



## § 331

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön maanvuokran alennusvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä 6.2.2024 (9 §)

HEL 2023-004135 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen siltä osin, kun siinä on vaadittu maanvuokran sitomista muuhun indeksiin, kuin lainvoimaisen vuokrauspäätöksen mukaiseen elinkustannusindeksiin (kiinteistölautakunta 5.10.2010, 651 §). Kaupunkiympäristölautakunta ei tutki uudelleen kaupunginvaltuuston (29.4.2009, 95 §) eikä kiinteistölautakunnan (5.10.2010, 651 §) lainvoimaisia päätöksiä.

Muilta osin kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön maanvuokran alennusvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä 6.2.2024 (9 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 19.2.2024
- 2 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 1
- 3 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 2
- 4 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 3
- 5 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 4
- 6 Oikaisuvaatimus, täydennys 29.4.2024, korjattu tiivistelmä
- 7 Tontit-yksikön päällikön päätös 6.2.2024 (9 §)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-



Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä muksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 6.2.2024 (9 §) päättänyt, että Helsingin kaupungin tonttien 25003/1 ja 25871/1 vuokralaisen Asunto Oy Voittaja–Segraren Bostads Ab:n 20.3.2023 päivätyn maanvuokran alennusvaatimuksen ja 16.10.2023 päivätyn maanvuokran alennusvaatimuksen täydennyksen perusteella ei ole aihetta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin toimenpiteisiin.

Esitetyt vaatimukset perusteineen tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä Asunto Oy Voittaja–Segraren Bostads Ab vaatii oikaisua alkuvuosivuokrien määrittelyssä ja vaatii ottamaan käyttöön sopimuksissakin mainitut oikeat alkuvuosivuokrat, joihin indeksikoroituksia vuosittain sovelletaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että alkuvuosivuokra on määritetty virheellisesti käyttäen 1951=100 indeksin kerrointa 17,49. Tämä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan johtanut siihen, että kohtuullinen käypä vuokra 24 euroa/k-m<sup>2</sup> on manipuloitu kohtuuttomaksi 420 euroksi/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että oikea tapa olisi sitoa vuokrat sopimusvuoden indeksiin, heidän tapauksessaan 2010=100 indeksiin. Tontin käypä arvo tarkoittaa tontin sopimusajankohdan hintaa, mikä ei ole sidottu indeksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen vuokraamien tonttien 25003/1 (Koskelantie 30) ja 25871/1 (Koskelantie 28) alkuvuokrien määrittelyssä on tapahtunut virhe, jonka seurauksena on päädytty ylisuuriin tontinvuokriin.

Oikaisuvaatimuksen perusteina oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että alkuvuosivuokran olisi tullut perustua kaupungin ilmoittamiin kriteereihin, jotka ovat rakennusoikeudet mitattuna kerrosneliöiden määrällä, kerrosneliön kohtuullinen käypä hinta 24 euroa/k-m<sup>2</sup> sopimusajankohdalla 2010 ja kaupungin tuottotavoite 4 % tonttien käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että kerrosneliön kohtuullisesta käyvästä arvosta (24 euroa/k-m<sup>2</sup>) sopimusajankohtana 2010 oli ARAN suositus ja kaupunginvaltuustossa tehty päätös 29.4.2009, jolloin vii-



tearvona oli käytetty uustuotannon hintoja kyseisessä kaupunginosassa sopimuksen teon ajankohtana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonttien alkuvuokra saadaan laskettua yksinkertaisena kertolaskuna:

Tontti 25871/1: 2 656 euroa (2 767 k-m<sup>2</sup> x 24 euroa x 0,04)

Tontti 25003/1: 2 672 euroa (2 783 k-m<sup>2</sup> x 24 euroa x 0,04).

Tonttien alkuvuokrat ovat yhteensä siten 5 328 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että alkuvuokria vastaava indeksi tulisi merkitä sadalla ja uusi vuokra tulisi sitoa sopimusvuoden indeksiin 2010=100, jolloin perusvuoden indeksikerroin olisi 1. Kaupunki on kuitenkin sitonut tontin arvon ja vuokran edelleen aikaisemman sopimuksen 1951=100 tasoon, joka oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan johtaa siihen, että se joutuu maksamaan uudelleen vuosina 1951 - 2010 jo kertaalleen maksamansa indeksikorotukset.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että lautakunnan päätöksissä J ja T (sopimusten uusimista koskeva kiinteistölautakunnan päätös 5.10.2010, 651 §, päätöskohdat J ja T) sekä asunto-osakeyhtiön sopimusteksteissä tonttien alkuvuokrat ovat vielä oikein. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että näitä alkuvuokria vastaava indeksi tulisi merkitä sadalla. Kaupunki ei kuitenkaan ole menetellyt alkuvuokrien suhteen näin, vaan alkuvuokrien laskukaavaan kaupunginvaltuuston esityksessä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisätty täysin perusteeton 1951=100 indeksin kerroin 17,49, joka ei sinne kuulu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asunto-osakeyhtiöiden sopimustekstien 1 §:ään on lisätty vanhasta sopimuksesta peräisin oleva käsitys, että vuokra sidotaan myös 1951=100 indeksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan kyseessä on väärinkäsitys. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uusi vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mutta ei enää 1951=100 indeksiin, kuten jo päättyneessä maanvuokrasopimuksessa, vaan uuden sopimuksen alkuvuoden 2010=100 indeksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uusissa maanvuokrasopimuksissa ei pitäisi käyttää lainkaan 1951=100 indeksin kertoimia alkuvuokran määrittämisessä. Sopimusteksteissä 1951=100 indeksiä voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käyttää ainoastaan vuonna 1951 tehdyissä sopimuksissa ja kaikissa myöhempien vuosien sopimuksissa vuokra tulisi aina sitoa sopimuksen alkuvuoden indeksiin, oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa siten 2010=100 indeksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uuden alkuvuokran piti määrittää seuraavasti:



Kerrosneliöt x 24 x vaadittava tuotto prosentti x indeksi (2010=100)

5 550 (=tonttien rakennusoikeuden määrä yhteensä) x 24 x 4 % x 1,00 = 5 328 €

Vuokran määrittelyä ei kuitenkaan tehty edellä kerrotulla tavalla, vaan uuden sopimuksen alkuvuokran määrittely tehtiin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan seuraavasti väärin:

Kerrosneliöt x 24 x vaadittava tuotto prosentti x indeksi (1951=100)

5 550 x 24 x 4 % x 17,49 = 93 186 €.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan indeksit ja indeksikertoimet on laskettu oikein, mutta niitä on sovellettu väärään alkuvuokraan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että uuden sopimuksen alkuvuokran olisi tullut perustua ARAn arvioimaan käypään tontin hintaan 24 euroa/k-m<sup>2</sup> kyseisen sopimuksen ajankohtana. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunginvaltuuston esityksen taulukosta on kuitenkin nähtävissä, että käypä arvo 24 euroa/k-m<sup>2</sup> on saatu manipuloitua 420 euroksi/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa myös, että käypä arvo 24 euroa/k-m<sup>2</sup> ei tarkoita vuoden 1951 arvoa vaan sopimuksen ajankohdan 2010 arvoa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä on myös väärin merkitä tontin käypä arvo 24 euroa/k-m<sup>2</sup> ikään kuin vuoden 1951 arvoksi ja sen jälkeen kertoa 1951=100 indeksin kertomella 17,49. Tontin käypä arvo vuonna 2010 on oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä 24 euroa/k-m<sup>2</sup> ja tämä käypä arvo on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ARAn ja kaupunginvaltuuston määrittelemä sekä hyväksymä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontin osuus kiinteistöjen arvosta on pieni eikä rakennetuille tonteille ole suurta kysyntää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan indeksikertoimen manipuloinnilla kaupunki peri vuokraa todellisuudessa alkuvuonna 2010 siten, että vuokran määrä oli jo 70 % käyvästä arvosta ja vuonna 2024 vuokra olisi jo 93 % tontin käyvästä arvosta, vaikka tuottotavoitteen piti olla 4 % käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontin käypä arvo tulee laskea luvun 24 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaan ja vuokraa periä tämän mukaisesti. Valtuuston päätöksen vastaisesti tonttien kohtuullista käypää arvoa 24 euroa/k-m<sup>2</sup> on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuitenkin manipuloitu siten, että laskennassa on käytetty lukua 420 euroa/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan indeksin väärinkäytöstä johtuen ollaan siinä pisteessä, että tontin vuosivuokra on lähellä koko tontin käypää arvoa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastikevaikutus on tällä hetkellä vuodessa 30 euroa asuinneliötä kohden, mikä tarkoittaa 100 m<sup>2</sup>:n suuruudessa huoneistossa 3 000:tä euroa vuodessa ja 50 m<sup>2</sup>:n suuruudessa



kaksiossa 1 500:aa euroa vuodessa. Vastikevaikutus myös nousee koko ajan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastikevaikutukset oli aliarvioitu. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vanhat rakennukset vaativat jatkuvia suuria korjauksia ja korkeiden hoitovastikkeiden takia pienituloisimmat osakkaat joutuvat myymään asuntonsa. Myös kaupungille olisi edullista, jos omistusasuminen olisi mahdollista myös pieni- ja keskituloisille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että maanvuokrasopimuksia tulisi muuttaa siten, että sopimusteksteissä mainitut tonttien oikein lasketut arvot otetaan alkuvuokran 2010=100 arvoksi. Alkuvuokran kaavasta tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan poistaa väärän indeksin 1951=100 indeksikerroin 17,49 ja sopimustekstistä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan poistaa väärä viittaus vuokran sitomisesta 1951=100 indeksiin ja sitoa vuokra sopimusvuoden 2010=100 indeksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan indeksikertoimet on kuitenkin laskettu oikein tähänkin asti, joten siltä osin ei tarvita muutosta. Tarvittava muutos on, että nykyisen kohtuuttoman alkuvuokran paikalle asetetaan oikea alkuvuokra (yhteensä kahden tontin osalta) 5 550 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikein lasketut alkuvuokrat tulee asettaa tonttien vuokrien perusteeksi ja laskutuksen pohjaksi viimeistään 1.1.2025 alkaen siten, että ne ovat voimassa sopimuksen loppuajan eli 31.12.2060 saakka. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että sopimuksen voimassaoloaikana vuosina 2011 - 2024 kaupungille on maksettu tontinvuokria yhteensä 1 189 000 euroa, kun oikea vuokran määrä olisi ollut tuolla ajanjaksolla 83 000 euroa. Vuokralainen toivoo rahallista korvausta kaupungilta tästä menetyksestä vähintään sen jälkeiseltä ajalta, kun ongelma on saatettu Helsingin kaupungin tietoon, eli tämän vuoden loppuun mennessä yhteensä kahdelta vuodelta.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on liitteenä nro 1. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös täydentänyt oikaisuvaatimustaan liitteenä nro 6 olevalla oikaisuvaatimuksen täydennyksellä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Aluksi on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratun kahden tontin maanvuokrasopimusten uusimisesta on päätetty kaupunginvaltuuston (29.4.2009, 95 §) ja kiinteistölautakunnan (5.10.2010, 651 §) lainvoimaisilla päätöksillä. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei saa tutkittavaksi edellä mainituilla lainvoimaisilla päätöksillä ratkaistuja asioita, koska oikaisuvaatimuksen tekijä on voinut hakea muutosta päätöksiin sopimuksensa uusimisen yhteydessä vuonna 2010. Asiassa tutkitaan kuitenkin oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus siltä osin, kun siinä vedotaan laskennalliseen virheeseen vuokran laskuttamisessa.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen vuokraamien tonttien alku(vuosi)vuokrien määrittelyssä olisi tapahtunut virhe, jonka seurauksena olisi päädytty ylisuuriin maanvuokriin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alku(vuosi)vuokra olisi määritetty virheellisesti käyttäen kerrointa  $1951=100$ , mikä olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä johtanut siihen, että kohtuullinen käypä vuokra 24 euroa/k-m<sup>2</sup> on manipuloitu kohtuuttomaksi 420 euroksi/k-m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sille vuokrattujen tonttien alku(vuosi)vuokrien tulisi olla yhteensä 5 328 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alku(vuosi)vuokrien laskukaavaan kaupunginvaltuuston esityksessä olisi lisätty perusteeton indeksikerroin 17,49, joka ei sinne kuulu. Tämän seurauksena alkuvuosivuokrat olivatkin (vuonna 2010) 93 186 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan indeksin väärinkäytön vuoksi oltaisiin siinä pisteessä, että vuosivuokra olisi lähellä koko tontin/tonttien käypää arvoa.

