



06.02.2024

9 §**Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab:n esittämän maanvuokran alennusvaatimuksen hylkääminen (Käpylä, tontit 25003/1 ja 25871/1)**

HEL 2023-004135 T 10 01 01 02

Koskelantie 28, Koskelantie 30

Päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti, ettei Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) tonttien 25003/1 ja 25871/1 vuokralaisen, Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab:n (Y-tunnus 0123328-7), 20.3.2023 päivätyn maanvuokran alennusvaatimuksen eikä sitä koskevan 16.10.2023 päivätyn täydennyksen johdosta ole aihetta ryhtyä maanvuokran alentamista koskeviin toimenpiteisiin jäljempänä esitetyillä perusteilla.

(A1125-491, A1125-494)

Päätöksen perustelut

Asunto Oy Voittaja - Segaren Bostads Ab (jäljempänä Vuokralainen) on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 20.3.2023 päivätyn valituksen ja oikaisupyynnön, joka on otsikoitu seuraavasti: "Valitus ja oikaisupyyntö: Koskien kohtuuttomia tontinvuokria Helsingin Käpylän Kiskäylässä ja ehdotus niiden kohtuullistamiseksi" (jäljempänä Vuokranalennusvaatimus). Vuokranalennusvaatimuksessa Vuokralainen esittää, että Kiskäylän tonttien vuokria tulisi alentaa 40–50 % nykyisestä tasosta ja että Helsingin kaupungin tulisi alentaa maanvuokran 4 %:n tuottotavoitetta vuoden 2024 alusta 2,5 prosenttiin. Vuokranalennusvaatimus liitteineen on tämän päätöksen liitteenä 1.

Vuokralaiselle on ilmoitettu sähköpostitse 7.6.2023, että tonttien 25003/1 ja 25871/1 uudelleen vuokraamisesta ajaksi 1.1.2011 - 31.12.2060 on päätetty kiinteistölautakunnan päätöksellä 5.10.2010 (651 §, päätöskohdat J ja T). Tästä päätöksestä vuokralaisella on ollut muutoksenhakuoikeus ja pöytäkirjan otteen toimittamisen yhteydessä vuokralaiselle on annettu oikaisuvaatimusohjeet. Samassa yhteydessä vuokralaiselle on kerrottu, että oikaisuvaatimuksen tekemistä koskeva määräaika on kulunut umpeen jo yli 10 vuotta sitten, ja että jos asia viettäisiin kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi, asia jätettäisiin tutkimatta, koska oikaisuvaatimus on tehty myöhässä.



06.02.2024

Vuokralaisen tekemän valituksen / oikaisuvaatimuksen katsottiin kuitenkin sisältävän useita vuokranalennusvaatimukseksi tulkittavia asioita ja niihin vastattiin kattavasti sähköpostin 6.6.2023 päivätysssä liitteessä.

Vuokralainen on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 16.10.2023 päivätyn täydennyksen Vuokranalennusvaatimukseensa (jatkossa Vuokranalennusvaatimuksen täydennys).

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitetään että:

- Tonttivuokran määrittelyssä on tapahtunut merkittävä virhe indeksien käytössä ja että virheellinen indeksin käyttö on johtanut tonttivuokrien nostamiseen kohtuuttomalle tasolle.
- Tontinvuokraa määritettäessä on käytetty väärää indeksiä 1951=100, vaikka olisi pitänyt käyttää indeksiä 2010=100.
- Suurin ongelma ja virhe indeksien käytössä on tapahtunut alkuvuosivuokraa määritettäessä.
- Kaupungin tulee tarkistaa, ovatko vuonna 2010 laaditut maanvuokrasopimuksen perusteet oikein ja korjata virheet ja väärinkäytökset indeksien käytössä, erityisesti perusvuosivuokran määrittelyssä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitettyihin seikkoihin on vastattu sähköpostin 24.11.2023 päivätysssä liitteessä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennys liitteineen on liitteenä 2.

Vuokralainen ei ole tyytynyt sähköpostitse annettuihin vastauksiin, vaan on pyytänyt asiassa valituskelpoista päätöstä. Selvyiden vuoksi todetaan, että tässä päätöksessä otetaan kantaa ainoastaan maanvuokran alentamista koskevaan asiaan. Mahdolliset tulkintaerimielisyydet maanvuokrasopimuksen tai sen yksittäisen ehdon sisällöstä vuokralainen voi tarvittaessa saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Asian tarkemmat perustelut on esitetty liitteenä 3 olevassa perustelu-muistiossa.

Päätösvalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1. momentin 14-kohtaan ja maankäyttöjohtajan 2.6.2017 (9 §) tekemän päätöksen mukaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään maanvuokran määräaikaisesta



06.02.2024

alennuksesta, kun alennuksen kokonaisarvo on enintään 200 000 euroa. Vuokralaisen esittämät vaatimukset on tulkittu vuokranalennamista koskeviksi vaateiksi. Koska vuokranalennusvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei ole yksilöity tarkemmin alennuksen kestoja eikä euromääräisistä suuruutta, on katsottu, että tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot

Liitteet

- 1 [20.3.2023 päivätty vuokranalennusvaatimus liitteineen](#)
- 2 [16.10.2023 päivätty vuokranalennusvaatimuksen täydennys liitteineen](#)
- 3 [Perustelumuistio](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit