



§ 341

Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia

HEL 2020-005570 T 10 01 01 02

Päätös

Päätösehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksestä 8.7.2019 (204 §, päätöskohta J) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikkö on päätöksellään 8.7.2019 (204 §, päätöskohta J) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei kaupungin tulisi määrittää maanvuokraa vuokralaiselle toimitetun maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskevan selvityksen mukaisesti tontille rakennetun kerrosalan mukaan, vaan asuinpinta-alan mukaan. Tontilla sijaitsevilla rakennuksissa huoneistojen pinta-alat ovat yhteensä 262 m² ja 297 m² eli kokonaisasuinpinta-ala tontilla on 559 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi määrittää maanvuokra käyttäen yhtiöjärjestyksen mukaista asuinpinta-alaa 559 m². Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa A esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksen 8.7.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotontteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on



osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Kaupungin vakiintunut käytäntö asuntotonttien sopimuksia uusittaessa on määrittää maanvuokra kerrosalan mukaan (ulkoseinien ulkopintojen mukaan). Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperuste päätöksessä 10.10.2018 (285 §). Oikaisuvaatimuksen tekijälle on kerrottu edellä mainitut seikat useaan otteeseen esimerkiksi sopimusten uusimisten valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä ja myös vastattaessa vuokralaisen yhteydenottoihin puhelimitse sekä sähköpostitse. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa määrittää maanvuokraa asuinpinta-alan mukaan.

Päätösehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.8.2019 (220 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.8.2019 (220 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että omakotitalotontin maanvuokran määräytymisen tulee perustua myös tontin pinta-alaan, eikä yksinomaan kerrosneliömetreihin. Perusteeksi on esitetty, että omakotitalotontin kaupallista arvoa ei määritä yksinomaan rakennusoikeus, vaan siihen vaikuttavat myös tontin ominaisuudet, joista pinta-ala on olennainen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei vuokratason korotus ole tasapuolinen suhteessa muiden kaupunginosien aiemmin tehtyihin tontinvuokrien korotuksiin.



Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa B esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikön päätöksen 12.8.2019 liitteenä on ollut perustelumustio. Muistiossa on todettu, että kaupungin vakiintunut käytäntö asuntotonttien sopimuksia uusittaessa on määrittää maanvuokra kerrosalan mukaan (ulkoseinien ulkopintojen mukaan). Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §).

Asemakaava-alueella tontin pääasiallinen taloudellinen arvo ei muodostu itse maapohjasta, vaan tontille asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontin pinta-ala on tontin arvon kannalta toissijainen tekijä, vaikka tontin tehokkuudella voi olla vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Tontin arvon määrittely rakennusoikeuden perusteella on kiinteistöalalla yleisesti hyväksytty ja vuosikymmeniä noudatettu menettely, eikä sitä voida käytännössä muuttaa. Maanvuokran määrittely pinta-alan perusteella voisi johtaa tilanteeseen, jossa omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin saman pinta-alan omaavasta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo on kuitenkin kerrostalotontin suuremmasta rakennusoikeudesta johtuen moninkertainen omakotitalotonttiin nähden.

Tonttitehokkuudeltaan väljien pientalotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat korkeampia tehokkaammin rakennettuihin tontteihin verrattuna. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan pientalotontin tavanomaisena pidettävä tonttitehokkuus on 0,25. Mikäli pientalotontin tonttitehokkuus on tavanomaisena pidettävän $e=0,25$ sijaan esimerkiksi 0,20, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo maltillistetulla korjauskertoimella on 8 % alueen tavanomaista pientalotontin käypää rakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttitehokkuus on alle 0,25. Vaatimuksen huomioiminen johtaisi siten oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran nousemiseen. Asiassa on lisäksi huomattava, että tarkasteltaessa tontteja ainoastaan tonttitehokkuuden näkökulmasta, huomataan, että vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten tontit ovat hyvin väljästi rakennettuja. Pelkäämään tonttitehokkuuden huomioiminen maanvuokraa määritettäessä vaikuttaisi noin 300 kappaleella tontteja maanvuokraan sitä nostavasti (tonttitehokkuus 0,2 tai alle). Tämän vuoksi tonttitehokkuutta ei ole erikseen huomioitu 2020-2021 päättyvien sopimusten maanvuokria määritettäessä.

Vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioitsijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Helsingin kaupunki on teettänyt valmiste-



lun aikana kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla (Catella Property Oy ja Realia Management Oy) arviolausunnot uusittavia maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien rakennusoikeuksien arvoista. Arviolausunnot on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattaen asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvosta rakennetuilla tonteilla. Sopimuksia uusittaessa maanvuokrat määritetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokra on määritetty pitäen lähtökohtana jopa tätä alhaisempaa arvoa.

Pientalotonttien sopimuksia on päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperiaatteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Esimerkiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009.

Vuosina 2008 ja 2009 vahvistetut hinnat eivät ole voineet luoda vuokralaisille sellaisia oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia, ettei hintoja voitaisi muuttaa. Yhdenvertaisuuden ja luottamuksensuojan vaatimus ei myöskään estä viranomaista muuttamasta vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään, jos siihen on olemassa perusteltu syy. Myös korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 2017:117 vahvistanut, että kunnalla on laaja harkintavalta linjatessaan niitä periaatteita, joita se noudattaa päättäessään alueidensa vuokraamisesta.

Lisäksi viitataan tämän esitystekstin liitteenä olevaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) liitteenä olleeseen perustelumuistioon.

Päätösehdotus C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (324 §, päätös kohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (324 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaisen vuokran määrän osalta. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokran määrittelyn perusteena on käytetty 100 vuoden takaisia erittäin puutteellisia piirustuksia, joiden mukaan rakennuksessa on pääkäyttötarkoituksen mukaista pinta-alaa vain n. 60 k-m², vaikka todellisuudessa kerrosalaa on 150,3 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä on omistanut rakennuksen 1.1.1971 lähtien, eikä rakennukseen ole tehty muutostöitä hänen omistusaikanaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on teetättänyt rakennuksesta piirustukset syksyllä 2018 ja toimittanut ne Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palveluun.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa C esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokran määräytymisen perusteena oleva kerrosala määritetään virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan. Sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun että rakennusvalvontapalveluiden tiedossa on, etteivät oikaisuvaatimuksen tekijän omistamasta rakennuksesta olemassa olevat viralliset rakennuspiirustukset vastaa todellista tilannetta. Kohteessa on suoritettu molempien palvelujen yhteiskatselmus tammikuussa 2019, jossa todettiin, etteivät piirustukset ole ajan tasalla. Rakennusvalvontapalvelut ovat 22.2.2019 kehottaneet oikaisuvaatimuksen tekijää hakemaan rakennuslupaa MRL 125 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole noudattanut annettua kehotusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on useaan otteeseen selitetty sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun että rakennusvalvontapalveluiden toimesta, etteivät hänen toimittamansa rakennuspiirustukset ole riittävän tarkkoja, jotta niiden perusteella voitaisiin päivittää virallisia rakennuslupapiirustuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on annettu tarkka ohjeistus vaadituista pääpiirustuksista, jotka edellytetään toimitettavaksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää on lukuisia kertoja ohjeistettu toistuvasti toimittamaan piirustukset Lupapiste-portaalin kautta, jotta asia tulisi käsitellyksi, mutta oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole suostunut toimimaan annettujen ohjeiden mukaisesti.



Koska perittävä maanvuokra perustuu virallisiin rakennuspiirustuksiin, ei oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tai maanvuokraa voida muuttaa, ennen kuin hän itse tekee pyydetty toimenpiteet, jotta rakennuslupapiirustukset saadaan päivitettyä ajan tasalle. Maanvuokrasopimukseen on otettu tilannetta koskevat sopimusehdot. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun prosesseihin kuuluu, että vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten rakennuslupasuunnitelmat tulevat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan myöntämistä. Maanvuokraa ja maanvuokrasopimuksen mukaista kerrosalaa koskevat muutokset tehdään sopimukseen tässä yhteydessä. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan maanvuokraa tarkistetaan tällöin takautuvasti uuden sopimuksen voimaantulosta lukien.

Päätösehdotus D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (321 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (321 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistama rakennus on määritelty virallisissa rakennuslupapiirustuksissa kerrostaloksi, vaikka kyse on todellisuudessa paritalosta. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että asuntotontin maanvuokra tulee määrittää paritalotontin periaattein.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kellarikerroksessa sijaitsevien pesutilojen poistamista maanvuokran määrittelyn perusteena olevasta kerrosalasta, koska huoneistoihin on rakennettu kerroksiin suihkut.

Lopuksi oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että valtuuston vuokrausperustepäätöksestä 10.10.2018 (285 §) on valitettu hallinto-oikeuteen ja vuokralaiset joutuvat allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen pakotettuina, koska kaupunki on yksipuolisesti määrännyt sopimusehdot.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa D esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokralaisten ilmoitettua maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle, ettei maanvuokran määrittämisen perusteena olevassa selvityksessä käytetty talotyyppi vastaa todellisuutta, tehtiin rakennusvalvontapalveluille ilmoitus asiasta. Talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Kuten oikaisuvaatimuksesta ilmenee, rakennusvalvontapalvelut ovat ilmoittaneet vuokralaisille, ettei ilmoitus edellytä heiltä toimenpiteitä ja että kerrostalosta paritaloksi muuntaminen tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan yhteydessä. Koska maanvuokraa peritään aina virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella, eikä niihin tullut ilmoituksen perusteella muutoksia, ei ilmoituksella ole tällä hetkellä vaikutusta perittävään maanvuokraan. Sopimuksessa on ehto asiasta. Asiassa tulee huomata, että paritalotontin rakennusoikeuden hinta on korkeampi kuin kerrostalotontin rakennusoikeuden hinta eli toisin sanoen oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatima muutos johtaa maanvuokran korottumiseen.

Uutta maanvuokrasopimusta valmisteltaessa on ollut tiedossa, että rakennuksen kaikissa asunnoissa on pesutilat kerroksissa. Tätä varten kohteessa on suoritettu pesutilakatselmus joulukuussa 2019. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Katselmuksen yhteydessä vuokralaisia on pyydetty toimittamaan pesutilaselvitys. Jotta pesutilaselvityksen vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen maanvuokrasopimusta voidaan muuttaa, on sopimukseen otettu lisäehto, jonka mukaan vuokraa tarkistetaan, kunhan pesutila-asia on asianmukaisesti selvitetty loppuun asti. Tämä on kerrottu vuokralaisille useaan otteeseen valmistelun aikana. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja maanvuokraa tullaan muuttamaan maanvuokrasopimukseen otetun lisäehdon mukaisesti.

Kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeusasteissa, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisinä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan (nyk. kaupunkiympäristölautakunnan) vahvistamia vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa.



Päätösehdotus E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (321 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (321 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokran suuruus perustuu liian suureen kerrosalaan ja on laskettu piirustuksista, jotka eivät vastaa talon nykyistä tilannetta ja että tämä tieto on ollut tontit-yksiköllä vuokrauspäätöstä tehtäessä. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan viranomaisilta saadun ristiriitaista ja osin harhaanjohtavia tietoja menettelytavasta, jolla rakennuslupapiirustukset voidaan saattaa vastaamaan nykytilannetta sekä siitä, järjestetäänkö asiassa katselmus vai ei, ja näiden seikkojen vuoksi vuokraa tulisi laskea nykytilannetta vastaavaksi, jonka jälkeen vuokrankorotus vasta astuisi voimaan. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty katkelmat sähköposteista asian vuokrausvalmistelijalta sekä rakennusvalvontapalveluiden edustajalta.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa E esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä, että vuokramäärityksen perusteena käytettävissä virallisissa rakennuslupapiirustuksissa oleva tilanne ei vastaa talon nykytilannetta sekä toimittanut nykytilan mukaiset epäviralliset piirustukset tontit-yksikölle. Oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoituksen mukaan talon toisessa kerroksessa on kylpyhuone, joka ei näy virallisissa rakennuslupapiirustuksissa, jolloin kellarikerroksen saunatilat ja sisäänkäynti niihin tulisi vähentää maan-



vuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Asiassa käydyn sähköpostikeskustelun jälkeen asia tarkentui niin, että kellarikerroksen pesutilat ovat oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoituksen mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista poiketen huomattavasti pienemmät.

Vuokrausvalmistelija on vastannut oikaisuvaatimuksen tekijälle, että maanvuokran määrän korjaaminen vaatii katselmuksen sekä rakennuslupakuvien päivittämisen nykytilannetta vastaavaksi. Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut oikaisuvaatimuksen tekijälle, ettei oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät poikkeamat aiheuta rakennusvalvontapalveluissa toimenpiteitä sekä ilmoittanut, että tarkoituksena tämän kaltaisissa tapauksissa on, että rakennuspiirustukset saatettaisiin vastaamaan tosiasiallista tilannetta seuraavan lupahakemuksen yhteydessä. Koska vuokranmäärityksen perusteena ei voida pitää oikaisuvaatimuksen tekijän toimittamia epävirallisia piirustuksia ja koska maanvuokrasopimus oli kuitenkin uusittava ennen sopimuksen päättymistä, lisättiin maanvuokrasopimukseen ehto asiasta. Ehdon mukaisesti vuokralaisella on mahdollisuus viiden vuoden kuluessa toimittaa uudet rakennuslupapiirustukset, jonka perusteella vuokran määrää voidaan tarkastaa.

Sopimusehdon mukaan: vuokralainen on ilmoittanut, että tontin kellarikerroksessa oleva saunatila on lupakuvista poikkeava, samoin kulku kellarikerrokseen. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tätä sopimusta uudistettaessa määritetty. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynät ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi tämän sopimuksen 7 §:n mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä tämän sopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta tai mahdollisesta tarkastamisesta alaspäin. Vuokran alaspäin tarkastamisen ehtona on, että rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokraajan alkamisesta.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista ei voida perustaa asiakkaan toimittamiin epävirallisiin piirustuksiin, vaan virallisiin rakennuslupapiirustuksiin. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Oikaisuvaatimuksen teki-



jälle on kerrottu edellä mainitut seikat sopimusten uusimisen valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä sekä useissa sähköpostiviesteissä.

Kaupunki ei voi yhdenvertaisuuden vastaisesti määrittää yksittäisessä tapauksessa maanvuokraa vuokralaisen esittämien epävirallisten piirustusten mukaan, vaan maanvuokran perusteena tulee olla viralliset rakennuslupapiirustukset. Oikaisuvaatimuksen tekijän on mahdollista päivittää rakennuspiirustukset rakennuksen tilannetta vastaavaksi, jonka jälkeen maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa voidaan tarkastaa sopimusehdon mukaisesti myös alaspäin edellyttäen, että rakennuslupasuunnitelmat on esitetty vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Päätösehdotus F

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 15.10.2019 (286 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi oikaista maanvuokrasopimusta siten, että maanvuokrasopimuksen 1 §:ään lisättäisiin tarkentava maininta koskien yläkerrosten kahta wc:tä ja kulkua wc-tiloihin. Nykyisellään maanvuokrasopimuksen 1 §:n kyseisen kappaleen loppuosa kuuluu seuraavasti: edelleen vuokralainen ilmoittaa, että rakennuslupakuvat eivät vastaa todellista tilannetta myöskään rakennuksen kellarissa sijaitsevien pesutilojen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat esittäneet perusteluna, että tontilla sijaitsevan rakennuksen yläkerroksissa on wc-tilat eikä alkuperäisissä piirustuksissa olevia kellaritiloissa sijaitsevia wc-tiloja ja kulkua niihin tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa F esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala



lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asia on todettu asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokrauspäätöksen perustelumuistion lisäksi myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nykyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun) ohjeistamilla poikkeuksilla. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat maanvuokrasopimuksen uudistamisen valmistelun aikana ilmoittaneet, ettei heille toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta vastaa todellisuutta kuistien, wc-tilojen, kellarin kulkujen eikä pesutilojen osalta. Asiasta on lähetetty tieto rakennusvalvontapalveluille. Vuokralaisille on sähköpostitse osana asian valmistelua vastattu uutta maanvuokrasopimusta koskeviin vuokralaisten kysymyksiin mukaan lukien kysymykseen, miten kellarissa sijaitsevat pesutilat (pesutiloista tulee löytyä myös suihku) huomioidaan maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa. Mikäli riittävät pesutilat sijaitsevat rakennuksen kerroksissa, kellarissa sijaitsevaa pesutilaa ei tällöin lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Mikäli kyse on paritalosta, kerroksista tulee löytyä pesutilat molemmille asunnoille, jotta kellarissa sijaitsevia pesutiloja ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa molemmista asunnoista ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan löydy pesutilaa kerroksista, joten rakennuspiirustusten mukaista kellarin pesutilaa ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on myös ilmoitettu, ettei omatoimisia mittauksia voida huomioida, vaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritellään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoitettua, ettei selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta vastaa todellista tilannetta muun muassa wc-tilojen osalta, ulkopuolista asiantuntijaa on myös pyydetty tarkistamaan tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupakuvia vielä uudelleen. Asiantuntija ei ole löytänyt uudelleen tarkastelussa selvityk-



sestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta virheitä vaan se vastaa virallisten lupakuvien tilannetta.

Koska maanvuokran määrittämisen perusteena asuntotonttien sopimuksia uusittaessa ei voida pitää oikaisuvaatimuksen tekijän toimittamia merkintöjä rakennuslupasuunnitelmia vastaamattomista muutoksista ja koska maanvuokrasopimus oli kuitenkin uusittava ennen sopimuksen päättymistä, asiasta lisättiin ehto maanvuokrasopimukseen. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupasuunnitelmat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Sopimusehdon mukaan vuokralaisen ilmoituksen mukaan rakennukseen on toteutettu avokuistien sijaan umpikuistit, jotka avokuisteista poiketen lasketaan osaksi maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja vuokralainen ilmoittaa, että rakennuslupakuvat eivät vastaa todellista tilannetta myöskään rakennuksen kellarissa sijaitsevien pesutilojen osalta.

Sopimusehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynyt ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määräämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa ja viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksessa on todettu vuokran korottamisesta. Lisäksi sopimusehdon mukaan vuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos vuokralainen on toimittanut rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Ehdon mukaisesti oikaisuvaatimuksen tekijöillä on siis mahdollisuus viiden vuoden kuluessa toimittaa uudet rakennuslupapiirustukset vuokranantajan tarkistettavaksi, joiden perusteella maanvuokran määrää voidaan tarkastaa myös kellarissa sijaitsevien tilojen osalta. Oikaisuvaatimukseen kirjoitettavan vastauksen laatimishetken tietojen mukaan kellarin tilojen osalta maanvuokraa tarkastetaan alaspäin, kuistien muutosten osalta ylöspäin.

Yläkerroksessa sijaitsevista wc-tiloista ei sopimukseen otettu erikseen mainintaa, koska yksin se, että yläkerroksesta löytyy wc-tilat ei riitä poistamaan kellarissa sijaitsevia tiloja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kellaritiloissa tehtyjen muutosten osalta oikaisuvaatimuksen tekijöiden tulee esittää edellä todetusti rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, jotta maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin.



Päätösehdotus G

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 14.6.2019 (162 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.6.2019 (162 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontilla olevassa rakennuksessa olisi vähemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa, kuin mitä kaupunki on laskelmissaan esittänyt. Joidenkin rakennuksen tilojen keskikorkeudet jäävät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan niin mataliksi, ettei niitä voida laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi rakennuksen toisen kerroksen komerot. Oikaisuvaatimuksessa myös tuodaan esiin, ettei kaupunki ole suorittanut tontilla olevassa rakennuksessa katselmusta matalien tilojen osalta eikä kerrosalaa olisi mahdollista varmuudella määrittää käymättä paikan päällä. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa G esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 14.6.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto. Perustelumuuiston mukaan maanvuokrasopimusta uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (ny-



kyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrauserusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritellään siten virallisista rakennuslupapiirustuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijälle toimitetusta selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ilmenee, että toisen kerroksen osalta maanvuokran perusteena käytettävästä kerrosalasta on tehty vähennykset vinokatosta johtuen. Asia on selvitetty myös oikaisuvaatimuksen tekijälle lähetetyssä sähköpostiviestissä. Oikaisuvaatimuksen johdosta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on pyytänyt ulkopuolisen asiantuntijan käymään tontin lupapiirustukset vielä uudestaan läpi huonekorkeuden osalta. Asiantuntijan mukaan kerrosalaselvityksessä on huomioitu vähennykset vinokatosta johtuen. Kerrosalaselvityksessä on otettu rakennuksen toisen kerroksen vinokattoisista komeroista ym. säilytystiloista maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan mukaan 1,6 m ylittävä osuus. Asuinhuoneistoon sisältyy varsinaisten asuinhuoneiden lisäksi myös muita tiloja, kuten esimerkiksi asuinhuoneiston yhteydessä olevaa tilaa säilytystä varten. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on siten määritetty oikein.

Päätösehdotus H

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksestä 16.10.2019 (291 §, päätöskohta F) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on päätöksellään 16.10.2019 (291 §, päätöskohta F) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että virallisiin rakennuslupapiirustuksiin merkittyä kellaritilan osaa ei tulisi laskea mu-



kaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kellaritila on varastotilaa eikä virallisiin piirustuksiin merkittyä portaikkoa ensimmäisestä kerroksesta kellariin ole toteutettu ja kellariin kuljetaan ulkokautta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että keväällä sulamisvedet voivat tulla kellaritilaan, eikä kellarin tiloja tästäkään syystä tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa H esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 16.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto. Perustelumuuiston mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista.

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Vuokralainen on ilmoittanut, että virallisiin rakennuslupapiirustuksiin merkitty kellaritila ei ole asuinkäytössä eikä kellaritilan osaa tulisi siten laskea rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi asuintilaksi. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimusta uudistettaessa määritetty, vaan virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan kellarissa on asuinkäyttöön käytettäviä tiloja, jotka lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille. Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut, että rakennuslupakuvien päivitys ajan tasalle tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvut, lausunnot, hyväksynnät ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aika-
taulussa ja vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan ra-



kennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Viralliset rakennuslupapaperit on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaisesti, jolloin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta. Vastaavasti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Myöskään sulamisvesien valuminen kellariin ei ole yleisesti ottaen syy tehdä muutoksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Päätösehdotus I

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.10.2019 (285 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.10.2019 (285 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoitukseen ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontilla sijaitsevaa rakennusta tulisi kohdella paritalon sijaan omakotitalona. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksessa on tehty sisäisiä muutoksia 1970-luvun loppupuolella, muun muassa toinen sisäänkäynti, väliseinä ylä- ja alakerran väliltä ja yläkerran keittiö poistettiin sekä yläkerran eteisen päätyyn rakennettiin kylpyhuone. Muutosten jälkeen rakennus on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhden asunnon talo.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa I esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 11.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai



muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Samalla rakennuspiirustuksista on tarkistettu tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Maanvuokria määritettäessä asuntonttien sopimuksia uusittaessa jako omakotitalontonttien ja paritalontonttien välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan. Paritaloteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto. Tontilla sijaitsevan rakennuksen määrittelyn suorittamiseksi luotettavin lähde ovat viralliset rakennuslupapiirustukset.

Vuokralainen on ilmoittanut, että tontilla sijaitseva rakennus ei vastaa virallisia rakennuslupapiirustuksia, vaan kyseessä on paritalon sijaan yhden asunnon talo. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimusta uudistettaessa määritetty. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille. Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut, että rakennuslupakuvien päivitys ajan tasalle tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvut, lausunnot, hyväksynät ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta. Vastaavasti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Maanvuokran määrittämisen perusteena ei voida pitää muita piirustuksia, kuin virallisia rakennuslupapiirustuksia.

Päätösehdotus J

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.10.2019 (285 §, päätös kohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 11.10.2019 (285 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontin vuokratasoa tulisi kohtuullistaa ja tuottotavoitetta alentaa. Tontin vuokra nousee moninkertaiseksi ja esimerkiksi Länsi-Pakilassa tonttien vuokra on vain suuruusluokkaa 1400 euroa vuodessa eikä tilanne siten ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasapuolinen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuksessa sijaitsevaa kellaritilaa (2,5 m²) ei tulisi laskea pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa J esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan siihen, että Länsi-Pakilassa maanvuokrat ovat alhaisempia, kuin heidän tontillaan. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että Länsi-Pakilassa ei ole hetkeen uusittu maanvuokrasopimuksia, mikä on johtanut siihen, että maanvuokrien taso on jäänyt jälkeen tavanomaisesta vuokratasosta ja vastaavien uudiskohteiden maanvuokrista. Tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, eikä vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä tapa säilyttää vuokraa käyvällä tasolla.

Vuokrankorotusten suuruus taas johtuu vuokralaisten vanhan vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullista ja/tai hyvin alhaista vuokraa useissa tapauksissa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on saanut oikeuden pitää rakennustaan arvokkaalla tontilla ja etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Tämän esitystekstin liitteenä on kaupunginvaltuuston vuokrausperuste-päätöksen 10.10.2018 (285 §) perusteluina ollut perustelumuuisto, jossa



on otettu laajasti kantaa maanvuokrien määrittämisen kohtuullisuuteen asuntotonttien sopimuksia uusittaessa (Kohta 3). Lyhyesti todettuna vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt menettelytavat ovat erittäin kohtuullisia.

Osana sopimusten uusimisen valmistelua on hankittu kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta arviolausunnot vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokrauserusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätäkin alhaisempaa arvoa.

Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokra nousee 5 % vuosittaisin korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Huomattavaa on, että useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan käyvän arvon mukaan.

Tuottoprosentin kohtuuttomuusväitteestä todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen sopimusehtojen mukaan



myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämistä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja. Tällöin tuottotavoite on käytännössä 25-50 % Helsingin asettamaa tuottotavoitetta korkeampi

Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa nykyisestä tuottotavoitteesta eikä se ole kohtuuton. Vireillä on kaupungin maanvuokraukseen liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrakauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat myös vaatineet, että maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa pienennettäisiin 2,5 m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 11.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto. Perustelumuuiston mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen arkkitehti



tehtitoimisto rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatiman kerrosalaselvityksen mukaan kellarista on laskettu maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan pesutilat ja kulku niihin, normaalin käytännön mukaisesti. Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvitettäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Asiassa ei siten ole ilmennyt syytä muuttaa maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa.

Päätösehdotus K

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.9.2019 (250 §, päätöskohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.9.2019 (250 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tuottovaatimus tulisi alentaa neljästä prosentista kolmeen prosenttiin. Perusteluna oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuuskunta päätyi kolmen prosentin tuottovaatimukseen Lehtisaaressa. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n valitukseen ja ilmoittavat, että he tulevat vaatimaan tuottovaatimuksen alentamista, mikäli kaupunki alentaa tuottovaatimustaan valituksen seurauksena. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa K esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se huomioi pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvän maanomistajan riskin ja antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.



Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tosiasiallinen tuotto laskee. Maanvuokran korottaminen kesken sopimuskauden maan kulloistakin arvoa vastaavasti ei ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan mahdollista. Vuokrien elinkustannusindeksi-korjaus ei ole ollut riittävä tapa säilyttämään vuokria käyvällä tasolla, vaan todellinen tuotto on ollut 4 %:n nimellistä tuottoa merkittävästä alhaisempi.

On lisäksi huomattava, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyneitä/päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tonttien käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %.

Lisäksi Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty.

Muutoin perustelujen osalta viitataan kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumui-
stion kohtaan 3.3.

Edellä esitetyt seikat huomioiden kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaatimus on perusteltu. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrauskauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Asiassa on lisäksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uudistamista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperustepäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksien. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaukseen Helsingin seurakuntien yhteiseen kirkkovaltuuskuntaan, Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston pöytäkirjassa 12.9.2019 todetaan, että sopimuksissa on pohjalla vuoden 2019 vuokrat ja alennuksena on kirkko-



valtuuston 11.5.2017 päättämä 40 %. Kirkkovaltuuston pöytäkirjan 11.5.2017 mukaan yhteinen kirkkovaltuusto päätti pitää tuottotavoitteen edelleen 5 %:ssa, mutta se päätti laskea maanvuokran määrittelyn perusteena olevaa tontin laskennallista arvoa 40 %:lla, jolloin todelliseksi/efektiiviseksi tuotoksi muodostuu 3 %. Yhteinen kirkkovaltuusto ei siten päättänyt laskea tuottotavoitetta olemaan 3 %, vaan kirkkovaltuusto päätti samansisältöisestä alennuksesta uusittavien asuntotonttien sopimusten maanvuokrien perusteena pidettävään rakennusoikeuden arvoon, kuin mitä kaupunkikin käyttää. Koska kaupungin käyttämä tuottotavoite on 4 %, efektiivinen tuotto kaupungin tonteilla on enintään 2,4 %, eli seurakuntayhtymää alhaisempi.

Päätösehdotus L

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 23.5.2019 (126 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 23.5.2019 (126 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää. Vuokran määrän kohtuullistamisen perusteena asunto-osakeyhtiö esittää kaupungin määräävään asemaan perustuvan kohtuuttoman korotuksen, yli 90-vuotiaan rakennuksen kunnossapito- ja peruskorjaustarpeet sekä asunto-osakeyhtiön kustannukset tontin hoidosta johtuen. Oikaisuvaatimuksen liite sisältää laskelman asunto-osakeyhtiölle tulevista rakennuksen ylläpito- ja perusparannustoista lähivuosien aikana sekä laskelman asunto-osakeyhtiön määrittämäksi kohtuulliseksi vuokran määräksi. Vuokran määrää koskevan laskelman mukaan vuokra tulisi laskea korottamalla 1.1.2020 päättyneen sopimuksen vuokraa 60 % ja siitä eteenpäin 5-10 % :n korotuksia vuosittain aina vuoteen 2030 saakka.

Lisäksi asunto-osakeyhtiö ilmoittaa, ettei voi hyväksyä uutta maanvuokrasopimusta ennen kuin hallinto-oikeudessa vireillä oleva asia (valittajana Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry) on käsitelty.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa L esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokrankorotusten kohtuuttomuutta arvioitaessa on huomattava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu vuokralaisen vanhan vuokran pienyydestä, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Tällöin vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei ole vaikutusta uuden vuokratason kohtuuttomuuden arvioimisessa. Kaupungin kaikkien vuokratonteilla asuvien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi vanhan maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon, että uusittavien asuntotonttien sopimusten maanvuokran perusteena olevat tonttien laskennalliset arvot määritetään olemaan vain noin 60 % käyvästä arvosta, ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätä alhaisempaa arvoa. Lisäksi maanvuokrien maksua koskee 10 vuoden siirtymäaika, joka parantaa vuokralaisen mahdollisuutta talouden sopeuttamiseen.

Uuden maanvuokran kohtuullisuutta on käsitelty laajemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) perustelu-
muistiossa (kohta 3), joka on tämän esitystekstin liitteenä.

Maanvuokran suuruutta ei myöskään voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten kuntoon tai korjauksiin, koska kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia. Rakennuksen kunnossapito kuuluu rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvollisuuksiin. Kaupunki ei voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset sekä korjausveloitteistaan huolehtineet sekä niistä huolehtimatta jättäneet vuokralaiset keskenään eriarvoiseen asemaan.

Tontin hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten osalta on todettava, että ne kuuluvat maanvuokralain ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralaisen vastuulle. Tilanne on sama kaikilla vuokratonteilla.

Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n tekemän valituksen osalta on todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperustepäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokraso-



pimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen erikseen hallinto-oikeuskäsittelyssä. Sopimukset on kuitenkin tullut uusina ennen niiden päättymistä, jottei olisi päädytty sopimuksettomaan tilanteeseen ja etteivät vuokraoikeuksiin ja rakennuksiin vahvistetut mahdolliset kiinnitykset raukeaisi.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettava yleinen periaate on määrittää maanvuokra tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on kerrottu edellä mainitut seikat sopimusten uusimisen valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä sekä vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän mielipiteeseen ja muihin yhteydenottoihin annetuissa vastauksissa.

Kaupunki ei voi yhdenvertaisuuden vastaisesti määrittää yksittäisessä tapauksessa maanvuokraa vuokralaisen esittämän laskelman mukaan tai ottaa vuokranmäärityksessä huomioon rakennuksen peruskorjauskustannuksia ja –tarpeita.

Päätösehdotus M

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.8.2019 (218 §, päätöskohta I) tehdyn oikaisuvaatimuksen, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräjän umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.8.2019 (218 §, päätöskohta I) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Perustelut, päätöskohta M

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi kirjeenä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua viestin lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi kirjeitse 14.8.2019. Oikaisuvaatimus on saapunut 21.10.2019. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 5.9.2019. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Erikseen kuitenkin todetaan, että päätös on lähetetty kirjeitse Arabie-miirikuntiin, Dubaihin. Kirje on lähetetty Economy tai Priority -kirjeenä. Postin maakohtaisten tietojen mukaan Priority -kirjeiden arvioitu kuljetusaika on 5-6 arkipäivää ja Economy -kirjeiden arvioitu kuljetusaika 10-15 arkipäivää. Vaikka tiedoksisaantiaikaa olisi tulkittu oikaisuvaatimuksentekijän kannalta edullisimmalla mahdollisella tavalla (15 arkipäivää), olisi oikaisuvaatimukselle asetettu 14 päivän määräaika joka tapauksessa umpeutunut 19.9.2019.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu selvittää myöhässä saapumisen vuoksi tutkimatta jätetyn oikaisuvaatimuksen osalta erillisessä prosessissa onko tehtyä vuokrauspäätöstä tarpeen muuttaa huomioiden hallintolain 8 luvun virheen korjaamista koskevat säännökset.

Päätösehdotus N

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 14.6.2019 (159 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.6.2019 (159 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimukset tekijät eivät oikaisuvaatimuksessaan määrittele, miten päätöstä tulisi oikaista, mutta he haluavat tuoda esille yleiset ongelmat, jotka koskevat sopimusten uusimisprosessia, sopimusluonnoksen perusteluina käytettyjä laskelmia sekä kaupungin vastineita asukkaiden osoittamille huolenaiheille.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ongelmat liittyvät muun muassa neuvotteluprosessiin, kiinteistöjen arvon määrittämiseen, riskittömän pääoman liioiteltuun tuotto-odotukseen, alueen museoarvojen ja rakennuskannan iän vajavaiseen huomioimiseen sekä kiinteistöjen tyypittelyyn eriarvoisiin kustannusluokkiin. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asukkaiden yhdenmukaisuuden varmistaminen vaarantuu myös suhteessa aiemmin äskettäin uusittuihin vuokrasopimuksiin. Vuokralaiset huomauttavat, että mainitut näkökulmat tulevat hyvin esille myös Kanta-Helsingin Omakotiyhdis ry:n (KHOKY) Helsingin hallinto-oikeuteen viedyssä valitusprosessissa. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa N esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Nyt käsillä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei ole yksilöity, miten tehtyä päätöstä haluttaisiin oikaistavan.

Sopimusten uusimisprosessista, yhteydenpidosta vuokralaisiin ja vuokralaisten neuvottelumahdollisuuksista on kuitenkin todettava seuraavaa:

Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu vuokralaisille tiedottein ja muun muassa kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta. Kaupunki on lähettänyt vuokralaisille uusittaviin sopimuksiin liittyen kaksi infokirjettä, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille. Lisäksi kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, vastannut mielipiteisiin, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistyksen lukuisiin kyselyihin ja tavannut asukasyhdistyksen edustajia.

Myös valtuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, § 285) liitteenä olleessa perustelumuiotiossa on vastattu asiakohteisesti vuokralaisten esittämiin kysymyksiin ja mielipiteisiin. Sopimusvalmistelun yhteydessä valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehdoista ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta keskustelemiseksi. Lisäksi valmistelijat ovat vastanneet vuokralaisten ja muiden asiakkaiden kysymyksiin koko sopimusten uusimisprosessin keston ajan. Nyt käsillä olevassa tapauksessa oikaisuvaatimuksen tekijöille on lähetetty maanvuokrasopimusluonnos saatteineen kommentoitavaksi sähköpostitse 7.5.2019. Samassa yhteydessä on vastattu heidän aiemmin esittämiinsä mielipiteisiin.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohkaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa.

Maanvuokran määrittämisen perusteena olevan tonttien laskennallisen arvon osalta on todettava, että osana sopimusten uusimisen valmistelua on hankittu kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalla arviolausunnot vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntonttien rakennusoikeuksien markkinaarvoista. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli



eroja on, kaupunki on käyttänyt vuokran määrittämisessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista tonteilla.

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätäkin alhaisempaa arvoa. Useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan käyvän arvon mukaan.

Tarkemmin maanvuokran perusteena olevan tontin laskennallisen arvon määrittämisestä on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa, muun muassa kohdissa 3.2 ja 4.1.

Vuokralaiset esittävät, että 4 % suuruinen tuottotavoite olisi liioiteltu sijoituksen riskittömyyden vuoksi. Kuitenkin, yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyyppillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen sopimusehtojen mukaan myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan



nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteisen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja.

Edellä mainitut seikat huomioiden Helsingin kaupungin 4 %:n tuottotavoitetta ei voi pitää liioiteltuna. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrakauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Tarkemmin tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 3.3.

Alueen museoarvojen ja rakennuskannan iän huomioimisesta on todettava, että sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan nä-



kökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus.

Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden uusittavien sopimusten tonteilla ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Maanvuokran määräytymistä ei myöskään yleisesti voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten kuntoon tai korjauksiin, koska kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset sekä korjausvelvoitteistaan huolehtineet sekä niistä huolehtimatta jättäneet vuokralaiset keskenään eriarvoiseen asemaan.

Tarkemmin uuden maanvuokran suhteesta rakennusten perus- ja ylläpitokorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuis-tion kohdassa 4.5 ja suojelumääräyksistä kohdassa 4.6.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että kiinteistöt on tyypiteltä epämääräisesti eriarvoisiin kustannusluokkiin. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapaperustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta.

Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla. Esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinalueella omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin rakennusoikeus, paritalotontin raken-



nusoikeus taas on arvokkaampaa kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja rivitalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri). Tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että asukkaiden yhdenmukaisuuden varmistaminen vaarantuisi oikaisuvaatimuksessa esitettyjen näkökohtien osalta ja lisäksi suhteessa aiemmin äskettäin uusittuihin sopimuksiin.

Tämän osalta todetaan, että kaupungin käytännöt sopimuksia uusittaessa ovat vakiintuneet. Mitä tulee aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoitteluun, on todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokran perusteena olevaa laskennallista arvoa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 4.1.1.



Vuokralaiset ovat lopuksi todenneet olevansa tyytymättömiä sopimusluonnokseen ja toivovansa, että Helsingin hallinto-oikeudessa kesken oleva oikeusprosessi toisi selvyyttä sopimusehtojen ja sopimusten uusimisprosessin lainmukaisuuteen.

Tämän osalta todetaan, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeusasteissa, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksien. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen erikseen hallinto-oikeusprosessissa.

Päätösehdotus O

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 16.9.2019 (254 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 16.9.2019 (254 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2025 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa oikaisuvaatimuksessaan ja sen täydennyksessä, ettei hyväksy saamansa pöytäkirjan otteen mukana toimitetun maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa yhtyvänsä Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen Helsingin hallinto-oikeudelle tekemään valitukseen tontinvuokrasopimusten uusimisesta ja niiden perusteista. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei hän voi allekirjoittaa sopimusta, koska allekirjoittamisen jälkeen hän ei enää voisi vedota siihen, ettei hän hyväksyisi jotain sopimuksen osaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii myös, että hänen tonttiaan tulisi käsitellä paritalotonttina omakotitalotontin sijaan, koska yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuksessa on 2 asuntoa ja piirustusten mukaan mm. kaksi ulko-ovea, kaksi kylpyhuonetta sekä kaksi keittiötä. Lisäksi maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea voimassaolevien säännösten mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n vuoden lopussa 2017 voimaantullut muutos huomioiden siten, että hormeja ei



lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalastaan tulisi tämän vuoksi vähentää 4 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lisäksi, että maanvuokrasopimuksen 1 §:n on mahdollistettava myös vuokran alentaminen sekä huomauttaa, että jos vuokraa ei voitaisi sopimusehtojen mukaan laskea, ei sillä, että rakennus palautuisi kesken vuokrakauden omakotitalosta paritaloksi olisi vaikutusta maanvuokraan, vaikka rakennusoikeuden hinnalla on hintaeroa omakoti- ja paritalotonteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lisäksi maanvuokrasopimusluonnoksen 22 §:n lunastusta koskevan kohdan korvaamista aikaisemman maanvuokrasopimuksen lunastusta koskevan 7 §:n mukaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että maanvuokrasopimuksen uusi lunastuspykälä on huomattava huononnus siihen, mitä vuokrasopimuksessa on entuudestaan ollut, eikä perustetta sopimusehtojen huonontamiselle oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonteille tulisi myös tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden vuoksi sopimuksia uusittaessa myöntää ostomahdollisuus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii myös, että maanvuokra lasketaan sekä matemaattisesti että kirjanpitosäännösten mukaan oikein ja ettei hän hyväksy vuokran laskemisessa käytettyä välipyöritystä. Vuokrasopimuksen mukana tai liitteenä ei ole ollut piirustuksia, joihin sopimus perustuu.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat tämän esitystekstin liitteinä, oikaisuvaatimuksen ja täydennyksen liitteet on tallennettu asianhallintajärjestelmään nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimukseen annettavia vastauksia koskevan asian yhteyteen.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa O esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden antamien päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen erikseen hallinto-oikeusprosessissa. Sopimuksen allekirjoittaminen ei voi saattaa vuokralaista huonompaan asemaan. Nämä seikat on kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle myös asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että tontin maanvuokra määritettäisiin paritalotontin eikä omakotitalotontin perustein. Tähän on kuitenkin to-



dettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapöytäkirjasta ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Rakennuspiirustusten perusteella tontilla sijaitsee omakotitalo. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä vuokralainen ei ole tuonut esille sitä, että tontilla sijaitseva rakennus olisikin omakotitalon sijaan paritalo. Asia on tuotu esille vasta oikaisuvaatimusvaiheessa. Asiassa on pyydetty kannanotto kaupungin ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta. Arkkitehdin mukaan perustetta tulkita rakennusta omakotitalon sijaan paritaloksi ei ole.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuuden vuoksi myös hänen sopimuksessaan tulisi olla ehto, joka mahdollistaa vuokran tarkistamisen alaspäin sopimuskauden aikana. Todettakoon, että se, että joihinkin maanvuokrasopimuksiin on sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokraa vuokrauksen aikana alaspäin, ei loukkaa vuokralaisten yhdenvertaisuutta, koska mainittu ehto on sisällytetty kaikkiin samanlaisissa tilanteissa olevien vuokralaisten maanvuokrasopimuksiin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi rakennuksessa sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Lisäksi huomautetaan, että sopimusehtoihin on sisällytetty aikaraja, joka mahdollistaa vuokran tarkistamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Vuokralaisen tapauksessa se, että talossa nyt asuu yksi perhe ja että talossa mahdollisesti tulevaisuudessa asuisi kaksi perhettä, ei muuta talotyyppiä toiseksi eikä ole myöskään peruste ottaa maanvuokrasopimukseen ehtoa vuokran tarkistamisesta alaspäin. Maanvuokraa ei vuokrauksen aikana vakiintuneesti tarkisteta alaspäin esimerkiksi talotyyppin muutoksen vuoksi. Talotyyppin muutosta ei voida huomioida maanvuokraa alentavana seikkana, koska sitä ei huomioida vuokraa alentavana seikkana muillakaan vuokratonteilla. Vuokran alentaminen vuokrauksen aikana edellyttää vuokralaisesta riippumattomasta syys-



tä aiheutuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä.

Rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Jos vuokralainen päätyisi vuokrakauden aikana hakemaan rakennuslupaa talotyyppin muuttamiseksi omakotitalosta paritaloksi, se katsottaisiin vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi, eikä syytä vuokran alentamiselle olisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukseen siitä, että hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä ilmenevästi kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla. Poikkeukset on esitetty kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän vuokrausperuste-esityksen liitteessä. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa.