Edellä esitettyyn on todettava ensinnäkin, että Käpylän alueen asuinkerrostalotonttien arvo on tontteja uudelleen vuokratessa vuonna 2010 liikkunut pääsääntöisesti välillä 800 - 900 euroa/kerrosneliömetri. Nykyhetkellä Käpylän alueen asuinkerrostalotonttien arvo liikkuu pääsääntöisesti välillä 1 150 - 1 250 euroa/kerrosneliömetri. Oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratut tontit sijaitsevat Koskelantien varrella. Oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien yhteisarvo (maapohja) on vuonna 2010 liikkunut arvioidusti välillä 4,4 - 5,0 miljoonaa euroa. Nykyhetkellä oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien yhteisarvo liikkuu arvioidusti välillä 6,4 - 6,9 miljoonaa euroa. Maanvuokra on 4 % tonttien laskennallisesta arvosta, joten tonttien markkina-arvon perusteella määritettävä maanvuokra olisi ollut arvioidusti välillä noin 180 000 - 200 000 euroa vuodessa vuonna 2010. Nykyhetkellä maanvuokra liikkuisi arvioidusti välillä noin 250 000 - 270 000 euroa vuodessa, mikäli se määritettäisiin tonttien markkina-arvon perusteella. Siten jo summittaisella tarkastelulla nähdään, ettei oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä siinä, että oikea maanvuokra tulisi olla 17,5 kertaa pienempi, voida pitää oikeana. Oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien vuosivuokra ei ole eikä ole ollut lähelläkään tonttien markkina-arvoa eikä myöskään tonttien markkina-arvon perusteella hypoteettisesti määritettävää maanvuokraa. Vuonna 2011 täysimääräinen kahdesta tontista peritty vuokra olisi ollut 93 188 euroa. Vuokrasta perittiin vuonna 2011 kuitenkin vain puolet eli 46 594 euroa. Vuonna 2024 vuosivuokra yhteensä kahden tontin osalta on 122 330,88 euroa.

Tonttien maanvuokra on määritetty oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien osalta kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksessä 5.10.2010 (651 §) ja maanvuokrasopimuksissa. Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksestä 5.10.2010 (651 §) ilmenevät molempien oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien perusvuosivuokrat. Tontin



25003/1 perusvuosivuokra on laskettu kaavalla  $2\,767\text{ k-m}^2 \times 24\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\%$  ja perusvuosivuokra on 2 656 euroa.

Tämä perusvuosivuokra on merkitty maanvuokrasopimukseen ja sen osalta todetaan seuraavasti:

”Tammikuun 1. päivästä 2012 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa luku 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 656 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.”

Maanvuokra vuodelle 2024 lasketaan siten kaavalla  $2656 \times (2296:100) = 60\,981,76$  euroa. Kaavassa luku 2296 on edellisen kalenterivuoden (vuoden 2023) keskimääräinen elinkustannusindeksin pisteluku.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratun toisen tontin 25871/1 perusvuosivuokra on laskettu kaavalla  $2\,783\text{ k-m}^2 \times 24\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\%$  ja perusvuosivuokra on 2 672 euroa.

Tämä perusvuosivuokra on merkitty maanvuokrasopimukseen ja sen osalta todetaan seuraavasti:

”Tammikuun 1. päivästä 2012 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa luku 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 672 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.”

Maanvuokra vuodelle 2024 lasketaan siten kaavalla  $2672 \times (2296:100) = 61\,349,12$  euroa. Kaavassa luku 2296 on edellisen kalenterivuoden (vuoden 2023) keskimääräinen elinkustannusindeksin pisteluku. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa siten maanvuokraa kahdesta tontista yhteensä 122 330,88 euroa, eli noin puolet tonteille hypoteettisesti markkina-arvon perusteella määritetystä maanvuokrasta. Vuokrat on laskutettu allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (nykyisin vuokrausperiaatteet) 29.4.2009 (95 §) mukaan kaupunginosan 25. (Käpylä) asuin-kerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuinrakennusten korttelialueiden (A) päätöksen liitteestä ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitääen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



