



13.03.2018

Asia/10

## § 139

### Oikaisuvaatimus asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätökseen vuokrasopimuksen vähäistä muutosta koskevassa asiassa (Sörnäinen, Kalasatama)

HEL 2017-005879 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* 26.10.2017 jättämän oikaisuvaatimuksen asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 10.10.2017 (39 §) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin \*\*\*\*\* vuokrasopimuksen (nro 22613) vähäistä muutosta koskevassa asiassa.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut (klk 3.5.2011, 240 §) \*\*\*\*\* Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin \*\*\*\*\* asuntotarkoituksiin ajaksi 1.5.2011 - 31.12.2075 ja muuten päätöksessä mainituin ehdoin:



13.03.2018

Mainitun päätöksen (klk 3.5.2011, 240 §) 17 kohdan mukaan vuokraoikeuden saa maanvuokrasopimuksen (jäljempänä vuokrasopimuksen) 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Mainitun päätöksen (klk 3.5.2011, 240 §) 21 kohdan mukaan vuokrauksessa noudatetaan omakotialueen vuokrasopimuslomaketta ja sen sisältämää 21 §:n mukaista kaupungin lunastusehtoa. Mainittua pykälää ei siten ole päätöksessä suljettu pois laadittavasta vuokrasopimuksesta.

Tämän jälkeen on vuokranantajana olevan Helsingin kaupungin sekä vuokralaisina olevien \*\*\*\*\* välillä allekirjoitettu 3.11.2011 tonttia \*\*\*\*\* koskeva vuokrasopimus.

Selvyyden vuoksi todetaan, että \*\*\*\*\* allekirjoittama vuokrasopimus sisältää kaupungin vuokrauspäätöksen mukaisesti 21 §:n mukaisen kaupungin lunastusoikeuden ja 38 §:n mukaisen (vuokrauspäätöksen 17 kohdan mukaisen) ehdon, että vuokraoikeuden saa vuokrasopimuksen 21 §:n voimassaoloaikana siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Kaupungin lunastusoikeutta koskeva ehto (21 §) sisältää vuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten, rakennelmien tai muiden vastaavien luovutuksen enimmäishinnan määrittelyä koskevat ehdot.

Tämän vuoksi on täysin riidatonta, että vuokralaiset ovat olleet tietoisia ennen vuokrasopimuksen laatimista 21 §:n mukaisesta kaupungin lunastusoikeudesta. Samoin vuokralaisten esittämät väitteet siitä, että lunastusehto olisi lisätty vuokrasopimukseen vuokralaisten tietämättä jälkikäteen ovat täysin perusteettomia ja virheellisiä.

\*\*\*\*\* ovat vaatineet vuokrasopimukseen vähäistä muutosta, jossa mainittu 21 § poistettaisiin vuokrasopimuksesta. Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on hylännyt vaatimuksen vuokrasopimuksen muuttamisesta.

\*\*\*\*\* ovat tehneet oikaisuvaatimuksen asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätökseen hylätä vaatimus vuokrasopimuksen vähäisestä muuttamisesta. Lautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

## Oikaistavaksi vaadittu päätös

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 10.10.2017 (39 §) hylätä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin \*\*\*\*\* vuokralaisten \*\*\*\*\* esittämän vaatimuksen poistaa vuokrasopimuksesta nro 22613 Helsingin kaupungin lunastusoikeutta koskeva ehto (21 §) jäljempänä esitetyillä perusteluilla.



## Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ovat tehneet 26.10.2017 oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnalle asutontonttiimin tiiminpäällikön edellä mainitusta päätöksestä.

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kunnalliseen lautakunnan ja sen alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielmelle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä (KuntaL 134 §).

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen (KuntaL 137 §).

Päätöstä voidaan vaatia oikaistavaksi sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiannista (KuntaL 138 §).

Päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta (KuntaL 139 §). Tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä (Hallintolaki 59 §).

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (KuntaL 140 §).

Oikaisuvaatimukseen sovelletaan muuten, mitä hallintolaissa ja hallintolainkäyttölaissa säädetään (KuntaL 144 §).

### Oikaisuvaatimuksen muodolliset edellytykset

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat asianosaisia. Oikaistavaksi vaadittu päätös on postitettu 10.10.2017. Oikaisuvaatimus on saapunut sähköisenä asiakirjana tontit-yksikköön 27.10.2017.



Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostina.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 9 §:n mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta, asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Mainitun lain 10 §:n mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanotollaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa, ja muutoinkin lain edellyttämällä tavalla, joten se tulee ottaa käsiteltäväksi.

#### Oikaisuvaatimuksen sisältö

\*\*\*\*\* pyytävät oikaisuvaatimuksessaan kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan tiimipäällikön 10.10.2017 (39 §) päätöksen koskien muutospyyntöä tontin 10582/9 vuokrasopimukseen ja päättämään asian alkuperäisessä muutospyyntöä vaaditulla tavalla siten, että vuokrasopimuksesta poistetaan sen 21 §.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan maanvuokrasopimuksen 21 §:n Suomen perustuslain 15 §:n vastaisuuteen sekä siihen, ettei kiinteistölautakunnan päätöksen 3.5.2011 (240 §) liitteenä ollut vuokrasopimuslomaketta. Tämän vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat, että päätöksenteossa on toimittu hallintolain 2 luvun 6 §:n vastaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan myös lautakunnan päätöksen 3.5.2011 (240 §) ja vuokrasopimuksen allekirjoittamisen 3.11.2011 väliin ajanjaksoon ja siihen, että vuokrasopimus on neuvoteltu kaupungin ja rakennuttajakonsultin välille ja että vuokrasopimus on tullut annettuna oikaisuvaatimuksen tekijöille.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan myös, että kaupunki on hallintolain 2 luvun 7 §:n ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (jäljempänä myös julkisuuslain) 20 § 2 momentin mukaan jättänyt antamatta tiedon, että maanvuokrasopimuksen 21 § olisi perustuslain 15 §:n vastainen ja että kaupunki olisi tuottamuksellisesti toiminut vastoin edellä mainittuja lakeja.



Oikaisuvaatimuksessa vedotaan edelleen, että asiassa on toimittu myös hallintolain 44 §:n vastaisesti, koska vuokrasopimuslomaketta ei ole toimitettu lautakunnan vuokrauspäätöksen 3.5.2011 (240 §) mukana.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan myös, että asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole ollut asiassa toimi- tai päätösvaltainen ja että muutospyyntö on osoitettu alun perin tehtävänsä hoitaneelle kiinteistölautakunnalle, joka on maanvuokrasopimuksen vastapuoli Helsingin kaupungissa.

Lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat oikaisuvaatimuksessa toteamiinsa muihin seikkoihin, jotka olisivat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä jo itsessään sellaisia, että niiden takia olisi oikeutettu ja perusteltua muuttaa maanvuokrasopimusta.

#### Oikaisuvaatimuksen perusteluista

Asiassa toistetaan asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 10.10.2017 (39 §) perustelut kokonaisuudessaan ja erityisesti Suomen perustuslain 15 §:n omaisuuden suojan ja vuokrasopimukseen sisältyvän 21 §:n irtisanomis- ja lunastusehdon osalta.

Mainittujen perustelujen mukaan korkeimman oikeuden (KKO) ennakkopäätöksessä 1988:90 on vahvistettu kaupungin vuokrasopimukseen otetun po. luovutushinnan sääntelyä toteuttavan irtisanomis- ja lunastusehdon lainmukaisuus.

Mainittu ehto (21 §) on sisältynyt vuokrauspäätökseen ja \*\*\*\*\* allekirjoittamaan tontin \*\*\*\*\* vuokrasopimukseen.

Kaupungin vakiintunut käytäntö on, että kaupunki selvittää etukäteen ennen vuokrasopimusten allekirjoittamista sopimusehdot vuokralaisille tai heidän asiamiehelleen (tässä tonttien \*\*\*\*\* rakennuttajakonsultille Conect Oy:lle) ja antaa vuokralaisille mahdollisuuden kommentoida ehtoja. Kaupunki kävi oikaisuvaatimuksen tekijöille luovutettavan tontin \*\*\*\*\* ja muiden vastaavien kaupunkientalotonttien vuokrasopimusneuvottelut konsultin ja ryhmärakennuttajien edustajan kanssa. Koska vuokrasopimusehdot sisälsivät 21 §:n irtisanomis- ja lunastusehdon, neuvottelujen perusteella myönnettiin ja sisällytettiin vuokrasopimukseen tonttien vuokralaisille (ryhmärakennuttajille) osto-optio tonttiin, jolloin heillä oli mahdollisuus ostamalla tontti irtautua 21 §:stä.

Kaupunki on toimittanut neuvottelujen jälkeen lopulliset vuokrasopimuslomakkeet konsultille joko vuokrauspäätöstä koskevan otteen yhteydessä tai erikseen. Konsultti on selvittänyt ja välittänyt ehdot ryhmärakennuttajille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöille. Siten on täysin selvää, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat olleet tietoisia 21 §:n irtisano-



mis- ja lunastusehdosta ja myös osto-optioehdosta ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Kiinteistötoimen tietojen mukaan kukaan muu kaupunkipientalotonttien \*\*\*\*\* vuokralainen ei ole esittänyt väitteitä siitä, ettei vuokrasopimuslomaketta olisi heille toimitettu.

Mitä tulee viittaukseen vuokrauspäätöksen 3.5.2011 ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokrasopimuksen allekirjoittamisen 3.11.2011 välistä ajasta voidaan todeta, että konsultti/ ryhmärakennuttajat esittivät normaalista käytännöstä poiketen suoraan tonttien pitkäaikaista vuokraamista. Tämän vuoksi vuokralaiset eivät olleet ehtineet vielä hakea tonttien muodostamista ja niiden kiinteistörekisteriin merkitsemistä.

Tämän vuoksi vuokrauspäätöksessä todettiin, ettei tonttien \*\*\*\*\* vuokrasopimuksia tule allekirjoittaa ennen kuin tontit on normaalin käytännön mukaisesti merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttien rekisteröiminen tapahtui 13.7.2011.

Samoin sopimusehtoihin ja järjestelyihin kuului, että NCC Rakennus Oy toteutti vaiheittain eri aikoina kaupunkipientalotonteille autopaikkoihin ja perustuksiin yms. liittyviä rakenteita, mikä osaltaan pitkitti kaupunkipientalotonttien asuntojen rakentamisen aloittamista.

Tämän vuoksi pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla mahdollistettiin tonteilla rakentamislupien hakeminen eri vaiheissa ja samalla maanalaisten rakenteiden rakentamisen aloittaminen hyvissä ajoin ennen asuntojen rakentamisen aloittamista keväällä 2012. Lisäksi mainituilla vuokrasopimuksilla voitiin mahdollistaa vuokralaisina oleville yksityishenkilöille rahoituksen järjestäminen hyödyntämällä vuokraoikeutta ja rakennusta kiinnityksenä.

Edellä mainitun perusteella ryhmärakennuttajat ovat osaltaan allekirjoittaneet kaupungin kanssa sopimansa aikataulun mukaisesti vuokrasopimuksensa eri aikoina joko ennen, samoihin aikoihin tai myöhemmin kuin oikaisuvaatimuksen tekijät.

Kaupunki ei muutoinkaan katso toimineensa oikaisuvaatimuksessa mainittujen lainkohtien vastaisesti.

Kaupunki on ottanut huomioon hallintolain 2 luvun 6 §:n mukaisen vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun. Omakotialueen vuokrasopimuslomakkeet sisältävät vastaavan 21 §:n mukaisen kaupungin lunastusoikeyden.

Kaupunki ei katso myöskään toimineensa oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämien hallintolain 2 luvun 7 §:n ja julkisuuslain 20.2 §:n säännösten vastaisesti jättämällä antamatta tiedon vuokrasopimuksen 21 §:n perustuslain 15 §:n vastaisuudesta, koska kaupunki nimenomaan



katsoo, kuten KKO, ettei po. irtisanomis- ja lunastusehto ole lainvastainen, eikä myöskään perustuslain 15 §:n vastainen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää määräaikaisesti 31.5.2018 saakka hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien toimivaltaa päätti toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle ja yritystontit-tiimin päällikölle.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kun delegeoimisen jatkosta päätetään keväällä 2018, lautakunnalle tehdään selvitys siitä, miten toimivallan siirtoa on käytetty.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta. Asian arviointi ja siitä päättäminen kuuluu siten tiimpäällikön toimivaltaan.

Sen sijaan oikaisuvaatimuksessa viimeisenä esitettyjen muiden seikkojen arviointi ei kuulu asuntotonttitiimin tiimpäällikön tehtäviin, eikä niitä voida huomioida vuokrasopimuksen muutoksen perusteiksi. Myöskään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi ei vuokrasopimuksen 21 §:ään voida myöntää poikkeuksia vuokralaisten oikaisuvaatimuksessa esittämistä muista syistä.

## Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä, koska siinä ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joiden perusteella asuntotonttitiimin tiimpäällikön aikaisemmin tekemä päätös tulisi kumota.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätös ei ole myöskään syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimivaltaa ei ole ylitetty, päätös ei ole muutenkaan lainvastainen eikä sitä tulisi tarkoituksenmukaisuussyistäkään muuttaa.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

## Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

## Muutoksenhaku



---

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 10.10.2017  
§ 39