



§ 501

Kaksi oikaisuvaatimusta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä muuttaa asuntotontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta

HEL 2022-011070 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä oikaisuvaatimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 20.3.2023 (91 §) muuttaa asuntotontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.3.2023 (91 §) muuttaa yksityishenkilöille vuokratun Kumpulassa sijaitsevan asuntotontin maanvuokrasopimusta siten, että maanvuokrasopimukseen lisättiin ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä huoltoajon asemakaavan muutoksessa nro 10276 merkityllä vuokra-alueen osalla. Muutoin päätöksen mukaan noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja.

Päätöksen perustelujen mukaan tontin vanha maanvuokrasopimus on päättynyt 1.1.2023 ja maanvuokrasopimus on uudistettu asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 8.11.2022 (189 §). Asemakaavan muutoksen nro 10276 mukaan yleistä jalankulkua, pyöräilyä ja huoltoajoa palveleva väylä kulkee mainitun tontin alueella. Päätöksen perustelujen mukaan Helsingin kaupungin käytännön mukaan yleisen jalankulun käyttöoikeudesta kaupungin omistaman vuokratontin alueella ei makseta korvauksia tontinvuokralaiselle. Samansisältöinen ehto on sisällytetty myös muihin lähialueen maanvuokrasopimuksiin.

(A1124-450)

Oikaisuvaatimuksissa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimusten tekijät (tontinvuokralaiset) vaativat oikaisua tehtyyn päätökseen kahdella erillisellä oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan tontin vuokraa tulisi ensinnäkin alentaa 20 % tasavertaisen kohtelun perusteella. Oikaisuvaatimusten tekijöiden tontilla sijaitsee julkinen kävelytie, jota käytetään aktiivisesti kävelyy, huoltoon, tontille ajoon ja läpiajoon. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan heidän maanvuokrasopimuksensa ei ole tasavertainen eräiden muiden uusittujen maanvuokrasopimusten kanssa, koska ehto yleisestä jalan-



kulusta ja asemakaavamuutos heikentävät merkittävästi tontin käytettävyyttä sekä arvoa asettaen oikaisuvaatimusten tekijät eriarvoiseen asemaan verrattuna samanaikaisesti uusittuihin maanvuokrasopimuksiin, joiden tontteihin ei kohdistu mainittua ehtoa. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan tontin vuokraa tulisi myös kohtuullistaa alentamalla sitä 30 %. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan vuokran korotus lähes kolminkertaiseksi on liian suuri ja kohtuuton oikaisuvaatimusten tekijöiden taloudelliselle tilanteelle. Myös korkojen nousu ja inflaatio nostavat asumiskustannuksia ja tontilla sijaitsevaan taloon on jouduttu tekemään laaja peruskorjaus.

Vastaus oikaisuvaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimusten tekijöiden vaatimukset pohjautuvat ensisijaisesti rasitteenluonteisen ehdon sisällyttämiseen vuokrasopimukseen ja velvoitteeseen sallia jalankulku, pyöräily ja ajo vuokra-alueen reunalla. Siten asiassa ei ole katsottava, että oikaisuvaatimukset tulisi jättää myöhässä saapuneina tutkimatta vain siksi, että varsinainen vuokrauspäätös on tehty jo marraskuussa 2022.

Kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi päätöksen liitteenä olevat Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan asuntotontteja uudelleen vuokratessa tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on noin 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuosina 2023–2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot niiden kaupunginosien ja alueiden asuntonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista, joilla on vuosina 2023–2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019; nykyisin Realia Management Oy on osa Retta Services Oy:tä). Asuntonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston 5.10.2022 (234 §) päättämien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien arvot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin. Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käy-



tössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, minkä jälkeen maanvuokra nousee 5 % vuosittain korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

2023–2024 päättyvien sopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä hankittujen arviolausuntojen mukaan käypien arvojen keskiarvo omakotitalotonttien rakennusoikeudelle Kumpulassa on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa/k-m². Kaupunginvaltuuston päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen hinta on 46 euroa/k-m² (ind. 100). Vuokrausperiaatepäätöksen valmisteluaineiston indeksipisteluvun mukaisesti 959 euroa/k-m² vastaa tontin laskennallista arvoa noin 63,9 % käyvästä arvosta. Tonttien laskennallinen arvo, vuokrausperiaatehinnat ja maanvuokrat ovat siten erittäin edulliset.

Oikaisuvaatimusten tekijöille vuokratun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 165 k-m². Maanvuokraa peritään kuitenkin vain rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, ja oikaisuvaatimusten tekijöiden maanvuokran perusteena on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti vain 147 k-m². Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on siten pienempi kuin tontin rakennusoikeus, ja maanvuokra on määräytynyt pienemmäksi kuin kaavan mukaista rakennusoikeutta käyttäen.

Tontin reunalle sijoittuva kulkualue ei tarkoita automaattisesti tontin tai rakennusoikeuden arvon alentumista, vaan yksittäisen tontin ja rakennusoikeuden arvon määräytymiseen vaikuttavat monet muutkin seikat, jotka voivat olla myös tontin rakennusoikeuden arvoa nostavia. Tontin arvoa nostavia seikkoja ovat esimerkiksi alhainen tonttitehokkuus tai puistojen läheisyys/puistonäkymät.

Arvioitaessa ensinnäkin tiestä aiheutuvan melun vaikutusta tontin rakennusoikeuden arvoon esimerkiksi Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan kadut ja tiet, joilla on pientalotonttien hintaan laskeva vaikutus, ovat moottoriväyliä, pääkatuja tai vilkkaasti liikennöityjä alueellisia kokoojakatuja. Edes paikallisilla kokoojakaduilla ei ole havaittavaa hintavaikutusta rakennusoikeuden yksikköhintaan.