ja. Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen 5.10.2010 (651 §) perustelujen mukaan kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2009 (95 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka päätöksen mukaiset 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen ja asuinrakennusten korttelialueiden (AK, A) tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 29.4.2009 (95 §) perustelujen osana olevassa taulukossa Käpylän kerrostalotonttien AK ja A ind. 100 hinnaksi on ilmoitettu 24 euroa/k-m<sup>2</sup> ja ind. 1750 hinnaksi on ilmoitettu 420 euroa/k-m<sup>2</sup>. Luku 1750 on vuokrausperustepäätöksen valmisteluajankohdan mukainen indeksipisteluku ja vuokrausperustepäätöksen perusteluissa ilmoitettu luku 420 euroa/k-m<sup>2</sup> ei siten ole suinkaan manipulaatiolla aikaansaatu luku, vaan tontin vuokran määrittämisen perusteeksi asetettu tontin kerrosneliömetrin laskennallinen arvo, joka on ilmoitettu vuokrausperustepäätöksen valmisteluajankohdan indeksipisteluvun tasossa (ind. 1750, 420 euroa/k-m<sup>2</sup>). Vuokran määrittämisen perusteeksi asetettu tontin kerrosneliömetrin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa ei siten suinkaan ole ollut 24 euroa/k-m<sup>2</sup> vaan 420 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokran suuruus on sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen. Edellä läpikäydysti oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattujen tonttien kerrosneliömetrin markkina-arvo vuonna 2010 on ollut välillä 800 - 900 euroa/k-m<sup>2</sup>. Asiassa ei siten mitenkään voida pitää perusteltuna oikaisuvaatimuksen tekijän esittämää siitä, että kerrosneliömetrin laskennallisen arvon olisi tullut olla 24 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksessä 5.10.2010 (651 §) ovat olleet vastaavat luvut, eli 24 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) ja 420 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.1749). Elinkustannusindeksin pisteluku on vuokrauspäätöksen ajankohtana ollut 1749. Kiinteistölautakunnan päätöksessä on ilmoitettu myös alkuvuosivuokrat, jotka ovat olleet oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratuilla tonteilla 46 453 euroa ja 46 733 euroa. Alkuvuosivuokralla tarkoitetaan tietyn kiinteän sopimuksessa määritellyn ajan voimassa olevaa vuokran määrää, ennen kuin vuokraa tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaisesti. Edelleen kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen mukaan tontin uudesta alkuvuosivuokrasta peritään mainitun kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaan 50 % vuodelta 2011 jonka jälkeen vuokranousee vähitellen siten, että täyttä vuokraa peritään vuodesta 2020 alkaen. Kyse ei siten ole perusteettomasta kertoimesta 17,49, vaan luku 17,49 on kuulunut maanvuokran laskukaavaan vuonna 2010. Vuonna 2024 vuokra määrittyy edellä läpikäydysti luvun 17,49 sijaan edellisen kalenterivuoden eli vuoden 2023 keskimääräisen elinkustannusindeksin pisteluvun 22,96 mukaan. Kiinteistölautakunnan päätöksessä ja al-





lekirjoitetuissa maanvuokrasopimuksissa on myös selvästi ilmoitettu kalenterivuodelta perittävä vuokra, joka on ollut toisella tontilla 23 367 euroa ja toisella tontilla 23 227 euroa eli 50 % täysimääräisestä vuokrasta vuonna 2010. Tontin 25871/1 sopimusehtojen mukaan vuokrasta peritään vuodelta 2011 50 % ja kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2011 saakka 23 367 euroa. Tontin 25003/1 sopimusehtojen mukaan vuokrasta peritään vuodelta 2011 50 % ja kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on mainittu alennus huomioiden 31.12.2011 saakka 23 227 euroa.

Huomioiden edellä tarkastellut tonttien käyvät arvot, allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten ehdot sekä kaupunginvaltuuston ja kiinteistö-  
lautakunnan lainvoimaiset päätökset, maanvuokrat on laskutettu oikaisuvaatimuksen tekijältä tehtyjen päätösten ja laadittujen sopimusten ehtojen mukaisesti. Asiassa ei ole tapahtunut virhettä vuokrien laske-  
misessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kerrosneliön kohtuullisesta käyvästä arvosta (24 euroa/k-m<sup>2</sup>) sopimusajankohtana 2010 olisi ARAn suositus ja kaupunginvaltuustossa tehty päätös 29.4.2009 ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uuden sopimuksen alkuvuokran olisi tullut perustua ARAn arvioimaan käypään tontin hintaan 24 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tähän on kuitenkin todettava, että edellä läpikäydystä kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 29.4.2009 (95 §) mukaisesti perittävä maanvuokra määräytyy luvun 420 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaan eikä suinkaan luvun 24 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaan. Vuokrausperustepäätöksen perustelujen mukaan ehdotettavat vuokrausperusteet ovat kauttaaltaan alemmat kuin vastaavissa uudisrakennuskohteissa sovellettavat vuokrausperusteet ja alittavat tai ovat hyvin lähellä myös sitä hintatasoa, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on vahvistanut käytettäväksi valtion tukemassa uudistuotannossa pääkaupunkiseudulla. Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2009 ja 2010 kerrostalotonteilla ovat ARAn määrittämällä tavalla Käpylän alueella olleet 410 euroa/k-m<sup>2</sup>, eivätkä oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla 24 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARAn ohjeistuksen mukaisesti Helsingin alueella hintoja on sovittu ARAn kanssa myös tapauskohtaisesti, jolloin hinnat ovat ylittäneet edellä mainitut enimmäishinnat.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimustekstistä tulisi poistaa väärä viittaus vuokran sitomisesta 1951=100 indeksiin ja sitoa vuokra sopimusvuoden 2010=100 indeksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa kuitenkin oikaisuvaatimuksessaan, että indeksikertoimet on laskettu oikein tähänkin asti, joten siltä osin ei tarvita muutosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt väitteitä, joiden mukaan se joutuisi mak-



