä eli maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määrättyä neliöhintaa 46 € kohtuuttomana.
- 2) Vaadimme yhdenvertaisuutta vuokraperustehinnalle, hintakategorioinnille sekä kerrosneliöiden laskentaperusteille.

#### 2. Perustelut

##### 2.1. Yhdenvertaisuusperiaate

Pidämme yhdenvertaisuuteen vedoten vertailuperusteena 1 kiinteistöä Kymintie [REDACTED] johon on rakennettu uudistalo vuonna 2003. Kymintie [REDACTED] vuokraperustehinta on 34€/kerrosalaneliö. Kumpikin rakennus sijaitsee samalla Kumpulan asuinalueella .

Kumpula, 091-024-[REDACTED] esitetty vuokra on n 35 % korkeampi, korotuksen perustetta ei kuitenkaan ole esitetty tai perusteltu.

Toisena vertailuperusteena pidämme kiinteistöä (Koskela) erillispientalotontti (AO/s) 26 [REDACTED] johon on rakennettu uudistalo vuonna 2015. Siellä kerrosneliöhinta on 36e. Tontin vuokra on määrätty päättyvien maanvuokrasopimusten mukaiselle tasolle, sillä tontilla ollut asuinrakennus oli tuhoutunut tulipalossa korjauskelvottomaksi.

Yhdenvertaisuusperiaate sisältää viranomaisen ja virkamiehen velvollisuuden kohdella hallinnon asiakkaita tasapuolisesti ja johdonmukaisesti.

Tasapuolinen kohtelu tarkoittaa, että samanlaisia tapauksia on kohdeltava samalla tavoin, erilaisia tapauksia niiden eroavuudet huomioon ottaen. Erilaisten tilanteiden erilainen kohtelu on lisäksi oltava asiallisesti perusteltavissa. Arviota tehtäessä on käytettävä objektiivisia kriteereitä.

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää myös menettelyn tasapuolisuutta niin, että päätöksenteko tapahtuu ennalta määriteltyjen, yleisesti hyväksyttävien ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaisesti. ([REDACTED] ss. 85-86) Hallintolakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 72/2002) todetaan mm. "Tasapuolisen kohtelun merkitys korostuu silloin, kun viranomaisen käyttää yksityisten oikeusasemaan tai toimintamahdollisuuksiin kohdistuvaa harkintaa." Aiheesta mm. KHO 1997:30, KHO 2010:69 ja KHO 30.4.1999 T 963.

## 2.2. Perustelut pientalojen vuokraperustehinnalle 29-30 €/k-m<sup>2</sup> ind 100

- Yhdenvertainen edellisten kierrosten kanssa (hintasuhteet samoja)
- Yhdenvertainen kaupunginosien välillä (sama määrittelytapa)
- Yhdenvertainen eri pientalotyyppien välillä kaupunginosien sisällä (sama vuokra)
- KVKL-data ei osoita alueen pientalojen kallistuneen muuta kaupunkia nopeammin (liite 1)
- Rakentamattomien asemakaavoitettujen AP-tonttien reaalihinnat ovat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017, HSY (liite 2)
- Pientalojen vuokraperustehinnat olivat 2015-kierroksella melko suoraan verrannollisia alueiden kerrostalojen vuokraperustehintoihin, 2015 AP 12,4% korkeampi kuin AK, nyt OKT/AK 37 % (liite 3)
- Alueen pientaloilla käypä arvo olisi konsulttien mukaan noussut 25 %, vaikka samassa ajassa AK- ja AP-tonttien käyvät arvot muissa kaupunginosissa ovat konsultin mukaan muuttuneet välillä -6% (Taka-Töölö) ja + 7% (Herttoniemi). (liite 4)
- Konsultit ovat antaneet arvion rakennusoikeuden yksikköhinnalle; suojelun seurauksena tontilla ei ole vapaata rakennusoikeutta eli vuokraa vastaan saatava hyödyke ei ole sama kuin suojelemattoman tontin kohdalla, näin ollen rakennusoikeuden yksikköhintaa ei voi suoraan käyttää; niin Helsingissä kuin Espoosakin suojeleminen on vaikuttanut vuokraperustehintaan laskevasti (liite 5)