Sekä Catella Property Oy:n että Realia Management Oy:n arviolausuntojen mukaan tontin koko vaikuttaa rakennusoikeuden arvoon pientalotonteilla. 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. Mikäli tonttitehokkuus on 0,15, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo on jopa 19 % alueen tavanomaista käypää pientalotontin rakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Oikaisuvaatimusten tekijöille vuokratun tontin pinta-ala on 882 m² ja tontin kapeammalle sivulle sijoittuu puolet pyöräilyyn, jalankulkuun ja ajoon käytettävästä tiestä (yhteensä noin 44 m²) tien toisen puolen sijoituessa vastapäiselle naapuritontille. Tontin tehokkuus on siten tien osuus vähennettynä noin 0,18–0,19. Edellä läpikäydysti väljä tonttitehokkuus nostaa tontin rakennusoikeuden arvoa.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden tontilla maanvuokra on siten määritetty tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimusten tekijöiden maanvuokra määräytyy tontin rakennusoikeutta pienemmän rakennetun kerrosalan mukaan, tien meluvaikutus ei alenna tontin rakennusoikeuden arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ilmenee lisäksi rakennusoikeuden arvoa korottavia seikkoja, jotka kompensoivat tontille sijoittuvan puolikkaan kulkuväylän merkityksen verrattuna tontteihin, joilla vastaavaa aluetta ei ole. Kulkuväylän sijoittuminen tontin reunalle ja kulkuväylää käsittelevä ehto sopimuksessa eivät siten kokonaisuutena arvioiden heikennä tontin käytettävyyttä eikä arvoa siten, että asiassa olisi perusteita alentaa tontin maanvuokraa.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan rasitteenluonteinen ehto sopimuksessa asettaa oikaisuvaatimusten tekijät eriarvoiseen asemaan verrattuna samanaikaisesti uusittuihin maanvuokrasopimuksiin, joiden tontteihin ei kohdistu mainittua ehtoa.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 12.4.2022, 235 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia, ja vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimuksiin 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.

Vakiosopimusehtojen kohdan 12.2 §:n mukaan vuokralainen on muun muassa velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella vuokraso-



pimuksen allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Mainittu vakioehto sisällytetään kaikkiin uudiskohteiden ja uusittavien jo rakennettujen kohteiden sopimusehtoihin. Myös oikaisuvaatimusten tekijöiden sopimuksessa on vastaava vakioehto, jota on täydennetty muutoksenhaun kohteena olevalla sopimusehtojen muuttamista koskevalla päätöksellä. Oikaisuvaatimusten tekijöitä ei siten aseteta eriarvoiseen asemaan verrattuna samanaikaisesti uusittuihin maanvuokrasopimuksiin eikä ylipäänsä laadittaviin maanvuokrasopimuksiin, koska vastaava ehto on kaikissa vakioehtojen mukaisesti laadittavissa sopimuksissa. Samansisältöinen ehto on sisällytetty myös muihin korttelin 24940 tonttien vuokrasopimuksiin, joiden alueella mainittu kulkuväylä sijaitsee. Asemakaavan muutos nro 10276, johon alue on merkitty, on tullut voimaan vuonna 1996, ja ilmakuviin mukaan itse tie on sijainnut paikallaan jo vuosikymmeniä tätä aikaisemmin.

Mainituin perustein oikaisuvaatimusten tekijöiden vuokra-alueen osan käyttäminen yleiseen jalankulkuun, pyöräilyyn ja ajoon ei oikeuta alennukseen maanvuokrasta. Oikaisuvaatimusten tekijöitä ei ole myöskään asetettu sopimusehdoin eriarvoiseen asemaan.

Asiassa on lopuksi huomattava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu vanhan vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhde uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalinen suuruus ei siten tee vuokran korotuksesta kohtuutonta. Oikaisuvaatimusten tekijöiden tontille vuosikymmeniä sitten tehdyn maanvuokrasopimuksen vuokrataso on ollut jo pitkään hyvin alhainen. Vanhojen asuntotonttien sopimusten maanvuokrat ovat jääneet merkittävästi jälkeen asuntotonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on tullut määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Myöskään oikaisuvaatimusten tekijöiden taloudellinen asema tai tehdyt peruskorjaukset eivät ole tontin arvoon ja sitä kautta maanvuokran suuruuteen vaikuttavia seikkoja, eikä niitä voida huomioida maanvuokran määrittämisessä.

Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimukset tulee hylätä.

Asuntotontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.



Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet asuntontit-tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheutta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 1, 29.3.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 2, 29.3.2023
- 3 Asuntontit-tiimin päällikön päätös 20.3.2023, 91 §
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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. Oikaisuvaatimukset ovat tehneet asianosaiset eli tontin vuokralaiset.



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 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. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 22.3.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 29.3.2023 ja se on saapunut määräajassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kirjaamon inhimillisen virheen vuoksi maaliskuussa saapunut oikaisuvaatimus on välitetty asian käsittelijälle vasta kesäkuussa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 1, 29.3.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 2, 29.3.2023
- 3 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 20.3.2023, 91 §
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 1, 29.3.2023, oheismateriaali



26.09.2023

Asia/14

- 2 Oikaisuvaatimus 2, 29.3.2023, oheismateriaali
3 Maanvuokrasopimus nro 26391

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-
dosta annettu päätös

Esitysteksti