samaan uudelleen vuosina 1951 - 2010 jo kertaalleen maksamiaan indeksikorotuksia, ja että 1951=100 indeksiä voisi käyttää ainoastaan vuonna 1951 tehdyissä sopimuksissa.

Edellä esitettyyn on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijä on käytetävän indeksin ja maanvuokran elinkustannusindeksin kehittymiseen sitomisen osalta voinut hakea vuokrauspäätökseensä muutosta jo vuonna 2010. Vaatimusta sitoa maanvuokra eri indeksiin ei siten tutkita. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrausperustepäätöksen 29.4.2009 (95 §) mukaan vuokrauksessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen 5.10.2010 (651 §) mukaan noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja. Vuokraushetkellä on ollut voimassa kiinteistölautakunnan vahvistama (26.6.2007, 455 §) vuokrasopimuslomake, jonka mukaan maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Mainittua elinkustannusindeksiä käytetään vakiintuneesti nykyisin ja se on usein käytössä sopimuksissa, joissa esimerkiksi vuokrat on haluttu sitoa elinkustannusindeksin kehittymiseen. Mainittu elinkustannusindeksi on ollut käytössä esimerkiksi kaupungin sopimuksissa kymmenien vuosien ajan. Maanvuokran kehityksen sitominen sopimuksen mukaiseen elinkustannusindeksiin ei tarkoita sitä, että oikaisuvaatimuksen tekijä joutuisi maksamaan uudelleen jo maksamiaan indeksikorotuksia. Tontin maanvuokran perusteena oleva laskennallinen arvo ja perittävä maanvuokra on vuonna 2010 ollut sama riippumatta siitä, mihin indeksiin maanvuokran kehitys on sidottu. Tontin arvo ei määrity indeksien kautta. Elinkustannusindeksin 1951:10=100 ja indeksin 2010=100 kehitys on ollut samantyyppistä ja oikaisuvaatimuksen tekijänkin mukaan indeksikertoimet on laskettu oikein.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että maanvuokrien vastikevaikutukset olisi päätöksenteossa aliarvioitu, on todettava, että laskennallinen teoreettinen vastikevaikutus ei ole asia, johon voi hakea muutosta. Laskennalliset teoreettiset vastikevaikutukset on vuonna 2010 ilmoitettu vuosille 2011 ja 2020 vuoden 2010 elinkustannusindeksin pisteluvun tasossa. Elinkustannusindeksin pisteluvut eivät ole olleet vuonna 2010 tiedossa vuoden 2010 jälkeiseltä ajalta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt epäilyt siitä, että maanvuokrasopimuksissa ei olisi noudatettu kaupunginvaltuuston päätöksen 29.4.2009 (95 §) mukaisia vuokrausperusteita tai että vuokrauksessa olisi sovellettu virheellisesti indeksiä, eivät siten pidä paikkansa. Myös tonttien perusvuosivuokrat ja alkuvuosivuokrat on määritetty kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Maanvuokraa ei ole sidottu indeksiin 2010=100, eikä sitä olisi siihen tullutkaan sitoa. Maanvuokrat oikaisuvaatimuksen tekijän vuokraamilla tonteilla on laskutettu määrällisesti



oikein. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin eikä vuokran alennukseen.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontityksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

#### Muutoksenhakuoikeus ja oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta, ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 6.2.2024 (9 §) on toimitettu kaupungin kirjaamoon 19.2.2024 ja se on saapunut määräajassa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja. Mahdolliset tulkintameriellisydet maanvuokrasopimuksen tai sen yksittäisen ehdon sisäl-



löstä oikaisuvaatimuksen tekijä voi tarvittaessa saattaa käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 19.2.2024
- 2 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 1
- 3 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 2
- 4 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 3
- 5 Oikaisuvaatimus 19.2.2024, liite 4
- 6 Oikaisuvaatimus, täydennys 29.4.2024, korjattu tiivistelmä
- 7 Tontit-yksikön päällikön päätös 6.2.2024 (9 §)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit