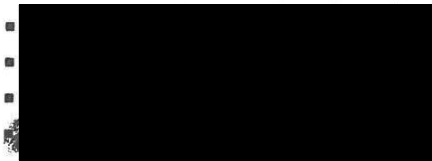


3.9.2019

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta

**Oikaisuvaatimus päätökseen HEL 2019-008288, Päätös E (19.8.2019 § 226  
Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Käpylän ja  
Kumpulán alueilta, päätöskohta E), koskien tonttia osoitteessa [REDACTED]  
Helsinki, kiinteistötunnus 91-24-935-62 pinta-ala 800 m<sup>2</sup>.**

### Oikaisuvaatimuksen tekijä ja tekijän yhteystiedot



Pyydän kunnioittavasti, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta käsittelee tämän oikaisuvaatimuksen ja muuttaa oikaisuvaatimuksen mukaisesti Helsingin kaupungin yllä viitatus päätöksen.

#### A) Oikaisuvaatimuksen tekijän oikeus oikaisun vaatimiseen

Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 935 tontin [REDACTED] kiinteistötunnus 91-24-935-[REDACTED] pinta-ala 800 m<sup>2</sup>, osoite [REDACTED] on vuokrattu [REDACTED] josta oikaisuvaatimuksen tekijä, [REDACTED] ja siten oikeutettu tekemään oikaisuvaatimuksen.

#### B) Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

1. Maanvuokran määrä tulee määritellä kohtuulliseksi käyttäen tuottotavoitteena korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.
2. Maanvuokrasopimusta on muutettava alla olevassa perusteluosiossa kuvaillalla tavalla.
3. Vuokralaiselle on annettava oikeus lunastaa tontti kohtuullisella hinnalla vaihtoehtona uuden maanvuokrasopimuksen solmimiselle.
4. Maanvuokrasopimusluonnoksessa laskettu neliöiden määrä, maanvuokra ja muut ehdot on korjattava niin, että ne vastaavat todellista tilannetta eivätkä riko hyvän hallintotavan mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta.
5. Maanvuokrasopimukseen on ensisijaisesti tehtävä kaikki tarvittavat muutokset niin, että vuokrasopimuksen ehdot ovat sopimuksen voimaantulopäivästä lähtien yhteneväiset vireillä olevan Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry:n Kilpailu- ja Kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle jättämän kunnallisvalituksen sisällön ja niissä vaadittujen muutosten kanssa. Toissijaisesti, mikäli muutosten tekeminen ei olisi ennen vuoden 2019 loppua mahdollista, muutokset pitää ottaa huomioon takautuvasti uuden vuokrasopimuksen alkamispäivästä lukien.

### C) Perustelut yllämainituille oikaisuvaatimuksille

#### C1) Maanvuokran määrä tulee määritellä kohtuulliseksi käyttäen tuottotavoitteena korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Helsinki kaupunki käyttää väärin määräysvaltaansa kaupungin tonttivuokramarkkinoilla vaatiessaan riskittömälle vuokrasaamiselle 4 % tuottotavoitetta, joka on kohtuuttoman korkea.

Aalto Ylipiston rahoituksen professorin [REDACTED] lausunnon mukaan kilpailutujen markkinoiden riskittömille sijoituksille määräämä reaalituotto on vuosien 1900 ja 2016 välisenä aikana ollut Suomessa - 0.5 % ja vuosien 2000 ja 2016 välisenä aikana + 0.7 %. 2.3.2018, jolloin Professori [REDACTED] lausunto oli päivätty, reaalituotto-odotus riskittömille sijoituksille oli [REDACTED] mukaan korkeintaan nolla (Liite 1, Professori [REDACTED] lausunto). Tätäkin taustaa vasten Helsingin kaupungin 4 %:n tuottoon perustuva vaatimus maanvuokran suuruudesta on täysin kohtuuton ja perustuu kaupungin määräävän markkina-aseman käyttämiseen väärin.

Tonttivuokramarkkinoilla Helsingin kaupungilla on selvästi määräävä markkina-asema. Kuten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen Helsingin hallinto-oikeudelle 23.11.2018 jättämässä valituksessa (Liite 2) todetaan ”Helsingin kaupunki omistaa noin 65 prosenttia kaupungin maapinta alasta. Asumiskäyttöön soveltuvasta rakentamattomasta maasta kaupunki omistaa noin 90 prosenttia. Kaupungilla on kaavoitusmonopoli, joten se voi itse määritellä maankäytön luonteen. Helsingin kaupunki on ylivoimaisesti suurin tontinvuokrasopimuksia tekevä taho kaupungin alueella. Helsingin kaupungilla on maanvuokrasopimuksia noin 9 000 kappaletta, lähes 5 500 on voimassaolevia asuintalotontin vuokrasopimuksia. Kaupungin vuokraamilla tonteilla olevissa asuntoyhtiöissä ja asuintaloissa asuu noin 225 000 asukasta. Helsingin kaupunki vuokraa asuintontteja noin 1260 ha ja sai niistä vuokratuloja v 2017 yli 120 miljoonaa euroa. Kaupunki on em. maanomistuksensa vuoksi alueellaan määräävässä asemassa sekä vuokralle tarjottavien että tonttikaupoilla luovutettavien tonttien hinnoittelussa.”

Lisäksi Helsingin kaupunki toimii maanvuokrasemarkkinoilla elinkeinoharjoittajana, kuten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen toimenpidepyynnössä Kilpailu- ja Kuluttajavirastolle kohdassa 2 todetaan (Liite 4).

Helsingin kaupunki on ehdotetussa maanvuokrasopimuksessa käyttämässä väärin, sillä olevaa määräävää markkina-asemaansa kilpailulain 7 §:n mukaisella tavalla määrittämällä sekä maanvuokrasopimuksen ehdot että maanvuokran määrän täysin kohtuuttomiksi. Lain mukaan: ”Yhden tai useamman elinkeinoharjoittajan tai elinkeinoharjoittajien yhteenliittymän määräävän markkina-aseman väärinkäyttö on kiellettyä. Väärinkäyttöä voi olla erityisesti: 1) kohtuuttomien osto- tai myyntihintojen taikka muiden kohtuuttomien kauppaehtojen suora tai välillinen määrääminen; ...”.

Riskittömälle saamiselle määritettyä 4 % reaalituottotavoitetta ovat pitäneet kohtuuttomana mm.

- Aallon yliopiston rahoituksen professorin [REDACTED] (Liite 1)
- Tkt [REDACTED] lausunto tontinvuokrien korotuksista (Liite 3)
- Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry (Liite 2 ja liite 4)
- Vasemmistoliiton kaupunginvaltuutetut Paavo Arhinmäki ja Veronika Honkasalo Kaupunginvaltuuston kokouksessa 17/10.10.2018. He pyysivät, että ”palautetaan asia

*uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.”*

minun ei ole sallittu millään tavalla aidosti neuvotella sopimuksen ehdoista eikä minulla ole tosiasiallista annettu mitään mahdollisuutta kieltäytyä sopimuksesta, vaikka sen ehdot - mukaan lukien maanvuokran suuruus - ovat kaupungin yksipuolisesti sanelemat ja monilta osin minulle kohtuuttomat.

## **C2) Maanvuokrasopimuksen luonnokseen on tehtävä alla mainitut muutokset/korjaukset, esitettynä vuokrasopimuksen mukaisessa järjestyksessä**

### **8 § Rakentamisvelvollisuus**

*”... Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.”*

Kahden vuoden määräaika uuden rakennuksen rakentamiseen on liian lyhyt, varsinkin kun kyseessä on suojeltu alue. On selvää, että vakuutusyhtiön korvauspäätöksen saaminen voi kestää hyvinkin pitkään. Ilman korvauspäätöstä korvaavan rakennuksen suunnittelua ja rakentamista ei käytännössä voi aloittaa eikä edes rakennuslupahakemusta jättää ilman kohtuutonta taloudellista riskiä. Rakennuslupan saaminen kestää parhaassakin tapauksessa vuoden riippuen mm. tehdyistä valituksista. Omakotitalon rakentamisaika tilanteessa, jossa suojelukaavan johdosta ei voi käyttää vakioratkaisuja eikä valmistalopaketteja, on vähintään 1,5 vuotta. Määräaika on siten oltava vähintään 3-4 vuotta. Nykyinen ehto altistaa maanvuokraajan hyväksymään täysin Helsingin kaupungin yksipuolisen sopimuksen ilman, että sen muutosmahdollisuuteen voi miltään osin luottaa.

