



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

**Selvitys ja lausunto Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n kantelun johdosta**

HEL 2021-007959 T 03 01 02

**Selvitys- ja lausuntopyyntö**

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia on lähettänyt Helsingin kaupungille 30.6.2021 päivätyn selvitys- ja lausuntopyynnön (EOAK/4615/2021) Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n 28.6.2021 päivätyn kantelun johdosta, jossa kantelija arvostelee muun muassa oikaisuvaatimuksensa käsittelyä ja tiedottamista kantelijalle, kantelijan maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksen tiedoksiantoa ja täytäntöönpanoa sekä irtisanomispäätöksen perusteluja. Lisäksi kaupunki olisi kantelijan mukaan menetellyt perustuslain takaaman omaisuudensuojan ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. Selvityksen ja lausunnon toimittamisen määräaika on 10.9.2021. Asiassa on myönnetty lisääaikaa 26.10.2021 saakka.

**Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö**

Kaupunginhallitus on pyytänyt Eduskunnan oikeusasiamiehen selvitys- ja lausuntopyynnön johdosta toimialalta lausunnon. Kaupunginhallitus on asettanut lausunnon määräajaksi 10.9.2021.

**Toimialan selvitys ja lausunto**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 25.11.2020 (333 §) päättänyt irtisanoa Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n (jäljempänä Suomen Ilmailuliitto) maanvuokrasopimuksen päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien (sopimus nro 24298, vuokraustunnus S0138-325). Samassa yhteydessä on irtisanottu myös neljän muun yrityksen maanvuokrasopimukset.

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

Tontit-yksikön päällikön päätös 25.11.2020 (333 §) on lähetetty Suomen Ilmailuliitolle tavallisena postina ja lisäksi irtisanomispäätös on annettu tiedoksi maanvuokralain edellyttämällä tavalla todisteellisesti (maanvuokralaki 23 § 3 mom.)



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

### Oikaisuvaatimuksen käsittely ja kantelijan tiedottaminen

Kantelijan mukaan kaupunkiympäristölautakunta ei olisi käsitellyt Suomen Ilmailuliiton tekemää oikaisuvaatimusta eikä asiasta olisi tiedotettu kantelijaa eikä kantelijan mukaan oikaisuvaatimuksen käsittely täytä kuntalain vaatimusta käsittelyn kiireellisyydestä.

Suomen Ilmailuliiton kanssa on keskusteltu heidän oikaisuvaatimuksessaan esille tuomistaan seikoista ja alustavasta arvioidusta aikataulusta puhelimitse. Suomen Ilmailuliitolle on myös sähköpostitse 23.6.2021 kerrottu tarkennettu aikataulu oikaisuvaatimuksen tilanteesta ja sen käsittelyaikataulusta. 23.6.2021 kerrotut tiedot on toimitettu Suomen Ilmailuliitolle vielä uudelleen 18.8.2021 vastauksena heidän tekemäänsä tietopyyntöön.

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

Tontit-yksikön päällikön tekemästä maanvuokrasopimusten irtisanomisesta koskevasta päätöksestä on vastaanotettu useita laajoja oikaisuvaatimuksia ja kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt saapuneet oikaisuvaatimukset yhdellä kertaa kokouksissaan 17.8.2021 ja 24.8.2021. Oikaisuvaatimukset on käsitelty vakiintuneesti samalla kertaa asiansaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sekä siksi, että samasta alueesta ja samasta asiasta tehtyjen oikaisuvaatimusten käsittely samassa esityksessä antaa luottamushenkilöille paremman kokonaiskuvan asiasta. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt hylätä tehdyt oikaisuvaatimukset.

Kuntalain 134 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Kiireellisyys tarkoittaa oikeuskirjallisuuden mukaan yleensä sitä, että asia on valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan toimituksen seuraavaan kokoukseen. Valmistelutoimien sisältö ja laajuus riippuvat luonnollisesti asiasta ja voimavaroista (Kuntalaki, tausta ja tulkinnat s. 899) Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. (Kuntalaki, tausta ja tulkinnat s. 900). Jotta tarpeettomalta muutoksenhaulta vältyttäisiin, on syytä riittävän laajasti perustella laillisuusperustein tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkääminen (Kuntalaki, tausta ja tulkinnat s. 901) Kuntalain esitöiden mukaan oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen perusteleva on tärkeää ja erityisen tärkeää silloin, kun päätöstä ei muuteta oikaisuvaatimuksen johdosta (Hallituksen esitys eduskunnalle kunta-laiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 268/2014 vp s. 237). Laadultaan hyvin laajan oikaisuvaatimuksen ja sen liitteiden tutkiminen, esitettyjen väitteiden selvittäminen ja perustellun ratkaisun ja vastauksen kirjoitta-



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

minen vie enemmän aikaa, kuin esimerkiksi laajuudeltaan suppean oikaisuvaatimuksen käsitteleminen.

Eduskunnan oikeusasiamiehen osana ratkaisuaan EOAK/6391/2019 ottaman kannan mukaan oikaisuvaatimuksen käsittely ei täyttänyt kuntalain vaatimusta käsittelyn kiireellisyydestä tilanteessa, että oikaisuvaatimus jätettiin myöhästyneenä tutkimatta noin viisi kuukautta sen saapumisen jälkeen. Suomen Ilmailuliiton tekemässä oikaisuvaatimussasiassa ei kuitenkaan ole ollut kyse siitä, että oikaisuvaatimus jätettäisiin tutkimatta, vaan oikaisuvaatimus on tutkittu ja oikaisuvaatimukseen on annettu laaja ja perusteellinen ratkaisu ja vastaus perusteluineen tilanteessa, että Suomen Ilmailuliitto on täydentänyt oikaisuvaatimustaan 22.6.2021 saapuneella oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Lisäksi samaan aikaan on asianosaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi käsitelty useita muita laajoja oikaisuvaatimuksia. Suomen Ilmailuliiton oikaisuvaatimuksessa ja sen täydennyksessä esitetään lukuisia väitteitä, jotka ovat vaatineet tutkimista ja samanaikaisesti oikaisuvaatimuksen käsittelyssä edellytetään perusteellisen vastauksen antamista. Mikäli käsittelyaikaa olisi asiassa lyhennetty, kaikkiin esitettyihin vaatimuksiin ja väitteisiin ei oltaisi voitu antaa perusteltua vastausta tai perusteluja, mikä olisi rikkonut lain tarkoitusta. Edelleen, käytössä olevat resurssit ovat työmääriin nähden hyvin niukat ja vastuu oikaisuvaatimusten käsittelystä on yhdessä päätösvalmistelijalla ja valvontalakimiehellä, joilla ei myöskään ole ollut resurssia asian nopeampaan käsittelyyn muiden vielä kiireellisempien työtehtävien vuoksi. Valmistelevalta lakimieheltä asia on siirtynyt odottamaan lautakuntakäsittelyä kesäkuun lopussa 2021 ja oikaisuvaatimuksia on käsitelty heti ensimmäisessä syyskauden kokouksessa 17.8.2021. Edellä mainittujen syiden vuoksi asiaa kokonaisuutena tarkasteltaessa, asiassa ei voida katsoa rikutun kuntalain vaatimusta oikaisuvaatimuksen kiireellisestä käsittelystä eikä asian valmistelijoilla ole ollut mahdollisuutta toimia asiassa toisin. Asia on käsitelty viivytyksettä. Lisäksi asiassa tulisi huomioida, että Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 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 eikä kantelijan mukaan kaupunki voisi antaa irtisanomisilmoitusta tai vaatia rakennuksen purkamista asian ollessa kesken, koska oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus olisivat tällöin kantelijan mukaan kuntalain 143 §:n perusteella hyödyttömiä.



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

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

Maanvuokralain 22 §:n 2 momentin mukaan vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, voidaan milloin tahansa sanoa irti. Maanvuokralain 24 §:n mukaan kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu, kahden viikon kuluttua irtisanomisesta jos sopimus on voimassa toistaiseksi. 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 irtisanomisasihmöitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisasihmöituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste. Irtisanomisasihmöituksesta 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.

Edellä todetusti Suomen Ilmailuliitto on saanut irtisanomisasihmöitöksen tiedokseen sekä tavallisella postilla että maanvuokralain 23 §:n edellyttämällä tavalla todisteellisesti. Asiassa Suomen Ilmailuliitolle on toimitettu todistettavasti kirjallinen irtisanomisasihmöitus, jonka mukaan Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimus on irtisanottu päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisasihmöitöksen tiedoksisäännästä lukien. Irtisanomisasihmöitöös on annettu Suomen Ilmailuliitolle tiedoksi todisteellisesti haastemiestiedoksiäntönä 7.6.2021, joten maanvuokrasopimuksen voimassäolo päättyy vasta 8.9.2021. Maanvuokrasopimuksen irtisanominen on toimitettu maanvuokralain mukaisesti sen säännöksiä noudattaen. Kaupungin vastävällä tavalla aikaisemmin suorittamat irtisanomisasihmöitöset on vakiintuneesti hyväksytty oikeuskäytännössä.

Ilmailuliiton 22.12.2016 allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen nro 24298 ehtojen mukaisesti mm. vuokra-alue on tyhjennettävä, äitä, 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 vuok-



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

rasopimuksen päättyessä. Maanvuokrasopimuksen ehto on maanvuokralain mukainen. Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy edellä todetusti vasta 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 muutoksenhakuviranomaisen 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 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. Maanvuokrasopimuksen ehtojen ja maanvuokralain 5 luvun mukaisesti maanvuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alue tulee tyhjentää ja alue luovuttaa takaisin vuokranantajan hallintaan. Kantelija on ollut tietoinen maanvuokrasopimuksensa ehdoista ja sopimusehtojen mukaisesta kustannuksellaan tapahtuvasta vuokra-alueen tyhjentämis- ja omaisuuden poisvientivelvollisuudesta. Todettakoon, että mikäli vuokra-alueella ei olisi tyhjennetty yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on tällöin oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ja periä mm. tyhjennyskulut vuokralaiselta. Kau-



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

kaupungin tarkoituksena ei kuitenkaan ole ryhtyä Suomen Ilmailuliiton omaisuuden poisviemiseen heti maanvuokrasopimuksen mukaisten määräaikojen kuluttua loppuun. Mikäli Suomen Ilmailuliitto ei kehotuksestaakaan huolimatta poistaisi omaisuuttaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon päätyttyä, kaupunki saattaisi häättöasian 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 häättöasiassa. Viranhaltijapäätös voitaisiin siten tehokkaasti peruuttaa eikä täytäntöönpanon peruuttamisesta aiheutuisi kovin suurta vahinkoa ja päätöksen täytäntöönpanoon on voitu ryhtyä.

Kuntalain esitöiden (HE 268/2014 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 tulkinnot s. 959).

Malmin entinen lentokentän ja lentoaseman alue on kaupunginvaltuustossa 26.10.2016 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. Asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää asemakaavoituksen, esirakentamisen suunnittelun ja toteutuksen, katujen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tontinluovutusprosessin ajallista liittämistä. 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 vastaanottoaikan rakentamista ja säilytysalueen rakentamista, pelastusreitit, väistötiloja ja väliaikaiskäyttöä kaikille kaupunkilaisille, kuten tapahtumia, talvi- ja kesävirikisikäyttöä sekä liikuntapalveluita. Alueen esirakentamisen viivästymien, tapahtumien peruuntumisen ja väliaikaistoimintojen estyminen 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 täy-



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

täntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle ei ole perusteita, vaan täytäntöönpanon kieltäminen aiheuttaisi kaupungille merkittäviä vahinkoja. Edellä kerrottuun alueen käyttötarpeista viitaten, kaupungilla on myös erityisen painavat syyt irtisanomispäätöksen täytäntöönpanolle. Täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaisi myös päätöksen käymisen hyödyttömäksi. Esimerkiksi Helsingin hallinto-oikeus ei ole myöskään nähnyt syytä vuokrasopimusten irtisanomista koskevan päätöksen täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle muiden alueen entisten vuokralaisten osalta hyläten myös irtisanomispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset eikä myöskään Helsingin hovioikeus 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 yleinen alioikeus. 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 olisi perusteltu lain vaatimalla tavalla eikä päätöksessä olisi mainittu säännöksiä, joihin ratkaisu perustuu.

Hallintolain 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



1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

on ollut tietoinen vuokrausehdoistaan, vuokrasopimuksen voimassaolosta ja siitä, että vuokrasopimus on irtisanomisena varainen. Päätöksen perusteluissa on mainittu, mitkä seikat ja selvitykset 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 vastaavankaltaisia perusteluja irtisanomispäätöksessä riittävinä.

**Yhdenvertaisuusperiaate ja omaisuuden suoja**

Kantelija on esittänyt, että kaupungin menettely poikkeaa aiemmasta, jossa kaupunki on ostanut valtio-omisteisen Patria Aviation Oy:n omistaman hallin ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan päätöksenteon tulisi olla johdonmukaista, kantelijan mukaan harkintavallan rajat olisi ylitetty ja myös perustuslain mukaista omaisuuden suojaa olisi loukattu.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on 17.3.2017 (54 §) päättänyt Patria Aviation Oy:n rakennuksen ostamisesta Malmin lentopaikalta. Päätöksen perustelujen mukaan: rakennuksen hankinta mahdollistaa vanhassa hangaarissa (lentokonehalli 1) sijaitsevien yleisilmailua palvelevien toimintojen siirron vapauttaen nämä tilat kaavailtuun tapahtumakäyttöön. Lisäksi päätöksen perustelujen mukaan hyväkuntoista rakennusta voidaan käyttää Malmin lentokenttäalueen rakentamisvaiheessa työmaatukikohtana, joka osaltaan alentaa alueen rakentamiskustannuksia.

Kaupunki voi päättää ostaa sille merkityksellisen rakennuksen. Rakennuksen ostaminen ei tarkoita sitä, että kaupungin täytyisi ostaa kaikki tai jotkin muut samalla alueella olevat rakennukset, joille kaupungilla ei ole käyttöä. Yhdenvertaisuus- tai tasapuolisuusperiaatteesta ei ole johdettavissa tulkintaa, jonka mukaan kaupungin tulisi esimerkiksi ostaa Suomen Ilmailuliiton rakennus. Maanvuokrasopimuksen ja vuokrauspäätöksen ehtojen mukaan Suomen Ilmailuliitto on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois rakennukset, rakennelmat ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siistimään alueen ja saattamaan sen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Edelleen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan mikäli vuokra-alueella ei ole tyhjennetty yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ja mm. alueen tyhjentämisen ja siistimiskulut peritään vuokralaiselta. Kaupunki noudattaa samanlaisia periaatteita samanlaisissa tapauksissa. Kaikki maanvuokralain 5 luvun mukaiset vuokrasopimukset, joissa maata on vuokrattu liike-, teollisuus-, varasto tai vaik-





1.9.2021

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

---

kapa toimitalorakennuksen 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. Vuokrasopimuksen ehto vuokra-alueen tyhjentämisestä ja rakennusten ja rakennelmien purkamisesta vuokrasuhteen päättyessä on maanvuokralain ja yleisen käytännön mukainen. Sopimuksen päättämisehdot määräytyvät 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 noudatettu eikä kunnallisen päätöksenteon harkintavallan rajoja ole ylitetty eikä myöskään omaisuuden suojaa ole loukattu.

Lisäksi asiassa viitataan kaupunkiympäristölautakunnan oheiseen 24.8.2021 tekemään päätökseen, jolla se on hylännyt kantelijan oikaisuvaatimuksen sekä muut Malmin entisen lentoaseman alueen maanvuokrasopimusten irtisanomisesta tehdyt oikaisuvaatimukset.

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Silja Hyvärinen  
vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Liitteet

- 1 [Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 24.8.2021 § 387](#)
- 2 [Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimus nro 24298](#)