

Suomen Ilmailuliitto
Helsinki-Malmin lentoasema, rak. 15
00700 Helsinki
sil@ilmailuliitto.fi

OIKAISUVAATIMUS

15.12.2020

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite: HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020, Maanvuokrasopimusten irtisanominen Malmin lentoaseman alueella

Asia: Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki

Yhteyshenkilö
toiminnanjohtaja

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Yksikön päällikön päätös 333/25.11.2020 asiassa HEL 2019-010374

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry (Ilmailuliitto) on yleishyödyllinen rekisteröity yhdistys, jonka kotipaikka on Helsingin kaupunki. Ilmailuliitolla on Helsingin kaupungin kanssa tehty voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 24298 / SO138-325.

VAATIMUKSET

Vaadimme päätöksen HEL 2019-010374, SO 138-325: Yksikön päällikkö 333/25.11.2020 (SO138-325) kumoamista.

PERUSTELUT

Vs. yksikön päällikkö (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Tontit) on 25.11.2020 päättänyt irtisanoa Ilmailuliiton Malmin lentoasema-alueetta

koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24298 päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomis päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Ilmailuliitto on saanut irtisanomista koskevan kirjeen 2.12.2020.

Päätöksen perusteluna esitetään ”Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.”

Päätöksessä ei ole yksilöity irtisanomiselle muuta perustetta, joten irtisanomisperuste ei ole todellinen ja se on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä asemakaavoitustilanne huomioiden. Tältä osin kaupunki rikkoo tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Kunnan päätöksenteossa päätös on aina perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Päätöksessä ei ole mainittu säädöksiä, joihin ratkaisu perustuu. Päätös on suoraan tällä perusteella lainvastainen ja sellaisena oikaisuvaatimusviranomaisen ainoaksi vaihtoehdoksi jää päätöksen kumoaminen.

Päätökseen on liitetty 23.12.2019 päivätty Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä. Sen ehdot poikkeavat vuokralaisen vahingoksi 22.12.2016 tehdystä maanvuokrasopimuksesta. Tältä osin tehty päätös on lainvastainen.

Maanvuokralain (258/1966) mukaan kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti.

Tämän tarkoituksena on muun muassa estää yllättävien ja kohtuuttomien sopimusehtojen lisääminen. Vuokrasuhteen ehdot ovat tiedossa molemmilla osapuolilla vuokrasuhteen alkaessa. Poikkeamalla tästä kaupunki rikkoo maanvuokralakia. Tältä osin vuokrasopimuksen jälkeen esitetyt ja sellaiset ehdot, joita ei ole liitetty itse vuokrasopimukseen jäävät joka tapauksessa kaupungin vahingoksi ja hoidettaviksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukainen vaarantamiskielto

Helsingin kaupunki on 7.10.2019 lähettämällään kirjeellä antanut Ilmailuliitolle tilaisuuden ilmaista mielipiteensä kaupungin tarkoituksesta irtisanoa maanvuokrasopimuksemme. Kuulemiskirjeessä ei ole annettu minkäänlaista tietoa siitä, milloin kaupunki aikoo toteuttaa em. tarkoituksensa. Tältä osin kuulemista on pidettävä puutteellisena.

Ilmailuliitto on vastannut kaupungille 31.10.2019 kirjeellä. Kaupunki ei ole reagoinut kirjeeseen millään tavalla.

Ilmailuliitto on kirjeessä tuonut esille mm. seuraavat seikat:

Suomen Ilmailuliiton Pilvilinna-toimitalo on rakennettu 1985 Helsingin kaupungin suostumuksella. Oman toimitalon rakentaminen on ollut harraste- ja urheiluilmailun keskusjärjestölle merkittävä henkinen ja taloudellinen ponnistus, joka ei olisi onnistunut ilman Helsingin kaupungin liitolle ilman vakuuksia myöntämää 1.000.000 markan lainantakausta. Toimitalon koko

rakennusbudjetti on ollut 1.800.000 markkaa. Kaupunki on näin osoittanut merkittävää ilmailumyönteisyyttä asiassa.

Helsingin kaupunginhallituksen vuoden 1967 asiakirjoista käy kiistatta ilmi, että toiminnan on ollut tarkoitus jatkaa Malmilla 10.5.2034 asti. Ilmailuliitto on näin vuonna 1985 sitoutuessaan kiinteästi Helsingin kaupunkiin voinut luottaa omaa toimitalohanketta eteenpäin viedessään siihen, että kyseessä on varsin pitkäaikainen investointi suomalaisen harraste- ja urheiluilmailun eteen, aina vuoteen 2034 asti.

Mikäli kaupunki ottaa kuulemiskirjeessä esitetyllä tavalla maa-alueen omaan käyttöönsä 2020 tai myöhemmin, Ilmailuliitto on joutumassa ilman omaa syytään tilanteeseen, jossa se menettää sille oikeutetusti kuuluvaa etua omassa toimitalossa toimimisesta 14 vuoden ajalta. Tällä on merkittävä taloudellinen vaikutus Suomen Ilmailuliitolle.

Malmin lentoasema rakennuksineen ja lentokenttäalueineen on voimassa olevalla Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 8.5.2017 (Dnro UUDELY/6622/2015) tekemällä päätöksellä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (489/2010) mukaisessa väliaikaisessa vaarantamiskiellossa. Ilmailuliiton Pilvilinna-toimitalo kuuluu päätöksen alaisuuteen (liitekartta päätöksessä).

Em. päätöksen mukaan sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat rakennusten, lentokenttäalueiden ja sen ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa ovat kiellettyjä. Edelleen päätöksessä mainitaan, että vaarantamiskiellon aikana rakennukset ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Vaarantamiskiellon vastainen toiminta täyttää rikoslain 48 luvun 6 §:n rakennussuojelurikoksen tunnusmerkistön. Vaarantamiskiellon voimassaoloaikana kaupungin mahdollinen maanvuokrasopimuksen irtisanominen sopimusehtojen mukaisesti voi tulla tutkittavaksi sekä rakennussuojelurikoksena että rikoslain 5 luvun 5 §:n mukaisena yllytyksenä.

Ilmailuliitto ei voi luopua maanvuokrasopimuksesta eikä kaupunki voi irtisanoa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta sopimusehtojen mukaisesti vaarantamiskiellon voimassa ollessa.

Malmin lentoaseman alueelle on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto ainakin siihen asti, että vireillä oleva rakennussuojeluasia on ratkaistu. Kaupunki edellyttää päätöksen liitteessä, että vuokralaisen tulee purkaa vuokra-alueella olevat rakennukset. Irtisanomisen myötä edellytettävät purkutyöt rikkovat vaarantamiskieltoa, eikä kaupunki voi käskää vuokralaista tällaiseen ilmeisen laittomaan tekoon.

Suomen Ilmailuliiton toimitalo on rakennettu 1985 ja ollut täten paikallaan jo 35 vuotta, suuren osan Malmin lentoaseman toimiajasta. Vaarantamiskielto ulottuu tähän ja muihin purettavaksi määrättyihin rakennuksiin, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön historiallisiin kerrostumiin.

Liiton Pilvilinna-toimitalo on merkittävä ja kiinteä osa Malmin ilmailuhistoriaa. Sen rakentaminen ja peruskiven muuraustilaisuus, kansalaiskeräykset hankkeen toteuttamiseksi ja toiminta ovat täynnä suomalaista ilmailuhistoriaa ja toimijoita politiikan, talouden ja muiden yhteiskunta-alojen huipulta. Pilvilinna ei ole vain osa Malmin historiaa, se on osa Suomen historiaa.

Viranomaisen tulee ennen päätöksen tekoa selvittää asia, siihen liittyvä lainsäädäntö ja tosiasiat. Hallintolain mukaan nimenomaan viranomainen vastaa asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Mikäli päätös on velvoittava, kuten maanvuokrasopimuksen irtisanominen, viranomaisen selvitysvelvollisuus päätökseen vaikuttavista asioista korostuu. Selvittämisvelvollisuus on laaja ja se korostuu hyvän hallinnon periaatteissa. Oikeusnormien ja niiden tulkinnan selvittämisestä on vastuu aina viranomaisella. Tähän rinnastettavana asiana viranomaisen tulee selvittää toisen viranomaisen asiaan vaikuttava päätöksenteko.

Ilmailuliitto on em. tavalla kuulemisen yhteydessä tuonut kaupungin tietoon vaarantamiskiellon vaikutukset ko. päätöksentekoon. Selvitysvastuu asiassa on viranomaisella eli kaupungilla, joka ei ole nyt toteuttanut selvitystä eikä liittänyt sitä päätökseensä. Viranomaisen päätösten on perustuttava lakiin eivätkä ne saa olla lain vastaisia. Tältä osin irtisanomispäätös on lainvastainen.

Oleellinen yhdenvertaisuusvaatimuksen rikkominen

Kaupungin päätöksessä esitetty menettely Malmin lentoaseman alueen toimijoiden osalta poikkeaa täysin aiemmasta, jossa kaupunki on lunastanut valtion omistaman yrityksen (Patria) hallin. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää johdonmukaisuutta päätöksenteossa.

Kunnan päätöksentekoa rajoittavat perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön perusteella kunnan tulee toimia syrjimättömästi ja tasapuolisesti niin, että samanlaisia periaatteita noudatetaan samanlaisissa tapauksissa. Jos tästä poiketaan, siihen tulee olla asialliset ja perustellut syyt.

Nyt käsiteltävänä olevassa irtisanomispäätöksessä poiketaan merkittävästi siitä, miten vastaavassa asiassa meneteltiin Patria Aviation Oy:n tapauksessa (HEL 2017-002764). Menettely, jossa valtio-omisteinen halli päätetään ostaa 200.000 eurolla, ja jossa muita omistajia veloitetaan purkamaan omistuksensa, loukkaa vakavasti perustuslain takaamaa omaisuuden suoja sekä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä yksityishenkilöiden että oikeushenkilöiden osalta.

Ilmailuliitto vaatii, että toteuttaessaan maanvuokrasopimuksen irtisanomisen kaupunki ostaa Ilmailuliiton Malmin lentoaseman alueella sijaitsevan Pilvilinna-kiinteistön.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että yhdenvertaisuutta tutkittaessa myös juridisten henkilöiden osalta voidaan edellyttää tasapuolista kohtelua. Tässä tapauksessa kaupunki ei ole noudattanut tätä vaatimusta ja on ylittänyt kunnallisen päätöksenteon harkintavallan rajat. Päätös on tältä osin lainvastainen.

Yllä esitetyn mukaisesti kaupunki on päätöksessään rikkonut useissa kohdin ja erityisen törkeästi hallinnon oikeusperiaatteita.

Näillä perusteilla vaadimme päätöksen kumoamista.

Helsingissä 15.12.2020,

Suomen Ilmailuliitto – Finlands Flygförbund ry

toiminnanjohtaja

Liitteet Pöytäkirjanote Hki 25.11.2020 Maanvuokrasopimusten irtisanominen
Hki Kuuleminen Malmin maanvuokra - 7.10.2019
Ilmailuliitto vastaus kuulemiseen HEL 2019-010374 - 31.10.2019
Maanvuokrasopimus Hki - Ilmailuliitto nro 24298 - SO138-325