

OIKAISUVAATIMUS HELSINGIN KAUPUNGIN MAANVUOKRASOPIMUSTEN MUKAISTEN ALENNUSEHTOJEN PÄÄTTÄMISTÄ KOSKEVIIN PÄÄTÖKSIIN

Hakijat: Koy Graniittikodit (2873402-2), KOy Järvenpään Pajalan Mylly (2539000-9), ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Tyynylaavantie 13-15 (2062128-5) (Kukin yksin "Hakija" ja yhdessä "Hakijat")

Hakijoiden yhteyshenkilö:

Postiosoite: c/o Nuorisosäätiö sr, Työpajankatu 13, 00580 Helsinki

Puhelinnumero:

1 OIKAISUVAATIMUS

Hakijat vaativat kohteliaimmin, että Helsingin kaupunki:

1. oikaisee päätöksensä HEL 2023-000267 T 02 06 07, ja ei lakkauta maanvuokrasopimusten mukaista 20 % alennusta koskien tontteja 20809/3, 27932/1, 29089/1, 43011/27, 43142/8, 49029/8 ja 54177/7.

2 OIKAISUVAATIMUKSEN PÄÄASIAALLISET PERUSTEET

- (i) Hakijat täyttävät maanvuokrasopimuksissa mainitut edellytykset maanvuokran mukaisille alennuksille.
- (ii) Hakijoiden asuntojen vuokraustoiminnan jatkaminen edistää sekä Suomen perustuslain (731/1999) 19.4 §:n mukaista jokaisen oikeutta asuntoon parhaalla mahdollisella tavalla.
- (iii) Helsingin kaupungin on päätöksenteossaan noudatettava perusoikeusmyönteisen tulkinnan ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteita tehdessään päätöksiä valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Näin toimittaessa turvataan Hakijoiden jo olemassa oleviin asuntoihin sosiaalisin perustein valittujen ja valittavien asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

3 OIKAISUVAATIMUKSEN YKSITYISKOHTAISET PERUSTEET

3.1 Aravalainat on korvattu korkotukilainoilla

Hakijoiden maanvuokrasopimusten mukaisilla tonteilla sijaitsevat kiinteistöt ovat kaikki rahoitettu korkotukilainoilla, jotka ovat valtion takaamia lainoja. Hakijoiden kaikissa kiinteistöissä on edelleen korkotukilainaa jäljellä

1990-luvulla aravalainoituksen rinnalle tulivat korkotukilainat ja vuodesta 2008 lähtien valtion suorat aravalainat on korvattu korkotukilainalla. Korkotukilainan rahoitus ei tule valtiolta vaan rahoituslaitokselta, mutta valtio takaa lainan ja maksaa sille korkotukea (https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/ARA_70/Mika_aravalaina49733).

Hakijoiden maanvuokrasopimuksissa todetaan alennusta koskevan sopimusehdon edellytykseksi, että tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta, tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Valtion asuntolaina on vastaava kuin aravalaina ja se on täyttänyt maanvuokrasopimusten ehdot maanvuokran alennukseen myöntämisen osalta. Aravalainat on puolestaan korvattu korkotukilainoilla, joten korkotukilaina rinnastuu yksiselitteisesti aravalainaan maanvuokrasopimusten alennusta tarkasteltaessa. Hakijoiden maanvuokrasopimuksissa on vuosikymmenten ajan ja vielä nykyäänkin kirjattu, että tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta. Maanvuokrasopimusten tosiasiallinen tarkoitus on, että alennus myönnetään yhteisöille, joilla on valtion asuntolainaa, aravalainaa tai korkotukilainaa maksamatta. Näitä toimijoita koskevat samat viranomais määräykset. Kyse on yhdestä ja samasta asiasta. Helsingin kaupungin maanvuokrasopimuksia ei ole päivitetty nykylainsäädännön ja nykyisen käytännön mukaisiksi. Hakijoiden korkotukilainoitukseen liittyvät täysin samat määräykset, sääntelyt ja ohjaukset kuin aravalainoitukseen tai valtion myöntämiin asuntolainoihin. Säädökset koskevat sekä rakentamista, vuokraamista että asukasvalintoja.

