



## § 760

### Lausunto eduskunnan oikeusasiamiehelle Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta tehdyn kantelun johdosta

HEL 2021-007959 T 03 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus antoi eduskunnan oikeusasiamiehelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki toteaa lausuntonaan, että kaupunki on käsitellyt Suomen Ilmailuliiton tekemän oikaisuvaatimuksen viivytyksettä, tiedotanut Suomen Ilmailuliittoa asiassa asianmukaisesti sekä perustellut maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevan päätöksen lain edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei ole menetellyt asiassa perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan taikka yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

#### Asian taustaa

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikkö on 25.11.2020, 333 § päättänyt irtisanoa Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n (Suomen Ilmailuliitto) maanvuokrasopimuksen päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien (sopimus nro 24298, vuokraustunnus S0138-325). Samalla päätöksellä on irtisanottu neljä muuta maanvuokrasopimusta.

Suomen Ilmailuliiton ja muiden päätöksessä mainittujen vuokralaisten maanvuokrasopimukset ovat olleet toistaiseksi voimassaolevia kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Irtisanomiset on tehty, koska kaupunki tarvitsee Malmin entisen lentoaseman alueella sijaitsevat vuokra-alueet omaan hallintaan ja omaan käyttöön.

Tontit -yksikön päällikön päätös 25.11.2020, 333 § on lähetetty Suomen Ilmailuliitolle tavallisena postina ja lisäksi se on annettu tiedoksi maanvuokralain edellyttämällä tavalla todisteellisesti.

Suomen Ilmailuliitto (kantelija) on tehnyt asiassa 28.6.2021 vireille tulleen kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle. Kantelijan mukaan kaupunkiympäristön toimiala ei ole käsitellyt sen oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisesti kiireellisenä, eikä käsittelyn kulusta ole kantelijalle annettu tietoa. Kantelijan mukaan sille aiheutuu päätöksen täytäntöönpanosta taloudellista haittaa ja sen tulisi purkaa rakennus, vaikka asiassa ei ole vielä ollut lainvoimaista ratkaisua. Päätöksen täytäntöönpano tekisi kantelijan mukaan oikaisuvaatimuksen ja mahdollisen valituksen



turhaksi, eikä päätöstä ei ole perusteltu lain vaatimalla tavalla. Lisäksi kantelija katsoo jäljempänä ilmenevin perustein, että vuokrasopimusten irtisanomispäätös on omaisuudensuojan ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

#### Oikaisuvaatimuksen käsittely ja kantelijan tiedottaminen

Kantelun mukaan kaupunkiympäristölautakunta ei ole käsitellyt Suomen Ilmailuliiton tekemää oikaisuvaatimusta kohtuullisessa ajassa eikä Suomen Ilmailuliittoa ole tiedotettu asiassa. Oikaisuvaatimuksen käsittely ei siten täytä kuntalain vaatimusta käsittelyn kiireellisyydestä.

Kaupunki toteaa, että Suomen Ilmailuliiton kanssa on keskusteltu Suomen Ilmailuliiton oikaisuvaatimuksessa esille tuomista seikoista ja alustavasta arvioidusta aikataulusta puhelimitse. Lisäksi Suomen Ilmailuliitolle on sähköpostitse 23.6.2021 kerrottu tarkennettu aikataulu oikaisuvaatimuksen tilanteesta ja sen käsittelyaikataulusta. Tiedot on toimitettu Suomen Ilmailuliitolle vielä uudelleen 18.8.2021 vastauksena sen tekemään tietopyyntöön.

Suomen Ilmailuliitto on toimittanut oikaisuvaatimuksen kaupungin kirjaamoon 15.12.2020 ja täydentänyt oikaisuvaatimusta 22.6.2021 saapuneella täydennyksellä.