## 2.3. Perustelut pientalojen yhdelle hintakategorialle

- Yhdenvertaisuus aiempiin kierroksiin
- Yhdenvertaisuus muiden alueiden kanssa (esim. Oulunkylässä paritalolla ja omakotitalolla sama vuokraperustehinta)
- Konsulttien arviolausunnoissa ei esitetä erikseen dataa omakotitalotonteille ja paritalotonteille
- Kaavoituksessa käytössä erillispientalon käsite, samoin kuin Tilastokeskuksella; omakotitalolle ja paritalolle ei ole juridisia määritelmiä eikä erillistä hintadataa
- Jako talotyyppisiin on keinotekoinen, ulospäin samanlaiset talot on tyypitetty eri kategorioihin. Tyypitys ei kuvaa talon ruokakuntien määrää.
- Järjestelmä on hallinnollisesti raskas ja mahdoton pitää ajan tasalla, koska talotyyppi voi muuttua pienestäkin muutoksesta.
- Talotyyppi määritetään hyvin eri-ikäisistä piirustuksista (vanhimmat 20-luvulta, uusimmat tältä vuodelta); eri-ikäiset piirustukset eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

2.4. Vuokran määräytymisen pinta-ala peruste ei ole yhdenvertainen [REDACTED] kohdalla kellarin tiloja, jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaista pinta-alaa on laskettu mukaan vuokranmääräytymisperusteeseen. Ohjeissa lukee, että kellarin pesutiloja ei lasketa kerrosalaan, jos pesutilat ovat kerroksessa (liite6). [REDACTED] somman asunnon pesutilat sijaitsevat 2. kerroksessa, joten kellarista tulisi tämän periaatteen mukaan laskea vain pienemmän asunnon wc- ja suihkutila. Tämä ei vastaa yhdenvertaisesti vertailukohtaa Kymintie [REDACTED] Kymintien kiinteistö on määritelty omakotitaloksi (vaikka se on kahden asunnon talo) ja vuokranmääräytymisperusteeksi otettu vain ne tilat, jotka ovat pääkäyttötarkoituksen mukaisia eli kellarin pesutiloja ei ole laskettu mukaan. Omakotitaloperusteen vuoksi Kymintie [REDACTED] on jätetty myös 2. kerroksen huoneiston pesutila laskematta vuokrausneliöihin. Lasitettuihin parvekkeisiin vertautuvia kylmiä kuisteja ei tule laskea kerrosalaan (liite 7). Löylyhuoneita ei tule laskea kerrosalaan (liite 8). Hormeja ja teknisiä tiloja ei tule laskea kerrosalaan (MRL 115 §) (liite 9)

2.5. Pakottava syy uudisrakentamiselle, jonka seurauksen sopimus uusitaan. [REDACTED] asuinrakennus on jouduttu purkamaan pakottavasta syystä laajojen mikrobivaurioiden vuoksi. (Lupatunnus 24-3268-16-P) Purkutilanne vastaa tilannetta, jossa talo tuhoutuisi tulipalon seurauksena. Kuten vertailukohtien asuintalojen Kymintie [REDACTED] ja Koskela (kts yllä) kohdalla on ollut.

2.6. Helsingin kaupungin asettama suurempi vaatimustaso uudelle rakennukselle. [REDACTED] kohdalla rakennuskustannukset ovat huomattavasti suurempia kuin normaali rakentaminen. Tontille on asetettu lupaehdoissa suurempi vaatimustaso tilalle rakennettavalle uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle. Vaatimuksista johtuen rakennus ja suunnittelukustannukset ovat korkeammat, jonka seurauksena uuden talon rakentaminen tulee huomattavasti kalliimmaksi kuin tavanomainen pientalo. Suojelun seurauksena tontilla ei ole vapaata rakennusoikeutta eli vuokraa vastaan saatava hyödyke ei ole sama kuin suojelemattoman tontin kohdalla. Niin Helsingissä kuin Espoosakin suojelu on vaikuttanut vuokraperustehintaan laskevasti (liite 5).

2.7. Yksipuolinen pakottavuus  
Helsingin kaupunki pyrki hankkimaan allekirjoituksen maanvuokrasopimuksen pakotettuna käyttäen hyväkseen Helsingin kaupungista riippuvaista asemaani, syyllistyen lain vastaiseen pakottamiseen tai kiskontaan sekä menetellen muutoin kunnianvastaisesti ja arvottomasti tietoisena siitä, että minun ei sallittu neuvotella sopimuksen ehdoista eikä minulla ole tosiasiallista mahdollisuutta kieltäytyä sopimuksesta, vaikka sen ehdot ovat kaupungin yksipuolisesti sanelemat ja monilta osin minulle kohtuuttomat.

Helsingissä 11.12.2019

[REDACTED] tontin vuokraoikeuden haltija  
[REDACTED] 00560 Helsinki  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]