Alun perin vuonna 1949 aravalainoitus oli tarkoitettu tilapäiseksi ratkaisuksi asuntorakentamisen edistämiseksi kaupungeissa sodanjälkeisinä vuosina, jolloin asunnoista oli huutava pula ja asuntorahoitusta oli vaikea saada. Aravalainoitukseen on aina liittynyt rakentamiseen ja sen hintaan liittyvää sääntelyä ja ohjausta. Korkotukilainoitukseen liittyvät samat sääntelyt kuin aravalainoitukseen.

Hakijat katsovat, että ne täyttävät yksiselitteisesti maanvuokrasopimusten alennusten edellytykset.

3.2 Yhdenvertaisuusperiaate samojen toimijoiden kesken

Hakijat ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, jotka ovat tarjonneet nuorille 18-35 vuotiaille vuokralaisilleen turvallisia asumisolaja kohtuullisin kustannuksin. Hakijoita velvoittavat aravalain ja korkotukilain mukaiset vuokrausrajoitukset ja Hakijat noudattavat kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamista ARA:n vuokranmääritys- ja asukasvalintaohjeistuksen mukaisesti. Rajoitukset ja sääntelyt perustuvat Hakijoiden korkotukilainoitukseen ja ovat riippumattomia siitä saavatko Hakijat korkotukea vai eivät. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa niin kauan kuin korkotukilainaa on jäljellä. Voimassa olevia rajoituksista ovat mm. asukkailta perittävän vuokran määrää rajoittava omakustannusperiaate ja asukasvalinnassa on suosittava vähävaraisia nuoria.

Hakijoita käsitellään lainsäädännössä aivan samalla tavalla kuin vastaavia muita toimijoita (esim. Y-Säätiö, Nuorisoasuntoliitto ry), jotka harjoittavat vuokraustoimintaa valtion myöntämällä asuntolainoilla tai valtion takaamalla korkotukilainolla. Yhdenvertaisuuden kannalta on erittäin tärkeää, että kaikkia yhteisöjä kohdellaan samalla tavalla myös maanvuokrasopimuksiin liittyvien alennusten osalta.

Maanvuokra-alennuksen poistaminen johtaa siihen, että Hakijat maksavat korkeampaa vuokraa kuin muut vastaavat toimijat ja asettaa Hakijat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti heikompaan taloudelliseen asemaan. Helsingin kaupungin toteamus, että korkeammat maanvuokrat johtavat korkeampiin asukasvuokriin on virheellinen. Hakijat toteuttavat sääntöjensä mukaisesti hyödyllistä tarkoitustaan tarjoamalla kohtuuhintaista asumista ja säännöt eivät mahdollista vuokrien korottamista markkinaehtoisiksi.

Selvyyden vuoksi Hakijat toteavat harjoittavansa omistamiensa ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa kohteiden ylläpitoa ja hoitoa sekä kohteissa sijaitsevien asuntojen vuokraamista kuten ne ovat tehneet jo vuosikymmenten ajan vastaavasti kuin muut yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt.

3.3 Tarkoitussidonnaisuusperiaate ja perusoikeusmyönteisyys

Hakijoiden toiminnassa on niiden perustamisesta lähtien noudatettu arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. Hakijat täyttävät, ja ovat täyttäneet, kaikki yleishyödyllisyydelle laissa asetetut edellytykset.

Oikeuslähteiden ja niiden asianmukaisen käytön on oltava viranomaisen kaiken oikeudellisen päätöksenteon perustana. Lisäksi viranomaisen päätösten ja toiminnan on oikeuslähteiden keskinäisen etusijajärjestyksen vuoksi perustuttava aina lakiin. Tämä ns. lakisidonnaisuuden periaate on Suomessa kirjattu myös perustuslain 2.3 §:ään. Helsingin kaupungin velvollisuutena on toimivaltansa rajoissa soveltaa lakia eikä esimerkiksi oman hallintonsa sisäistä ohjeistusta.

Sidottuun harkintaan, kuten myös vapaaseen harkintaan, perustuvassa päätöksenteossa viranomaisen on lisäksi noudatettava hallinto-oikeudellisia tarkoitussidonnaisuuden ja suhteellisuuden periaatteita. Tarkoitussidonnaisuusperiaatteen nojalla viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa sen tarkoituksen edistämiseksi, jota varten toimivalta on perustettu. Suhteellisuusperiaatteen nojalla viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Aravalaina- ja korkotukijärjestelmällä pyritään edistämään sosiaalista asuntotuotantoa ja turvaamaan sosiaalisin perustein valittaville asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Hakijat omistavat ja hallitsevat vuokra-oikeuden nojalla jo olemassa olevia ja rahoitettuja arava- ja korkotukilain rajoitusten alaisia vuokra-asuntokohteita.

Koska Hakijat täyttävät laissa säädetyt edellytykset, olisi Hakijoiden maanvuokra-alennusten päättäminen tarkoituksen ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaista.

Suhteellisuusperiaatteen puitteissa viranomaistoimen on oltava tavoitteensa saavuttamiseksi tarpeellinen, välttämätön ja vähiten rajoittava tai yksityisen oikeuksiin puuttuva.

Myös perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaate puoltaa käsitystä, jonka mukaan Hakijoiden maanvuokrasopimukset on pidettävä muuttumattomina.¹ Perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatetta on noudatettava viranomaisen päätöksenteossa siitä riippumatta, käytetäänkö päätöksenteossa sidottua vai vapaata harkintaa. Erilaisilla tukijärjestelmillä kuten Helsingin kaupungin myöntämät maanvuokrasopimusten alennukset, aravalaina- ja korkotuki, pyritään edistämään perustuslain 19.4 §:ssä tarkoitettua jokaisen oikeutta asumiseen. Näillä tukijärjestelmillä tavoitellaan kohtuuhintaista asumista. Perusoikeusmyönteisen tulkinnan mukaisesti Helsingin kaupungin on perustuslain tavoitteita edistäen turvattava Hakijoiden jo olemassa olevissa asunnoissa asuvien vuokralaisten kohtuuhintainen asuminen. Helsingin kaupungin päätös on ristiriidassa perustuslain ja kaupungin itsensä asettamien tavoitteiden kanssa.

3.4 Sosiaaliset perusteet

Hakijat toteavat, että ovat omissa nimissään jättäneet 5.9.2022 päivätyt hakemukset aravalain 15a §:ssä ja korkotukilain 24 §:ssä tarkoitetuiksi yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämisestä.

Hakijat ovat sitoutuneet noudattamaan aravalain 15 a §:n ja korkotukilain 24 §:n yleishyödylliselle yhteisölle asettamia vaatimuksia sekä muita voimassa olevia yleishyödyllisen yhteisön vuokra-asuntotoimintaan liittyviä säännöksiä ja viranomaismääräyksiä. Hakijat ovat yhtiömuodoiltaan osakeyhtiötä, eivätkä niiden osakkeet ole julkisen kaupankäynnin kohteena. Hakijoiden kaupparekisteriin merkitty toimiala on vuokra-asuntojen omistaminen sekä niiden tarjoaminen vuokrattavaksi sosiaalisin perustein. Hakijat ovat ilmoittaneet omistamiensa ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa rajoitusten alaisten kohteiden vuokra-asunnot ennalta määritellyn, tuettavan kohderyhmän julkisesti haettavaksi.

Helsingin kaupungin on päätöksenteossaan noudatettava perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatetta ja turvattava Hakijoiden sosiaalisin perustein valittaville asukkailla hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Maanvuokrasopimusten mukaiset alennukset maanvuokrasta mahdollistavat sen, että Hakijat voivat jatkaa lainmukaista toimintaansa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamiseksi nuorille viranomaissääntely huomioiden. Hakijoiden näkemyksen mukaan Hakijoiden jo olemassa olevan toiminnan jatkaminen toteuttaa perustuslain ja arava- ja korkotukilainjärjestelmän tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla. Näin ollen Hakijat

¹ Hallintoviranomaisen ”*tulee valita perusteltavissa olevista lain tulkintavaihtoehdoista sellainen, joka parhaiten edistää perusoikeuksien tarkoituksen toteutumista ja joka eliminoo perustuslain kanssa ristiriitaisiksi katsottavat vaihtoehdot*”. PeVM 25/1994 vp, s. 4.

pyytävät, että Helsingin kaupunki oikaisee päätöksensä ja ei lakkauta maanvuokrasopimusten mukaista 20 % alennusta.

4 YHTEYDENOTOT

Hakijat pyytävät kohteliaimmin osoittamaan mahdolliset tiedustelut ja lisäselvityspyynnöt asiassa kunkin Hakijan hallituksen jäsenelle

Helsinki, 1. heinäkuuta 2023

KOY GRANIITTIKODIT, KOY JÄRVENPÄÄN PAJALAN MYLLY, KESKINÄINEN
KIINTEISTÖ OY VUOSAAREN TYINYLAAVANTIE 13-15

hallituksen jäsen