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Kiireellisyyden on oikeuskirjallisuudessa katsottu yleensä tarkoittavan sitä, että asia on valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan toimitelimen seuraavaan kokoukseen. Valmistelutoimien sisältö ja laajuus riippuvat luonnollisesti asiasta ja voimavaroista (Hartola, Heikki ja Prättälä, Kari: Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat s. 899. Helsinki: Talentum 2015). Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Jotta tarpeettomalta muutoksenhaulta vältyttäisiin, on syytä riittävän laajasti perustella laillisuusperustein tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkääminen (Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat s. 900-901). Kuntalain esitöiden mukaan oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen perusteleminen on tärkeää ja erityisen tärkeää silloin, kun päätöstä ei muuteta oikaisuvaatimuksen johdosta (HE 268/2014 vp s. 237). Laadultaan hyvin laajan oikaisuvaatimuksen ja sen liitteiden tutkiminen, esitettyjen väitteiden selvittäminen ja perustellun ratkaisun ja vastauksen kirjoittaminen vie enemmän aikaa kuin esimerkiksi laajuudeltaan suppean oikaisuvaatimuksen käsitteleminen.

Tontit -yksikön päällikön tekemästä maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevasta päätöksestä on vastaanotettu useita laajoja oikaisuvaatimuksia. Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt saapuneet oikaisuvaatimukset samalla kertaa kokouksessaan 17.8.2021 ja asian



25.10.2021

jäätyä viikoksi pöydälle uudestaan 24.8.2021. Tehdyt oikaisuvaatimukset on käsitelty vakiintuneen käytännön mukaisesti samalla kertaa asianosaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sekä siksi, että samasta alueesta ja samasta asiasta tehtyjen oikaisuvaatimusten käsittely samassa esityksessä antaa päätöksentekijöille paremman kokonaiskuvan käsiteltävänä olevasta asia. Kaupunkiympäristölautakunta on 24.8.2021, 387 § hylännyt oikaisuvaatimukset.

Kantelijan oikaisuvaatimus on tutkittu ja oikaisuvaatimukseen on annettu laaja ja perusteellinen ratkaisu ja vastaus perusteluineen. Samaan aikaan asianosaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi on valmisteltu ratkaisuja useisiin samaa aluetta koskeviin oikaisuvaatimuksiin, mikä on edellyttänyt samoja valmisteluresursseja. Vastuu oikaisuvaatimusten valmistelusta on yhdessä päätösvalmistelijalla ja valvontalakimiehellä, jotka ovat valmistelleet asiaa viivytyksettä huomioiden asian laajuus ja käytettävissä olleet resurssit. Valmistelevalta lakimiehiltä asia on siirtynyt odottamaan lautakuntakäsittelyä kesäkuun lopussa 2021 ja oikaisuvaatimuksia on käsitelty heti istuntokauden kesätauon jälkeen kaupunkiympäristölautakunnan ensimmäisessä syyskauden kokouksessa 17.8.2021.

Suomen Ilmailuliiton oikaisuvaatimuksessa ja sen täydennyksessä esitetään lukuisia väitteitä, jotka ovat vaatineet tutkimista. Kuten edellä on todettu, kuntalain esitöiden mukaan oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen perusteleva on erityisen tärkeää silloin, kun päätöstä ei muuteta oikaisuvaatimuksen johdosta. Asia on otettu asianmukaisen ja viivytyksettömän valmistelun jälkeen käsiteltäväksi toimivaltaisen toimielimen seuraavaan mahdolliseen kokoukseen. Todettakoon lisäksi, että Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen voimassaolo on päättynyt jäljempänä käsiteltävällä tavalla vasta oikaisuvaatimuksen käsittelyn jälkeen.

Toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen irtisanominen ja päätöksen täytäntöönpano

Kantelijan mukaan sille aiheutuu taloudellista haittaa ja sen tulisi purkaa rakennus vaikka asiassa ei ole vielä lainvoimaista ratkaisua. Kantelijan mukaan kaupunki ei voi antaa irtisanomisilmoitusta tai vaatia rakennuksen purkamista asian ollessa kesken, koska oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus olisivat tällöin kantelijan mukaan kuntalain 143 §:n perusteella hyödyttömiä.

Tontit -yksikön päällikön päätös 25.11.2020, 333 § on lähetetty Suomen Ilmailuliitolle tavallisena postina ja lisäksi irtisanomispäätös on annettu tiedoksi maanvuokralain edellyttämällä tavalla todisteellisesti. Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimus on sopimuksen ehtojen mu-



25.10.2021

kaisesti ollut 1.1.2017 lukien voimassa toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin.

Maanvuokralain (258/1966) 22 §:n 2 momentin mukaan vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, voidaan milloin tahansa sanoa irti. Maanvuokralain 24 §:n mukaan kun vuokrasopimus on irtisanottu, päättyy vuokrasuhde, jollei muuta ole sovittu, kahden viikon kuluttua irtisanomisesta jos sopimus on voimassa toistaiseksi. Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen mukainen kolmen kuukauden irtisanomisaika on siis merkittävästi pidempi kuin maanvuokralain mukainen kahden viikon aika.

Maanvuokralain 23 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisolmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisaikajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisolmoituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste. Irtisanomisolmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään. Maanvuokralain 23 §:n 3 momentin mukaan irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on asianmukaisesti toimitettu myös, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Suomen Ilmailuliitto on saanut tiedon irtisanomispäätöksestä sekä tavallisella postilla että maanvuokralain 23 §:n edellyttämällä tavalla todisteellisesti. Suomen Ilmailuliitolle on toimitettu todistettavasti kirjallinen irtisanomisolmoitus, jonka mukaan Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimus on irtisanottu päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisäännöistä lukien. Irtisanomispäätös on annettu Suomen Ilmailuliitolle tiedoksi todisteellisesti haastemiestiedoksiannona 7.6.2021, joten maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyi 8.9.2021. Maanvuokrasopimuksen irtisanominen on toimitettu maanvuokralain mukaisesti sen säännöksiä noudattaen. Kaupungin vastaavalla tavalla aikaisemmin tiedoksi antamat irtisanomiset on vakiintuneesti hyväksytty oikeuskäytännössä.

Suomen Ilmailuliiton 22.12.2016 allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen nro 24298 ehtojen mukaisesti vuokra-alue on tyhjennettävä, aita, rakennukset ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava vuokranantajan hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymisen mennessä. Suomen Ilmailuliiton on siten allekirjoittamansa maanvuokrasopimuksen mukaisesti purettava omistamansa rakennukset vuokra-alueelta vuokrasopimuksen päättyessä. Maanvuokrasopimuksen ehto on maanvuokralain mukainen.



25.10.2021

Maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyi edellä todetusti 8.9.2021, jonka jälkeen Suomen Ilmailuliitolla on vielä maanvuokrasopimuksen 11-kohdan mukainen kuukauden määräaika purkaa rakennukset alueelta. Entisille vuokralaisille annetaan myös aina mahdollisuus mahdollisten täyttämättä jääneiden velvoitteiden vapaaehtoiseen täyttämiseen ennen oikeudellisia prosesseja, jolloin on myös mahdollista antaa lisäaikaa entiseltä vuokra-alueelta poistumiseksi, jos olosuhteiden perusteella on selvää esimerkiksi, että valtaosaan sopimuksen päättymiseen liittyvistä toimenpiteistä on ryhdytty ja valtaosa niistä tehty, mutta aivan kaikkia toimenpiteitä ei ole entisen vuokralaisen toimesta vielä ehditty tehdä.

Suomen Ilmailuliitolle ei ole aiheutunut taloudellista haittaa. Suomen Ilmailuliiton on allekirjoittamansa maanvuokrasopimuksen ja maanvuokralain mukaisesti purettava omistamansa rakennukset vuokra-alueelta vuokrasopimuksen päättyessä.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomaisen kieltää täytäntöönpanon. Kunnallisvalituksen piiriin kuuluvissa asioissa päätös voidaan siis tavallisesti panna täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta. Täytäntöönpano olisi kuitenkin kielletty, jos muutoksenhaku kävisi hyödyttömäksi tai jos muutoksenhakuviranomainen kieltäisi täytäntöönpanon. Kuntalain esitöiden mukaan käytännössä säännöstä on tulkittu siten, että täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä, jos täytäntöönpanon peruuttamisesta ei valituksen menestyessä aiheudu kovin suurta vahinkoa (HE 268/2014 vp s. 241).

