

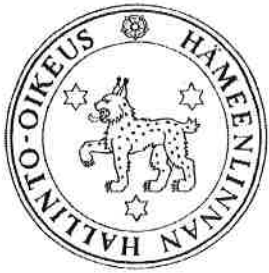
22.06.2022

Dnro 21378/03.04.04.04.10/2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

27. 06. 2022

Dno TRE 2693/10.00.03/2021



**Asia** Kunnallisasiaa koskeva valitus

**Valittaja** Asunto Oy Hämeenkatu 36

**Päätös, josta valitetaan**

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 16.6.2021 § 119

**Asian käsittely asunto- ja kiinteistölautakunnassa**

*Asunto- ja kiinteistölautakunta* on 21.4.2021 (§ 67) päättänyt, että Asunto Oy Hämeenkatu 36:lle vuokratun tontin 837-107-122-91 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi eli ajaksi 1.5.2021—30.4.2071. Tontin 837-107-122-91 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi perusvuokraksi 1.5.2021 alkaen vahvistetaan 8 574,67 euroa vuodessa. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

*Asunto- ja kiinteistölautakunta* on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Asunto Oy Hämeenkatu 36:n oikaisuvaatimuksen.

**Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös on kumottava. Hallinto-oikeuden on todettava, että lautakunnalla ei ole toimivaltaa tehdä kolmatta koskevia sopimuksia.

Kaupungin tiedossa on ollut ennen lautakuntakäsittelyä, että Asunto Oy Hämeenkatu 36 ei ole hyväksynyt kaupungin sille ehdottamaa uutta vuokrasopimusta. Yhtiö on ilmoittanut kaupungille ennen lautakuntakäsittelyä, että se ei allekirjoita vuokrasopimusta sellaisenaan. Päätösehdotuksessa ei ole selostettu asian taustaa eikä osapuolten välisen sopimussuhteen nykytilaa. Päätöksestä saa käsityksen, jonka mukaan Asunto Oy Hämeenkatu 36 olisi hyväksynyt kaupungin sopimusehdotuksen ja että lautakunnan käsittelyssä olisi ollut tavanomainen kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksellä voimaan saatettava vuokrasopimusasia.

Kaupunki on ilmoittanut yhtiölle osoitetussa päätöksen saateviestissä, että vuokraa peritään myös sopimuksettomassa tilassa lautakunnan päätöksen mukaisesti 1.5.2021 alkaen. Kaupungin viranomaisen ei voi kuitenkaan saattaa kahdenvälistä vuokrasopimusta voimaan ilman toisen osapuolen hyväksyntää, minkä vuoksi kaupungin vaatimus ”uuden sopimuksen” mukaisen vuokran perimisestä on lainvastainen.

## **Lausunnot ja selitykset**

Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja on lausunnossaan vaatinut, että valitus hylätään.

Asunto Oy Hämeenkatu 36 on antanut selityksen.

## **Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut**

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta siltä osin kuin se koskee maanvuokraa koskevien säännösten soveltamista ja vuokrasopimusta koskevia erimielisyyksiä.

Muutoin hallinto-oikeus on tutkinut valituksen ja hylkää sen.

## **Perustelut**

### *Tutkimatta jättäminen*

Hallintolainkäytön järjestyksessä voidaan tutkia vain julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva asia. Maanvuokrasopimus on luonteeltaan yksityisoikeudellinen sopimus. Vaikka vuokranantajana on Tampereen kaupunki, ei asiassa ole kysymys julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta tai hallintosopimuksesta. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksillä ei ole Asunto Oy Hämeenkatu 36:ta sitovasti määrätty sopimussuhteen syntymisestä tai maanvuokrasopimuksen ehtoista, vaan päätökset sisältävät ainoastaan toisen osapuolen kannanoton siitä, millä ehdoilla se on valmis sitoutumaan uuteen maanvuokrasopimukseen. Vuokrasuhdetta koskevat riitaisuudet, joihin kuuluu myös kysymys Asunto Oy Hämeenkatu 36:n velvollisuudesta maksaa vuokra sopimuksettomalta ajalta, voidaan saattaa säädetyssä järjestyksessä asianomaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Niiden tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Asunto Oy Hämeenkatu 36 on valituksessaan kuitenkin esittänyt sellaisen kuntalain 135 §:n 2 momentissa tarkoitetun päätöksentekomenettelyn lainmukaisuutta koskevan valitusperusteen, jonka osalta asia on tutkittava hallintolainkäytön järjestyksessä hallinto-oikeudessa.

*Pääasiaratkaisu*

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimivaltaan on kuulunut arvioida, pitääkö se asiassa suoritettua valmistelua riittävänä. Asunto- ja kiinteistölautakunnan ratkaistavana on ollut se, millä ehdoilla kaupunki on valmis sitoutumaan uuteen vuokrasopimukseen. Lautakunnan päätös ei velvoita vuokralaista mihinkään. Pöytäkirjaan merkitystä lautakunnan jäsenen Antti Ivanoffin ehdotuksesta ilmenee, että Asunto Oy Hämeenkatu 36:n näkemys kaupungin ilmoittamista vuokraehdoista on ollut päätöstä tehtäessä lautakunnan jäsenten tiedossa. Asian esittelyn asunto- ja kiinteistölautakunnassa ei voida katsoa olleen sillä tavoin puutteellista tai harhaanjohtavaa, ettei lautakunnan jäsenillä olisi ollut edellytyksiä arvioida päätösehdotuksen sisältöä ja merkitystä. Näin ollen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.4.2021 § 67 ei voida katsoa syntyneen valituksessa esitetyllä perusteella virheellisessä järjestyksessä.

## Sovelletut oikeusohjeet

Tuomioistuinlaki 4 luku 1 §  
Kuntalaki 135 §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 momentti

**Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Esittelijäjäsen Maria Jokinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Anneli Aura, Jussi-Pekka Lajunen ja Maria Jokinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Asunto Oy Hämeenkatu 36 Asiamies: Asianajaja Kari Koskinen kirjeitse
Jäljennös	Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunta kirjeitse  ✓ Tampereen kaupunginhallitus, jonka on kuntalain 142 §:n mukaisesti ilmoitettava päätöksestä kirjeitse
Oikeudenkäyntimaksu	260 euroa, laskutetaan myöhemmin
maj	

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA  
 Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA  
 Puhelinnumero: 029 56 42210  
 Faksi: 029 56 42269  
 Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi  
 Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

## Liite hallinto-oikeuden päätökseen

### VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

#### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valitusaika luetaan siitä, kun ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan tai kuntayhtymän yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Viranomaisen tietoon asiakirjan katsotaan tulleen kirjeen saapumispäivänä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottotodistus, saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

#### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

## Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

## Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Aukioloaika:</b>	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

**Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:**  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>