Huomion arvoista on, että kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Siten esimerkiksi hormit lasketaan normaalisti maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan, eikä niitä voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Mainittu asia on kerrottu vuokralaiselle, kun hänen esittämiinsä mielipiteisiin on vastattu vuokrasopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä.

Erikseen vielä todetaan, että maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa. Maanvuokra voitaisiin siten määrätä myös esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimusten uusiminen on pitkä prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Näin ollen hormit lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan eikä niitä voida yksittäisen vuokralaisen kohdalla jättää huomiotta.

Tonttityyppejä ja maanvuokran määräytymisen perusteena olevan kerrosalan määräytymistä on käsitelty tarkemmin tämän esitystekstin liitteenä olevassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) perustelumuihistiossa kohdassa 4.8.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös vaatinut maanvuokrasopimuksen lunastusta koskevan ehdon korvaamista aikaisemman maanvuokraso-



pimuksen lunastusta koskevalla ehdolla. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Maanvuokrasopimusluonnoksen vakioehdon mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Vanhojen, vuoden 2020 alussa päättyneiden sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa kohdassa 14.11.4, 17 §.

Tontin osto-oikeuden osalta on todettava, että osto-oikeutta on tarjottu tietyin edellytyksin kaavallisesti loppuun jalostettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille, joiden pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ovat päättyneet vuonna 2015 tai aikaisemmin ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Aikaisempinakaan vuosina tonttien osto-



mahdollisuus ei ole koskenut omakotitalotontteja. Lisäksi huomaute-
taan, että kaupunginhallitus on 1.4.2019 hyväksynyt Helsingin tontin-
luovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.
Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana
lisätään eikä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa
kaupunki enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei myöskään hyväksy vuokranlaskennassa
käytettyä välipyöristystä ja vaatii, että maanvuokra lasketaan sekä ma-
temaattisesti että kirjanpitosäännösten mukaan oikein. Tähän on kui-
tenkin todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun
asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 16.9.2019 liitteenä on ollut
perustelumuihistio. Perustelumuihistiossa on selostettu, miten vuokratta-
vien tonttien maanvuokra lasketaan ja että laskennassa käytetään ta-
vanomaisesti sovellettavia pyöristyssääntöjä. Maanvuokran laskennas-
sa on tehty pyöristys laskennan eri vaiheissa. Pyöristys on tehty aina
lähimpään euroon. Todettakoon, että po. menettelyä on sovellettu va-
kiintuneesti. Joidenkin vuokralaisten kohdalla pyöristys tapahtuu alas-
päin, joidenkin kohdalla ylöspäin, tavallisten pyöristyssääntöjen mukai-
sesti. Näin ollen, ei ole perusteltua jättää maanvuokran laskennassa
välipyöristyksiä tekemättä yksittäisen vuokralaisen kohdalla. Vuokra tu-
lee määrittää samoja vakiintuneita käytäntöjä noudattaen kaikkien koh-
dalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi huomauttanut, että hänelle lähete-
tyn vuokrasopimuksen mukana tai liitteenä ei ole ollut piirustuksia, joi-
hin sopimus perustuu. Tähän on kuitenkin todettava, että vakiintuneen
käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty ra-
kennuspiirustuksia, koska niitä ei liitetä maanvuokrasopimukseen mui-
denkaan tonttien kohdalla. Vuokralaisille lähetetyn toisen infokirjeen
mukana vuokralaisille on toimitettu selvitys maanvuokran perusteena
olevasta kerrosalasta, johon on merkitty korostusvärillä pinta-ala, jota
käytetään tontin uuden vuokran perusteena. Helsingin kaupunki on
teettänyt selvityksen rakennuspiirustusten pohjalta ulkopuolisella asian-
tuntijalla. Lopuksi todetaan, että Helsingin rakennusvalvonta arkistoi
Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustuk-
set, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin raken-
nettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutus-
tua rakennusvalvonnan arkistossa sekä Arska-palvelussa.

Päätösehdotus P

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämi-
nen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä
20.8.2019 (233 §, päätöskohta C) tehdyn oikaisuvaatimuksen.



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 20.8.2019 (233 §, päätöskohta C) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös ensisijaisesti kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokran määrä korjataan vastaamaan samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulän alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhtenäistä vuokrausperustetta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat toissijaisesti, että päätökseen ja maanvuokrasopimukseen kirjataan selvä tieto siitä, mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu sekä mikä on täysimääräisenä perittävän vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään sekä että maanvuokrasopimusluonnoksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohutuuttomat ja lainvastaiset sopimuskohdat poistetaan tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään muotoon.

Oikaisuvaatimuksen perusteina oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry on tehnyt kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle, jossa vaaditaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ollessa hallintolain ja kunnallislain vastainen sekä lainvastaisessa järjestyksessä tehty, myös asuntotonttitiimin tiimipäällikön valtuuston päätökseen perustuva päätös on lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät myös, että päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuosien 2010 ja 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ettei ole perusteltua, että omakotitalotonteilla, paritaloton-



teilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperuste-
tasot ja Käpylän vuokrausperustehinnan tulisi olla sama kuin Koskelas-
sa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrit-
telemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa
tasa-arvoisesti tai puolueettomasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen liitteenä oleva
maanvuokrasopimus olisi sekava ja puutteellinen sekä ristiriitainen. Oi-
kaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimus sisältää myös
useita yksipuolisia ja vuokralaisen kannalta kohtuuttomia määräyksiä.
Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että kaupunki tosiasiansa pakot-
taa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokralaiset alle-
kirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokralaisille epäe-
dulliset sopimukset. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei
ole antanut vuokralaisille neuvottelumahdollisuutta tai oikeutta. Sen si-
jaan uudisrakennusten tonttien vuokralaisilla on aito valinnanvapaus
hylätä sopimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20
§, 22 § ja 27 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuoli-
sesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan
tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja
rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman
korvausta. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus
maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä. Sopimuksesta tulisi lisä-
ksi poistaa 2 §, 11 §, 17 § ja 27 §, koska pykälissä on oikaisuvaatimuk-
sen tekijöiden mukaan toistoa ja osa pykälistä on tarpeettomia. 5 §:ssä
mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys
voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden
vuokria. 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee
muuttaa siten, että pykälässä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen
mukaista vastuujakoa. Tontin vuokralaista ei tule voida asettaa vastuu-
seen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse on ollut vuok-
ralaisena. 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen
uudelleen rakentamiselle on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lii-
an lyhyt. 21 §:n mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan en-
nakoilmoituksen tulee olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mo-
lemmin puolinen, samoin kuin sopimussakon ja vahingonkorvauksen
maksuvelvollisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n
mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (60
% rakennusten teknisestä arvosta) on liian alhainen, koska alueen ra-
kennuksia on huollettu ja ylläpidetty hyvin. Rakennusten markkinahinta
on eri kuin tekninen arvo.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa P esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Asiassa on aluksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperuspäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksia. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukseen siitä, että maanvuokran tulisi vastata samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotontteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin tulisi soveltaa yhdenvertaisesti yhtä yhtenäistä vuokraperustetta, on todettava että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Käpylässä ei siis päättynyt vuonna 2015 pientalotonttien sopimuksia.

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuoden 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä. Arviolausuntojen mukaan tonttien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin paritalotontin rakennusoikeus, ja taas paritalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja taas rivitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri).

Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käypien arvojen keskiar-



vo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1300 euroa k-m² ja vahvistetut vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat hankittujen arviolausuntojen mukaan alhaisemmat, kuin Käpylässä. Tämän vuoksi Käpylän vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia uusittaessa tontit eroteltiin vuokrausperusteesitykseen kaavamerkintöjen mukaan. Vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin. Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on edellä todetusti pääsääntöisesti erisuuruinen. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämästä poiketen on lisäksi todettava, että pienkerrostalotonteille ei ole tällä hetkellä omaa vuokrausperustekategoriaa sopimuksia uusittaessa. Yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus tai puolueettomuusperiaatteita ei ole loukattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tassa-arvoisesti tai puolueettomasti. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §)



liitteenä on ollut määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vuokrausperustepäätöksen mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa esimerkiksi kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Samoin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on sopimuksia uusittaessa määritetty kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta rakennuspiirustuksista sekä tarkistettu sopimusvalmistelijoiden toimesta yksittäisiä sopimuksia uusittaessa. Tonttityyppi ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikille uusittavien sopimusten vuokralaisille yhdenvertaisin periaattein.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mikä on 100 % vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään. Maanvuokrasopimuksen 1 §:n on merkitty tontin perusvuosivuokra. Mainitun pykälän ehtojen mukaisesti vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen. Vuosivuokran määrää tarkistetaan siis joka vuosi. Lisäksi vuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokran määrä, jossa on huomioitu sopimukseen merkitty alennus. Ensimmäisenä vuotena täydestä vuokran määrästä peritään sopimusehtojen mukaan vain 50 %. Lisäksi sopimukseen on merkitty perittävän vuokran määrä ajalta 2.1.2020-31.12.2020. Täyden vuokran määrän vuonna 2020 voi siten halutesaan laskea kertomalla kahdella edellä mainitun kalenterivuodelta perittävän vuokran määrän. Vuoden 2021 osalta ja siitä eteenpäin maanvuokran tarkka määrä ei ole tiedossa, koska vuokran määrään vaikuttaa elinkustannusindeksin kehittyminen. Maanvuokrasopimukseen ei siten ole tarpeen kirjata tontin vuokran täyttä määrää (100 %) tähän päivään indeksoituna, koska tontin vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin eikä indeksin kehittymistä pysty etukäteen ennustamaan. Sen sijaan perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaan, on merkitty maanvuokrasopimukseen. Vuokralaiselle on myös toimitettu vuokralaskelmat muun muassa infokirjeiden yhteydessä sekä osana sopimusneuvotteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu. Tämän osalta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee vakiintuneesti sopimuksista (niiden 1 §:stä). Talo- tai tonttityyppiä taas ei vakiintuneesti kirjata sopimuksiin. Vuokralaisilla on käytössään omat rakennuspiirustuksensa ja valmistelun aikana heille on toisen infokirjeen yhteydessä toimitettu kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatima selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tonttityyppi ei nouse esiin sopimuksen uusimi-



sen jälkeen ja mahdollisissa talo/tonttityyppi muutoksissa sopimuskauden aikana on kyse asiakkaan omaehtoisesta toiminnasta, jolla ei ole vaikutusta maanvuokraan. Talo- tai tonttityypistä ei siten ole tarpeen ottaa määräystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimukseen, koska asialla ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ole vaikutusta myöhemmässä sopimussuhteessa. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty myöskään rakennuspiirustuksia. Helsingin rakennusvalvontapalvelut arkistoi Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustukset, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin rakennettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutustua rakennusvalvonnan arkistossa sekä sähköisessä Arska-palvelussa.

Mitä tulee kaupungin käyttämiin maanvuokrasopimusehtoihin, todettakoon aluksi, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot eivät ole sekavia tai ristiriitaisia. Vastavankaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen.

Kaupungin vakiosopimusehdoista on toimitettu vuokralaisille tietoa ensimmäisen ja toisen infokirjeen yhteydessä sekä uudelleen kun sopimusehdot sisältäen tonttikohtaiset erityisehdot, on toimitettu kommentteille vuokralaisille. Vastaavan kaltaisia ehtoja käytetään myös uudiskohteissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 §, 22 § ja 27 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman korvausta. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä.

Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 1 §:ssä määritetään maanvuokran suuruus sekä eräpäivät. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä ei ole ehtoja, joilla esimerkiksi vähennettäisiin tontin kokoa tai käyttöarvoa. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 15 §:ssä todetaan, että vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta kor-



vauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että 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. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan 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. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 20 §:ssä on ehto koskien lämpö- ja porakaivoja. Asiassa tulee aluksi huomata, että maanalaiseen tilaan ei voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syvälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään. Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslausakkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai –järjestelmän siitä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai –järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen pora-



rei'ille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on sisällytetty osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vastaavat ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimuksiin.

Vuokralaisten vuokraoikeuden perusteella hallitsemalle tontille on toteutettu maalämpökaivo. Maanomistaja on erillisellä kirjeellä antanut tietyin ehdoin vuokraisille luvan toteuttaa tontille maalämpökaivon. Vuokralaiset ovat siten olleet tietoisia mainituista ehdoista ja vuokralaiset ovat saaneet maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko perustuslain mukaista omaisuudensuojaa.

Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti tämän vuoden aikana uudet asuntotonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitettuihin sopimuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen ehto 27 § on tonttikohtainen erityisehto, joka käsittelee tontilla jo entuudestaan sijaitsevaa maalämpöporakaivoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee muuttaa siten, että pykälässä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin vuokralaista tule voida asettaa vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse on ollut vuokralaisena.

Edellä esitettyyn on ensinnäkin todettava, että ehdot, joiden mukaan vuokralainen on muun muassa vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja että tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi sekä että mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, ovat lautakunnan vahvistamia vakioehtoja.



Lisäksi maaperän puhtausehdoissa 12 §:ssä todetaan muun muassa, että mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että nyt solmittavan vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, eikä maaperää ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostoajankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä.

Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja vel-



vollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki siten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuista tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaihtaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

Kaupungin käyttämät maaperän pilaantumiseen liittyvät ehdot vastaavat siten ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi, että sopimuspykälät 17 §, 2 § ja 11 § tulee poistaa sopimuksesta, koska niissä on toistoa tai ne koskevat vain uudiskohteiden vuokrausta. Tähän on todettava, että 15 § ja 17 § käsittelevät eri asioita. 17 §:ssä kyse on vuokra-alueella jo mahdollisesti sijaitsevista kunnallisteknisistä johdoista, viemäreistä ja muista vastaavista laitteista ja rakenteista sekä vuokraisien velvollisuudesta korvauksetta sallia mainittujen laitteiden ja rakenteiden pitäminen ja muiden mainitussa ehdossa todettujen toimenpiteiden suorittaminen. 15 §:ssä kyse on puolestaan varautumisesta siihen, että tulevaisuudessa olisi tarve sijoittaa vastaavia laitteita ym. vuokra-alueelle.

Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 2 § käsittelee lohkomiskustannuksia. Ehto on vakioehto ja se koskee koko vuokra-aikaa. Sama koskee myös kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuutta käsittelevää sopimuksen 11 §:ää.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 5 §:ssä mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden vuokria sekä 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiselle on liian lyhyt.

Edellä mainittuihin on kuitenkin todettava, että allekirjoitettavassa maanvuokrasopimuksessa kiinnityksen suuruus on merkittävä. Kiinnityksen suuruus lasketaan täytäntöönpanotoimena kiinteistölautakunnan 22.11.1994 (836 §) ja kansliaosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §)



päätösten mukaisesti. Vuokralaiselle lähetetyn allekirjoituskutsun yhteydessä on ilmoitettu, mikä 5 §:n mukainen kiinnityksen määrä on. Kiinnityksen määrä vastaa noin 2-3 kertaista vuosivuokran määrää. Kaupunki noudattaa kiinnitysten määrän osalta edellä mainittuja päätöksiä eikä määrää voida yksittäisten vuokralaisten osalta sopia toisella tavalla.

Tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska, kuten todettua, mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Vuokralaiset esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että 21 §:n (uudelleen vuokraus) mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulisi olla molemminpuolinen. Lisäksi vuokralaiset huomauttavat, että saman molemminpuolisuuden tulisi koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta.

21 §:n osalta todettakoon, että vaikka tällaista kaupunkia koskevaa ilmoitusvelvoitetta ei sopimukseen ole erikseen sisällytetty, vuokranantaja tosiasiallisesti edelleen tulee ilmoittamaan noin kolmea vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokralaiselle, tuleeko se vuokraamaan vuokra-alueen edelleen vuokralaiselle.

29 §:n mukainen sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitalotonteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisinaan luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehto on tavanomainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. 30 §:n mukainen vahingonkorvauslauseke, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa va-



hingon, on voimassaolevan lainsäädännön mukainen. Sopimusmääräys ei tarkoita sitä, että kaupungilla ei olisi lainkaan vahingonkorvausvastuuta. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevat sopimusehdot ovat kaupungin vakioehtoja eikä niistä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä on liian alhainen. Kaupungin käyttämän asuntotonttien sopimusten vakioehtojen mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä hyvin yleisesti ja useissa kaupungeissa.

Maanvuokralain 55 § mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita ja muita maanvuokrasopimusehtoja on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuiustiossa. Myös kaupungin käyttämät uusituille asuntotonttien sopimuksille yhteiset sopimusehdot ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Päätösehdotus Q

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.10.2019 (304 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 28.10.2019 (304 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontin vuokrataso sekä vuokrasopimuksen ehtoja tulisi kohtuullistaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seitsemän kertaiseksi nouseva vuokran määrä ei ole kohtuullinen ja vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi (28 %) kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskiirroksilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrataso on oikeustoimilain 36 § tarkoittamalla tavalla kohtuuton. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan arviolausuntojen perusteita ei ole julkistettu ja koska alueella ei tehdä tonttikauppoja, realistisia arviolausuntoja on vaikea tehdä eivätkä arviolausunnot ole riippumattomia, eikä tilastoilla voitaisi perustella tonttien hintojen nousua, koska alueella ei tehdä tonttikauppoja. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat liittäneet oikaisuvaatimukseensa tilaston omakotitalojen hintakehityksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin tulisi ottaa huomioon, että talouden nousukausi on päättynyt, ja kaupungin tulisi laskea vuokraodotuksiaan.

Vuokrausperustehinnoissa ei ole myöskään oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan huomioitu suojelukaavaa, joka asettaa vaikutuksia talojen käyttöön ja kunnossapitoon ja esimerkiksi muutokset ja korjaukset ovat kalliimpia. Sopimuksissa on myös suojelluille rakennuksille asetettu raskaampia ehtoja (22 §). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen mukainen maaperän puhtausehto 12 § on kohtuuton, koska vastuu maaperän pilaantumisesta ulotetaan myös aikaisempaan vuokrakauteen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuttomia ovat myös sopimuksen 20 §:n maininta, jonka mukaan, jos vuokralainen ei hyväksy tarjousta maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset tai luovuttamaan rakennuksen vuokranantajan omistukseen sekä ettei rakennusten omistusoikeutta saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska kaupunki käyttää vakioehtoja ja määrittää vuokrat kohtuuttomiksi. Vuokralaiselle on myös sopimuksessa säädetty yksipuolisia vastuita.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Q esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seitsemän kertaiseksi nouseva vuokra ei olisi kohtuullinen. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että vuokrankorotusten suuruus johtuu vuokralaisten vanhan vuokran pienyydestä, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullista ja/tai hyvin alhaista vuokraa useissa tapauksissa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on saanut oikeuden pitää rakennustaan arvokkaalla tontilla ja etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Tämän esitystekstin liitteenä on kaupunginvaltuuston vuokrausperuste päätöksen 10.10.2018 (285 §) perustelumuuisto, jossa on otettu laajasti kantaa maanvuokrien määrittämisen kohtuullisuuteen asuntotonttien sopimuksia uusittaessa (kohta 3). Lyhyesti todettuna vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt menettelytavat ovat erittäin kohtuullisia.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi (28 %) kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierröksillä. Tähän on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Nousu ei siten ole esitetyn kaltainen.

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yh-



denvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokran perusteena olevaa laskennallista arvoa tai vuokraodotuksia entisestään, eikä vuokratasoa voida pitää oikeustoimilain tarkoittamalla tavalla kohtuuttomana.

Mitä tulee arviolausuntoihin, oikaisuvaatimuksen tekijöillä on ja on ollut asianosaisina mahdollisuus saada käyttöönsä kopiot arviolausunnoista kokonaisuudessaan salassapitositoumusta vastaan. Arviolausuntojen julkisuutta koskien on todettava, että arviolausunnot sisältävät hallinto-oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassapidettäväksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi myös arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Kuten edellä on todettu, asianosaisilla on joka tapauksessa oikeus saada arviolausunnot käyttöönsä salassapitositoumus allekirjoittamalla. Lisäksi asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), kaupungin asukkaiden on myös mahdollista tutustua arviolausuntoihin kaupungin tiloissa (mahdollisuus ei koske kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavia tahoja). Lisäksi saatavilla on kopioita arviolausuntojen julkisista osista.

Väitteeseen siitä, että realistisia arviolausuntoja olisi vaikea tehdä, koska alueella ei tehdä tonttikauppoja, on todettava, että tilanteissa, jossa tonttien rakennusoikeudelle määritetään hintaa alueelle, jossa ei ole tehty pientalotonttikauppoja esimerkiksi siksi, että alueella on ainoastaan vuokratontteja, käytetään hinnan määrittelyssä vertailukelpoisten alueiden kauppahintatietoja. Tämän esitystekstin liitteenä olevassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa sivuilla 11-15 on tarkemmin käyty läpi maan arvon määrittämistä alueilla, joilla tonttikauppoja ei ole. Kahdessa valmistelun tueksi hankitussa arviolausunnossa (Catella Property Oy 22.2.2017 ja Realia Management Oy 20.11.2017) arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset ja mikäli eroja on, kaupunki on käyttänyt vuokran määrittä-



misessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Kaupungilla on käytössään myös muita arviolausuntoja, jotka vastaavat edellä yksilöityjen arviolausuntojen lopputuloksia, ja jopa ylittävät samoilla asuinalueilla niiden mukaiset rakennusoikeuksien arvot ja lisäksi kaupunki pystyy myös itse arvioimaan alueiden markkinahintatason.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat liittäneet oikaisuvaatimukseensa tilaston omakotitalojen hintakehityksestä. Selvytyksen vuoksi on kuitenkin todettava, että maanvuokrien määrittämisessä huomioidaan tonttien arvot, ei rakennusten arvoja.

Väitteeseen kaupungin määräävästä markkina-asetuksesta on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Taas suojelukaavan vaikutukseen maanvuokraa määritettäessä sekä rakennusta kunnossapidettäessä, käytettäessä ja korjattaessa, on todettava, että sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan näkökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus. Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa onkin, ettei suojelulla ole vai-



kutusta vuokrausperusteeseen, koska suojelu kertoo alueen arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa. Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden uusittavien sopimusten tonteilla ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

Taas kustannusvaikutukseen, ja vaatimukseen kunnossapitoon ja korjaukseen käytettävien kustannusten huomioimisesta maanvuokraa alentavana seikkana, on todettava, että rakennusten ylläpito kuuluu rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvoitteisiin, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Mahdollisissa suojeleluun liittyvissä korvausasioissa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti. Rakennusperinnön suojelemisesta annettu laki edellyttää merkityksellisen vahingon tai haitan aiheutumista. Korvausta ei voi saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista. Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen omistajalle voidaan kuitenkin esimerkiksi ELY-keskuksen tai museoviraston toimesta myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten. Avustuksilla pyritään osaltaan edesauttamaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon ja perinnön säilyttämistä.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on siten lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, joissa tonteilla on suojelukaava, suojelu ei kaupungin rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan pääsääntöisesti myöskään esimerkiksi estä käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämistä edellyttäen, että rakentaminen on huolellisesti sovitettu rakennukseen, sen suojeluarvoon ja ympäristöön. Vahvistettujen kaavamuuotosten ja vireillä olevien hankkeiden mukaan myös lisärakentaminen suojelluille tonteille on mahdollista. Kaikki vuokratonttien lupapiirustukset tulevat maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun hyväksyttäväksi, jolloin on todettu myös runsaasti rakennusoikeuden ylittäviä muutoksia.



Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisinä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia vakioehtoja. Lisäksi noudatetaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja. Sopimukseen on myös voitu sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Tonteista laaditut maanvuokrasopimusluonnokset, joista ilmenevät lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaiset vakioehdot ja maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatetut lisäehdot sekä tonttikohtaiset erityisehdot, ovat päätösten liitteinä. Eri oikeusasteilla ei ole ollut huomautettavaa kaupungin käyttämiin sopimusehtoihin. Saman sisältöisiä sopimusehtoja on myös käytössä laajasti muissa Suomen kaupungeissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen mukainen maaperän puhtausehto 12 § olisi kohtuuton, koska vastuu maaperän pilaantumisesta ulotetaan myös aikaisempaan vuokrakautteen ja muuhun kuin kulloistenkin vuokralaisten aiheuttamaan pilaantuneisuuteen.

Tähän on kuitenkin todettava, että ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, myös näiden oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, eikä maaperää ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostoajankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai



vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki siten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuusta tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton olisi myös sopimuksen 22 §:n maininta, jonka mukaan jos vuokralainen ei hyväksy sopimuksen päättyessä vuonna 2075 tarjousta maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset tai luovuttamaan rakennuksen vuokranantajan omistukseen.

Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on maanvuokralain mukainen. Maanvuokralain 36 §:n mukaan milloin vuokranantaja on viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas uuden, edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan tontinvuokrasopimuksen tekemiseen entisillä ehdoilla, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, raukeaa vuokranantajan lunastusvelvollisuus.



Maanvuokralain 38 §:n mukaan milloin vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta tai lunastusvelvollisuus 36 §:n mukaan on rauennut, on vuokramies, jollei toisin ole sovittu, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä puut ja pensaat ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita, laitoksia tai puita ja pensaita poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kaupungin käyttämät maanvuokrasopimuslomakkeen ehdot ovat vakioehtoja ja maanvuokralain mukaisia. Suojeltuja rakennuksia ei aseteta edellä kuvattuja lainkohtia huonompaan asemaan, koska kyse on maanvuokralain mukaisesta lunastamatta jäävää omaisuutta koskevas- ta ehdosta tilanteessa, jossa vuokralainen kieltäytyisi sopimuksen uusimisesta uuden sopimuskauden päättyessä vuonna 2075. Tällöin suojeltua rakennusta koskeva ehto rakennuksen luovuttamisesta vuokranantajalle olisi vuokralaiselle edullisempi, kuin normaaliehto, koska vuokralainen säästäisi rakennuksen purkukustannukset.

Ehto, jonka mukaan vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään, on kiinteistöla- utakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Ehto löytyy myös vanhoista sopimuksista. Vuokranantajan kannalta on tärkeää tietää, kuka on vuokralainen, ja kuka vastaa sopimusehtojen täyt- tämisestä suhteessa vuokranantajaan. Ehto ei sinänsä kiellä esimer- kiksi hallinnanjakosopimuksen tekemistä esimerkiksi päärakennuksen ja talousrakennuksen välille. Tällöin vuokralaisen tulee kuitenkin huoma- mata, että molemmat hallinnanjakosopimuksen mukaiset määräosat vastaavat vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä suhteessa vuokranantajaan yhteisvastuullisesti.

Tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää raken- nustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokra- lainen. Tämän vuoksi sopimusvelvoitteetkin säätelevät enemmän vuok- ralaisen kuin vuokranantajan toimintaa.

Päätösehdotus R

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämi- nen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (322 §, päätös kohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (322 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuokrausperusteeksi vahvistettaisiin 29 euroa/k-m² 34 euron sijaan, että maanvuokran perusteena olevaksi kerrosalaksi vahvistetaan 129,5 k-m² 160 k-m² sijaan, koska molemmissa huoneistoissa on suihkut kerroksissa eikä kellarin pesutiloja tule siten laskea maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ja että kohtuulliseksi ja yhdenvertaiseksi maanvuokraksi vahvistetaan siten 1465 euroa vuodelle 2020. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään hormeja tai ullakoiksi merkityjä tiloja ei tulisi laskea maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ullakkotiloja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään useilla muilla Limingantien tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että heille toimitetaan uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös kaupungin tulee noudattaa asemakaavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti on määritetty paritalotontiksi kun taas kahden huoneiston pientalotontteja on saatettu määrittää omakotitalotonteiksi. Rakennukset ovat muuntuneet paritaloista omakotitaloiksi ja kerrostalot muuntuneet paritaloiksi, eikä samanlaisia taloja kohdella oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisesti, samanlaisten talojen tontinvuokrissa saattaa olla isoja eroja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on myös kohtuutonta vaatia suojelualueella, että tuhoutuneen puutalon tilalle rakennettaisiin uusi vastaavanlainen puutalo esitetyssä määräajassa ja uudelleen rakentamisajan tulisivatkin olla 3-5 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton on myös ehto, jonka mukaan kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella oleva rakennukset ja että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nyk्यarvosta. Kaupungin tulisi olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan velvollinen lunastamaan rakennukset käypään hintaan. Myös ehto, jonka mukaan, jos vuokralainen kieltäytyy tontin uudelleen vuokraamisesta sopimuksen päättyessä ja joutuu tämän seurauksena viemään rakennukset pois vuokra-alueelta tai luovuttamaan ne kaupungin omistukseen, on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden



mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se perisi kilpailullisia hintoja korkeampia hintoja tontteja vuokratessaan ja asettaisi kohtuuttomia ehtoja, joita kilpaillulla markkinalla ei olisi. Kaupungin liiketoiminnallista tuottotavoitetta tulisi kohtuullistaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olemaan 2-3 prosenttia ja asiasta on tehty ilmoitus Kilpailu- ja kuluttajaviranomaiselle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuusperiaate, tarkoitussidonnaisuusperiaate, puolueettomuusperiaate, suhteellisuusperiaate tai luottamuksensuojaperiaate eivät toteudu. Kaupungin valtuuston vuokrausperustepäätöksestä on valitettu. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi pystynyt perustelemaan mihin oletus alueen kohonneesta pientalotonttien hinnasta perustuu verrattuna vuosina 2010 ja 2015 tehtyihin päätöksiin. Samanlaisissa asioissa tulee noudattaa samanlaista menettelyä ja vakiintuneen käytännön muuttaminen on aina perusteltava. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan johdonmukaisuus ei toteudu tonttityyppien tai maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyissä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pientalotontit olisi vastoin aikaisempaa käytäntöä jaettu kolmeen ryhmään. Jako johtaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen tilanteeseen, koska jako on kohdistettu tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys, tonttityypit määritellään tavalla, jota ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pystyttäisi käytännössä soveltamaan ja alueen keskenään samanlaisilla tonteilla ja ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla kaikkien eri talotyyppien asuntoja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttityyppien luokituksessa ja kerrosalojen laskennassa (esimerkiksi kuistit, ullakotilat ja vinot katto-osuudet) on huomattavia eroja eri päästösten kesken, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan selkeitä ohjeita olisi jaettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakennusoikeuden arvoon ei voisi vaikuttaa se, millainen rakennus tontille on rakennettu, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä ja tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi ja koska kaupunki on ilmoittanut, ettei se myy tontteja, kaupungin konsulttiraportteihin pohjaava laskennallinen hinta voidaan kiistää kohtuuttomana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan omakotitalotonttien hintojen suhde kerrostalotontteihin on vuokrausperusteissa noussut verrattuna vuoteen 2010 ja kaupunkirakenteen sekoittuneisuuden vuoksi kerrostalotonttien hinta ei olisi voinut nousta vähempää kuin omakotitalotonttien. Alueella tehdyt omakotilokaupat kertovat vain rakennusten hinnoista. Kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin pa-



laneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi poiketa. 22.11.2019 vahvistettiin Kumpulassa paritalotontin vuokrausperusteeksi 46 euroa/k-m², ja oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät hintaa epä johdonmukaisena ja kohtuuttomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin vuokrasopimusvalmistelu loukkaa tarkoitussidonnaisuuden periaatetta, koska kaupunki olisi käyttänyt väärin ja painostuskeinona vahvaa erityisasemaansa sekä määräävää asemaansa maanomistajana ja tonttimaan vuokraajana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin päätavoitteena on valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu, mikä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan puolueettomuusperiaatteen vastaista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin toimet ovat olleet myös suhteellisuusperiaatteen vastaisia eikä toiminta olisi ollut oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijät väittävät valmistelun ja päätöksenteon olleen sekavaa ja ristiriitaista ja että alueen pientalotonttien kohdalla olisi poikettu päinvastaiseen suuntaan suhteellisuusperiaatteen alimman tarpeellisen toimenpiteen perussäännöstä. Asian valmistelussa ei ole huomioitu tontinvuokralaisten perusteluja esimerkiksi yleisestä hintatasosta ja oikaisuvaatimukset käsitellään vasta vuonna 2020. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään luottamuksensuojaperiaatetta ei olisi noudatettu. Jokaiselle kysyjälle on vastattu erikseen ja yksilöllisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely perustuisi powerpoint-dioihin ja erikseen pyydettyihin vastauksiin. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan käsite eroaa rakennusvalvontapalveluiden käyttämästä kerrosalakäsitteestä ja suihkutilojen vaatimuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perustelut ja määrittelyt olisivat muuttuneet valmistelun aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään palveluperiaatetta ei olisi noudatettu. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttisyksikössä ei olisi tehty hallinnollisia päätöksiä tonttien vuokran yleisperiaatteista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan arviolausuntojen tulisi olla julkisia ja tästäkin asiasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa R esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Aluksi todettakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksiin vastataan tässä vastauksessa asiakokonaisuuksittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rakentaneet omasta aloitteestaan omistamansa rakennuksen kerrokseen pesutilat maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun aikana. He ovat myös ilmoittaneet vastauksena



kaupungin yhteydenottoon, ettei katselmusta voida tehdä kaupungin ehdottamana ajankohtana loppuvuodesta 2019 töiden keskeneräisyyden vuoksi. Koska maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta asia saadaan saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, ja jotta rakennuksiin ja vuokraoi-keuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa, on asia viety päätöksentekoon ja sopimukseen lisätty tarvittavat ehdot asiassa, joiden tarkoituksena on ollut mahdollistaa maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran muuttaminen uuden sopimuksen voimassaoloaikana.

Rakennukseen tehdyssä katselmuksessa 23.12.2019 on todettu pesutilojen sijainti asuinkerroksissa. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Katselmuksen yhteydessä vuokralaisia on pyydetty toimittamaan rakennusvalvontapalveluiden kanssa yhdessä sovitulla tavalla pesutilaselvitys, jonka vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen kaupungin käyttämältä ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta on tilattu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on toimitettu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, josta ilmenee maanvuokran perusteena käytettävä kerrosala. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja maanvuokraa tullaan muuttamaan maanvuokrasopimukseen otetun lisäehdon mukaisesti. Edellä mainitut seikat on kerrottu vuokralaisille sopimusvalmistelijan toimesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukseen siitä, että hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä ilmenevästi kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamilla poikkeuksilla. Poikkeukset on esitetty kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän vuokrausperuste-esityksen liitteessä. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Siten esimerkiksi hormit lasketaan normaalisti maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan, eikä niitä voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Mainittu asia on ker-



rottu oikaisuvaatimuksen tekijälle, kun hänen esittämiinsä mielipiteisiin on vastattu vuokrasopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä.

Erikseen vielä todetaan, että maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa. Maanvuokra voitaisiin siten määrätä myös esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimusten uusiminen on pitkä prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Näin ollen hormit lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan eikä niitä voida yksittäisen vuokralaisen kohdalla jättää huomiotta.

Virallisiin rakennuslupapiirustuksiin ullakoksi merkityjä tiloja ei ole laskettu mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Koska oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut otaneensa ullakon tiloja asuinkäyttöön, asiasta on ilmoitettu rakennusvalvontapalveluille ja sopimukseen on otettu ehto asiasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olisi myös kohtuutonta vaatia suojelualueella, että tuhoutuneen puutalon tilalle rakennettaisiin uusi vastaavanlainen puutalo ja uudelleen rakentamisajan tulisikin olla 3-5 vuotta. Tähän on kuitenkin todettava, että tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Ehto, jonka mukaan kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana, on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Kyseinen lunastusta koskeva ehto on myös käytössä useissa muissa kunnissa eikä sitä ole oikeuskäytännössä pidetty kohtuuttomana. Vanhojen, vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan myöskään ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kaup-



paloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää muutoksia lunastuspykälään. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrauserustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös ehto, jonka mukaan, jos vuokralainen kieltäytyy tontin uudelleen vuokraamisesta sopimuksen päättyessä 2075 ja joutuu tämän seurauksena viemään rakennukset pois vuokra-alueelta tai luovuttamaan ne kaupungin omistukseen, on kohtuuton.

Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on maanvuokralain mukainen. Maanvuokralain 38 §:n mukaan milloin vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta tai lunastusvelvollisuus 36 §:n mukaan on rauennut, on vuokramies, jollei toisin ole sovittu, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä puut ja pensaat ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita, laitoksia tai puita ja pensaita poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kaupungin käyttämät maanvuokrasopimuslomakkeen ehdot ovat vakioehtoja ja maanvuokralain mukaisia. Kyse on maanvuokralain mukaisesta lunastamatta jäävää omaisuutta koskevasta ehdosta tilanteesta,



jossa vuokralainen kieltäytyisi sopimuksen uusimisesta uuden sopimuskauden päättyessä vuonna 2075. Tällöin suojeltua rakennusta koskeva ehto rakennuksen luovuttamisesta vuokranantajalle olisi vuokralaiselle edullisempi, koska vuokralainen säästäisi rakennuksen purkukustannukset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se perisi kilpailullisia hintoja korkeampia hintoja tontteja vuokratessaan ja asettaisi kohtuuttomia ehtoja, joita kilpaillulla markkinalla ei olisi. Menettely olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin liiketoiminnallista tuottotavoitetta tulisi kohtuullistaa olemaan 2-3 prosenttia ja että asiasta on tehty ilmoitus Kilpailu- ja kuluttajaviranomaiselle

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kaupungin perimät maanvuokrat eivät ole korkeampia verrattuna muihin Helsingin vuokranantajiin. Kaupunki määrittää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan maanvuokrat käyttäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % tontin käyvästä arvosta ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla tontin laskennallisena arvona on pidetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Useat muut vuokranantajat määrittävät maanvuokran sopimuksia uusiessaan tontin käyvän arvon mukaan. Edelleen kaupungin käyttämä tuottotavoite on maan alhaisimpia ja käytäntö, jonka mukaan maanvuokraa ei peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on vuokralaisille hyvin edullinen.

Kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavankaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohdaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei voida pitää vääränä toimintatapana.

Lisäksi on huomattava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuusta-



son noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasunto-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Myöskään tarkoitussidonnaisuuden periaatetta ei siten ole loukattu oikeasuvaatimuksen tekijöiden esittämällä tavalla.

Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokratuoton lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokratuoton ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Kaupungin tosiasiallinen tuotto on siten alhaisempi, kuin oikeasuvaatimuksen tekijöiden esittämä 2-3 %.

Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja.

Tarkemmin tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 3.3. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokratuoton aikana vastaisi nykyistä paremmin tont-



tien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttytäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Kilpailu- ja kuluttajavirastoon liittyvät asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuokrauserusteeksi vahvistettaisiin 29 euroa/k-m² 34 euron sijaan, ja että kohtuulliseksi ja yhdenvertaiseksi maanvuokraksi vahvistettaisiin 1465 euroa vuodelle 2020. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi pystynyt perustelemaan mihin oletus alueen kohonneesta pientalotonttien hinnasta perustuu verrattuna vuosina 2010 ja 2015 tehtyihin päätöksiin ja että omakotitalotonttien hintojen suhde kerrostalotontteihin on vuokrauserusteissa noussut verrattuna vuoteen 2010.

Aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoittelusta vuosina 2015 ja 2010 on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrauserustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrauserustehinta on 27 euroa (ind100).

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrauserustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrauserusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrauserustehintojen valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrauserustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Käypien arvojen keskiarvo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1300 euroa k-m² ja vahvistetut vuokrauserustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotontteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu



vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Asiassa on huomattava, että suuret vaihtelut alueittain suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuiiston kohdassa 4.1.1.

Taas omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien hintojen suhteeseen on todettava, että omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien arvon suhteelle ei kiinteistöarvioinnin kannalta ole olemassa mitään tiettyä prosenttilukua, koska alueet ovat erilaisia ja saman alueen sisällä omakotitalotontteja ja kerrostalotontteja voidaan arvostaa eri tavalla. Omakotitalotonttien sekä kerrostalotonttien hintojen suhteen vaihtelu on normaali ilmiö kiinteistömarkkinoilla ja em. suhteet heijastuvat myös vuokrausperustehintoihin. Omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien rakennusoikeuden arvot ilmenevät hankituista arviolausunnoista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pientalotontit olisi vastoin aikaisempaa käytäntöä jaettu kolmeen ryhmään ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jako johtaisi yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen tilanteeseen, koska jako on kohdistettu tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys, tonttityypit määritellään tavalla, jota ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pystyttäisi käytännössä soveltamaan ja alueen keskenään samanlaisilla tonteilla ja ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla kaikkien eri talotyyppien asuntoja.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja kerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.



Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vaikiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vaikiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on pääsääntöisesti erisuuruinen. Kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien erottelu on normaalikäytäntö maanvuokrauksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat pääsääntöisesti suuruudeltaan toisistaan. Kaupungin on tehtävä erotteilu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Tästä johtuen tontit hinnoitellaan niitä luovutettaessa tonttityyppi huomioiden, koska tonttityypillä on merkittävää vaikutusta kerrosneliömetrihintaan (euroa/k-m²). Uusittavien sopimusten ja uudiskohteiden hinnoittelu on pitkällä tähtäimellä lähestymässä toisiaan, mikä on todettu myös kaupunginhallituksen maapoliittisia linjauksia koskevassa päätöksessä 1.4.2019.

Mitä tulee kaavamääräyksiin, esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti sijaitsee asemakaavan määräysten mukaan asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavat ovat tulleet voimaan eri alueilla eri aikoina sisältäen erilaisia määräyksiä siitä, mitä tonteille voi rakentaa. Edelleen, asemakaavoista voi hakea poikkeamispäätöksiä ja tonteille voi olla toteutettu rakennuksia asemakaavamääräyksistä poiketen. Mitä tulee väitteeseen, ettei jakoa omakotitalotontteihin, paritalotontteihin, rivitalotontteihin ja kerrostalotontteihin pystyttäisi käytännössä soveltamaan, on todettava, että edellä mainittu jaottelu on kaupungin soveltama voimassaoleva pitkäaikainen käytäntö. Lisäksi kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan maanvuokraa määrittäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta kaikille tapauksille yhtenäisin periaattein.

Taas siihen, että ulkoapäin samanlaisia taloja kohdeltaisiin eri perustein, on todettava, että vaikka talo näyttää ulkopuolelta samalta, se voi olla omakotitalo, paritalo, rivitalo tai kerrostalo. Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla. Esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden asui-



nalueella omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin rakennusoikeus, paritalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja rivitalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri).

Rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyypit eivät siten voi muuntua tonteilla hallitsemattomasti. Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa taas määritetään virallisiin rakennuslupasuuunnitelmiin perustuen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttityyppien luokituksessa ja kerrosalojen laskennassa olisi eroja eri päätösten kesken eivätkä toimintatavat olisi yhdenvertaiset. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus. Tonteilla, joiden sopimus on uusittu, sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määrittämistä uudiskohteissa.

Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään.

Maanvuokran määrittämisen perusteena olevat kerrosalat on määritetty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla yhden asiantuntijatahon toimesta. Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija on soveltanut maanvuokran perusteena olevia kerrosaloja määrittäessään varovaisuusperiaatetta. Sopimusvalmistelijat ovat tarkistaneet maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisen päätöksentekovaiheessa.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakennusoikeuden arvoon ei voisi vaikuttaa se, millainen rakennus tontille on rakennettu, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä. Tähän on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla kaavan mukainen rakennusoikeus on 180 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran perusteena oleva kerrosala on päätöksen mukaan 160 k-m² ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöille ollaan heille selvitettyllä tavalla tekemässä korjauspäätös, joka johtaa heidän maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa pienenemiseen. Vaatimus huomioida tontin rakennusoikeus johtaisi siten heidän maanvuokransa merkittävään nousumiseen.

Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on eri asia kuin maanvuokran määrittäminen. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on yksi osa määritettäessä maanvuokraa. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa tontille rakennetun rakennuksen tyyppi on tiedossa, koska rakentaminen ja talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun kerrosalan mukaan sekä sen mukaan, minkälainen rakennus tontille on toteutettu. Kyse on kaupungin valitsemasta ja noudattamasta menettelystä maanvuokrasopimuksia uusittaessa, eikä menettelyä tule sekoittaa rakennusoikeuden arvon määrittämiseen. Menettely vastaa uudisrakentamiseen liittyvää maanvuokran määrittelyä, tällöin rakennussuunnitelmat esitetään vuokranantajan hyväksyttäväksi ennen rakentamisen aloittamista, jotta maanvuokran suuruus vuokratonteilla voidaan todentaa.

Mitä tulee toteamukseen, että tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi ja koska kaupunki on ilmoittanut, ettei se myy tontteja, kaupungin konsulttiraportteihin pohjaava laskennallinen hinta voidaan kiistää kohtuuttomana, on todettava, että se, ettei kaupunginvaltuusto maapoliittisissa linjauksissaan 1.4.2019 ole päättänyt ostomahdollisuudesta asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, ei luonnollisestikaan muuta tonttien laskennallista hintaa eikä määritä maanvuokria kohtuuttomiksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi poiketa. 12.12.2018 vahvistettiin Kumpulassa paritalotontin vuokrausperusteeksi 46 euroa/k-m², ja oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät hintaa epäjohdonmukaisena. Tähän on kuitenkin todettava, että Kumpulan Kauhavanvankujan paritalotontin uudisrakennusoikeuden kaupunginvaltuuston vuoden 2018 lopussa vahvistama hinta 46 euroa/k-m² vastaa noin 900



euron k-m² hintatasoa vuoden 2018 lopun käyvän hintatason ollessa luokkaa 1200-1400 euroa/k-m². Hinta vastasi vuoden 2018 lopun uudiskohteiden hintatasoa eikä päätös siten ole epäjohdonmukainen tai kohtuuton. Sittemmin tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen 1.4.2019 vahvistamiin maapoliittisiin linjauksiin. Vertailun vuoksi todettakoon, että Kumpulan paritalotonteille uusittaville asuntotonttien sopimuksille valtuustossa 10.10.2018 vahvistettu hinta on 34 euroa k-m² ind.100 eli 661 euroa/k-m², eli vallitsevan käytännön mukaisesti noin 20 % alhaisempi, kuin valtuuston uudiskohteelle vahvistama hinta.

Mitä taas tulee Koskelan palaneeseen rakennukseen, jonka seurauksena Koskelan omakotitalotontille vahvistettiin vuonna 2015 vuokrausperuste 36 euroa k-m², on todettava, että vahvistetusta vuokrausperusteesta on aikaa viisi vuotta, ja lisäksi Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Kumpulan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Kumpulan uusittavien sopimusten vuokrausperustetta ole myöskään tämän vuoksi voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan palaneen rakennuksen vuokrausperustetta. Koskelan alueelle 2020-2021 päättyneiden asuntotonttien sopimusten omakotitalotonteille kaupunginvaltuuston 10.10.2018, 285 § vuokrausperustepäätöksen mukainen hinta on 33 euroa/k-m² ind.100. Lisää vertailutietoja vahvistettujen vuokrausperusteiden osalta löytyy kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin päätavoitteena on valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu, mikä olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan puolueettomuusperiaatteen vastaista. Tähän on kuitenkin todettava, että puolueettomuusperiaate edellyttää ennen kaikkea hallintotoiminnan asianmukaisuutta ja puolueettomuutta. Edellä todetusti maanvuokrat määritetään sopimuksia uusittaessa erittäin alhaisiksi. Keräämättä jäävät vuokratulot hyödyttävät vain pientä asukasryhmää, eikä vielä isompia vuokrasubventioita voida puolueettomuusperiaatteen kannalta pitää muiden tontin vuokralaisten tai kaupungin muiden asukkaiden kannalta hyväksyttävänä.

Kaupungin toimet ovat olleet asianmukaisia ja toimet ovat suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tarpeellisia sekä oikein mitoitettuja tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kaikki edellä todetut perustelut huomioiden kaupunki on noudattanut yhdenvertaisuusperiaatetta, tarkoitussidonnaisuuden periaatetta, puolueettomuusperiaatetta, suhteellisuusperiaatetta ja luottamuksensuojaperiaatetta.



Asiassa on myös tarpeen huomata, että yhdenvertaisuuden ja luottamuksensuojan vaatimus ei estä viranomaista muuttamasta vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään, jos siihen on olemassa perusteltu syy, kuten esimerkiksi lainsäädännön tai oikeuskäytännön muuttuminen. Kunta voi siten esimerkiksi kehittää maanvuokraustoimintaansa.

Vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Vuokrattaessa kiinteistö kilpailutoimintaa markkinoilla harjoittavalle taholle, kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää kohteen maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Käyvän arvon taso varmistetaan joko kilpailulla tai ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen. Koska kaupunki on veloitettu luovuttamaan uudiskohteet usein käyvästä arvosta, uudiskohteiden ja uusittavien sopimusten vuokralaisten ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun parantamiseksi maanvuokrien tasoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota myös sopimuksia uusittaessa. Maanvuokria sopimuksia uusittaessa tulisi nostaa lähemmäs käypiä arvoja. Asiassa ei ole perusteltua, että erot uusittavien ja uudiskohteiden sopimusten vuokrissa kasvavat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät väittävät valmistelun ja päätöksenteon olleen sekavaa ja ristiriitaista ja että asian valmistelussa ei olisi huomioitu tontinvuokralaisten perusteluja. Tähän on kuitenkin todettava, että asian valmistelu ja päätöksenteko perustuvat kattavaan aineistoon, eikä valmistelu tai päätöksenteko ole ollut sekavaa eikä ristiriitaista. Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu tiedottein ja mm. kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta, kaupunki on lähettänyt vuokralaisille 2 infokirjettä uusittaviin sopimuksiin liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistysten lukuisiin kyselyihin, tavannut asukasyhdistyksen edustajia sekä ensin valtuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa vastannut asiakohtaisesti esitettyihin kysymyksiin sekä mielipiteisiin eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarkoittamiin vuokralaisten perusteluihin sekä vastannut niihin uudelleen silloin, kun valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehdoista ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta keskustelemiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jokaiselle kysyjälle on vastattu erikseen ja yksilöllisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely perustuisi power-point dioihin ja erikseen pyydettyihin vastauksiin eikä oikaisu-



vaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään palveluperiaatetta olisi noudatettu. Tähän on kuitenkin todettava, että valmistelijat ovat vastanneet normaaliin asiakaspalveluun kuuluvasti vuokralaisten ja muiden asiakkaiden kysymyksiin. Kysymyksiin on vastattu koko prosessin keston ajan. Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja siihen liittyvää ohjeistuksesta todettakoon vielä erikseen, että vuokralaisille on toimitettu selvitys heidän maanvuokransa perusteena olevasta kerrosalastaan toisen infokirjeen yhteydessä vuoden 2017 lopussa. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen arkkitehtitoimisto rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Infokirjeessä on kehoitettu vuokralaisia olemaan yhteydessä kysymysten ja lisätietojen osalta sopimusvalmistelijaan. Lisäksi kaupungin järjestämässä asukastilaisuuksissa on käsitelty myös maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyviä asioita. Näiden lisäksi kaupungin internet-sivuilla on kattavaa tietoa sopimusten uusimisesta ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely löytyy muun muassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä. Vuokrausvalmistelijat ovat käyneet läpi vuokralaisten maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyvät kysymykset vuokralaisten kanssa kun he ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisen sopimuksen uusimisesta koskevassa asiassa. Näiden lisäksi kaupunki on toimittanut vastauksia asukasyhdistyksen lukuisiin kyselyihin maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskien ja järjestänyt asukasyhdistyksen pyynnöstä erillisen ylimääräisen vastaanoton maanvuokran perusteena oleviin kerrosaloihin liittyen. Vastaanotolla on saanut samaa tietoa kuin mitä sopimusvalmistelijat ovat tarjonneet vuokralaisille koko valmistelun ajan. Kaupunki on järjestänyt maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvän asioinnin ja asian käsittelyn siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita, ja kaupunki antaa asiakkailleen maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvää neuvontaa, sekä vastaa asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Palveluperiaatetta on noudatettu hyvin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontit-yksikössä ei olisi tehty hallinnollisia päätöksiä tonttien vuokran yleisperiaatteista. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokrausperusteista on päättänyt kaupunginvaltuusto 10.10.2018, 275 §. Perustelut ja määrittelyt vastaavat aikaisemmilla sopimusten uusimiskierroksilla noudatettuja vakiintuneita menettelytapoja ja käytäntöjä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lopuksi esittäneet, että arviolausuntojen tulisi olla julkisia, asiassa on jouduttu allekirjoittamaan salassapitositumus, arviolausunnoista käytävä julkinen keskustelu on vaikeutunut ja että asiasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Tähän on kuitenkin todet-



tava, että Hallinto-oikeus on 26.2.2020 hylännyt oikaisuvaatimuksen tekijän valituksen ja hallinto-oikeus on pitänyt kaupungin toimintatapoja oikeina. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan arviolausunnot sisältävät salassapidettäviä tietoja.

Mainittakoon, että edellä mainitussa hallinto-oikeuden kaupungin eduksi ratkaisemassa asiassa arviolausuntoihin oli tutustuttu kaupungin tiloissa, arviolausuntojen julkiset osat oli annettu pyytäjälle kopioina sekä lisäksi arviolausunnot oli annettu salassapitositoumusta vastaan pyytäjälle kokonaisuudessaan. Tiedot arviolausunnoista oli luovutettu siten usealla eri tavalla. Lisäksi kaupunki vastasi erikseen hallinto-oikeudessa asiaa koskeneeseen valitukseen.

Arviolausunnot sisältävät hallinto-oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassapidettäviksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Kuten edellä on todettu, asianosaisilla on joka tapauksessa oikeus saada arviolausunnot käyttöönsä salassapitositoumus allekirjoittamalla. Lisäksi asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), kaupungin asukkaiden on myös mahdollista tutustua arviolausuntoihin kaupungin tiloissa (mahdollisuus ei koske kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavia tahoja). Lisäksi saatavilla on kopioita arviolausuntojen julkisista osista. Kopioita arviolausunnoista kokonaisuudessaan on toimitettu yli 50:lle niitä pyytäneelle vuokralaiselle (asianosaiselle).

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden toimittamien oikaisuvaatimuksen liitteiden osalta viitataan tämän esitystekstin liitteenä olevaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuistioon.

Päätösehdotus S

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 19.8.2019 (226 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 19.8.2019 (226 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää siten, että tuottotavoitteena käytetään korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta. Lisäksi maanvuokrasopimusta tulisi muuttaa ja oikaisuvaatimuksen tekijälle tulisi tarjota tontin lunastusmahdollisuutta vaihtoehtona uudelle maanvuokrasopimukselle käyväällä hinnalla, joka ottaa huomioon aiemmin maksetut vuokrat.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala ja maanvuokra sekä sopimusehdot on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan korjattava niin, että ne vastaavat tosiasiallista tilannetta eivätkä riko yhdenvertaisuusperiaatetta. Maanvuokrasopimukseen olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehtävä tarvittavat muutokset, jotta sopimuksen ehdot olisivat yhteneväiset Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n Kilpailu- ja kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn kunnallisvalituksen kanssa. Kaupunki teki päätökset sopimusten uusimisesta edellä mainittujen asioiden vireilläolosta huolimatta. Edellä mainituista prosesseista mahdollisesti aiheutuvat muutokset tulisi huomioida sopimusehdoissa.

Perusteluina oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaansa vaatiessaan riskittömälle vuokrasaamiselle 4 % tuottotavoitetta, joka on kohtuuttoman korkea. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Aalto Yliopiston professorin lausunnon mukaan kilpailtujen markkinoiden riskittömille sijoituksille määräämä reaalityttö oli vuosien 1900-2016 välisenä aikana ollut -0,5 % ja vuosien 2000-2016 välisenä aikana 0,7 %. Vuonna 2018 reaalityttö-odotus riskittömille sijoituksille oli 0 %. Lisäksi 4 % tuottotavoitetta ovat pitäneet kohtuuttomana Kanta-Helsingin omakotiyhdistys, vuokralaiset sekä vasemmistoliiton kaupunginvaltuutetut.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungilla olisi määräävä markkina-asema tontinvuokramarkkinoilla tonttien hinnoittelussa, koska se omistaa suuren osan maapinta-alastaan ja on suurin tontinvuokrasopimuksia tekevä taho kaupungin alueella ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa kilpailulain 7 § mukaisella tavalla, koska se määrittäisi maanvuokraso-



pimuksen ehdot ja maanvuokran määrän kohtuuttomiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hän ei ole voinut aidosti neuvotella maanvuokrasopimuksen ehdoista eikä hän ole voinut kieltäytyä sopimuksen tekemisestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan moni maanvuokrasopimuksen ehto on kohtuuton. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen kahden vuoden määräaika uuden rakennuksen rakentamiselle tapauksessa, että rakennus palaa tai muuten tuhoutuu, on liian lyhyt huomioiden vakuutusyhtiön korvauspäätöksen tekemiseen ja rakennusluvan hakemiseen sekä rakennuksen rakentamiseen menevä aika. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoon, jonka mukaan vuokralainen on mm. velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi, tulee lisätä maininta, jonka mukaan kaupungin on annettava välittömästi kaatolupa huonokuntoisille puille. Mikäli lupaa ei annettaisi, kaupungin tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastata vahingosta täysimääräisesti. Myös maanvuokrasopimuksen ehtoon 15 §, jonka mukaan vuokralaisen on 3 kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava tarvittava alue, jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä muutokset, jotta on selkeää mitä vuokranantaja voi tehdä ja mitä ei sekä mekanismi vahingon määrän arvioimiselle ja korvaamiselle. Myös maanvuokrasopimuksen 19 §:n ehtoon maanalaisista hankkeista tulisi sisällyttää maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lunastushinnaksi vuokra-ajan päättyessä tulisi määrittää vuokrasopimuksen osapuolista riippumattoman tahon toimesta määritettävä täysi korvaus lunastushetken markkinahinnan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvo 60 % teknisestä arvosta on hyvin alhainen ja lisäksi tulisi huomioida, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, eikä kaupungin tulisi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusten alhainen lunastusarvo tulisi huomioida vuokrausperustehinnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös sopimussakon tulisi olla kohtuullinen suhteessa kohteen arvoon ja sopimussakko tulisi rajata olennaisesti sopimusrikkomuksiin. Kohtuullinen sopimussakko olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohteen arvo huomioiden 20 000 euroa. Sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa. Vaihtoehtoisesti se tulisi poistaa sopimuksesta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen vuokratonttinsa vuokrausperusteet poikkeavat olennaisesti hinnoista, jotka kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden sopimusten tonteille, nousu on jopa 28 % ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja vuoden 2008 jälkeen, eikä vuokrausperustehinnan vuodelle 2020 tulisi olla vuotta 2010 korkeampi. Myöskään asuntojen markkinahinnat eivät ole kasvaneet samalla tavalla, vaan omakotitalojen hinnat ovat nousseet vain 8,5 % vuodesta 2009 vuoteen 2016. Vuodesta 2009 vuoteen 2014 nousua on ollut 17 %.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentatapa loukkaa vuokralaisten yhdenvertaisuutta. Päätöksenteon tulee tapahtua ennalta määritettyjen, yleisesti hyväksytyjen ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä olisi laskettu erilaisilla perusteilla samanlaisissa kohteissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena oleva kerrosalansa olisi laskettu eri tavalla kuin vastaavissa asuinpientaloissa huomioiden kartoista karta.hel.fi saatavat tiedot talojen koosta ja arska-palvelusta saatavat tiedot pohjapiirroksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös täydentänyt oikaisuvaatimustaan. Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Kumpulan alueelta useissa esimerkiksi Kauhavankujalla, Kymintiellä ja Limingantiellä sijaitsevilla kohteissa ei ole sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan osaa toisen kerroksen kerrosneliöistä, jos kyseessä on alle 160 cm korkuisia tiloja, kun taas oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla alle 160 cm tiloja on sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että vertailemalla fyysisiä rakennuksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, huomataan, että osassa Kauhavankujan, Limingantien ja Kymintien rakennuksissa kuisteja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, vaikka mainituissa kohteissa ainakin yksi kuisti on umpikuisti. Edellä mainittu huomio voidaan oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä rakennuksia tieltä katsomalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu molemmat umpikuistit, mikä loukkaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuutta. Kuis-tien käyttäminen esimerkkinä osoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, että rakennuslupapiirustuksiin perustuva tapa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tapana epäluotettava ja loukkaa yhdenvertaisuutta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi todentaa hänen tontillaan alle 160 cm korkuiset tilat katselmuksessa ja poistaa alle 160



cm korkuiset tilat maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi kuistien kohtelu tulisi yhdenmukaistaa. Muutoin syntyy perusteettomia eroja ja epäoikeudenmukaisuutta maanvuokran määräytymisessä.

Oikaisuvaatimus täydennyksineen on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä. Oikaisuvaatimuksen liitteet on viety ahjoasianhallintajärjestelmään.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa S esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää siten, että tuottotavoitteena käytettäisiin korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta ja että riskittömälle vuokrausamiselle 4 % tuottotavoite olisi kohtuuttoman korkea. Väitteeseen tuottotavoitteen kohtuuttomuudesta on kuitenkin todettava, että kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Esimerkiksi 5-6 % tuottotavoite, jota osa kaupungeista ja yksityisistä toimijoista käyttävät, on 25-50 % Helsingin kaupungin käyttämää tuottotavoitetta korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä ja oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetusta asiantuntijalausunnosta poiketen, maanvuokraus ei ole riskitöntä, eikä myöskään kaupungin todellinen tuotto maanvuokrauksesta ole 4 %. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta 1.1.2020 päättyneiden ja uusittujen sopimusten sopimusehtojen mukaan myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Maanvuokrasopimukselle luonteenomaisesta hyvin pitkästä sopimussuhteesta johtuen myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Maanvuokrausta ei myöskään tule rinnastaa esimerkiksi talletus- tai lainoitustoimintaan.



Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteisen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokratuotto-ajan lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokratuotto-ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotontteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %.

Kaupungin todellinen tuotto on siten paljon tuottotavoitetta (4 %) alhaisempi. Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden, sekä erityisesti huomioiden se, että maanvuokran korottaminen maan kulloistakin arvoa vastaavasti kesken sopimuskauden ei ole tällä hetkellä käytettävien sopimusehtojen mukaan mahdollista, 4 %:n tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokratuotto-ajan aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se määrittäisi maanvuokrasopimuksen ehdot ja maanvuokran määrän kohtuuttomiksi. Tähän väitteeseen on kuitenkin todettava, että kaupungin perimät maanvuokrat eivät ole korkeampia verrattuna muihin Helsingin vuokranantajiin. Kaupunki määrittää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan maanvuokrat käyttäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % tontin käyvästä arvosta ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla tontin laskennallisen arvona on pidetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Useat muut vuokranantajat määrittävät maanvuokran sopimuksia uusiessaan tontin käyvän arvon mukaan. Edelleen kaupungin käyttämä tuottotavoite on maan alhaisimpia ja käytäntö, jonka mukaan maanvuokraa ei peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on vuokralaisille hyvin edullinen. Maanvuokrien määriä ei siten voida mitenkään pitää kohtuuttomina.



Edelleen on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonekehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiasa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että hän ei ole voinut aidosti neuvotella maanvuokrasopimuksen ehdoista tai kieltäytyä sopimuksen tekemisestä, on todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei siten voida pitää vääjänä menettelytapana.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida käydä neuvotteluja kunkin tontin vuokrauksesta ja laatia erisisältöisiä sopimuksia. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä sopimusvalmisteliijaansa koko vuokrasopimuksen valmistelun ajan. Sopimusehdoista on toimitettu tietoa kahdessa infokirjeessä ja sopimusehdot on lisäksi ennen sopimusten uusimispäätösten tekemistä toimitettu vuokralaisille kommenteille. Sopimusvalmistelijat ovat vastanneet kaikkiin vuokralaisten sopimusehdoista esittämiin kysymyksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että maanvuokrasopimukseen tulisi tehdä muutoksia, jotta sopimuksen ehdot olisivat yhteneväiset Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n Kilpailu- ja kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle



tehdyn kunnallisvalituksen kanssa ja että kaupunki teki päätökset sopimusten uusimisesta edellä mainittujen asioiden vireilläolosta huolimatta.

Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli kaupungin päätöksiä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimuksiin erikseen hallinto-oikeuskäsittelyssä. Myös Kilpailu- ja kuluttajavirastoon liittyvät asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan. Maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on kuitenkin tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta ei jouduttaisi sopimuksettomaan tilaan ja jotta asia saatiin saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, sekä jotta rakennuksiin ja vuokraoikeuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa. Maanvuokrauksia ei yleisesti ottaen voida laatia tehtyihin valituksiin perustuen, koska tehdyt valitukset eivät välttämättä menesty.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätökseen 10.10.2018 (285 §) sekä lautakunnan vahvistamiin yleisiin vakioehtoihin, joita sovelletaan kaikkiin uusittaviin sopimuksiin yhdenvertaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan määräaika uuden rakennuksen rakentamiselle tapauksessa, että rakennus palaa tai muuten tuhoutuu, on liian lyhyt. Tähän on kuitenkin todettava, että tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaika ei siten ole tarpeen muuttaa, koska mainittuun määräaikaan mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokralainen on mm. velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi, tulisi muuttaa. Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Helsingin rakennusvalvontapalvelut on myös antanut ohjeen puiden



kaatamisesta tonteilla. Sopimusehdolla varmistetaan po. ohjeen noudattaminen. Vastuu vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta, ja esimerkiksi lahovaurioiden tarkkailemisesta, on vuokralaisella. Ohjeen mukaan ympäristölleen välitöntä vaaraa aiheuttavan puun voi kaataa ilman lupaa. Mikäli välitöntä vaaraa ei ole, noudatetaan huonokuntoistenkin puiden kohdalla ohjeen mukaan normaalia lupamenettelyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös maanvuokrasopimuksen 15 §:ää tulisi muuttaa. Kyseisen ehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten joutojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että 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. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen tulevaisuudessa vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasisiteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Myös maanvuokrasopimuksen 19 §:n ehtoa maanalaisista hankkeista tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan muuttaa. Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan 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 maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lunastushinnaksi vuokra-ajan päättyessä tulisi määrittää rakennuksista vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimuksen osapuolista riippumattoman tahon toimesta määritettävä täysi korvaus lunastushetken markkinahinnan mukaisesti ja arvo 60 % teknisestä arvosta on hyvin alhainen.

Tähän on kuitenkin todettava ensinnäkin, että vanhojen, vuonna 2020 päättyneiden sopimusten lunastusehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voi-



massa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykjarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä useissa muissa kaupungeissa. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, on todettava, että vuotta 2075 käsittelevässä edellä kuvatussa sopimusehdossa ja kaupungin nykyhetkessä tapahtuvassa maanhankinnassa on kyse eri asioista. Vuokrasopimuksen päättyessä maksettava lunastuskorvaus on eri suuruinen kuin esimerkiksi kesken voimassaolevan sopimuksen ostettu rakennus ja vuokraoikeus tilanteessa, jossa samalla luovuttiin myös etuoikeudesta tontin uudelleen vuokraamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon tulisi olla kohtuullinen suhteessa kohteen arvoon ja kohtuullinen sopimussakko olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohteen arvo huomioiden 20 000 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakko tulisi rajata olennaisesti sopimusrikkomuksiin ja sen tulisi koskea myös vuokranantajaa tai vaihtoehtoisesti se tulisi poistaa sopimuksesta.

Tähän on kuitenkin todettava, että sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta, eikä sen suuruutta voi muuttaa kohteen arvosta riip-



puen. Sopimussakkoa koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehto on tavanomainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. Sopimussakkoa koskeva sopimusehto on lautakunnan vahvistama vakioehto eikä siitä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen vuokratonttinsa vuokrausperusteet poikkeavat olennaisesti hinnoista, jotka kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden sopimusten tonteille, nousu on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jopa 28 %.

Aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoitteluun vuosina 2015 ja 2010 on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksille vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Ero ei siten ole esitetyn kaltainen. Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.



Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkina-hinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumui-stion kohdassa 4.1.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että pientalotonttien reaalihinnat olisivat laskeneet vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja vuoden 2008 jälkeen ja että asuntojen markkinahinnat eivät olisi kasvaneet vuokrausperustehintoja vastaavalla tavalla, on kuitenkin todettava, että esimerkiksi pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehityksestä vuosina 1981-2018 tehdyn tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten ole laskeneet. Omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet myös esimerkiksi tilastokeskuksen omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavien tilastojen mukaan ja myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali-kaup-pahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009. Lisäksi on todettava, että maanvuokrien määrittämisessä huomioidaan tonttien arvot, ei rakennusten arvoja. Asiassa on kuitenkin huomioitava edellä todettu siitä, että tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla.

Tontin osto-oikeuden osalta on todettava, että osto-oikeutta on tarjottu tietyin edellytyksin kaavallisesti loppuun jalostettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille, joiden pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ovat päättyneet vuonna 2015 tai aikaisemmin ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Ostomahdollisuus ei ole koskenut paritalotontteja tai omakotitalotontteja. Lisäksi huomautetaan, että kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään eikä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslupapiirustuksiin perustuva tapa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentatapa loukkaisi vuokralaisten yhdenvertaisuutta ja oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä olisi laskettu erilaisilla perusteilla samanlaisissa kohteissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena oleva kerrosalansa olisi laskettu eri tavalla kuin vastaavissa asuinpientaloissa huomioiden kartoista kartta.hel.fi saatavat tiedot talojen koosta ja arska-palvelusta saatavat tiedot pohjapiirroksista.



Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan on määrittänyt kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa.

Maanvuokran määräytymisen perusteena olevat kerrosalat on määritetty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla yhden asiantuntijatahon toimesta. Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija on soveltanut maanvuokran perusteena olevia kerrosaloja määrittäessään varovaisuusperiaatetta ja tehnyt myös tarkistuslaskennan. Myös sopimusvalmistelijat ovat tarkistaneet maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määräytymisen päätöksentekovaiheessa. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty samoilla periaatteilla kuin muillakin tonteilla.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Kumpulan alueelta useissa kohteissa ei olisi sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan osaa toisen kerroksen kerrosneliöistä, jos kyseessä on alle 160 cm korkuisia tiloja, kun taas oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla alle 160 cm tiloja on sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi todentaa hänen tontillaan alle 160 cm korkuiset tilat katselmuksessa ja poistaa alle 160 cm korkuiset tilat maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuspiirustuksista. Yli 1,6 metriset tilat lasketaan normaalisti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Alle 1,6 metrin korkuisten tilojen osalta oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käyty oikaisuvaatimuksen tekijän ja sopimusvalmistelijan välillä sähköpostikirjeenvaihto, ja asia on myös tarkastettu maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määrittäneen arkkitehtitoimiston toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on asian valmistelun aikana kerrottu, että huonekorkeus on tarkistettu arkkitehtitoimiston toimesta rakennusvalvonnan arkiston sähköisen asiointipalvelun uusimmasta leikkauspiirustuksesta ja sen mukaan huonekorkeus on seinän ja katon tai tekohdassa matalimmillaan 1,6 m. Lisäksi viestissä on todettu, että



maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritetään virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan, jolloin mikäli virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene esimerkiksi alle 1,6 m tilaa, ei korjauksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan voida tehdä. Vastauksessaan 13.5.2019 oikaisuvaatimuksen tekijä arvelee eron piirustusten ja talon välillä johtuvan piirustuksista. Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvitettäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Kaikissa tapauksissa 1,6 m tiloja on kohdeltu maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa määritettäessä samalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että vertailemalla fyysisiä rakennuksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, huomataan, että osassa rakennuksissa kuisteja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, vaikka mainituissa kohteissa ainakin yksi kuisti on umpikuisti. Edellä mainittu huomio voidaan oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä rakennuksia tieltä katsomalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu molemmat umpikuistit, mikä loukkaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuutta ja kuistien kohtelu tulisi yhdenmukaistaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuspiirustuksista. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien tilannetta. Asiasta on lähetetty vuokralaisille tieto kaupungin vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa lähettämän tietoa maanvuokrasopimuksen uusimisesta- kirjeen mukana. Kirjeessä vuokralaisia on pyydetty ilmoittamaan vuoden loppuun 2018 mennessä, jos virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella tehty selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ei vastaa rakennuksen todellista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi.

Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksissa olevien ehtojen mukaan myös esimerkiksi luvattoman rakentamisen tapauksissa eli tapauksissa, joissa myöhemmin ilmeni, että rakennuk-



sessä onkin enemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa kuin mitä virallisista rakennuslupapiirustuksista sopimuksen uusimishetkellä on ilmennyt, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa uuden sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sopimusehdolla pyritään siihen, ettei vaadittavien rakennuslupien hakemisen laiminlyönnillä pääsisi parempaan asemaan, kuin tilanteessa, että luvat on haettu asianmukaisesti.

Kaupunki ei voi ottaa maanvuokran määrittelyn perusteeksi ilman rakennuslupaa tehtyjä muutoksia. Vastuu rakennuksen lupatilanteen ajantasaisuudesta ja oikeellisuudesta on aina rakennuksen omistajalla. Se, että jotkut ovat esimerkiksi muuttaneet rakennuspiirustusten mukaisen avokuistinsa umpikuistiksi ilman vaadittavaa rakennuslupaa, ei tee maanvuokrasopimusten uusimisesta epäyhdenvertaista. Lopuksi todettakoon, että myös oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittamat seikat välitetään tiedoksi rakennusvalvontapalveluille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on liittänyt oikaisuvaatimukseensa asiakirjat ”arvio tontinvuokrien korotuksista”, ”lausunto kohtuullisesta tuottovaatimuksesta asuintonteille”, Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetun 21.11.2018 päivätyn valituksen sekä toimenpidepyynnön kilpailu- ja kulltajavirastolle. Toimitettujen liitteiden osalta viitataan tässä vastauksessa esitettyjen seikkojen lisäksi kaupunginvaltuuston vuokrausperuste päätöksen liitteenä olleeseen perustelumuiotioon, joka on tämän esitystekstin liitteenä. Lisäksi viitataan kaupungin lausuntoon hallinto-oikeudelle, joka on nähtävillä esittelijällä.

Päätösehdotus T

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksestä 19.8.2019 (228 §, päätöskohta J) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikkö on päätöksellään 19.8.2019 (228 §, päätöskohta J) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan asuinkerrosneliömetrin hintana tulisi pitää enintään 29 euroa/k-m² (ind.100). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mu-



kaan vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierröksillä, omakotitalotonttien kohdalla jopa 28 % korkeammaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan omakotitalotonttien reaalihintataso pääkaupunkiseudulla on eräiden tilastojen mukaan jopa laskenut vuoden 2008 jälkeen. Vuoden 2020 vuokrausperushinnan ei tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla vuoden 2010 sopimusten uusintakerroksella käytettyä vuokrausperustehintaa korkeampi. Arviolausunnot eivät anna oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan riittävän luotettavaa kuvaa kantakaupungin pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan arvioimiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Toukolan pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään Koskelan pientaloalueen tasoa. Kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan poiketa, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Toukolan alueen uusittavien sopimusten maanvuokrat tulisi määrittää 20 % Koskelan alueen edellä mainittua hintaa alhaisemmaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea siten, että se noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisiä käytäntöjä ja sen tulee olla enintään 111,5 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä tulisi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momenttia, jonka mukaan rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a-g §:issä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu. Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 150 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mikäli olemassa olevan rakennuksen kerrosala olisi maanvuokran perusteena olevan kerrosalalaskelman mukainen, se johtaisi perusteetomaan rakennusoikeuden vähenemiseen tontilla ja rakennuksen laajentamismahdollisuuksien pienenemiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän kellaritilojaan ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, näin ei ole menetelty esimerkiksi samalla kadulla sijaitsevalla toisella tontilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kerrosalaan liittyvien tulkintojen ei tulisi poiketa rakennusvalvontapalveluiden kerrosalaan liittyvistä tulkinnoista.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa T esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi kuin vuo-



sien 2010 ja 2015 sopimuskiirroksilla ja että vuoden 2020 vuokrausperushinnan ei tulisi olla vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyä vuokrausperustehintaa korkeampi, on todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksille vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100).

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 loppussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuiotiossa kohdassa 4.1.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että omakotitalotonttien reaalihintataso pääkaupunkiseudulla olisi eräiden tilastojen mukaan jopa laskenut vuoden 2008 jälkeen eivätkä arviolausunnot antaisi riittävän luotettavaa kuvaa kantakaupungin pientalotonttien rakennusoikeuden arvioimiseksi, on todettava, että esimerkiksi pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehityksestä vuosina 1981-2018 tehdyn tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten



ole laskeneet. Omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet myös esimerkiksi tilastokeskuksen omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavien tilastojen mukaan ja myös maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaaliakauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009. Asiassa on kuitenkin huomioitava edellä todettu siitä, että tonttien käyvät arvot ovat selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla.

Arviolausuntoja on hankittu valmistelun kuluessa 2 kappaletta. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli eroja on, kaupunki on käyttänyt maanvuokran määrittämisessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että Toukolan pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään Koskelan pientaloalueen tasoa, on todettava, että kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo omakotitaloteilla Toukolassa on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Siten Koskelan omakotitalotonttien osalta kaupunki käyttää Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaista alhaisempaa rakennusoikeuden arvoa. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot omakotitaloteilla ovat alhaisemmat, kuin Toukolassa. Tämän vuoksi Toukolan vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m² ja että Toukolan alueen uusittavien sopimusten maanvuokrat tulisi määrittää 20 % Koskelan alueen edellä mainittua hintaa alhaisemmaksi, on todettava, että vuonna 2015 uusittiin etukäteen Koskelassa yksi vuonna 2020 päättyvä omakotitalotontin vuokrasopimus tulipalon vuoksi, jolloin



valtuusto päätti 20.5.2015 vuokrausperustehinnaksi 36 euroa k-m². Vahvistetusta vuokrausperusteesta on aikaa viisi vuotta. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Toukolan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Toukolan uusittavien sopimusten vuokrausperustetta ole myöskään tämän vuoksi voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan palaneen rakennuksen vuokrausperustetta. Koskelaan 2020-2021 päättyville ja uusituille omakotitalotonttien sopimuksille vuoden 2018 lopulla vahvistettu vuokrausperustehinta on 33 euroa k-m². Uudiskohteiden hintatasosta Toukolassa todettakoon, että 12.12.2018 kaupunginvaltuusto päätti vuokrausperusteeksi Kumpulan paritalotontille hinnan 46 euroa k-m² (ind.100). Kumpulan uudiskohteiden hinnat vastaavat yleisellä tasolla Toukolan uudiskohteiden hintoja, ja uusittavien sopimusten hinnat on määritetty olemaan noin 20 % alhaisempia, kuin uudiskohteiden hinnat. Toukolan uusittavien sopimusten hinnat vuoden 2018 lopun tasossa ovat siten myös noin 20 % alhaisempia, kuin saman alueen uudiskohteiden hinnat vuoden 2018 lopun tasossa. Toukolaan 2020-2021 päättyville ja uusituille omakotitalotonttien sopimuksille vuoden 2018 lopulla vahvistettu vuokrausperustehinta on 37 euroa k-m². Lisää vertailutietoja vahvistettujen vuokrausperusteiden osalta löytyy kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea siten, että se noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia, kaupunkiympäristön toimialan yhteisiä käytäntöjä sekä rakennusvalvontapalveluiden käytäntöjä ja sen tulee olla enintään 111,5 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä tulisi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momenttia, jonka mukaan rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a-g §:issä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.

Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperuste-esityksen liitteenä on ollut maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely. Sen mukaisesti asuntonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrittämisessä noudatetaan vuokrausperustepäätöksen mukaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä vuokrausperuste-esityksen liitteestä ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämää tapaa.



Maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa, vaan maanvuokra voitaisiin määrittellä esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan tai muulla valitulla tavalla. Maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus.

Uusittujen sopimusten tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperuste-esityksen liitteessä esitettyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määritymistä uudiskohteissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen on suoritettu asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa. Kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Maanvuokrasopimusten uusiminen on myös pitkäkestoinen prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Ullakoilla ja kellarissa pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden toteamukseen siitä, että heidän kellaritilojaan ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei ole menetelty esimerkiksi samalla kadulla sijaitsevalla toisella tontilla, niin oikaisuvaatimuksen tekijöiden mainitseman tontin rakennuspiirustukset poikkeavat heidän omista rakennuspiirustuksistaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu asuintilat kerroksista sekä pesutilat kellarikerroksesta. Tarkasteltaessa rakennuspiirustuksia ja selvitystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla määritetty oikein.

Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 150 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 139 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mikäli olemassa olevan rakennuksen kerrosala olisi maanvuokran perusteena olevan kerrosalalaskelman mukainen, se johtaisi perusteettomaan rakennusoikeuden vä-



henemiseen tontilla ja rakennuksen laajentamismahdollisuuksien pienemiseen. Tähän on kuitenkin todettava, että kyse on maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran määrittämisestä. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa ei oteta kantaa eikä anneta sitovia määräyksiä jäljellä olevaan rakennusoikeuteen tai rakennuksen laajentamismahdollisuuksiin liittyen. Tontin rakennusoikeus tai rakennuksen laajentamismahdollisuudet eivät pienene, koska maanvuokrasopimus on uusittu. Rakennuksen kerrosalan rakennuslupavaiheessa määrittee rakennusvalvontapalvelut rakennusluvassa. Kuten todettua, maanvuokraa ei kuitenkaan peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Päätösehdotus U

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 1.11.2019 (315 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 1.11.2019 (315 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kohtuullistaa 4 %:n tuottotavoitetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi kohtuullista ottaa huomioon Suomen ja maailman erittäin alhainen yleinen korkotaso ja myös se, että suojelukaavalla turvattu historiallinen rakennuskanta rajoituksineen merkitsee asukkaille lisäkuluja. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kerrosala tulisi laskea aiemman maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Rakennuksen vuosina 1975 ja 1981 hyväksytyissä pääpiirustuksissa kylmiä terasseja ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskettu mukaan kerrosalaan eivätkä ne oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään voisi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, koska ne eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi laskenut maanvuokran virheellisen kerrosalan mukaan. Pääpiirustusten mukaan rakennusoikeutta on käytetty 275 k-m², kun kaupunki on laskenut maanvuokran 315 k-m² mukaan. Laskentaperustetta ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole maanvuokrasopimuksessa mainittu tarpeeksi selvästi.



Edelleen oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen kohta 26 § tulisi poistaa kokonaan. Kohta 26 § käsittelee vuokralaisten yhteisvastuullisuutta maanvuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan hallinnanjakosopimuksesta riippumatta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritalojen hallinnossa ja oikeudellisessa asemassa on monia ongelmia ja tämän takia yhteisvastuullisuutta ei paritalojen vuokralaisten kohdalla voitaisi velvoittaa. Vuokraoikeus tontin toiseen puolikkaaseen on esimerkiksi siirtynyt useita kertoja eikä myöskään vanhassa vuokrasopimuksessa ollut edellä mainittua ehtoa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös kirjoittanut asiasta blogikirjoituksen. Lopuksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei kaupunki olisi toiminut hyvien hallintoperiaatteiden mukaan uusittavien maanvuokrasopimusten asiassa. Asiallinen tiedotus on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tavoitteista ja niihin pyrkimisen keinoista jäänyt lähes kokonaan tekemättä, saneluluonteisia kirjeitä lukuun ottamatta. Yleisötilaisuuksissa esitettiin samoja asioita, kuin lähetetyissä kirjeissä eikä kaupunki ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ymmärtänyt asukkaiden huolia. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa allekirjoittavansa sopimuksen pakotettuna koska hänelle ei ole annettu mahdollisuutta neuvotella muuttuneista ehdoista verrattuna vanhaan vuokrasopimukseen.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 22.1.2020 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Täydennyksessä esitetään, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä voi hyväksyä maanvuokrasopimuksen kohtaa 28 § (kohdassa 28 § mainitaan, että vuokra-alueella palveleva rakennus on rakennettu vuokra-alueen rajaan kiinni ja vuokralainen on velvollinen tarvittaessa sopimaan naapurikiinteistön vuokralaisen kanssa muun muassa rajalla sijaitsevien rakennuksien pitämisestä, huoltamisesta ja korjaamisesta, lisäksi kohtaan on kirjattu vuokranantajan vastuunrajaus asiasta). Kohta on oikaisuvaatimuksen täydennyksen mukaan osoitus paritalojen ongelmista, joista mainitaan varsinaisessa oikaisuvaatimuksessa. Sopimusehto asettaa asiansa hoitaneen paritalon osapuolen vastuuseen toisen osapuolen mahdollisista laiminlyönneistä. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että heidän paritalossaan on hallinnanjakosopimus, jossa määritellään tehtävät ja vastuut. Toisella osapuolella ei sopimuksen lisäksi ole muita mahdollisuuksia vaikuttaa toisen osapuolen toimintaan. Maanvuokrasopimus kuitenkin asettaa vuokralaiset yhteisvastuuseen maanvuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa U esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kohtuullistaa 4 %:n tuottotavoitetta ja ottaa huomioon Suomen ja maailman erittäin alhainen yleinen korkotaso.



Tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin omaisuuden sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4-6 %:n tuottovaatimusta, joka on oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista pitkä sopimusuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Maanvuokrausta ei voida rinnastaa esimerkiksi pankkien lainoitustoimintaan. Neljän prosentin nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tontin arvon noustessa, kaupungin tontista saama tuotto laskee.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa tulisi huomioida myös se, että suojelukaavalla turvattu historiallinen rakennuskanta rajoituksineen merkitsee asukkaille lisäkuluja. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki on hankkinut kaksi arviolausuntoa maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden hinnoittelun oikeudenmukaisuuden varmistamiseksi. Arviolausunnoissa on arvioitu myös suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa onkin, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrauserusteeseen, koska suojelu kertoo alueen arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa.

Mahdollisissa suojeluun liittyvissä korvausasioissa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti ja suojellun rakennuksen omistajalle voidaan myös esimerkiksi ELY-keskuksen tai museoviraston toimesta myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on siten lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Rakennusten ylläpito kuuluu myös rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvoitteisiin, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia korjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaa



taisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) korjausten rahoittamiseen.

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet ovat yhdenvertaisia kaikille. Käytössä olevat periaatteet ilmenevät muun muassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen vuosina 1975 ja 1981 hyväksytyissä pääpiirustuksissa kylmiä terasseja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan ja ne eivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voisi myöskään voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, koska ne eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi laskenut maanvuokran virheellisen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan mukaan. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokraa ei yksittäisen tontin kohdalla voida määrittää muista tonteista poikkeavasti, vaan oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta tehdystä selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ilmenevät tilat lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan kaikilla tonteilla. Umpikuistit poikkeavat esimerkiksi parvekkeiden käyttötarkoituksesta siinä suhteessa, että kuistit ovat muun muassa kulkutiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin ja toimivat myös tuulikaappeina. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa jättää umpikuisteja pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta tai muutenkaan laskea maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa muista tonteista poikkeavalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksesta erillisenä asiana todettakoon myös, että oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan riittävät pesutilat löytyvät rakennuksen kerroksista ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan maanvuokraa tarkistetaan ja kellarissa sijaitseva pesutila poistetaan maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, kun pesutila-asia on selvitetty loppuun. Vuokralaisten maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulee siis pienenemään sopimusvalmistelussa jo



huomioitujen seikkojen ja niiden johdosta sopimukseen otetun sopimusehdon nojalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritalojen hallinnossa ja oikeudellisessa asemassa on monia ongelmia ja tämän takia yhteisvastuullisuutta ei paritalojen vuokralaisten kohdalla voitaisi velvoittaa. Vuokraoikeus tontin toiseen puolikkaaseen on esimerkiksi siirtynyt useita kertoja eikä myöskään vanhassa vuokrasopimuksessa olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ollut ehtoa yhteisvastuullisuudesta. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokrasopimusta uusittaessa on vuokratu sama vuokra-alue samoille vuokralaisille. Mikäli yhdessä sopimuksessa osapuolina on enemmän kuin yksi vuokralainen, nämä vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti sopimusvelvoitteiden täyttämistä suhteessa vuokranantajaan jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Edelleen, vanhankin sopimuksen ehtojen mukaan, jos vuokralaiset esimerkiksi jättävät vuokrasopimukseen perustuvat eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaisia enempää kuulematta voimassaolevan lain mukaisesti hakea joko molempien tai toisen panttioikeuden nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Kyseinen sopimusehto ilmentää nimenomaan yhteisvastuullisuutta. Kaupunki ei vanhan sopimussuhteen aikana ole antanut suostumustaan vastuun rajoittamiselle eikä vastuuta ole sopimusehdoin rajoitettu. Myöskään vuokraoikeuden siirtyminen ei voi olla syy yhteisvastuun rajoittamiselle, koska sopimus on siirtokeelpoinen eli vuokraoikeus on siirrettävissä vuokranantajaa kuulematta.

Yhteisvastuullisuusperiaate kirjataan vakiintuneesti kaupungin maanvuokrasopimukseen. Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetty kohta 26 §, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan, on kaupungin vakiintuneesti maanvuokrasopimuksissa käyttämä vakioehtoluonteinen ehto.

Mitä tulee hyvien hallintoperiaatteiden mukaan toimimiseen ja tiedottamiseen, on todettava, että kaupunki pyrkii maanvuokria määrittäessään mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu tiedottein ja mm. kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta, kaupunki on lähettänyt vuokralaisille kaksi infokirjettä uusittaviin sopimukseen liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, vastannut pyydettyihin mielipiteisiin, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistysten kyselyihin,



tavannut asukasyhdistyksen edustajia sekä vuokrausperustepäätöksen liitteenä olevassa perustelumuiotiossa vastannut asiakohtaisesti esitettyihin kysymyksiin sekä mielipiteisiin. Kaupunki järjesti asukasyhdistyksen pyynnöstä myös kerrosala-asioihin keskittyvän vastaanoton, jossa vuokralaisilla oli mahdollisuus saada tietoa ja keskustella maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vastaanotolla annettiin samaa tietoa mitä valmistelijat antavat vuokralaisille kerrosalaan liittyvissä asioissa. Lisäksi valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehtoihin ja maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin vuokralaisten kysymyksiin on vastattu useita kertoja sähköpostitse ennen maanvuokrasopimuksen uusimista koskevan asian saattamista päätöksentekoon. Asian valmistelussa on noudatettu hyvän hallinnon periaatteita ja asiasta on tiedotettu runsaasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa allekirjoittavansa sopimuksen pakotettuna koska hänelle ei ole annettu mahdollisuutta neuvotella muuttuneista ehdoista verrattuna vanhaan vuokrasopimukseen. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokralaisen vanhan maanvuokrasopimuksen ehdot vastaavat pitkälti nykyisiä lautakunnan vahvistamia vakiosopimusehtoja. Vuokralaisen vanhassa sopimuksessa ei siten ole kyse kumotun vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain mukaisesta sopimuksesta. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohdellun varmistamiseksi sopimuksia ei myöskään voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimus-suhteen. Kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevat periaatteet ja menettelyt on todettu lainmukaisiksi useissa eri oikeusasteiden ratkaisuissa.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdan 28 § mukaan vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-aluetta palveleva rakennus on rakennettu vuokra-alueen rajaan kiinni. Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen sopimaan naapurikiinteistön vuokralaisen kanssa tarkemmin muun muassa rajalla sijaitsevien rakennusten pitämisestä, huoltamisesta ja korjaamisesta. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mitä mainitun rakennuksen/rakennelman sijainti saattaa vuokralaiselle aiheuttaa eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaiset eivät pääse asiassa sopimukseen. Vuokralaisen velvollisuus sopia rajaan kiinni rakennetun rakennuksen pitä-



misestä ym. naapurikiinteistön kanssa sekä sopimusehdon loppuosan vuokranantajan vastuunrajoitus vastaavat myös kaupungin vakiintuneita käyttäntöjä rasitteenluonteisten asioiden kirjaamisesta maanvuokrasopimukseen. Rakennuksiin liittyvistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista sopiminen on vuokralaisen velvollisuus. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ovat vuokralaisen vastuulla. Kaupunki ei ole sopijaosapuolena vuokralaistensa laatimissa hallinnanjakosopimuksissa. Yleisellä tasolla on myös todettava, että mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä tekisi toimia tai maksaisi kustannuksia, jotka kaupungin ulkopuolisten tahojen solmiman hallinnanjakosopimuksen mukaan kuuluvat jollekin kolmannelle taholle, tämän kolmannen puolesta tehtyjä toimia ja maksettuja kustannuksia voi sopimukseen perustuen yleisesti ottaen vaatia tällöin tältä kolmannelta taholta.

Päätösehdotus V

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 29.10.2019 (308 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokrauspäätöstä on muutettu päätöksellä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta B).

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kylmää kuistia tai löylyhuonetta ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta tulisi vähentää tällä perusteella kuistin osalta 7 m² ja löylyhuoneen osalta 6 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuistia tulisi tulkita viherhuoneena, ja viherhuoneen määritelmän mukaan viherhuoneeseen tulisi olla yhteys sisältä ja viherhuoneelle on ominaista, että lasitus on ulkoseinän omainen ja että tila on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että heidän kuistillaan lasitus on ulkoseinän omainen, mutta tila on kylmä, eikä kyse ole ympärivuotiseen käyttöön soveltuvasta sisätilasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuistin kautta on kulku pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, mutta kuistista pitäisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämän perusteella laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan vain sisälle johtavan käytävän osuus, eli yksi neliömetri. Oikaisuvaati-



muksen tekijä esittää myös, että mikäli kuistia arvioitaisiin tuulikaappina, sen pitäisi olla lämmintä tilaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan myös kellarissa sijaitsevien pesutilojen ja löylyhuoneen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat tulee laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mutta saunan löylyhuonetta ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ympäristöopas 72:n mukaan löylyhuonetta ei laskettaisi mukaan kerrosalaan, eikä maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mainintaa, jonka mukaan löylyhuoneen osalta poikettaisiin ympäristöoppaan ohjeistuksesta ja löylyhuonetta ei olisi laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan tilanteissa, joissa asunnossa on riittävät pesutilat kerroksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei myöskään ole perustellut sitä, miksi löylyhuone huomioidaan kerrosalana, jos suihku sijaitsee löylyhuoneen vieressä olevassa huoneessa kellarikerroksessa, mutta ei, jos suihku sijaitsee muualla rakennuksessa Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lopuksi, että kellarin ulko-oven eteen piirretty noin 1-2 m² suuruinen tila tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, koska se on ulkoseinän ulkopuolella.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa V esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.



Umpikuistit ja löylyhuoneet lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuisteja ei tulkita viherhuoneiksi, eikä umpikuisteilta siten edellytetä, että se olisi ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut, että kuistin lasitus on ulkoseinän omainen, mutta että tila on kylmä. Asiassa on kuitenkin huomattava, että pelkkä tilan kylmyys eli lämmitämättä jättäminen ei voi tarkoittaa sitä, että kuistia ei laskettaisi mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kylmätkin umpikuistit ovat mm. kulkutiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti tiloihin ja ne toimivat myös tuulikaappeina. (Ympäristöopas 72 sivu 20). Tuulikaappina voi toimia lämmitämätönkin tila. Valtuuston vuokrausperustepäätöksen liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan on laskettu pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Edelleen määrittelyn mukaan porrashuoneet ja muut läpikulkutilat lasketaan kuuluvaksi siihen käyttötarkoitukseen, jota ne koko rakennuksen huomioon ottaen pääosin palvelevat ja porrashuoneista sekä käytävistä lasketaan (kokonaan) pinta-alaan mukaan ne osat, joiden kautta kuljetaan kadulta tai pihalta rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti tiloihin. Umpikuistit lasketaan siten kokonaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuistia ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta eikä umpikuistista voida myöskään laskea oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla mukaan vain sisälle johtavan kuvitteellisen käytävän osuutta (1 m²).

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että saunan löylyhuonetta ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, on todettava, että sauna/löylyhuone lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan kaikilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ympäristöopas 72:ssa löylyhuonetta ei laskettaisi mukaan kerrosalaan, eikä maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mainintaa, jonka mukaan löylyhuoneen osalta poikettaisiin ympäristöoppaan ohjeistuksesta. Tähän on kuitenkin todettava, että valtuuston vuokrausperustepäätöksen liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Saunan löylyhuone kuuluu edellä mainitun määrittelyn piiriin. Sauna/löylyhuone on Ympäristöopas 72:ssa (sivu 20) mukana luettelossa, joka on suuntaa antava ja jossa olevien tilojen ominaisuuksia ja käyttötarkoituksen mukaisuutta tarkastellaan tapauskohtaisesti (jos ne sijaitsevat ullakolla tai kellarissa tai ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa tai sekakerroksessa). Tilat, jotka jätetään pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen ulko-



puolelle, on lueteltu sivun 20 lopussa. Ympäristöopas 72:ssa pääkäyttötarkoituksen mukaisesti tiloihin kuuluvat pesutilat. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan kannalta saunoja on tarkasteltu pesutilojen näkökulmasta. Saunoista (pesutilat, löylyhuoneet) peritään vakiintuneesti maanvuokraa. Saunat eivät ole mukana maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa, jos riittävät pesutilat löytyvät muualta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei myöskään ole perustellut sitä, miksi löylyhuone huomioidaan kerrosalana, jos suihku sijaitsee löylyhuoneen vieressä olevassa huoneessa kellarikerroksessa, mutta ei, jos suihku sijaitsee muualla rakennuksessa. Kuten oikaisuvaatimuksen tekijäkin on todennut, kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat tulee laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mikäli ne ovat asunnon ainoa pesutila. Mikäli rakennuksen kerroksissa on pesutilat jokaista asuntoa kohden, tällöin kellarin pesutiloja ei lasketa maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tilanne, että rakennuksen kerroksissa olisi pesutilat, eikä siten kellarikerroksessa olevaa pesutilaa laskettaisi mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mutta että kellarikerroksessa oleva sauna kulkuineen laskettaisiin silti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ei ole voimassaoleva käytäntö maanvuokran määrittämisessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä toimintatapa johtaisi maanvuokran nousemiseen tapauksissa, joissa riittävät pesutilat ovat kerroksissa, eikä tätä voida pitää perusteltuna, koska sauna/löylyhuonetta arvioidaan pesutilojen näkökulmasta/osana pesutiloja.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lopuksi, että kellarin ulko-oven eteen piirretty noin 1-2 m² suuruinen tila tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, koska se on ulkoseinän ulkopuolella. Kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatiman kerrosalaselvityksen mukaan kellarista on laskettu maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan pesutilat ja kulku niihin, normaalin käytännön mukaisesti. Virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene, että kyseinen kellarin sisäänkäynnin edusta olisi ulkotilaa, kellarin pohjassa näkyy oviaukko kellariin johtavan portaan alapäässä ja julkisivukuvassa sivuseinässä ikkuna (1. krs avokuistin alla). Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvitettäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Asiassa ei siten tämänkään vuoksi ole ilmennyt syytä muuttaa maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa.



Päätösehdotus X

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 23.9.2019 (265 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 23.9.2019 (265 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin olisi tullut huomioida tontin maastonmuotojen (jyrkkä kallio) asettamat merkittävät rajoitukset tontin käytettävyydelle maanvuokraa alentavana tekijänä. Tontilla sijaitsevaa jyrkkää kalliota ei voi käyttää vapaa-ajan toimintaan normaalin pihatontin tapaan ja kallio erottaa tontin tasaiset osat toisistaan rajoittaen jäljelle jäävän maaston käytettävyyttä. Kadun vastakkaisella puolella olevaa puistoa ei voi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hyödyntää kuin omaa pihaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokrausperustepäätöksen perustelumuiustiossa olisi todettu, että tontilla järjestetään katselmus ja että kaupungin olisi tullut järjestää katselmus, jossa em. rajoitukset tontin käytölle olisi voitu todeta. Kaupunki on kuitenkin todennut, etteivät maastonmuodot ole peruste tontinvuokran alentamiselle eikä katselmusta siten ole tarpeen järjestää ja että tontti on todettu asumiskäyttöön kelpaavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät tonttia omaleimaisena, jolla on oma arvonsa, mutta he kokevat loukkaavana vuokrausvalmistelijan esittämän kommentin koskien alueen maastojenmuodon luomaa omaleimaista identiteettiä ja ominaisuuksien arvostamista. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa X esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 23.9.2019 liitteenä on ollut perustelumuiustio. Perustelumuiustiossa on kuvattu kaupungin vakiintunut käytäntö, jonka mukaan maanvuokrasopimusta uusittaessa uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Tontin maanvuokra ei siis perustu tontin pinta-alaan tai sen käytettävissä olevaan pinta-alaan.



Tonttien arvo määräytyy yleisesti ottaen tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rakennusoikeus on 195 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on kuitenkin vain 145 k-m². Maanvuokra on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla toisin sanoen määritetty pitäen lähtökohtana hyvin alhaista käytettyä rakennusoikeutta, mikä johtaa hyvin alhaiseen maanvuokraan verrattuna tontin käypään arvoon. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran määrittämisessä on käytetty rakennusoikeuden yksikköhintaa, joka on vain noin 48 % käyvästä arvosta normaalisti sopimuksia uusittaessa käytetävän 60 % käyvästä arvosta sijaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti rajautuu Metsätien puistoon sekä lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttia vastapäätä on Onnenpuisto. Tontin rajoittuminen puistoon on kiinteistöarvioinnissa tekijä, joka nostaa tontin arvoa jopa 5-15 %:lla. Puistot siis nostavat tontin ja rakennusoikeuden arvoa, vaikka niitä ei voi hyödyntää kuin omaa pihaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin pinta-ala on 725 m². Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa ilmoittaneet, että tontin käytettävissä oleva tasainen pinta-ala olisi noin 385-425 m², 425 m², mikäli kallion erikseen erottama tasainen alue laskeetaan mukaan. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetty rakennettu kerrosala (145 k-m²) huomioiden tontin tehokkuus on siten 0,34-0,37, mikäli tehokkuutta hahmotettaisiin pelkästään tontin tasaisen pinta-alan mukaan.

Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan, mikäli tonttitehokkuus on 0,35, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo on 17 % alueen tavanomaista pientalotontin käypää rakennusoikeuden yksikköhintaa alhaisempi. Koska maanvuokrasopimusten uusimisen perusteena pidetään rakennusoikeuden hintaa, joka on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla vain noin 48 % käyvästä arvosta, on tehokkuuden vaikutus tontin rakennusoikeuden arvoon sopimuksia uusittaessa vain noin 8 % (0,48 × 17 %). Siten asiassa huomataan pelkästään rajoittumisen puistoon kumoavan tontin tasaisenkin pinta-alan mukaan hahmotetun oletetun tonttitehokkuuden vaikutuksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin vuokraan. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin tehokkuutta ei yleisesti ottaen määritetä tasaisen pinta-alan mukaan, vaan koko tontin pinta-alan (725 m²) mukaan.

Yleisesti ottaen tonttitehokkuutta ei päätetty huomioida sopimuksia uusittaessa, koska tonttitehokkuuden huomioiminen olisi vaikuttanut noin 300 kappaleella tontteja maanvuokraan sitä nostavasti (tonttitehokkuus 0,2 tai alle), koska vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten tontit ovat hyvin väljästi rakennettuja. Edelleen tarkasteltaessa 2020-2021



päätyvien sopimusten keskimääräistä tehokkaammin rakennettuja pientalotontteja (tehokkuus 0.3 tai yli) kokonaisuutena, huomattiin, että suurimmalla osalla tonteista ilmenee myös rakennusoikeuden arvoa korottavia seikkoja, jotka kompensoivat tavanomaista hieman korkeamman tehokkuuden vaikutuksen. Tarkemmin tonttitehokkuuden vaikutuksia on käsitelty valtuuston vuokrausperustepäätöksen liitteenä olevassa perustelumuistiossa kohdassa 4.13.27. Selvyyden vuoksi on lopuksi todettava, että tässä kuvitteellisessa ajatusmallissa, jossa oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttia hahmotettiin vain tasaisen pinnan tonttitehokkuuden kautta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin maastonmuotojen luoma omaleimainen identiteetti, josta ostajaehdokas voi olla valmis maksamaan paljonkin, jää tarkastelun ulkopuolelle. Samoin tarkastelun ulkopuolelle jää tontin sijoittuminen toisenkin puiston läheisyyteen.

Maastonmuodot eivät siten ole peruste tontinvuokran alentamiselle ja tontti on vuokrausvalmistelijan jo valmistelun kuluessa toteamalla tavalla todettu asumiskäyttöön kelpaavaksi muun muassa siksi, että tonttia on jo vuosikymmeniä käytetty asuinkäyttöön. Asiakirjoista ei ole löydetävissä loukkaavassa tarkoituksessa esitettyjä kannanottoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat esittäneet, että vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion mukaan tontilla tulisi suorittaa katselmus. Tähän on kuitenkin todettava, että perustelumuistion sivulla 1 esitetysti perustelumuistiossa on esitetty kannanotot vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin pääasiallisiin näkökantoihin siltä osin, kun ne eivät koske tonttikohtaisia, esimerkiksi katselmuksen jälkeen ratkaistavia erityiskysymyksiä, jotka käsitellään erikseen yksittäisen sopimuksen uusimisen yhteydessä. Perustelumuistiossa ei ole siten otettu kantaa siihen, tulisiko jonkin tietyn tontin osalta järjestää katselmus, vaan katselmuksen tarve on ratkaistu yksittäisen sopimuksen valmistelun yhteydessä.

Kaikki edellä todettu huomioiden oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ollut tarpeen järjestää katselmusta tontilla. Tontin tilannetta on voitu havainnoida kaava- ja kiinteistökartoista, joista ilmenevät myös korkeuserot tonteilla, ilmakuvista sekä katunäkymien kautta. Katselmuksen suorittaminen tontilla ei ole ollut tarpeellista. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa sopimuksia uusittaessa huomioida tontin maastonmuotojen asettamia rajoituksia tontin käytettävyydelle maanvuokraa alentavana tekijänä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksensa liitteenä toimittama sähköpostikirjeenvaihto on talletettu kaupungin asianhallintajärjestelmään.

Päätösehdotus Y



Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 29.10.2019 (308 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2025 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokrauspäätöstä on muutettu päätöksellä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A).

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua muutospäätökseen 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A). Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokraa tulisi kohtuullistaa ja yhdenvertaista alueen muihin uusittaviin vuokrauksiin nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokrausperuste 46 euroa uudiskohteelle verrattuna uusittavien sopimusten vuokrausperusteeseen 34 euroa/kerrosneliö on kohtuuton ja vuokrausperustehintojen, hintakategorioinnin ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentaperusteiden tulisi olla yhdenvertaiset.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertainen vuokrausperustehinta olisi 34 euroa/kerrosneliö, eli sama kuin uusittavien sopimusten paritalotonteilla samalla asuinalueella. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että Koskelan erillispientalotontin vuokrausperustehinnaksi päätettiin 36 euroa k-m² vuonna 2015, koska tontilla ollut asuinrakennus oli tuhoutunut tulipalossa korjauskelvottomaksi. Vuokralaisia tulee kohdella tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan erilaisia tapauksia tulisi kohdella niiden eroavuudet huomioiden ja mutta erilaisten tilanteiden kohtelun tulisi olla asiallisesti perusteltavissa. Päätöksenteon tulee tapahtua ennalta määritettyjen, ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lisäksi perusteluja sille, että pientalojen vuokrausperustehinnan tulisi olla 29-30 euroa/k-m², koska hinta olisi yhdenvertainen edellisten sopimusten uusimiskierrosten kanssa, yhdenvertainen kaupunginosien välillä ja eri pientalotyyppien välillä kaupunginosien sisällä eivätkä myöskään alueen pientalot ole kallistuneet muuta kaupunkia nopeammin, ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakentamattomien pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien vuokrausperustehinnat olivat 2015 kierroksella myös verrannollisia alueiden kerrostalotonttien vuokrausperustehintoihin ja oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että laadituissa arviolausun-



noissa Kumpulan alueen hinnat olisivat nousseet 25 %, vaikka saman aikaan muissa kaupunginosissa esimerkiksi Töölössä käyvät arvot olisivat laskeneet. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suojelun seurauksena tontilla ei ole vapaata rakennusoikeutta ja suojelun tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttaa rakennusoikeuden yksikköhintaan laskevasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientaloilla tulisi olla vain yksi hintakategoria, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä olisi yhdenvertaista aiempiin sopimusten uusimiskierrokseen ja muihin alueisiin verrattuna, koska Oulunkylässä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritaloilla ja omakotitaloilla sama vuokrausperustehinta eikä konsulttien arviolausunnoissa esitetä erikseen dataa omakotitalotonteille ja paritalotonteille. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tilastokeskuksella olisi käytössään erillispientalon käsite, eikä omakotitaloille ja paritaloille olisi olemassa määritelmiä. Ulospäin samannäköisillä taloilla voi olla eri vuokrausperustehinta, eikä tyyppitys kuvaa rakennuksen ruokakuntien määrää. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että järjestelmä ei pysy ajantasalla, koska talotyyppi voi muuttua pienestäkin muutoksesta ja talotyyppi määritetään hyvin eri ikäisistä piirustuksista eivätkä keskenään eri-ikäiset piirustukset olisi keskenään vertailukelpoisia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kellarista vain pienemmän asunnon wc ja suihkutila tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että hänen maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa määrittely eroaa Kymintiellä olevasta omakotitalotontista, josta olisi jätetty toisen kerroksen pesutila pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kylmiä kuisteja, löylyhuoneita tai hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen purkamiselle oli pakottava syy laajojen mikrobivaurioiden vuoksi ja rakennuksen rakentamiskustannukset ovat huomattavasti suurempia kuin normaali rakentaminen, muun muassa johtuen uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetusta korkeasta vaatimustasosta.

Lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hän on pakotettu allekirjoittamaan sopimuksen, koska hän on kaupungista riippuvassa asemassa, eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut neuvotella sopimuksen ehdoista tai voinut kieltäytyä sopimuksesta, vaikka sen ehdot ovat kaupungin yksipuolisesti sanelemat ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuuttomat.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Y esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vuokrauseruste 46 euroa uudiskohteelle olisi kohtuuton ja yhdenvertainen vuokrauserustehinta olisi 34 euroa/kerrosneliö, eli sama kuin uusittavien sopimusten paritalotonteilla samalla asuinalueella, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän hallitsemalta tontilta on purettu rakennus ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus. Kun rakennus rakennuksen omistajan aloitteesta puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus, niin kaupunki soveltaa samaa käytäntöä kuin vuokrattaessa rakentamattomia tontteja. Silloin vuokra peritään alusta asti täysimääräisenä ilman kymmenen vuoden porrastusta. Samoin vuokrataso määritellään vuokrausajankohdan mukaisesti, ja vuokrataso on korkeampi, kuin uusittavien sopimusten tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän hallitsemalle tontille on haettu vuokrauseriaatteet, jotka kaupunginvaltuusto vahvisti (12.12.2018, 414 §). Vuokrauseriaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tontin sijainti, tonttityyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asiassa on syytä huomata, että Kumpulan alueen paritalotonttien rakennusoikeuden käypä arvo on laadittujen arviolausuntojen mukaan ollut vuokrauserusteiden vahvistamisajankohtana vähintään 1200-1400 euroa k-m² mikä on vastannut vähimmilläänkin arvoa noin 61 euroa k-m², kun oikaisuvaatimuksen tekijän tontin vuokrauserusteeksi on vahvistettu 46 euroa k-m². Vuokrauseruste on näin ollen noin 75 % käyvästä arvosta ja vallinneen käytännön mukaisesti noin 20 % uusittavien sopimusten vuokraushintaa korkeampi. Hinta vastasi vuoden 2018 loppu uudiskohteiden hintatasoa eikä päätös ole kohtuuton. Sittemmin tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen 1.4.2019 vahvistamiin maapoliittisiin linjauksiin. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungilla ei ole velvollisuutta vuokrata maata uudisrakentamiseen käypää arvoa alhaisempaan hintaan. Päätöksenteon periaatteet ovat ennalta määritettyjä ja periaatteita sovelletaan tasapuolisesti.

Mitä tulee Koskelan palaneeseen rakennukseen, jonka seurauksena Koskelan omakotitalotontille vahvistettiin vuonna 2015 vuokrauseruste 36 euroa k-m², on todettava, että vahvistetusta vuokrauserusteesta on aikaa viisi vuotta, ja lisäksi Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Kumpulan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Kumpulan uudiskohteen vuokrauserustetta ole myöskään tämän vuoksi ole voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan vuokrauserustetta.



Kaupunginvaltuuston päätöksen 12.12.2018, 414 § mukaisesti maanvuokraa peritään oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 165 k-m² mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lisäksi, että pientalojen vuokrausperustehinnan tulisi olla 29-30 euroa/k-m², koska hinta olisi yhdenvertainen edellisten sopimusten uusimiskierrosten kanssa, yhdenvertainen kaupunginosien välillä ja eri pientalotyyppien välillä kaupunginosien sisällä eivätkä myöskään alueen pientalot ole kallistuneet muuta kaupunkia nopeammin, ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakentamattomien pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tontille ollaan rakentamassa uudisrakennusta. Uudisrakennusoikeuden vuokrausperusteet ovat uusittavien sopimusten vuokrausperusteita korkeammat. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään edellisistä sopimusten uusimiskierroksista on todettava, että pientalotonttien sopimuksia on päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 päättyneiden ja uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen uudiskohteiden tai uusittavien sopimustenkaan vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperiaatteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmistelujankohdan jälkeen omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Myös esimerkiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009.

Vuokrausperustehinnat eivät myöskään voi olla samansuuruiset eri kaupunginosissa, koska eri kaupunginosien rakennusoikeuden arvo on eri suuruinen. Vuokrausperustehinnat eivät myöskään voi olla samat eri tonttityyppien kohdalla, koska eri tonttityyppien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Maanvuokria ei myöskään määritetä suhteessa rakennusten arvoihin eikä maanvuokran määrittämisessä huomioida rakennusten arvoja, vaan maanvuokra määritetään tonttien ja rakennusoikeuden arvon perusteella. Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään koskien pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaali hintojen kehitystä, on todettava, että asiasta laaditun tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten ole laskeneet. Asiassa on kuitenkin huomioitava, että tonttien käyvät arvot ovat selvitetävissä luotetavimmin arviolausunnoilla.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien vuokrausperuste-hinnat olivat 2015 kierroksella myös verrannollisia alueiden kerrostalo-tonttien vuokrausperustehintoihin ja oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Kumpulan alueen hinnat olisivat arviolausuntojen mukaan nous-seet 25 %, vaikka saman aikaan muissa kaupunginosissa esimerkiksi Töölössä käyvät hinnat olisivat laskeneet.

Pientalotonttien ja kerrostalotonttien hintojen suhteeseen on kuitenkin todettava, että pari- ja omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien arvon suhteelle ei kiinteistöarvioinnin kannalta ole olemassa mitään tiettyä prosenttilukua, koska alueet ovat erilaisia ja saman alueen sisällä oma-koti- ja paritalotontteja ja kerrostalotontteja voidaan arvostaa eri tavalla. Omakoti- ja paritalotonttien sekä kerrostalotonttien hintojen suhteen vaihtelu on normaali ilmiö kiinteistömarkkinoilla. Taas mitä tulee vuon-na 2013 laadittuun arviolausuntoon, joka oli hankittu vuonna 2015 päät-tyneiden sopimusten uusimisen valmistelun tueksi, on todettava, että kyseinen lausunto on laadittu nimenomaan vuonna 2015 päättyneiden sopimusten mukaisille tonteille. Vuosina 2013 ja 2017 laadittuja arvio-lausuntoja ei siten voi verrata keskenään, koska ne on tehty eri alueille, sijainneille ja eri tonteille.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suojelun seurauksena ton-tilla ei olisi vapaata rakennusoikeutta ja suojelun tulisi oikaisuvaatimuk-sen tekijän mukaan vaikuttaa rakennusoikeuden yksikköhintaan laske-vasti. Tähän on kuitenkin todettava, että tontille rakennetaan uudisra-kennus. Edelleen, sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien ra-kennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen omi-naisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajan-jakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tar-jonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan nä-kökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla sei-koilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus. Kau-pungin käytäntö onkin, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrausperus-teeseen. Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksit-täinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumää-räyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinraken-nuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientaloilla tulisi olla vain yksi hin-takategoria, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä olisi yhdenver-



taista aiempiin sopimusten uusimiskierrokseen verrattuna eikä myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan konsulttien arviolausunnoissa esittäisi erikseen dataa omakotitalotonteille ja paritalotonteille.

Tähän on kuitenkin todettava, että käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on pääsääntöisesti erisuuruinen. Kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien erottelu on normaalikäytäntö maanvuokrauksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrauserusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrauserusteet eroavat pääsääntöisesti suuruudeltaan toisistaan. Kaupungin on tehtävä erottelu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Tästä johtuen tontit hinnoitellaan niitä luovutettaessa tonttityyppi huomioiden, koska tonttityypillä on merkittävää vaikutusta kerrosneliömetrihintaan (euroa/k-m²). Aikaisemmista sopimusten uusimiskierroksista on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.

Arviolausunnoissa on arvioitu rakennusoikeuden arvot omakotitalotonteilla ja paritalotonteilla ja arviolausuntojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän asuinalueella omakotitalotonttien ja paritalotonttien rakennusoikeuden arvo on eri. Esimerkiksi rivitalotonttien ja omakotitalotonttien hintaerossa on havaittavissa se, että ihmiset arvostavat kiinteistömarkkinoilla yksityisyyttä ja omaa pihaa, jolloin omakotitalotontin rakennusoikeus on rivitalotontin rakennusoikeutta arvokkaampaa (euroa/ k-m²). Verrattaessa taas omakotitalotontin rakennusoikeutta paritalotontin rakennusoikeuteen, omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin. Tähän vaikuttavat mm. omakotitalon yksityisyys paritaloon verrattuna, omakotitalossa asuvan suurempi päätäntävalta/riippumattomuus muiden mielipiteistä (esim. remonttiasiat) ja omakotiasumisen status. Em. syistä esim. 100 k-m² omakotitalotontista maksetaan enemmän, kuin saman rakennusoikeuden omaavasta paritalotontin puolikkaasta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tilastokeskuksella olisi käytössään erillispientalon käsite, eikä omakotitaloille ja paritaloille olisi olemassa määritelmiä.

Talotyyppimääritelmät ovat tilastokeskuksen mukaan seuraavat (näitä käytetään rakennushankeilmoitusten yhteydessä)

- erilliset pientalot: yhden ja kahden asunnon asuintalot, paritalot ja muut pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset

-rivi- ja ketjutalot: asuinrakennukset, joissa on vähintään kolme yhteenkytkettyä pientaloa (asuntoa)

-asuinkerrostalot: vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, esimerkiksi paritalot on mainittu erikseen tilastokeskuksen talotyyppimääritelmissä. Omakotitalon ja paritalon käsitteet lienevät yleisesti ottaen oikaisuvaatimuksen tekijän mielipiteestä poiketen, myös yleisesti tunnettuja. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Taas siihen, että ulkoapäin samannäköisillä taloilla voi olla eri vuokrausperustehinta, on todettava, että vaikka talo näyttää ulkopuolelta samalta, se voi olla omakotitalo, paritalo, rivitalo tai kerrostalo. Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla.

Mitä taas tulee oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen, että järjestelmä ei pysyisi ajantasalla, koska talotyyppi voi muuttua pienestäkin muutoksesta, on todettava, että rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyypit eivät siten voi muuntua tonteilla hallitsemattomasti. Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa taas määritetään virallisiin rakennuslupasuunnitelmiin perustuen. Oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen piirustukset on esitetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tutkittavaksi, koska kyse on uuden rakennuksen rakentamisesta. Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana tehdyillä talotyyppimuutoksilla taas ei vallitsevan käytännön mukaisesti ole vaikutusta maanvuokraan, koska ne ovat vuokralaisen omaehtoista toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että keskenään erikäiset piirustukset eivät olisi keskenään vertailukelpoisia, on todettava, että maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus. Tonteilla, joiden sopimus on uusittu, sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset



kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määräytymistä uudiskohteissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että hänen maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa määrittely eroaisi Kymintiellä olevasta omakotitalotontista, josta olisi jätetty toisen kerroksen pesutila pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tähän on kuitenkin todettava, että kerroksissa asumiseen käytettävät tilat kuuluvat normaalisti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, myös pesutilat. Periaate on sama kaikilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään kylmiä kuisteja, löylyhuoneita tai hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tähän on kuitenkin todettava, että kuistit, löylyhuoneet ja hormit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen purkamiselle on ollut pakottava syy laajojen mikrobivaurioiden vuoksi ja rakennuksen rakentamiskustannukset ovat huomattavasti suurempia kuin normaali rakentaminen, muun muassa johtuen uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetusta korkeasta vaatimustasosta. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten rakennuskustannuksiin, eikä kaupunki voi huomioida rakentamiskustannuksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) rakennuskustannusten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset keskenään eriarvoiseen asemaan. Asiassa on syytä lisäksi muistaa, että tontti vuokratu hintaan, joka on noin 75 % käyvästä arvosta tilanteessa, jossa kaupunginhallitus on 1.4.2019 vahvistamissaan maapoliittisissa linjauksissa painottanut tonttien luovuttamista käypään arvoon. Sittemmin tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen linjauksiin.

Mitä lopuksi tulee oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen, että hän olisi pakotettu allekirjoittamaan sopimuksen, koska hän on kaupungista



riippuvassa asemassa ja oikaisuvaatimuksen tekijä ei saanut neuvotella sopimuksen ehdoista ja että sopimuksen ehdot olisivat kohtuuttomat, on todettava, että vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimuksen tekohetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimussuhteen. Eri oikeusasteilla ei ole ollut huomautettavaa kaupungin käyttämiin sopimusehtoihin. Saman sisältöisiä sopimusehtoja on myös käytössä laajasti muissa Suomen kaupungeissa. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat olleet oikaisuvaatimuksen tekijän tiedossa tilanteessa, jossa tontti on ollut pitkään rakentamaton ja oikaisuvaatimuksen tekijä on päättänyt käynnistää uudisrakennuksen rakentamisen tontille.

Päätösehdotus Z

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (322 §, päätöskohta I) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (322 §, päätöskohta I) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokrasopimuksessa tulisi näkyä mistä vuokrasopimukseen kuuluvasta osasta vuokralainen maksaa, eli mikä on maanvuokran perusteena oleva kerosala. Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että vuokrausperuste tulisi muuttaa omakotitalotontista paritalotontiksi.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Z esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikön päätöksen 11.11.2019 liitteenä on ollut tontin maanvuokrasopimus sekä perustelumuistio.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen 1 §:stä.

Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokraaman tontin rakennuksesta ei kuitenkaan löytynyt virallisia rakennuslupapiirustuksia mistään kaupungin rekistereistä tai arkistoista. Tämän johdosta maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty paikan päällä tehdyn katselmuksen perusteella. Asiassa on haluttu menetellä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja määrittää maanvuokra rakennetun kerrosalan mukaan, niin kuin muissakin tapauksissa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa. Kaupunki on käyttänyt apuna maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä rakennuttajatoimistoa, joka on laatinut kohteesta selvityksen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämiseksi. Selvitys perustuu ja se kuvaa rakennuksen tosiasiallista tilannetta.

Selvityksen mukaan tontilla sijaitseva rakennus on omakotitalo ja kyseessä on siten omakotitalotontti. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että tonttia tulisi pitää paritalotonttina. Koska rakennuttajatoimiston selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta kuvaa rakennuksen tosiasiallista tilannetta, ei rakennuksen tosiasiallisesta tilanteesta ole saatavissa tukea oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksen perusteiksi. Katselmuksessa on tarkistettu myös tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Maanvuokria määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jako omakotitalotonttien ja paritalotonttien välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa suoritetun katselmuksen perusteella on todettavissa, että asunnot eivät ole täysin itsenäisiä tai erillisiä. Yläkerran asuntoon kuljetaan alakerran asunnon kautta samasta ulko-ovesta ja alakerran asunnon eteisen kautta. Kyseisestä alakerran eteisestä on myös pääsy alakerran asunnon useampaan huonetilaan. Sisäänkäyntejä on vain yksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi nostaneet talotyyppiasian esille vasta oikaisuvaatimusvaiheessa.

Todettakoon, että joihinkin maanvuokrasopimuksiin on sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokra vuokrauden aikana alaspäin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopi-



musten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi talotyypin osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Sopimusehdot mahdollistavat vuokran tarkastamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Nyt käsiteltävänä olevassa tilanteessa rakennuslupakuvat kuitenkin täysin poikkeuksellisesti puuttuvat kokonaan. Siten ei myöskään vertailla rakennuslupakuvien ja tosiasiallisen tilanteen osalta voida tehdä. Tämän vuoksi varovaisuusperiaatetta sekä vuokralaiselle edullista tulkintaa noudattaen, vuokralainen saa halutessaan edukseen edellä kuvatun mahdollisuuden, jonka mukaisesti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, mikäli vuokralainen esittää viralliset rakennuslupapiirustukset vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Koska tosiasiallinen tilanne tontilla on toisaalta luotettavasti selvitetty, edellä kuvattujen virallisten rakennuslupasuunnitelmien lisäksi vuokralaisen tulee 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta esittää vuokranantajalle ulkopuolisen asiantuntijan laatima selvitys siitä, että mahdollisesti esitettävät rakennuslupakuvat kuvaavat tosiasiallista tilannetta tontilla sijaitsevassa rakennuksessa maanvuokrasopimusta uusittaessa. Edellä mainituista asioista tehdään merkintä maanvuokrajärjestelmään, jolla varmistetaan edellä mainittujen seikkojen huomioiminen, mikäli vuokralainen esittää edellä kuvatut selvitykset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, Valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, Avustava lakimies, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi, päätöskohdat H, I, J, Q, R, T ja Z
Anni Hautala, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi, päätöskohdat B-D
Anu Kumara, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi, päätöskohdat E, L ja S
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi, päätöskohdat M-P
Jessina Haapamäki, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi, päätöskohdat F, G ja U
Jenna Pirttilä, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi, päätöskohdat K ja X



Juha Heikkilä, Projekti-insinööri, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi, päätöskohdat V ja Y

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus, päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus, päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus, päätöskohta D
- 5 Oikaisuvaatimus, päätöskohta E
- 6 Oikaisuvaatimus, päätöskohta F
- 7 Oikaisuvaatimus, päätöskohta G
- 8 Oikaisuvaatimus, päätöskohta H
- 9 Oikaisuvaatimus, päätöskohta I
- 10 Oikaisuvaatimus, päätöskohta J
- 11 Oikaisuvaatimus, päätöskohta K
- 12 Oikaisuvaatimus, päätöskohta L
- 13 Oikaisuvaatimus, päätöskohta M
- 14 Oikaisuvaatimus, päätöskohta N
- 15 Oikaisuvaatimus, päätöskohta O
- 16 Oikaisuvaatimus, päätöskohta P
- 17 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Q
- 18 Oikaisuvaatimus, päätöskohta R
- 19 Oikaisuvaatimus, päätöskohta S
- 20 Oikaisuvaatimus, päätöskohta T
- 21 Oikaisuvaatimus, päätöskohta U
- 22 Oikaisuvaatimus, päätöskohta V
- 23 Oikaisuvaatimus, päätöskohta X
- 24 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Y
- 25 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Z
- 26 Perustelumiestio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 27 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 28 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 29 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kymp/Maka

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotukset A-Z

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

1.1.2020 päättyi noin 600 asuntontin maanvuokrasopimusta. Päätökset, joilla tontit on vuokrattu uudelleen niiden nykyisille vuokralaisille, on tehty vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto vahvisti tonteille vuokrauserusteet (vuokrauseriaatteet) eli vuokra-ajat, vuokrahinnat ja muut maanvuokran määrittelyperiaatteet päätöksellään 10.10.2018 (285 §).

Asuntonttitiimin tiimipäällikkö on tehnyt yksittäisiä tontteja koskevat vuokrauspäätökset edellä mainitun kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti. Asuntonttitiimin tiimipäällikön vuokrauspäätöksistä vastaanotettiin yhteensä 30 oikaisuvaatimusta. Vastaukset 25 kappaaleeseen näistä oikaisuvaatimuksista annetaan tällä päätöksellä.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

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. Kaikkien päätöskohtien osalta oikaisuvaatimukset on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

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. Vastaanottajan 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.



Kohdan A osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 10.7.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 23.7.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan B osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 16.8.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan C osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 14.11.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan D osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.12.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriöitä ja asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästymisen johtuu postilakosta. Kohdan E osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 2.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan F osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 17.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 31.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan G osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.6.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.7.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan H osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 21.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 28.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan I osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 15.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 23.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan J osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaisille tiedoksi 15.10.2019 ja oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 24.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan K osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 12.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan L osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 28.5.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.6.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan M osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi 14.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 21.10.2019 ja se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen. Kohdan M oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.



Kohdan N osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 18.6.19. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.7.2020 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan O osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 6.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan P osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 22.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Q osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 31.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 11.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan R osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 17.12.2019 ja oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriötä ja asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästyminen johtuu postilakosta. Kohdan S osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 21.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan T osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 22.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 4.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan U osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 5.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 1.12.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriötä ja asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästyminen johtuu postilakosta. Kohdan V osalta valituksenalainen muutospäätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 27.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan X osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 23.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 13.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Y osalta valituksenalainen muutospäätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 27.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 12.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Z osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 25.11.2019 ja myös se on saapunut määräajassa.



Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Viiden myöhemmin käsiteltävän oikaisuvaatimuksen osalta kyse on tilanteista, joissa on sopimusvalmistelijalta saatujen tietojen mukaan tarpeen järjestää katselmus ennen kuin asia voidaan ratkaista, eikä vuokralaista/oikaisuvaatimuksen tekijää ole tavoitettu katselmuksen järjestämiseksi. Yksi oikaisuvaatimus on laadultaan niin laaja, että se vaatii lisäselvityksiä ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritettyneen arkkitehdin suorittamaa selvitystä, mikä väistämättä pidentää oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaa merkittävästi. Yhden oikaisuvaatimuksen osalta asiaa ei ole ehditty käsitellä sopimusvalmistelijan työtilanteesta johtuen.

Siltä osin kuin asioissa on kyse yksityisoikeudellisista riita-asioista, ne käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, Valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, Avustava lakimies, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi, päätöskohdat H, I, J, Q, R, T ja Z
Anni Hautala, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi, päätöskohdat B-D
Anu Kumara, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi, päätöskohdat E,L ja S
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi, päätöskohdat M-P
Jessina Haapamäki, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi, päätöskohdat F, G ja U
Jenna Pirttilä, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi, päätöskohdat K ja X
Juha Heikkilä, Projekti-insinööri, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi, päätöskohdat V ja Y

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus, päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus, päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus, päätöskohta D
- 5 Oikaisuvaatimus, päätöskohta E
- 6 Oikaisuvaatimus, päätöskohta F
- 7 Oikaisuvaatimus, päätöskohta G
- 8 Oikaisuvaatimus, päätöskohta H
- 9 Oikaisuvaatimus, päätöskohta I
- 10 Oikaisuvaatimus, päätöskohta J



- 11 Oikaisuvaatimus, päätöskohta K
12 Oikaisuvaatimus, päätöskohta L
13 Oikaisuvaatimus, päätöskohta M
14 Oikaisuvaatimus, päätöskohta N
15 Oikaisuvaatimus, päätöskohta O
16 Oikaisuvaatimus, päätöskohta P
17 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Q
18 Oikaisuvaatimus, päätöskohta R
19 Oikaisuvaatimus, päätöskohta S
20 Oikaisuvaatimus, päätöskohta T
21 Oikaisuvaatimus, päätöskohta U
22 Oikaisuvaatimus, päätöskohta V
23 Oikaisuvaatimus, päätöskohta X
24 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Y
25 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Z
26 Perustelumuistio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
27 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen
asuntotonteille
28 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan
kerrosalan määrittely
29 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen saajat ahjossa
olevan liitteen mukai-
sesti

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdos-
ta annettu päätös