Tontit -yksikön päällikkö on irtisanomispäätöksen tehdessään noudattanut maanvuokralakia ja maanvuokrasopimuksen ehtoja. Maanvuokrasopimuksen voimassaoloa koskevat asiat ratkaistaan viime kädessä siviiliprosessissa yleisessä tuomioistuimessa. Maanvuokrasopimuksen voimassaoloa koskevia asioita ei ratkaista hallintotuomioistuimessa. Kantelija on ollut tietoinen maanvuokrasopimuksen ehdoista ja sopimusehtojen mukaisesta kustannuksellaan tapahtuvasta vuokra-alueen tyhjentämis- ja omaisuuden poisvientivelvollisuudesta. Mikäli vuokra-alueella ei ole tyhjennetty yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päätymisestä, maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ja periä mm. tyhjennyskulut vuokralaiselta. Kaupungin tarkoituksena ei kuitenkaan ole ryhtyä Suomen Ilmailuliiton omaisuuden poisviemiseen heti maanvuokrasopimuksen mukaisten määräaikojen kuluttua loppuun. Mikäli Suomen Ilmailuliitto ei kehotuksestakaan huolimatta poistaisi omaisuuttaan maanvuokrasopimuksen voimassaolo-



lon päätyttyä, kaupunki saattaisi häätöasian viime kädessä käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Suomen Ilmailuliiton rakennus ja muu omaisuus on siten edelleen vuokra-alueella eikä kaupungin tarkoituksena ole ryhtyä omaisuuden poisviemiseen ilman oikeuden ratkaisua häätöasiassa. Viranhaltijapäätös voitaisiin siten tehokkaasti peruuttaa eikä täytäntöönpanon peruuttamisesta aiheutuisi kovin suurta vahinkoa ja päätöksen täytäntöönpanoon on voitu ryhtyä.

Kuntalain esitöiden (HE 268/2014 vp s. 241) mukaan täytäntöönpanoon on lisäksi katsottu voitavan ryhtyä, mikäli erittäin painavat syyt ovat tätä vaatineet. Esitöiden mukaan täytäntöönpanoon ryhtyminen on usein etujen ja haittojen vertailua ja jos täytäntöönpanon edut katsotaan selvästi haittoja suuremmiksi, täytäntöönpanoon saatetaan ryhtyä. Näin on usein tilanne silloin, kun täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaa päätöksen käymisen hyödyttömäksi (Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat s. 959).

Malmin entinen lentokentän ja lentoaseman alue on kaupunginvaltuustossa 26.10.2016, 272 § hyväksytyn Helsingin yleiskaavan 2016 tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja rakennetaan noin 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa. Alueen ensimmäiset asuinrakentamisen asemakaavat (Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden asemakaavojen muutokset) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.3.2021, 17 ja 18 §. Asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää asemakaavoituksen, esirakentamisen suunnittelun ja toteutuksen, katujen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tontinluovutusprosessin ajallista limittämistä. Kaupungin tavoitteena on käynnistää rakentaminen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden kaava-alueilta 2020-luvun alussa ja alueella suunnitellaan ja toteutetaan muun muassa aluerakentamista palvelevia maaperäselvityksiä ja pilaantuneiden maiden kunnostusta, luontoselvityksiä, esirakentamistöitä, koestabilointialueita ja koepainopenkereitä, maakaasun runkoputken siirtoa sekä siihen liittyviä maansiirto- ja esirakentamistöitä, lumen vastaanottopaikan rakentamista ja säilytysalueen rakentamista, pelastusreittejä, väistötiloja ja väliaikaiskäyttöä kaikille kaupunkilaisille, kuten tapahtumia, talvi- ja kesävirikistyskäyttöä sekä liikuntapalveluita. Alueen esirakentamisen viivästyminen, tapahtumien peruuntuminen ja väliaikaistoimintojen esytyminen aiheuttavat kaupungille merkittäviä taloudellisia haittoja välittömästi ja välillisesti.

