



16.04.2020

**16 §****Maanvuokran alentamista koskeva hakemus (Oulunkylä)**

HEL 2020-003156 T 02 06 07

**Päätös**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit –yksikön päällikkö päätti, ettei Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin \*\*\*\*\* vuokralaisten maanvuokran alentamista koskevan hakemuksen johdosta ole aiheutta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin tai muihin toimenpiteisiin jäljempänä esitetyillä perusteilla.

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Vuokralaiset ovat 29.12.2019 päivätyllä hakemuksellaan pyytäneet, että vuoden 2019 maanvuokrasta hyvitetään puolet Pirkkolantien mittavan tietyön vuoksi. Vaatimus perustuu työmaasta aiheutuneeseen ylimääräiseen työhön ja kustannuksiin, joita ovat aiheuttaneet erityisesti työmaan aiheuttama pöly, tietöistä aiheutunut melu, työmaan levittäytymisen myös Lehtotien päähän sekä tontinkäytön sopimuksen laiminlyönnit ja niiden aiheuttama lisätyö vuokralaisille. Lisäksi hakemuksessa huomautetaan, etteivät vuokralaiset ole pyynnöistä huolimatta saaneet taloja koskevia mittaustuloksia.

**Päätöksen perustelut**

Perusteluina maanvuokran alentamiselle hakemuksessa mainitaan ennen kaikkea tontin ympäristössä suoritettavat mittavat ja pitkäkestoiset rakennustyöt ja niistä tontille aiheutuvat melu- ja pölyhäiriöt. Maanrakennustyöt liittyvät Raide-Jokerin esitöihin.

Raide-Jokeri-projektilta saatujen tietojen mukaan tonttien \*\*\*\*\* vuokralaiset ovat antaneet kirjalliset työluvut, joissa he ovat antaneet suostumuksensa Helsingin kaupungille käyttää tonttien osia Pirjontien ja Pirkkolantien kaasuputken siirtoa koskevien johtosiirtojen rakentamistöiden yhteydessä sekä ulottaa tarvittavin osin kadun rakenekeroksia tontin alueelle. Lisäksi työluvassa on sovittu, että työalueella sijaitsevista puista ja orapihlaja-aidasta maksetaan korvaus \*\*\*\*\* Työt tonteilla on aloitettu 14.5.2019.

Osa hyvitysvaatimuksen perusteista on kohdistettu urakoitsijan toimintaan ja mahdollisiin laiminlyönteihin, joihin ei tässä voida ottaa kantaa. Esimerkiksi puutteet talojen tärinämittaustulosten toimittamisessa ei ole



16.04.2020

sellainen vuokranantajan laiminlyönti, jonka perusteella vuokrahyvitystä voitaisiin myöntää. Myöskään työmaan levittäytyminen Lehtotien päähän ei ole tontin käyttöön vaikuttava seikka, jonka perusteella vuokralaisella voisi olla oikeus maanvuokranalennukseen. Vuokralaiset ovat myös antaneet nimenomaiset kirjalliset suostumukset työmaan ulottumiselle heidän tonttiansa alueille.

Maanvuokrasuhde on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen yksityisoikeudellinen sopimussuhde, johon sovelletaan maanvuokrasopimuksen ehtoja, maanvuokralakia sekä yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Tilanteet, joissa vuokralaiselle on aiheutunut vahinkoa esimerkiksi ulkopuolisen urakoitsijan laiminlyöntien tai virheiden johdosta, eivät kuulu maanvuokrasopimussuhteen piiriin. Näin ollen, vaikka urakoitsijan tai muun sopimussuhteen ulkopuolisen toimijan toiminnan mahdollisesta virheellisyydestä aiheutuisikin vuokralaiselle haittaa tai vahinkoa, ei vuokralaisella ole oikeutta saada maanvuokrasta alennusta, ellei maanvuokrasopimuksen ehdoista, maanvuokralaista tai muista maanvuokrasuhteeseen sovellettavista oikeusohjeista muuta johdu.

Maanvuokralain 20 b §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona muun muassa 20 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdissa tarkoitettu vuokra-alueen puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä. Kyseiset säännökset koskevat kuitenkin vuokra-alueen kunnon puutteellisuutta tontin luovutushetkellä. Jos vuokra-alue tulee vuokrasuhteen aikana puutteellisen kuntoon osapuolista riippumattomasta syystä, vuokralaisen oikeudet määräytyvät maanvuokralain 16 §:n 1 momentin mukaan.

Maanvuokralain 1 luvun 15.3 §:n ja 16.1 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus saada vuokramaksu tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee. Tapauksessa tulee siten arvioitavaksi se, ovatko olosuhteet muuttuneet maanvuokrasopimuksen solmimisen jälkeen ja jos ovat, niin ovatko vuokra-alueen käyttömahdollisuudet tämän johdosta olennaisesti vähentyneet.

Vuokralaisten hakemuksessaan esittämän maanvuokran alentamisen perustelut eivät ole sellaisia, että ne olisivat olennaisesti voineet vaikuttaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuteen. Vuokralaisen on tullut ymmärtää, että Raide-Jokerin rakentamisesta aiheutuu Pirkkolantielle ja sen lähiympäristöön mittavia vaikutuksia, kuten melu- ja pölyhaittaa.



16.04.2020

Rakennustyöstä huolimatta vuokra-aluetta on ollut mahdollista käyttää maanvuokrasopimuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asumiseen. Vuokralaiset ovat lisäksi antaneet kirjallisen työluvan, jossa on nimenomaisesti oikeutettu työmaan vaikutukset tontteihin. Lisäksi liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö on päätöksellään 30.9.2019 (89 §) myöntänyt 5 100 euron suuruisen korvauksen kiinteistölle \*\*\*\*\* tontin osan tilapäisestä käyttämisestä sekä sillä sijaitsevalle kasvillisuudelle aiheutuneesta vahingosta. Vastaavanlainen päätös kiinteistön \*\*\*\*\* osalta on allekirjoitettu 15.4.2020 (43 §). Näin ollen maanrakennustöistä aiheutuvia haittoja on jo korvattu vuokralaisille. Ottaen huomioon lisäksi tonteilta perittävän maanvuokran kohtuullinen taso verrattuna kyseisen alueen kiinteistöjen nykyarvoon, ei vuokralaisten esittämän maanvuokran alentamista koskevan vaatimuksen hyväksymiselle ole perusteita.

**Päätösvalta**

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1.momentin 14-kohdan ja maankäyttöjohtajan 2.6.2017 (9 §) tekemän päätöksen mukaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään maanvuokran määräaikaisesta alennuksesta, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa. Tässä tapauksessa alennuksen kokonaisarvo jää alle mainitun toimivaltarajan, joten yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Lisätiedot**

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralaiset

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 16 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



16.04.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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)

16.04.2020

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.04.2020.

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566