### **10 § Hoitovelvollisuus**

*”Vuokra-alueella kasvavia puuta ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontapalveluiden ohjeistuksen vastaisesti kaataa. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan ja huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi. Vuokralainen vastaa puista aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.”*

Tähän ehtoon tulee lisätä, että kaupungin on annettava välittömästi pyynnön saatuaan kaatolupa huonokuntoisille puille, jotka voivat aiheuttaa vahinkoja. Mikäli vuokralaisen pyytää puunkaatolupaa huonokuntoiselle puulle, eikä lupaa anneta ja mikäli puu aiheuttaa huonon kunnan takia vahinkoja, vuokranantaja on velvollinen maksamaan täysimääräisesti vuokralaisten ja mahdollisten ulkopuolisten kärsimästä vahingosta.

### **15 § Yhdyskuntatekniset**

*”Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua*

*irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.”*

Kaikki kaupungin tarpeet voidaan luokitella yleiseksi tarpeeksi. Tämän perusteella kaupunki voisi esimerkiksi muuttaa koko tontin alan vähennettynä rakennuksen alla olevalla alueella virkistysalueeksi ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Tässä on määriteltävä selkeästi, mitä kaupunki/vuokranantaja voi tehdä ja mitä ei sekä mekanismi, jonka perusteella voidaan riippumattomasti arvioida toimenpiteistä aiheutuvan vahingon määrä ja korvaaminen sekä mahdollisesti pysyvä maanvuokra-alennus.

### **19 § Maanalaisia hankkeita**

*”Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.”*

Hankkeista ei saa aiheuta kohtuutonta haittaa vuokralaiselle. Lisätään tekstiin.

### **22 § Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä**

Lunastushintana rakennuksista maksetaan 60 % rakennusten teknisestä lunastushetken nykyarvosta. Suojelukaava-alueella tämä tarkoittanee tosiasiallisesti nollaa. Kuten taloustutkija [REDACTED] toteaa (Liite 3): *”Koska kanta-Helsingissä omakotitalot ovat hyvin vanhoja, niiden tekninen nykyarvo on vain murto-osa vastaavien uusien rakennusten arvosta. Esimerkiksi 50 vuotta vanhan rakennuksen tekninen nykyarvo on vain 30 % vastaavan uuden arvosta.”*

Pyydän ottamaan huomioon, että kaupunki ei voi laillisesti kohdella täysin eri tavalla tontin vuokraajiaan. Läheisellä Oulunkylän aseman liepeillä olevien kerrostalojen kohdalla kaupunki maksoi/maksaa täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti. Talon suuruus tai asumisen muoto tai edes sijainti kaupungissa ei voi määrittellä erilaista korvausta. Yhdenvertaisuus ei luonnoksessa toteudu.

Kuten taloustutkija [REDACTED] toteaa (Liite 3) *”Koska ehdotetussa vuokrasopimuksessa rakennusten lunastushinnaksi on määritelty niiden tekninen nykyarvo, olisi johdonmukaista huomioida rakennusten alhainen lunastusarvo myös tonttien vuokraperustehinnassa.”*

Koska näin ei kuitenkaan ole tehty pyydän, että kohtaan 22 §, Toimenpiteet vuokraajan päättyessä, on lisättävä määräys, jonka mukaan rakennuksista maksetaan vuokra-ajan päättyessä täysi korvaus (100%) lunastushetken markkinahinnan mukaisesti. Markkinahinnan arvioi maanvuokrasopimuksen osapuolista riippumaton taho.

### **28 § Sopimussakko**

Luonnoksen mukaan kaupunki voi halutessaan vaatia sopimussakkona 100 000 aivan mistä rikkomuksesta hyvänsä. Sopimussakon suuruus pitää olla kohtuullinen suhteessa kohteen arvoon, eikä

sopimussakkoa pitää joutua maksamaan mistä tahansa rikkomuksesta. Sopimussakko pitääkin rajata pelkästään olennaisiin sopimusrikkomuksiin. Kohtuulliseksi sopimussakoksi ehdotan kohteen arvo huomioon ottaen 20.000 euroa.

Koska myös vuokranantajalla on sopimuksessa velvoitteita, tulisi sopimussakon koskea myös sitä. Toisin sanoen sopimussakko tulee laajentaa koskemaan myös vuokranantajaa. Vaihtoehtoisesti ehdotan, että sopimussakko poistetaan kokonaan.

### **C3) Vuokralaiselle on annettava oikeus lunastaa tontti kohtuullisella hinnalla vaihtoehtona uuden maanvuokrasopimuksen solmimiselle.**

Helsinki kaupungin päätös maanvuokraussopimuksesta on selkeä esimerkki määräävän markkina-aseman väärinkäytöstä (katso kohta C1). Oikaisuvaatimuksen tekijän suojeltu omakotitalo sijaitsee kaupungilta vuokratulla maalla, eikä sitä ole käytännössä mahdollista siirtää muualle. Käytännössä vuokralaisella ei siten nyt annetun ehdotuksen mukaan, ole muuta mahdollisuutta kuin allekirjoittaa vuokrasopimus, mikä ehdotetussa muodossaan johtaa väistämättä kohtuuttomaan lopputulokseen. Vuokralaiselle pitääkin vuokrasopimuksen uusimisen sijasta antaa vaihtoehtona oikeus lunastaa tontti käyväällä hinnalla, joka ottaa huomioon aiemmin maksetut vuokrat.

### **C4) Maanvuokrasopimusluonnoksessa laskettu neliöiden määrä, maanvuokra ja muut ehdot on korjattava niin, että ne vastaavat todellista tilannetta eivätkä riko hyvän hallintotavan mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta**

Maanvuokrasopimusluonnos loukkaa esitetyssä muodossaan sekä ajallisesti että paikallisesti vuokralaisten yhdenvertaisuutta.

Viitaten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen Helsingin hallinto-oikeudelle tekemään valitukseen (Liite 2) ”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. (85-86) Hallintolakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 72/2002) todetaan mm. ”Tasapuolisen kohtelun merkitys korostuu silloin, kun viranomainen käyttää yksityisten oikeusasemaan tai toimintamahdollisuuksiin kohdistuvaa harkintaa.” Aiheesta mm. KHO 1997:30, KHO 2010:69 ja KHO 30.4.1999 T 963. Kohta 2 Päätöksen toimenpiano keskeyttäminen ja lykkääminen”

Käsitykseni mukaan kerrosneliöiden määrä on laskettu erilaisilla perusteilla useissa vastaavissa kohteissa. Maanvuokran laskennassa kerrosneliöiden määrä on 165 k-m<sup>2</sup>. Kumpulassa on vastaavia asuinpientaloja 100 kpl Limingantiellä, Kymintiellä, Sotkamonkujalla, Kauhavankujalla ja Aavasaksantiellä. Ne kaikki pohjautuvat alun 1920-30-luvuilla sosiaaliarkkitehtiin samanlaisiin pohjapiirroksiin. Helsingin kaupungin digitaalisesta 3d-malleista kuka tahansa voi katsoa talojen koot <https://kartta.hel.fi/3d/#/>. Kuvista ja kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta ARSKAsta voi katsoa pohjapiirrokset lupakuvista. Ainakin osassa

kohteista kerrosneliöihin ei ole sisällytetty alle 160 cm korkeita tiloja, kun taas [REDACTED] ssa nämäkin on otettu mukaan vuokran perusteena oleviin kerrosneliöihin.

Esimerkkejä on lukuisia, kun vertaa kaupungin päätöksiä ja esityksiä todellisiin rakennuksiin. Tämä osoittaa hyvin selvästi, että kaupunki ei ole päätöksenteossa noudattanut yhdenvertaisuutta, puolueettomuutta ja muita hyvän hallinnon periaatteita. Taloudellisesti näin suuri neliöiden erotus johtaa [REDACTED] salta perusteettoman suureen vuokraan ja samalla myös muihin vastaaviin kohteisiin verrattuna kohtuuttomaan lopputulokseen.

Tämän lisäksi [REDACTED] päätöksen sisältämät vuokrausperusteet poikkeavat olennaisella tavalla niistä vuokrausperusteista, jotka Helsingin kaupunginvaltuusto oli aiemmin vahvistanut vanhojen tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksilla v 2010 ja 2015. Alueen omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 %, vaikka rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaali hinnat ovat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja omakotitalojen reaali hinnat pääkaupunkiseudulla vuosille 2005–2016 kasvaneet vain 2,3 %. (Liite 3).

Kuten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry valituksessa todetaan: ”Alueen omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 % (37 e/k m<sup>2</sup> vs. 29 e/k m<sup>2</sup>, ind. 100), vaikka vuoden 2008 jälkeen omakotitalotonttien reaali hintataso ei ole pääkaupunkiseudulla noussut, vaan tosiasiaassa laskenut. Kuten [REDACTED] alituksen liitteenä olevassa lausunnossaan toteaa, ei ole perusteltua, että v 2020 vuokrausperustehinta olisi vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyjä vuokrausperustehintoja korkeampi. ” (Liite 2) Myös taloustutkija [REDACTED] toteaa, että: ”Vuokraperustehinta omakoti- ja paritaloteille on kasvanut huomattavasti verrattuna vuoden 2010 ja 2015 sopimuskierroksiin. Asuntojen markkinahinnat eivät ole kasvaneet vastaavalla tavoin. Asukkaita tulisi kohdella tasapuolisesti riippumatta siitä, milloin heidän tontinvuokrasopimuksensa on tehty. (Liite 3) ja että ”Tontinvuokran huomattava kasvu ei selity tontinhintojen kehityksellä. Rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaali hinnat ovat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017. Maanmittauslaitoksen tuoreen raportin mukaan pääkaupunkiseudulla vuoden 2014 asuntotonttien hinnat poikkesivat vain muutaman prosentin vuoden 2010 hinnoista ja tonttien hinnat ovat kasvaneet selvästi hitaammin kuin asuntojen hinnat. Tilastokeskuksen omakotitaloindeksin perusteella omakotitalojen reaali hinnat pääkaupunkiseudulla ovat nousseet vuoden 2009 pohjalukemasta 8,5 % vuoteen 2016. Toisaalta omakotitalojen reaali hinnat ovat nyt alempana kuin vuonna 2006. Jos vuotta 2009 verrataan vuoteen 2014, jolloin hinnat ovat olleet huipussaan, nousua on noin 17 %. Koska indeksissä on huomattavaa vaihtelua vuosien välillä, yksittäisten pistearvojen sijaan tulisi tarkastella pidemmän aikavälin kasvutrendiä. Kun vuosille 2005–2016 sovitetaan kasvua kuvaava suora, havaitaan että vuodesta 2009 vuoteen 2016 trendinomaista nousua on vain 2,3 %.” (Liite 3)

Olen lisäksi pyytänyt kirjaamosta lisätietoja päätöksistä mukaan lukien pohjapiirroksset. Koska pyytämäni aineiston kokoaminen ja lähettäminen ei onnistu ennen oikaisuvaatimukseni määräaikaan ti 10.9. klo 16 sain luvan täydentää oikaisuvaatimukseni myöhemmin, kun tietopyynnön edellyttämä aineisto on käytössäni. Tulen täydentämään perustelun tähän kohtaan niin pian kuin mahdollista.

**C5) Maanvuokrasopimukseen on ensisijaisesti tehtävä kaikki tarvittavat muutokset niin, että vuokrasopimuksen ehdot ovat sopimuksen voimaantulopäivästä lähtien yhteneväiset vireillä olevan Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry:n Kilpailu- ja Kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle jättämän kunnallisvalituksen sisällön ja niissä vaadittujen muutosten kanssa. Toissijaisesti, mikäli muutosten tekeminen ei olisi ennen vuoden 2019 loppua mahdollista, muutokset pitää ottaa huomioon takautuvasti uuden vuokrasopimuksen alkamispäivästä lukien.**

Helsingin Kaupunki teki 19.8.2019 päätöksen § 226 ”Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Käpylän ja Kumpulan alueita kohta E”, vaikka maanvuokrasopimusten uudistusprosessiin liittyen on meneillä toimenpidepyyntö ja valitus (Kanta Helsingin Omakotiyhdistyksen ry:n toimenpidepyyntö Kilpailu- ja Kuluttajavirastolle (Liite 4) ja Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry kunnallisvalitus Helsingin hallinto-oikeudelle (Liite 2). Näiden ratkaisu tulee mahdollisesti vaikuttamaan merkittäväksi myös [REDACTED] maanvuokrasopimukseen luonnokseen.

Koska edellä mainitulla toimenpidepyynnöllä ja valituksella voi olla merkittävä vaikutus maanvuokrasopimuksen ehtoihin, maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta tulisi lykätä oikeusprosessien ajaksi. Mikäli nykyinen sopimus päättyy ennen kuin ko. päätökset ovat käytettävissä, tulisi ehdotetut muutokset ottaa joka tapauksessa huomioon uusissa maanvuokrasopimuksissa, ensisijaisesti jo sopimusten allekirjoitushetkellä tai toissijaisesti takautuvasti sopimusten allekirjoitushetkestä lukien.

Pyydän, että maanvuokrasopimusluonnos muutetaan edellä esitetyllä tavalla ja esitetyt perusteet otetaan uudessa maanvuokrasopimusluonnoksessa huomioon. Varaan itselleni myös mahdollisuuden oikaisuvaatimuksen täydentämiseen ja lisätietojen toimittamiseen.

Helsingissä, 9. syyskuuta 2019

#### **Liitteet:**

**Liite 1** Aallon yliopiston rahoituksen professorin [REDACTED] lausunto kohtuullisesta tuottovaatimuksesta asuintonteille (2.3.2018)

**Liite 2** Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry laatima kunnallisvalitus Helsingin hallinto-oikeudelle (Valituksessa Helsingin kaupunginvaltuuston antamasta päätöksestä (10.10.2018, diariono. HEL 2018-005993 T 10 01 01 02, esityslista 17/2018, asia 10/§ 285) koskien vuokrausperusteiden määrittämistä asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021), jätetty 23.11.2018 ja vastaselitys Helsingin kaupungin 19.3.2019 päivätyn selityksen johdosta

**Liite 3** Taloustutkija [REDACTED] Arvio tontinvuokrahinnoista (7.4.2019).

**Liite 4** Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen toimenpidepyynnön Kilpailu- ja Kuluttajavirastolle (Helsinki kaupunki – Tonttivuokrat, 11.2.2019)

1000

1000

1000

1000



14.11.2019

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta

**Oikaisuvaatimuksen täydentäminen päätökseen HEL 2019-008288, Päätös E (19.8.2019 § 226** Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Käpylän ja Kumpulan alueilta, päätöskohta E), koskien tonttia osoitteessa [REDACTED] Helsinki, kiinteistötunnus [REDACTED] pinta-ala 800 m<sup>2</sup>.

**Alkuperäinen oikaisuvaatimus on toimitettu 9.9.2019, alla oleva teksti täydentää jo toimitetun oikaisuvaatimuksen kohdan C4.**

**Oikaisuvaatimuksen tekijä ja tekijän yhteystiedot**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pyydän kunnioittavasti, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta käsittelee tämän oikaisuvaatimuksen ja muuttaa oikaisuvaatimuksen mukaisesti Helsingin kaupungin yllä viitatus päätöksen.

**A) Oikaisuvaatimuksen tekijän oikeus oikaisun vaatimiseen**

Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 935 [REDACTED] pinta-ala 800 m<sup>2</sup>, osoite [REDACTED] on vuokrattu [REDACTED] josta oikaisuvaatimuksen tekijä, [REDACTED] ja siten oikeutettu tekemään oikaisuvaatimuksen.

**C4) Maanvuokrasopimusluonnoksessa laskettu neliöiden määrä, maanvuokra ja muut ehdot on korjattava niin, että ne vastaavat todellista tilannetta eivätkä riko hyvän hallintotavan mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta**

Maanvuokrasopimusluonnos loukkaa esitetyssä muodossaan sekä ajallisesti että paikallisesti vuokralaisten yhdenvertaisuutta. Viitaten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen Helsingin hallinto-oikeudelle tekemään valitukseen (Liite 2) ”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 viranomainen käyttää yksityisten oikeusasemaan tai toimintamahdollisuuksiin kohdistuvaa harkintaa.” Aiheesta mm. KHO 1997:30, KHO 2010:69 ja KHO 30.4.1999 T 963. Kohta 2 Päätöksen toimenpiano keskeyttäminen ja lykkääminen”

Käsitykseni mukaan kerrosneliöiden määrä on laskettu erilaisilla perusteilla useissa vastaavissa kohteissa.

maanvuokran laskennassa kerrosneliöiden määrä on 165 -m<sup>2</sup>. Kumpulassa on vastaavia asuinpienaloja 100 kpl Limingantiellä, Kymintiellä, Sotkamonkujalla, Kauhavankujalla ja Aavasaksantiellä. Ne kaikki pohjautuvat alun 1920-30-luvuilla sosiaaliarkkitehti [REDACTED] samanlaisiin pohjapiirroksiin. Helsingin kaupungin digitaalisesta 3d-malleista kuka tahansa voi katsoa talojen koot <https://kartta.hel.fi/3d/#/>. Kuvista ja kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta ARSK:stä voi katsoa pohjapiirotukset lupakuvista. Ainakin osassa kohteista kerrosneliöihin ei ole sisällytetty alle 160 cm korkeita tiloja, kun taas [REDACTED]:ssa nämäkin on otettu mukaan vuokran perusteena oleviin kerrosneliöihin. Esimerkkejä on lukuisia, kun vertaa kaupungin päätöksiä ja esityksiä todellisiin rakennuksiin.

*TÄYDENNETTY OSA: Kumpulan alueelta kerrosalan määrittämiseen käytettävistä plansseista (jotka Helsingin kaupunki luovutti 21.10.2019 oikaisuvaatimuksen tekijälle) ilmenee, että useassa kohteessa ei ole sisällytetty kerrosalaan osaa toisen kerroksen kerrosneliöistä, koska kyseessä on alle 160 cm korkuisia tiloja. Luovutettujen planssien mukaan ainakin seuraavien asuntojen kerrosalaan ei ole laskettu mukaan alle 160 cm korkuisia tiloja eri tyyppisissä huoneissa (keittiöitä, alkoveja, vaatehuoneita, makuuhuoneita, kodinhoituhuoneita, vierashuoneita): Intiankatu [REDACTED] Kauhavankuja [REDACTED] Kauhavankuja [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Sen sijaan Limingantie [REDACTED] alle 160 cm tilat on otettu kerrosalaan mukaan, mikä loukkaa esitetyssä muodossaan vuokralaisten yhdenvertaisuutta.*

*Vertailemalla fyysisiä rakennuksia päätöksiin liittyviin plansseihin (jotka Helsingin kaupunki luovutti 21.10.2019 oikaisuvaatimuksen tekijälle) voidaan myös nähdä, että ainakin alla mainituissa kohdissa kuisteja ei ole laskettu kerrosalan mukaan, vaikka jokaisessa alla mainituissa kohteissa ainakin yksi kuisti on selvästi umpikuisti. Tämä voidaan todeta kävelemällä Limingantietä, Kymintietä ja Kauhavankujaa pitkin tarkkaillen rakennuksia astumatta kenenkään tontille. Limingantie [REDACTED] maanvuokrasopimuksessa on laskettu mukaan molemmat umpikuistit kerrosalaan, mikä loukkaa esitetyssä muodossaan vuokralaisten yhdenvertaisuutta.*

*Lista kohteista, joissa ainakin yksi kuisti on umpikuisti toisin kuin plansseista ilmenee: Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Kymintie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Limingantie [REDACTED] Kauhavankuja [REDACTED] Kauhavankuja [REDACTED] Kauhavankuja [REDACTED]*

*Se, että umpikuisteja on laskettu mukaan joissakin maanvuokrapäätöksissä ja joissakin ei, rikkoo hyvän hallintotavan mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta huomioon ottaen, että Helsinki kaupunki olisi voinut havainnoida ainakin umpikuistien kohdalla planssien ja todellisten rakennusten eroavaisuutta hyvin helposti ja erittäin pienin kustannuksin. Tämän lisäksi se aiheuttaa Helsingin kaupungille pitkäaikaista (50 vuotta) taloudellista haittaa maanvuokran menetyksenä.*

*Oikaisuvaatimuksen tekijä on osoittanut käyttämällä umpikuisteja esimerkkeinä, kuinka epäluotettavia merkittävä osa Helsingin kaupungin käyttämistä plansseista (ilmeisesti lupakuviiin perustuvia) ovat kerrosalan laskentaa varten. Umpikuistien lisäksi vanhoihin lupakuviiin perustuvat*

*planssit eivät mahdollisesti pidä paikkaansa ainakaan osassa asuntoja ja muissa kerrosalan laskennan kannalta tärkeissä asioissa, kuten esimerkiksi toisen kerroksen ullakkotiloissa. Kuitenkaan sitä oikaisuvaatimuksen tekijä ei voi todentaa. Ei paikkansa pitävien planssien käyttö kerrosalan laskennassa maanvuokrasopimuksissa loukkaa esitetystä muodostaan vuokralaisten yhdenvertaisuutta.*

*Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että Helsingin kaupunki todentaa alle 160 cm korkuisten tilojen kerrosalan kohteessa [REDACTED] käymällä kohteessa tarkistamassa tilojen korkeuden, ja poistaa alle 160 cm korkeiset tilat pois kerrosalasta, jonka perusteella maanvuokra lasketaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää myös, että Helsinki kaupunki korjaa maanvuokrasopimukset, niin että maanvuokran laskennassa yhdenvertaisuusperiaate toteutuisi myös umpikuistien kerrosalan laskennassa, niin että joko kaikki umpikuistit laskettaisiin mukaan tai sitten mitään niistä ei laskettaisi mukaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että Helsinki kaupunki varmistaa planssien ja todellisten rakennusten välisen vastaavuuden maanvuokraa kerrosalan laskenta varten, sillä selvästi käytetyt planssit eivät pidä paikkansa ja niiden käyttö loukkaa esitetystä muodostaan vuokralaisten yhdenvertaisuutta synnyttämällä perusteettomia eroja ja epäoikeudenmukaisuutta maanvuokrien loppusummassa.*

Tämä osoittaa, että kaupunki ei ole päätöksenteossa noudattanut yhdenvertaisuutta, puolueettomuutta ja muita hyvän hallinnon periaatteita. Taloudellisesti näin suuri neliöiden erotus johtaa [REDACTED] osalta perusteettoman suureen vuokraan ja samalla myös muihin vastaaviin kohteisiin verrattuna kohtuuttomaan lopputulokseen. Tämän lisäksi [REDACTED] päätöksen sisältämät vuokrausperusteet poikkeavat olennaisella tavalla niistä vuokrausperusteista, jotka Helsingin kaupunginvaltuusto oli aiemmin vahvistanut vanhojen tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksilla v 2010 ja 2015. Alueen omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 %, vaikka rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihinnat ovat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja omakotitalojen reaalihinnat pääkaupunkiseudulla vuosille 2005–2016 kasvaneet vain 2,3 %. (Liite 3). Kuten Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ry valituksessa todetaan: ”Alueen omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 % (37 e/k-m<sup>2</sup> vs. 29 e/k-m<sup>2</sup>, ind. 100), vaikka vuoden 2008 jälkeen omakotitalotonttien reaalihintataso ei ole pääkaupunkiseudulla noussut, vaan tosiasiaa laskenut. Kuten [REDACTED] valituksen liitteessä olevassa lausunnossaan toteaa, ei ole perusteltua, että v 2020 vuokrausperustehinta olisi vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyjä vuokrausperustehintoja korkeampi.” (Liite 2) Myös taloustutkija [REDACTED] toteaa, että: ”Vuokrausperustehinta omakoti- ja paritaloteille on kasvanut huomattavasti verrattuna vuoden 2010 ja 2015 sopimuskierroksiin. Asuntojen markkinahinnat eivät ole kasvaneet vastaavalla tavoin. Asukkaita tulisi kohdella tasapuolisesti riippumatta siitä, milloin heidän tontinvuokrasopimuksensa on tehty. (Liite 3) ja että ”Tontinvuokran huomattava kasvu ei selity tontinhintojen kehityksellä. Rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihinnat ovat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017. Maanmittauslaitoksen tuoreen raportin mukaan pääkaupunkiseudulla vuoden 2014 asuntotonttien hinnat poikkesivat vain muutaman prosentin vuoden 2010 hinnoista ja tonttien hinnat ovat kasvaneet selvästi hitaammin kuin asuntojen hinnat. Tilastokeskuksen omakotitaloindeksin perusteella omakotitalojen reaalihinnat pääkaupunkiseudulla ovat nousseet vuoden 2009 pohjalukemasta 8,5 % vuoteen 2016. Toisaalta omakotitalojen reaalihinnat ovat nyt alempana kuin vuonna 2006. Jos vuotta 2009 verrataan vuoteen 2014, jolloin hinnat ovat olleet huipussaan, nousua on noin 17 %. Koska

indeksissä on huomattavaa vaihtelua vuosien välillä, yksittäisten pistearvojen sijaan tulisi tarkastella pidemmän aikavälin kasvutrendiä. Kun vuosille 2005–2016 sovitetaan kasvua kuvaava suora, havaitaan että vuodesta 2009 vuoteen 2016 trendinomaista nousua on vain 2,3 %.” (Liite 3) Olen lisäksi pyytänyt kirjaamosta lisätietoja päätöksistä mukaan lukien pohjapiirrokset. Koska pyytämäni aineiston kokoaminen ja lähettäminen ei onnistunut ennen oikaisuvaatimukseni määräaikaan ti 10.9. klo 16 sain luvan täydentää oikaisuvaatimukseni myöhemmin, kun tietopyynnön edellyttämä aineisto on käytössäni. Tulen täydentämään perustelun tähän kohtaan niin pian kuin mahdollista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että Helsingin kaupunki korjaa laskettu neliöiden määrän, maanvuokran ja muut ehdot niin, että ne vastaavat todellista tilannetta eivätkä riko hyvän hallintotavan mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta.

Helsinki, 14.11.19