Kyse ei ole tilanteesta, jossa täytäntöönpanoon ryhtyminen tulisi kieltää tai keskeyttää. Myöskään etujen ja haittojen vertailun perusteella täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle ei ole perusteita, vaan täytäntöönpanon kieltäminen aiheuttaisi kaupungille merkittäviä vahinkoja. Edellä kerrottuun alueen käyttötarpeisiin viitaten, kaupungilla on myös erityisen painavat syyt irtisanomispäätöksen täytäntöönpanolle.



25.10.2021

Täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaisi myös päätöksen käymisen hyödyttömäksi. Helsingin hallinto-oikeus (17.3.2021, 21/0106/2 ja 21/0107/2) ei ole myöskään nähnyt syytä vuokrasopimusten irtisanomista koskevan päätöksen täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle muiden saman alueen entisten vuokralaisten osalta hyläten lisäksi irtisanomispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset. Myöskään Helsingin hovioikeus (28.12.2020 ja 8.1.2021, S 20/2482) ei ole nähnyt syytä hädän täytäntöönpanon keskeyttämiselle Malmin lentokenttäyhdistys ry:n asiassa.

Mikäli asiassa jouduttaisiin oikeudellisiin prosesseihin, kysymystä maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymisestä tai sopimuksen päättymisehdoista ei ratkaista hallinto-oikeudellisessa prosessissa, vaan ratkaisut asiassa antaa ensimmäisenä asteena käräjäoikeus. Mahdolliset valitusprosessit oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen jälkeen hallintotuomioistuimissa eivät määrittele yksityisoikeudellisen sopimuksen voimassaoloa tai sopimusehtojen sisältöä, koska yksityisoikeudellisen sopimuksen ehtoja tai voimassaoloa koskevat kysymykset eivät kuulu hallintotuomioistuinten toimivaltaan. Sopimuksen irtisanominen sopimusehtojen mukaisesti ja sopimuksessa sovitut sopimuksen päättymiseen liittyvät toimenpiteet voidaan toteuttaa, vaikka kantelija valittaisi oikaisuvaatimuksensa hylkäämistä koskevasta päätöksestä ja mahdollisesta hallinto-oikeuden antamasta päätöksestä taikka laittaisi vireille muita hallintoprosessuaalisia valitusasioita. Asiassa ei edellä käsitellysti ole perusteita myöskään päätöksen täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle.

#### Päätöksen perusteleminen

Kantelijan mukaan päätöstä ei ole perusteltu lain vaatimalla tavalla eikä päätöksessä ole mainittu niitä säännöksiä, joihin ratkaisu perustuu.

Hallintolain (434/2003) 45 §:n mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Kantelijan maanvuokrasopimus on irtisanottu irtisanomispäätöksestä ilmenevästi, jotta alue saadaan kaupungin omaan käyttöön ja hallintaan. Tontit -yksikön päällikön päätöksen 25.11.2020, 333 § perusteluissa on käyty läpi maanvuokrasopimuksen voimassaolo ja päättymisehdot, perustelut irtisanomiselle sekä toimivalta päätöksen tekemiseen. Maanvuokrasopimuksen irtisanominen on suoritettu asiassa aikaisemmin tehdyn vuokrauspäätöksen ja allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtojen sekä määräysten mukaisesti, mikä myös ilmenee päätöksen perusteluista. Suomen Ilmailuliitto on ollut tietoinen vuokrausehdoistaan, vuokrasopimuksen voimassaolosta ja siitä, että vuokrasopimus on irtisanomisenvarainen. Päätöksen perusteluissa on mainittu, mitkä seikat ja selvi-



tykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun ja päätös on perusteltu asianmukaisesti. Ennen maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksen 25.11.2020, 333 § tekemistä vuokralaisia on päätöksen perusteluista ilmenevästi myös kuultu kirjeitse ja kuulemisissa esitetyt seikat sekä vuokralaisten toimittama selvitys on arvioitu ja huomioitu päätöksenteossa. Myös Helsingin hallinto-oikeus on esimerkiksi päätöksessään (17.3.2021, 21/0106/2) pitänyt vastaavan kaltaisia perusteluja irtisanomispäätöksessä riittävinä.

