



§ 730

Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia

HEL 2020-005570 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) 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 rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevat pesutilat tulisi huomioida, jolloin kellaritilaan merkityt pesutilat tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään lisäksi, että rakennuksen toisen kerroksen kerrosalasta tulisi poistaa korkeudeltaan alle 160 cm oleva pinta-ala. Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että sopimukseen kirjattu Kymintieltä Mankalantielle johtavan kujan kunnossapito- ja huoltovelvoite ei kuuluisi vuokralaiselle sekä että vuosittainen katujen kunnossapitomaksu korvaisi huoltovelvoitteen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa A esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 21.10.2019 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.



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 normaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kyseen ollessa paritalosta, kerroksista tulee löytyä pesutilat molemmille asunnoille, jotta kellarissa sijaitsevia pesutiloja ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Rakennukseen toimitetussa katselmuksessa 30.6.2020 on todettu, että molemmissa asunnoissa ei ole pesutilaa. Näin ollen kellarissa sijaitsevaa pesutilaa ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn suorittamiseksi luotettavin lähde ovat rakennuslupapiirustukset. Oikaisuvaatimuksen johdosta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on pyytänyt ulkopuolisen asiantuntijan käymään tontin lupapiirustukset vielä uudestaan läpi huonekorkeuden osalta. Asiantuntijan mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista ei ilmene, että rakennuksen toisessa kerroksessa huonekorkeus olisi alle 160 cm. Koska virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene alle 1,6 m tilaa, ei korjauksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan voida siten tehdä. 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 selvittäväksi, 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.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaan kujan kunnossapito- ja huoltovelvoitteeseen, maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokralaisen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa. Vuokrauspäätöksen ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä



kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Kuja, johon oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa, on osa tontin aluetta ja aluetta koskee siten edellä mainittu vuokralaisen kunnossapitovelvollisuus. Kuja sijoittuu usealle tontille, minkä vuoksi vuokralaisten tulee sopia kujan kunnossapidosta ja huollosta erikseen keskenään. Rakennukset ja yleiset-alueet palvelukokonaisuudelta on vielä erikseen tarkistettu kanta kunnossapitomaksuun, ja palvelukokonaisuudelta saadun vastauksen mukaan kunnossapitomaksulla ei kateta po. alueen hoidosta syntyneitä kustannuksia eikä kaupungin kunnossapitomaksu korvaa huoltoveloitetta.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 10.10.2019 (284 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 10.10.2019 (284 §, 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. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi korjata olemassa olevien neliöiden mukaiseksi siten, että pykälässä 1 momentissa 7 muutetaan viimeisestä lauseesta "131 k-m²" muotoon "110 k-m²". Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että puheena olevan tontin vuokralaisille tulisi kirjallisesti luvata, että maanvuokra korotetaan rakennuslupan mukaisen uuden neliömäärän (133 k-m²) suuriseksi vasta, kun rakennuslupaan liittyvä lopputarkastus on hyväksytty. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen 25 pykälän lyhenne "po." kirjoitetaan auki.

Oikaisuvaatimuksen tekijöille on myönnetty rakennuslupa rakennuksen laajennusosan toteuttamiseksi. Laajennusosan myötä rakennuksen kerrosneliömäärä tulee kasvamaan 133 k-m²:een. Laajennuksen rakentaminen alkaa/on alkanut oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoituksen mukaan keväällä 2020. Maanvuokran perusteena oleva kerrosalamäärä perustuu vuoden 2017 lupapäätökseen, joka ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pidä enää paikkaansa ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä on oletettu, että rakennuksen laa-



jennusosa olisi jo valmistunut, vaikka se ei ole vielä valmistunut. Rakennuksen kerrosneliömetrimäärä on 110 k-m² ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala voitaisiin nostaa rakennusluvan mukaiseen määrään 133 k-m² vasta lopputarkastuksen jälkeen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa B esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 10.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto.

Maanvuokraa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa 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). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontille rakennettuna rakennuksen muutospiirustukset on tarkastettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa piirustusten tarkastamispäätöksellä 3.5.2017 (154 §). Piirustusten tarkastamispäätöksen mukaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala on muutosten jälkeen 131 k-m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan. Virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan määritetty maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta laaditun selvityksen mukaan 131 k-m². 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 olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa voidaan jättää huomiotta toteuttamatta jäänyttä kerrosalaa, mikäli toteuttamatta jääneet muutokset ovat olennaisia, muutokset ovat olleet toteuttamatta pitkään ja huomioimatta jättäminen on olosuhteita kokonaisuudessaan arvioiden kohtuullista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ei ole kyse edellä mainitun kaltaisesta tilanteesta, vaan oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ilmoittaneet aloittavansa/aloittaneensa laajennuksen rakentamisen kevään 2020 aikana.

Asiassa on lisäksi huomattava, että lisärakentamistapauksissa maanvuokraa tarkistetaan siitä ajankohdasta lähtien, kun viralliset rakennus-



lupasuunnitelmat on esitetty vuokranantajan tutkittavaksi. Tämä tapahtuu säännönmukaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä. Asiassa tulee erityisesti huomata, että lisärakentamistapauksissa maanvuokraa tarkistetaan pitäen lähtökohtana päivän arvoa, eli kohtuullista käypää arvoa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran tarkastaminen ei kuitenkaan vuonna 2017 ole ollut mahdollista, koska tuolloin voimassa olleen vanhan maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on perustunut tontin pinta-alaan.

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan. Mikäli valmistelun vireillä ollessa asiassa on tehty piirustus päätös, myös tämä huomioidaan maanvuokrasopimuksia uusittaessa, koska käytäntö johtaa vuokralaiselle edullisempaan lopputulokseen. Tämä johtuu siitä, että maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Arvo 60 % käyvästä arvosta rakennuksen laajennusosan kerrosalan osalta on huomattavasti edullisempi arvo, kuin käypä arvo rakennuksen laajennusosan kerrosalan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ei voida maanvuokran tarkistuspisteenä yleisestä käytännöstä poiketen pitää lopputarkastuksen ajankohtaa. Maanvuokraa tarkistetaan muutossuunnitelmien hyväksymisestä lukien, eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla uuden maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, koska maanvuokran tarkistaminen muutossuunnitelmien esittämisen yhteydessä ei ole ollut mahdollista vanhan maanvuokrasopimuksen ehdoista johtuen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksen hyväksyminen, jonka mukaan maanvuokraa pitäisi tarkistaa vasta myöhemmin, johtaisi myös maanvuokran merkittävään nousuun, koska maanvuokran tarkistaminen tehtäisiin käyttäen käypää arvoa.

Virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimukseen merkitty 131 k-m². Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty varovaisuusperiaatte huomioiden.

Maanvuokrasopimuksen ehdon 25 lyhenne ”po.” tarkoittaa puheena olevaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.6.2019 (188 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen, koska se on saapunut lähes puoli vuotta oikaisuvaatimuksen tekemiseksi asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 28.6.2019 (188 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 -31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Perustelut, päätöskohta C

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää 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, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi kirjeitse 2.7.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.12.2019. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 24.7.2019. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Erikseen todetaan, että asiakkaan oikaisuvaatimuksessaan esittämän vaatimuksen, eli maanvuokran perusteena olevan kerrosalan alentamisen tutkiminen kerroksissa sijaitsevien pesutilojen vuoksi edellyttäisi katselmuksen toimittamista oikaisuvaatimuksen tekijän omistamassa rakennuksessa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on pyrkinyt selvittämään myöhässä saapumisen vuoksi tutkimatta jätettävän oikaisuvaatimuksen osalta erillisessä prosessissa onko tehtyä vuokrauspäätöstä tarpeen muuttaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole vastannut vuokrausvalmistelijan tekemiin katselmusta koskeviin yhteydenottoihin.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.6.2019 (189 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 28.6.2019 (189 § päätöskohta E) päättänyt



vuokrata tontin uudelleen tontinvuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että maanvuokran määrää kohtuullistettaisiin, maanvuokrasopimukseen tehtäisiin jäljempänä esitetyt muutokset sekä että maanvuokrasopimukseen liitettäisiin rakennuspiirustukset, joiden käytössä olevan rakennusoikeusmäärän mukaan vuokra määräytyy.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokran määrää olisi kohtuullistettava kaikilla asuintarkoituksiin käytettävillä tonteilla, koska kaupunki käyttäisi väärin määräysvaltaansa kaupungin tontinvuokramarkkinoilla vaatiessaan 4 % reaalityttöä riskittömälle saamiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontinvuokramarkkinat ovat Helsingissä suljetut ja kaupunki määrittelee tekijät, joilla se perustelee tuottotavoitteensa ja vapailla sijoitusmarkkinoilla riskitön reaalityttö on enintään yksi prosentti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran tulisi laskea, jos vuokra-alueen käyttö estyy tai hankaloituu vuokranantajasta johtuvista syistä esimerkiksi siten, että kaupunki ottaa osan tontista käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että maanvuokrat ovat korkeampia omakotitalotonteilla verrattuna kerrostalotontteihin ja että perusteena tälle olisi, että maanvuokralainen saa käyttöönsä asuinneliöiden lisäksi tontin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pelkällä kaupungin toteuttamalla kaavamääräyksen tai rakennusoikeuden muutoksella ei tulisi voida korottaa maanvuokraa, eikä kaupungin tulisi voida myöntää tonteille lisärakennusoikeutta korottaakseen maanvuokraa. Lisätty rakennusoikeus tulisi ottaa käyttöön eli rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jotta vuokraa voidaan korottaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokranantajan tulisi vastata kustannuksista, jos se hakee omasta aloitteestaan joitakin muita kiinteistötoimituksia kuin maanvuokrasopimuksen 2 §:ssä mainittuja ja vuokrasopimuksen 3 §:ää tulisi täydentää siten, että vuokranantaja on velvollinen tiedottamaan entiselle vuokralaiselle, mikäli uusi vuokralainen ei ole kirjannut vuokraoikeuden siirtoa säädetyssä ajassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnityksen suuruuden tulisi vastata enintään yhden vuoden maanvuokraa vastaavaa määrää, koska kaupunki perii vuokran neljä kertaa vuodessa ja voi siten heti oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan reagoida maksujen laiminlyömiseen.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnitys asettaa vuokratontin haltijan eri arvoiseen asemaan omistustontin haltijaan nähden ja tien kunnossapidon kustannukset ovat kaupungin päätettävissä eikä kiinnityksen voida oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan katsoa kattavan tien kunnossapitomaksua.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 7 §:ää tulisi muuttaa siten, ettei vuokranantajalla tulisi olla oikeutta kieltää hankkeen toteuttamista, mikäli rakennusluvan tai muun vastaavan luvan myöntämisestä vastaava viranomaisella sen sallii.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen rakennuksen uudelleen rakentamisaika tapauksessa, että rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, on liian lyhyt, koska vakuutusyhtiön korvauspäätöksen saaminen, mitä ilman rakentaminen ei voi alkaa, voi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kestää puolikin vuotta ja myös rakennusluvan saaminen voi kestää vuoden sekä itse rakentaminen puolitoista vuotta. Määräajan tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla vähintään 3 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 10 §:ään tulisi sisällyttää velvoite vuokranantajalle valvoa, että vuokralainen pitää rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä että vuokranantaja olisi velvollinen järjestämään katselmuksia kunkin vuokralaisen osalta 3-5 vuoden välein koskien rakennusten ulkopuolisia materiaaleja ja rakenteita. Vuokranantajan hoidosta antamien määräysten tehosteena toimisi sopimussakko. Valvonnalla vältettäisiin tilanne, jossa osa vuokralaisista pitäisi rakennukset ja rakenteet kunnossa ja osa ei. Edellä mainitut toimenpiteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusteltuja alueen suojelutavoitteen vuoksi. Valvonnan merkitys korostuu myös, koska maanvuokria korotetaan. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat saman asian esiin myös sopimuksen 26 §:n kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoihin tulisi lisätä maininta, jonka mukaan vuokranantaja vakuuttaa, ettei tontilla ole ennen tontin vuokraamista asuintarkoituksiin harjoitettu toimintaa, mistä seuraa maapohjan pilaantumisen vaara ja myös maanvuokrasopimuksen 15 § on määräyksiltään kohtuuton, koska kaikki kaupungin tarpeet voidaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan luokitella yleiseksi tarpeeksi ja kaupunki voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esimerkiksi muuttaa tontin alueen vähennettynä rakennuksen alalla virkistysalueeksi tai rakentaa pyörätien tontin halki ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Asiassa tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan määritellä rajoitteet sille mitä kaupunki voi tehdä ja määritettävä mekanismi vahingon korvaamiselle ja maanvuokran alentamiselle.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 17 §:ään tulisi lisätä kaupungin vahingonkorvausvelvollisuus aiheuttamistaan ja kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista ja maanvuokrasopimuksen 19 §:ään tulisi lisätä maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 20 §:ssä näkyy, että kaupunkikonserniin kuuluu energiayhtiö, jonka tavoitteena on käyttäjäkunnan laajentaminen jakelemalleen lämpöenergialle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksessa tulisi noudattaa samoja ehtoja kuin tilanteessa, että rakennelmat olisi tehty lupien mukaisesti omistustontille. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki myöntää rakennusluvat julkisena viranomaisena eikä kaupunki voi yksityisluonteisella maanvuokrasopimuksella velvoittaa vuokralaista korvaamaan tai kärsimään vahinkoa, jonka kaupunki aiheuttaa julkisena viranomaisena ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näin tapahtuu, jos kaupunki muuttaa tai peruuttaa rakennus- tai toimenpideluvan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 21 §:ään olisi lisättävä määräaika, jolloin kaupungin on ilmoitettava, ettei vuokrasuhdetta jatketa siitä johtuvista syistä vuokrasopimuksen umpeutuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta, tarkoittaa käytännössä, ettei lunastusta makseta. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, ettei kaupunki voi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin ja tuovat esiin, että kaupunki maksoi täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti Oulunkylän aseman lähistöllä olevien kerrostalojen kohdalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuskohtaan tulisi lisätä määräys, jonka mukaan arvona käytetään puolueettoman ja riippumattoman arviohenkilön lausuntoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 24 §:ään olisi tarkennettava, että vuokranantajasta johtuviksi syiksi olisi katsottava kaavamuutokset ja vastaavat sekä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 25 §:ssä kaupunki varautuisi tonttien lisärakentamiseen ja sopimusehtoon tulisi lisätä määräys, jonka mukaan toimenpiteistä ei tulisi aiheutua kohtuutonta haittaa tontin vuokralaiselle eikä niiden tulisi estää kohtuuttomasti tontin käyttöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tietojen antamista kolmannelle rajoittaa lainsäädäntö, ja maanvuokrasopimuksen maininta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus antaa sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle, tulisi poistaa.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimussakko ei vastaisi normaalikäytäntöä sopimussuhteissa, kaupunki voisi vaatia sopimussakkoa mistä rikkomuksesta hyvänsä ja kohtuullinen aika menettelyn korjaamiselle olisi kaupungin ratkaistavissa. Sopimussakon suuruuden tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla yksiselitteinen ja sen tulisi heijastaa taloudellisia arvoja, mikä voisi olla 5 000 - 10 000 euroa. Lisäksi vuokranantajalla on kiinnitys vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joten sopimussakon taloudellinen intressi olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rajoitettu ja sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksensa lopuksi, että maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulisi liittää rakennuspiirustukset.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa D esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran määrää olisi kohtuullistettava kaikilla asuintarkoituksiin käytettävillä tonteilla, koska kaupunki käyttäisi väärin määräysvaltaansa kaupungin tontinvuokramarkkinoilla vaatiessaan 4 % reaalityttöä riskittömälle saamiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontinvuokramarkkinat ovat Helsingissä suljetut ja kaupunki määrittelee tekijät, joilla se perustelee tuottotavoitteensa ja vapailla sijoitusmarkkinoilla riskitön reaalityttö on enintään yksi prosentti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin 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.

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 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 pitkistä sopimussuhteesta johtuen myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Kaupungin maanvuokrausta ei myöskään tule rinnastaa esimerkiksi sijoitusmarkkinoihin.

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 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 sama 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 1.1.2020 päättyneiden ja uusittujen sopimusten sopimusehtojen mukaan mahdollista, 4 %:n tuottotavoitetta ei



ole perusteltua alentaa. Vireillä on kaupungin maanvuokraukseen liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokratkauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

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 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. Kaupungin toimintatapoja ei siten voida pitää väärinkäyttönä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran tulisi laskea, jos vuokra-alueen käyttö estyy tai hankaloituu vuokranantajasta johtuvista syistä esimerkiksi siten, että kaupunki ottaa osan tontista käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että maanvuokrat ovat korkeampia omakotitalotonteilla verrattuna kerrostalotontteihin ja että perusteena tälle olisi, että maanvuokralainen saa käyttöönsä asuinneliöiden lisäksi tontin.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien erilainen hinnoittelua (euroa/k-m²) johtuu siitä, että omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/k-m²). Sekä omakotitalotonteilla että kerrostalotonteilla vuokralaisen käytössä on myös tontin maa-alue. Maanvuokrat perustuvat tontin rakennusoikeuteen ja asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käytössä on vuokralaiselle edullinen menettelytapa, jonka mukaan maanvuokra perustuu rakennettuun kerrosalaan eli toisin sanoen vain käytössä olevaan rakennusoikeuteen. Maanvuokra ei ole pinta-ala perusteinen. Tämän vuoksi muutokset tontin pinta-alassa eivät lähtökohtaisesti vaikuta maanvuokraan, vaan tontin mahdollisissa pinta-alamuutoksissa noudatetaan maanvuokrasopimuksen ehtoa 15, jonka mukaan kaupunki korvaa vuokralaiselle aiheutuvan vahingon, mikäli kaupunki tarvitsee vuokra-aluetta esimerkiksi katu- tai liikennealueeksi. Maanvuokralain 16 §:n mukaan maanvuokran alentaminen edellyttää vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä asianosaisesta riippumattomasta syystä. Mikäli asiassa vuokra-alueen käyttömahdollisuus olennaisesti vähenisi, vuokralaisen on mahdollista tehdä hakemus maanvuokransa alentamiseksi.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pelkällä kaupungin toteuttamalla kaavamääräyksellä tai rakennusoikeuden muutoksella ei tulisi voida korottaa maanvuokraa, eikä kaupungin tulisi voida myöntää tonteille lisärakennusoikeutta korottaakseen maanvuokraa. Lisätty rakennusoikeus tulisi ottaa käyttöön eli rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jotta vuokraa voidaan korottaa. Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Menettely on maanvuokralain mukainen. Esimerkiksi tapauksissa, joissa tontille kaavoitetaan rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle, joka sittemmin myös rakennetaan, vuokraa tulee voida korottaa. Vuokraa tarkistetaan myös käyttötarkoituksien ja lisärakentamisen yhteydessä. Sopimuksia uusittaessa vuokra on määritetty tontin rakennetun kerrosalan mukaan, eikä käyttämätön rakennusoikeus vaikuta maanvuokraan, vaan maanvuokraa tarkistetaan vasta haettaessa mahdolliselle lisärakentamiselle rakennuslupaa, jolloin rakennuslupapiirustukset esitetään vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokranantajan tulisi vastata kustannuksista, jos se hakee omasta aloitteestaan joitakin muita kiinteistötoimituksia kuin maanvuokrasopimuksen 2 §:ssä mainittuja. Maanvuokrasopimuksen 2 § käsittelee vuokralaisen velvollisuutta kustannuksellaan hakea tonttijako, lohkominen ja tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimuksen 3 §:ää tulisi täydentää siten, että vuokranantaja olisi velvollinen tiedottamaan entiselle vuokralaiselle, mikäli uusi vuokralainen ei ole kirjannut vuokraoikeuden siirtoa säädetyssä ajassa. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokraoikeuden siirrot hyväksyy ja kirjaa maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos kirjaa tiedon vuokraoikeuden siirtymisestä julkiseen kiinteistötietojärjestelmään. Kaupunki ei erikseen hyväksy vuokraoikeuden siirtoa, koska sopimukset ovat siirtokelpoisia. Kaupungilla on tuhansia maanvuokrasopimuksia, jotka voidaan siirtää toiselle kaupunkia kuulematta. Taas vuokralainen pystyy itse vaikuttamaan rakennuksen ja vuokraoikeuden siirtymisen ehtoihin ja on rakennuksen ja vuokraoikeuden siirron toisena osapuolena tietoinen kaupan tai muun luovutuksen ajankohdasta sekä sen ehdoista. Siten asiassa ei ole kohtuutonta, että vuokralainen tarkistaa vuokraoikeuden siirtymisen ajankohdan halutesaan maanmittauslaitokselta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnityksen suuruuden tulisi vastata enintään yhden vuoden maanvuokraa vastaavaa määrää, kos-



ka kaupunki perii vuokran neljä kertaa vuodessa ja voisi siten heti reagoida maksujen laiminlyömiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnitys asettaa vuokratontin haltijan eri arvoiseen asemaan omistustontin haltijaan nähden ja tien kunnossapidon kustannukset ovat kaupungin päätettävissä eikä kiinnityksen voida oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan katsoa kattavan tien kunnossapitomaksua.

Tähän on kuitenkin todettava, että kiinnityksen suuruus lasketaan kaikkiin sopimuksiin kiinteistölautakunnan 22.11.1994 (836 §) ja kansliaosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §) päätösten mukaisesti. Kiinnityksen suuruus vastaa tavanomaisesti noin 2 - 3 vuoden maanvuokran suuruutta. Kiinnityksen suuruus ei voi olla pienempi, koska hypoteettisessa tapauksessa, että maanvuokria ei maksettaisi ja asiassa jouduttaisiin hakemaan tuomio rakennuksen ja vuokraoikeuden myymiseksi, tuomioistuinprosessit ulosottomyynteineen kestävät usein mainitun ajan. Kiinnityksen suuruus on niin pieni, ettei se ole vaikuttanut esimerkiksi maanvuokralaisten lainansaantiin, vaan pankkien ja muiden luottolaitosten asuntolainan maksamisen vakuutena olevat kiinnitykset vahvistetaan tällöin seuraaville etusijoille kaupungin kiinnityksen jälkeen. Panttaussitoumus kattaa myös kadun kunnossapitomaksun. Katujen kunnossapitomaksulla perittävät kustannukset syntyvät kaupungin kaikkien kokonaihoitovastuullensa ottamien alueiden kiinteistöille kuuluvien ylläpitokustannusten, kuten vuosi- ja urakkasopimusten, hintojen perusteella. Yksittäiseltä tontinhaltijalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske esimerkiksi kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töitä, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perusteella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kustannuksista. Taas sähkönsiirto- tai vesilaskuista ei ole sovittu maanvuokrasopimuksessa eivätkä ne kuulu maanvuokrasopimuksen piiriin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 7 §:ää tulisi muuttaa siten, ettei vuokranantajalla tulisi olla oikeutta kieltää hankkeen toteuttamista, mikäli rakennusluvan tai muun vastaavan luvan myöntämisestä vastaava viranomainen se sallii. Maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan mm. vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset ja muutospirustukset tilojen käyttötarkoitusta muutettaessa tai tontille lisää kerrosalaa rakennettaessa on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi. Tällöin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²). Edellä mainitussa sopimusmääräyksessä ei sovita siitä, että vuokranantaja voisi kieltää hankkeen toteutumisen. Mikäli hanke on asemakaavan ja rakennusluvan mukainen, ei hankkeen kieltämiselle ole tarvetta.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen rakennuksen uudelleen rakentamisaika tapauksessa, että rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, on liian lyhyt huomioiden asian käsittely vakuutusyhtiössä ja rakennusvalvontaviranomaisessa sekä rakentamisaika. 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 10 §:ään tulisi sisällyttää velvoite vuokranantajalle valvoa, että vuokralainen pitää rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä että vuokranantaja olisi velvollinen järjestämään katselmuksia kunkin vuokralaisen osalta 3 - 5 vuoden välein koskien rakennusten ulkopuolisia materiaaleja ja rakenteita. Valvonnalla vältettäisiin tilanne, jossa osa vuokralaisista pitäisi rakennukset ja rakenteet kunnossa ja osa ei. Edellä mainitut toimenpiteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusteltuja mm. alueen suojelutavoitteen vuoksi. Edellä mainittuun on todettava, että maankäyttö ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennusympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Vastuu edellä mainituista toimenpiteistä on rakennuksen omistajalla. Maankäyttö ja rakennuslain 166 §:n mukaan jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Rakennusten kunnan valvonta on siten riippumatonta maanvuokrasopimuksen määräyksistä, eikä maanvuokrasopimuksen ehtoja ole tarpeen muuttaa. Rakennusten kuntoon liittyvää valvontaa suorittaa kaupungin rakennusvalvontapalvelu. Myös maanvuokralaisissa on määräyksiä vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapidosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoihin tulisi lisätä maininta, jonka mukaan vuokranantaja vakuuttaa, ettei tontilla ole ennen tontin vuokraamista asuintarkoituksiin harjoitettu toimintaa, mistä seuraa maapohjan pilaantumisen vaara. Edellä mainittuun on todettava, että maaperän puhtautta koskevan maanvuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokralainen vastaa maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta vain siltä ajalta, jonka tontti on ollut vuokrattuna. Vuokralainen ei siten vastaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta ajalta, jolloin tontti ei ole ollut vuokrattuna asuintarkoi-



tuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, kunnes sinne on rakennettu asuinrakennus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämän ehdon ottaminen maanvuokrasopimukseen edellyttäisi tontin ja erityisesti rakennuksen alla olevan maaperän tutkimista, mikä ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa ainakaan kaupungin toimesta rakennuksen sijaitessa tontilla tilanteessa, että tonttia on kymmeniä vuosia hallinnut ja käyttänyt vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 15 § olisi määräyksiltään kohtuuton, koska kaikki kaupungin tarpeet voidaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan luokitella yleiseksi tarpeeksi ja kaupunki voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esimerkiksi muuttaa tontin alueen vähennettynä rakennuksen alalla virkistysalueeksi tai rakentaa pyörätien tontin halki ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asiassa tulisi määrittellä rajoitteet sille mitä kaupunki voi tehdä ja määritettävä mekanismi vahingon korvaamiselle ja maanvuokran alentamiselle. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että maanvuokrasopimuksen 15 §:n mukaan mm. vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta 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. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun säännösten mukaan on mahdollista lunastaa aluetta katualueeksi ja yleiseksi alueeksi. Myös toisen omistaman rakennuksen ja maan lunastaminen on mahdollista. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin eikä siten maanvuokrasopimuksen ehtoa voida muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 17 §:ään tulisi lisätä kaupungin vahingonkorvausvelvollisuus aiheuttamistaan ja kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista. Maanvuokrasopimuksen 17 § koskee vuokralaisen velvollisuutta sallia tontilla jo sijaitsevien kunnallistekniisten johtojen ja viemäreiden ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitäminen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että kaupungin mahdollisesti aiheuttamaan vahinkoon sovelletaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Kaupunki ei sen sijaan voi vastata kolman-



nen osapuolen aiheuttamista vahingoista, vaan mahdollinen kolmas osapuoli vastaa itse mahdollisesti aiheuttamistaan vahingoista lainsäädännön ja vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 19 §:ään tulisi lisätä maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle. 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 20 §:ssä näkyy, että kaupunkikonserniin kuuluu energiayhtiö, jonka tavoitteena on käyttäjäkunnan laajentaminen jakelemalleen lämpöenergialle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksessa tulisi noudattaa samoja ehtoja kuin tilanteessa, että rakennelmat olisi tehty lupien mukaisesti omistustonteille. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki myöntää rakennusluvat julkisena viranomaisena eikä kaupunki voi yksityisluonteisella maanvuokrasopimuksella velvoittaa vuokralaista korvaamaan tai kärsimään vahinkoa, jonka kaupunki aiheuttaa julkisena viranomaisena ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näin tapahtuu, jos kaupunki muuttaa tai peruuttaa rakennus- tai toimenpideluvan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että 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 si-



tä 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 porareille, 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. Vuokralaiset, joiden tontilla sijaitsee lämpö- tai porakaivo ja joiden sopimukseen edellä kuvatun kaltainen ehto on sisällytetty, 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 esimerkiksi perustuslain mukaista omaisuudensuojaa. Vastaavat ehdot sisällytetään kaikkiin maanvuokrasopimukseen myös tonteille mahdollisesti myöhemmin sijoitettavia lämpö- ja porakaivoja ajatellen, jolloin kaupungin edellyttämät ehdot ovat myös sellaisten maanvuokralaisten tiedossa, jotka vasta suunnittelevat mahdollisesti rakentavansa tontille lämpö- tai porakaivon. Ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimukseen. Mainittujen ehtojen tarkoituksena ei ole minkään energiayhtiön suosiminen, vaan tulevaisuuden maankäytön turvaaminen. Kaupunki sisällyttää mainitut ehdot myös kiinteistöjen kauppakirjoihin kiinteistöjä myydessään. Maanvuokralainen on edellä käsitellyn maanvuokrasopimusehtoihin sisällytetyn maanomistajan suostumuksen lisäksi normaalisti velvollinen hakemaan tarvittavat toimenpide- ym. luvat lämpö- ja porakaivojen sijoittamiseksi. Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti vuoden 2021 aikana uudet asuntonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitettuihin sopimukseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 21 §:ään olisi lisättävä määräaika, jolloin kaupungin on ilmoitettava, ettei vuokrasuhdetta jatketa siitä johtuvista syistä vuokrasopimuksen umpeutuessa. 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.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta, tarkoittaa käytännössä, ettei lunastusta makseta. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, ettei kaupunki voi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin ja tuovat esiin, että kaupunki maksoi täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti Oulunkylän aseman lähistöllä olevien kerrostalojen kohdalla.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kaupungin käyttämien 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 rakentamalla 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden toteamukseen siitä, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, on todettava, että vuotta 2075 käsittelevässä edellä kuvatussa sopimusedossa 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 tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 24 §:ään olisi tarkennettava, että vuokranantajasta johtuviksi syiksi olisi katsottava kaavamuutokset ja vastaavat. Maanvuokrasopimuksen 24 §:n mukaan mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saa-



da vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta. Edellä mainittu sopimusmääräys liittyy kiinteästi sitä edeltävään sopimusmääräykseen, jossa käsitellään rakennuksen tuhoutumista korjauskelvottomaksi, jolloin vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus välittömästi päätymään. Kaavamuutoksista johtuvia korvauksia on käsitelty sopimuksessa jo aiemmin, esimerkiksi edellä käsitellyissä 15 §:ssä ja 22 §:ssä, joista edellinen liittyy esimerkiksi kaduksi ja yleiseksi alueeksi kaavoittamiseen ja sen seurauksena tapahtuvan alueen luovuttamisen yhteydessä suoritettaviin korvauksiin ja jälkimmäinen maanvuokrasopimuksen päättyessä suoritettaviin korvauksiin tilanteessa, ettei tonttia voitaisi kaavamuutoksin vuoksi enää luovuttaa käytettäväksi asuintarkeituuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 25 §:ssä kaupunki varautuisi tonttien lisärakentamiseen, ja sopimusehtoon tulisi lisätä määräys, jonka mukaan toimenpiteistä ei tulisi aiheutua kohtuutonta haittaa tontin vuokralaiselle eikä niiden tulisi estää kohtuuttomasti tontin käyttöä. Maanvuokrasopimuksen 25 §:n mukaan mm. vuokralainen on velvollinen laatimaan yhdessä muiden tonttien kanssa rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi. Mainitut sopimukset liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Sopimusehdon mukaan vuokranantaja ei vastaa rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokraoikeus siirrettäessä vuokralainen on velvollinen siirtämään rasitteet ym. uuden vuokralaisen vastattaviksi. Mainitussa sopimusehdossa käsitellään siten rasitteita, rasitteenluonteisia asioita ja yhteisjärjestelyjä koskevia sopimuksia. Edellä mainittujen sopimusten laatiminen on vuokralaisten vastuulla, kaupunki ei laadi kyseisiä sopimuksia. Esimerkkinä mainittakoon täysin hypoteettinen tilanne, jossa läheisen tontin haltijalle tulisi tarve sijoittaa vesijohto tai autopaikka osittain vuokralaisen tontille. Oikaisuvaatimuksen tekijät voisivat tällöin vaikuttaa naapuritontin kanssa laatimansa sopimuksen sisältöön esimerkiksi siten, ettei sopimuksesta aiheudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämää kohtuutonta haittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tietojen antamista kolmannelle rajoittaa lainsäädäntö, ja maanvuokrasopimuksen maininta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus antaa sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle, tulisi poistaa. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että kaupunki on sidottu viranomaistoiminnan julkisuudesta ja tietosuojasta annettuun lainsäädäntöön, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimus sisällä mitään, esimerkiksi salassapidettäviä, tietoja. Kaupunki harkitsee tietojen mahdollisen luovuttamisen tai luovut-



tamatta jättämisen kulloinkin kyseessä olevan tapauksen ja siihen sovellettavan lainsäädännön mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimussakko ei vastaisi normaalikäytäntöä sopimussuhteissa, oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki voisi vaatia sopimussakkoa mistä rikkomuksesta hyvänsä ja kohtuullinen aika menettelyn korjaamiselle olisi kaupungin ratkaistavissa. Sopimussakon suuruuden tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla yksiselitteinen ja sen tulisi heijastaa taloudellisia arvoja, mikä voisi olla 5 000 - 10 000 euroa. Lisäksi vuokranantajalla on kiinnitys vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joten sopimussakon taloudellinen intressi olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rajoitettu ja sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimukseen. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta, eikä sen suuruutta voi muuttaa kohteen arvosta riippuen. Omakotitaloteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakon määrittäminen heijastamaan taloudellisia arvoja on vaikeaa, koska ei ole tiedossa minkälaiseen rikkomukseen sopimussakkopykälää hypoteettisessa sopimusrikkomustilanteessa jouduttaisiin mahdollisesti soveltamaan. Sopimussakkoa koskevien ehtojen osalta huomautetaan, 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 arvokkaalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Edellä mainittu huomioiden sopimussakon suuruus ei voi olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämän euromäärän suuruinen. 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. Kaupunki pyrkii kaikessa toiminnassaan, myös mahdollisia sopimussakkoasioita koskien, kohtuullisuuteen. Rakennukseen ja vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys on määrältään hyvin pieni, eikä se korvaa sopimussakkoa. Sopimussakkoa koskeva sopimusehto on lautakunnan vahvistama vakioehto eikä siitä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksensa lopuksi, että maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulisi liittää rakennuspiirustukset. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei liitetä 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. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan rakennuspiirustukset tulee vuokrasuhteen aikana esittää etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, Päätöskohdat A-D, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, asiantuntija, Päätöskohdat A-C, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi
Maria Mannisto, tonttiasiamies, Päätöskohta D, puhelin: 09 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus päätöskohta D
- 5 Perustelumiestio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 6 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 7 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 8 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta A

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta B

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta C

Esitysteksti



08.12.2020

Asia/20

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta D

Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Kymp/Maka/Make/Maanvuokrausjärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

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 vuokrausperusteet (vuokrausperiaatteet) 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. Suurin osa oikaisuvaatimuksista on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 2.6.2020. Kaikki jo käsitellyt oikaisuvaatimukset hylättiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 2.6.2020 (341 §). Nyt tuodaan käsiteltäväksi oikaisuvaatimukset, joita ei ole voitu tuoda vielä ratkaistavaksi esimerkiksi katselmustarpeen vuoksi. Myös nyt käsitteilyyn tuotavat oikaisuvaatimukset esitetään hylättäviksi.

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 lähettämistä, 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 lähettämistä, jollei muuta näytetä.

Kohdan A osalta valituksenalaisesta päätöksestä 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 7.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan B osalta valituksenalaisesta päätöksestä 10.10.2019 (284 §, päätöskohta G) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan C osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi kirjeitse 2.7.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.12.2019 ja se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen. Kohdan C oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta. Kohdan D osalta valituksenalaisesta päätöksestä 28.6.2019 (189 § päätöskohta E) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 11.7.2019 ja se on saapunut määräajassa.

Tällä päätöksellä käsiteltävien oikaisuvaatimusten osalta kyse on tilanteista, joissa on ollut esimerkiksi tarpeen järjestää katselmus ennen kuin asia voidaan ratkaista ja katselmus on viivästynyt tai asiaa ei ole ehditty valmistella sopimusvalmistelijan työtilanteesta johtuen.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Nyt tehtävän päätöksen jälkeen käsittelemättä on 1.1.2020 päättyneisiin ja uusittuihin maanvuokrasopimuksiin liittyen enää yksi oikaisuvaatimus. Kyseinen oikaisuvaatimus on laadultaan niin laaja, että se vaatii lisäselvityksiä ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määrittäneen arkkitehdin suorittamaa selvitystä, mikä väistämättä pidentää oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaa merkittävästi.



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, Päätöskohdat A-D, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, asiantuntija, Päätöskohdat A-C, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi
Maria Mannisto, tonttiasiamies, Päätöskohta D, puhelin: 09 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus päätöskohta D
- 5 Perustelumuistio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 6 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 7 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 8 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta A

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta B

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta C

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta D

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta



08.12.2020

Asia/20

Kymp/Maka/Make/Maanvuokrausjärjestelmä annettu päätös
Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Nahi, Kujansuu ja Mannisto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 341