#### Yhdenvertaisuusperiaate ja omaisuuden suoja

Kantelijan mukaan kaupungin menettely poikkeaa kaupungin aiemmas- ta menettelystä, jossa kaupunki on ostanut valtio-omisteisen Patria Aviation Oy:n omistaman hallin. Kantelija katsoo, että yhdenvertai- suusperiaatteen mukaan päätöksenteon tulisi olla johdonmukaista ja kaupunki on näin ollen ylittänyt harkintavallan rajat ja loukannut perus- tuslaissa turvattua omaisuuden suojaa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on 17.3.2017, 54 § päättänyt Patria Aviation Oy:n rakennuksen ostamisesta Malmin lento- paikalta. Päätöksen perustelujen mukaan rakennuksen hankinta mah- dollistaa vanhassa hangaarissa (lentokonehalli 1) sijaitsevien yleisil- mailua palvelevien toimintojen siirron vapauttaen nämä tilat kaavailtuun tapahtumakäyttöön. Lisäksi päätöksen perustelujen mukaan hyväkun- toista rakennusta voidaan käyttää Malmin lentokenttäalueen rakenta- misvaiheessa työmaatukikohtana, joka osaltaan alentaa alueen raken- tamiskustannuksia.

Kaupunki voi päättää sille merkityksellisen rakennuksen ostamisesta. Rakennuksen ostaminen ei tarkoita sitä, että kaupungin täytyisi ostaa kaikki tai jotkin muut samalla alueella olevat rakennukset, joille kau- pungilla ei ole käyttöä. Yhdenvertaisuus- tai tasapuolisuusperiaatteesta ei ole johdettavissa tulkintaa, jonka mukaan kaupungin tulisi ostaa Suomen Ilmailuliiton omistama rakennus.

Kaupunki noudattaa samanlaisia periaatteita samanlaisissa tilanteissa. Kaikki maanvuokralain 5 luvun mukaiset vuokrasopimukset, joissa maata on vuokrattu liike-, teollisuus-, varasto tai vaikkapa toimitalora- kennuksen pitokäyttöön, sisältävät ehdot, joiden mukaan rakennukset ja rakennelmat tulee purkaa ja omaisuus poistaa vuokra-alueelta maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättyessä. Vuokralaisten tulee tällöin hakea myös tarvittavat luvat rakennusten purkamiseksi. Vuokra- sopimuksen ehto vuokra-alueen tyhjentämisestä ja rakennusten ja ra- kennelmien purkamisesta vuokrasuhteen päättyessä on maanvuokra- lain ja yleisen käytännön mukainen. Sopimuksen päättämisehdot mää- räytyvät maanvuokralain 5 luvun mukaisesti. Edellä kuvatun kaltaisia





sopimusehtoja ei ole myöskään oikeuskäytännössä pidetty kohtuuttomina. Kaikkien vuokralaisten on tullut varautua rakennusten ja muun omaisuuden poisviemisestä aiheutuviin kustannuksiin sopimuksen päättyessä. Yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatetta on näin ollen noudatettu eikä kaupunki ole ylittänyt kunnallisen päätöksenteon harjontavallan rajoja eikä myöskään omaisuuden suojaa ole loukattu.

## Käsittely

### Vastaehdotus:

Jussi Halla-aho: Helsingin kaupunki toteaa lausuntonaan, että kaupunki on laiminlyönyt käsitellä oikaisuvaatimuksen kuntalain 134 §:n edellyttämällä tavalla kiireellisenä. Kiireellinen käsittely tarkoittaa oikeusasiamiehen ratkaisukäytännössä (esim. EOAK/3197/2019), että asia on valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan käsittelyyn toimielimen seuraavassa kokouksessa. Näin ei ole menetelty. Maanvuokra-asioita ei voida pitää oikeudellisesti niin vaativina, ettei asiaa sen oikeudellisen luonteen vuoksi olisi voinut käsitellä kiireellisenä. Mahdollisia muita kaupungin käsittelyssä olevia oikaisuvaatimuksia koskee samoin kuntalain 134 §:n kiireellisyysvaatimus, eikä myöskään niillä voida perustella kantelijan oikaisuvaatimuksen käsittelyn viivästymistä.

Kun Suomen Ilmailuliiton vuokrasopimuksessa on edellytetty vuokramieheltä rakennusten ja rakennelmien purkamista vuokrasuhteen päättyessä, päätöksen täytäntöönpanoon ryhtyminen tekisi oikaisuvaatimuksen hyödyttömäksi. Kuntalain 143 §:n mukaan täytäntöönpanoon ei siten tulisi ryhtyä. Täytäntöönpanotoimien osalta todetaan kuitenkin, että maanvuokralaki edellyttää kirjallisen irtisanomisilmoituksen antamista. Nyt vuokralaiselle on annettu todisteellisesti tiedoksi ainoastaan viranhaltijan päätös 25.11.2020, 333 §, ja sekin puutteellisesti siten, että vuokramiehelle on annettu vain joka toinen sivu päätösasiakirjasta. Varsinaista kirjallista irtisanomisilmoitusta ei ole annettu.

Viranhaltijan päätöksessä on mainittu irtisanomisen perusteena, että kaupunki tarvitsee kyseisen alueen omaan hallintaan ja käyttöön, vaikka tosiasiallisesti omaa välitöntä käyttötarvetta ei ole ollut. Alueen varsinainen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2028.

Viranhaltijan päätöksessä tulisi mainita sovelletut lainsäädännökset. Ei riitä, että päätöksessä mainitaan pelkästään lainkohdat, johon viranhaltijan toimivalta perustuu, vaan tulisi mainita myös materiaalsen lainsäädännökset.

Jussi Halla-ahon vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jussi Halla-aho jätti eriävän mielipiteen vastaesityksestensä ilmenevin perustein.



25.10.2021

Asia/17

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 EOA selvitys- ja lausuntopyyntö 30.6.2021
- 2 Suomen Ilmailuliiton kantelu 28.6.2021
- 3 Kaupunkiympäristön toimiala tontit -yksikön päällikkö 25.11.2020, 333 §
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 24.8.2021, 387 §
- 5 Kaupunkiympäristön toimiala lausunto 1.9.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia

Suomen Ilmailuliitto

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia on 30.6.2021 päivätyllä selvitys- ja lausuntopyynnöllä (EOAK/4615/2021) pyytänyt Helsingin kaupungilta selvitystä ja lausuntoa Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n 28.6.2021 päivätyin kantelun johdosta, jossa kantelija arvos-

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.10.2021

telee muun muassa oikaisuvaatimuksensa käsittelyä ja tiedottamista, kantelijan maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksen tiedoksiantoa ja täytäntöönpanoa sekä irtisanomispäätöksen perusteluja. Lisäksi kaupunki on kantelijan mukaan menetellyt perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Selvitystä ja lausuntoa pyydetään 10.9.2021 mennessä. Määräaikaa on kaupungin pyynnöstä pidennetty 26.10.2021 saakka.

Asiasta on saatu kaupunkiympäristön toimialan 1.9.2021 päivätty lausunto. Päätösehdotus on lausunnon mukainen.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 EOA selvitys- ja lausuntopyyntö 30.6.2021
- 2 Suomen Ilmailuliiton kantelu 28.6.2021
- 3 Kaupunkiympäristön toimiala tontit -yksikön päällikkö 25.11.2020, 333 §
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 24.8.2021, 387 §
- 5 Kaupunkiympäristön toimiala lausunto 1.9.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia

Suomen Ilmailuliitto

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



25.10.2021

Asia/17

---

Liite 5

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 11.10.2021 § 738

HEL 2021-007959 T 03 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

**Käsittely**

11.10.2021 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jussi Halla-ahon ehdotuksesta.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi