

# Tampereen kaupungin asunto- ja kiinteistölautakunnalle

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kivenkatu 14-16 C  
33100 Tampere

TAMPEREEN KAUPUNKI

16. 02. 2023

Dno TRE 271/10.00.03/2023

**Asia** Oikaisuvaatimus tontinvuokralaiselle tehdystä tontin vuokran määräytymisestä vuokrasopimuksen uudelleen sopimisen yhteydessä

**Oikaisun hakija**



**Päätös, johon haetaan muutosta**

Tontin 837-301-714-307 vuokrasuhteen uusiminen.  
TRE:271/10.00.03/2023

**Tiedoksisaannista**

Olen saanut tiedon yllä mainitusta päätöksestä 6.2.2023.

## Miltä osin päätökseen haen oikaisua

Haen oikaisua em. Tampereen kaupungin päätökseen siltä osin, kuin tonttivuokran muodostumisen perusteita ei päätöksessä avata tyhjentävästi ja että päätös on siitä syystä virheellisesti ja puutteellisesti perusteltu.

## Vaatimukset

Vaadin, että Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunta:

- 1) kumoaa päätöksen koskien tonttivuokraani ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi päätöksen tehneelle kiinteistöjohtajalle, ja a) velvoittaa alentamaan tonttivuokraa katsoen, että tonttivuokran kertakorotusta on pidettävä kohtuuttomana ja joka tapauksessa b) velvoittaa päätöksen tehneen tahon perustelemaan päätöksen asianmukaisesti lain, määräysten ja ohjeistusten mukaisesti ja velvoittaa noudattamaan Tampereen kaupungin maapoliittisen linjaukset 2022-2025 -raportissa mainittuja päätöksiä avoimuudesta ja yhdenvertaisuudesta
- 2) toissijaisesti oikaisee em. päätöstä itse siten, että lautakunta perustelee tonttivuokran määräytymisen avoimesti ja tonttivuokralaisia tasapuolisesti kohdellen

## Perustelut

Tampereen kaupunki on lähettänyt allekirjoittaneelle 24.1.2023 otteen viranhaltijapäätöksestä (TRE: 271/10.00.03/2023) tonttiani 837-301-714-307 (Taunonkatu 3) koskevan vuokrasopimuksen jatkamisesta. Uuden vuokrasopimuksen osalta vuokrasta on tuotu esille, että uusi vuokra määritellään nykytasoon ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Ilmoituksen mukaan vuokran määrittely perustuu tontin sijaintiin, pinta-alaan (690 m<sup>2</sup>), rakennusoikeuden määrään (259 k-m<sup>2</sup>) ja vastaavanlaisten tonttien aiempaan hinnoitteluun. Tontin uudeksi vuokraksi on ilmoitettu 3.215,67 euroa.

Tontin vuokraa vaikuttavista tekijöistä ainoastaan tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden merkitys tontin uuden vuokran määrittäjänä ovat selkeästi ilmoitettu ja näin ollen vuokralaisen tiedossa. Tontin sijainnin ja vastaavanlaisten tonttien aiemman hinnoittelun vaikutusta ei ole kerrottu miltään osin.

Tampereen kaupunki toimitti allekirjoittaneelle 1.11.2022 vuokrasopimusesityksen (Dnro TRE 5873/10.00.03/2022). Olen kysynyt 7.12.2022 ja uudelleen 16.1.2023 Tampereen kaupungin tonttivastaava Jori Alangolta perusteluita uuden tonttivuokran tasoon. Kysymyksiini mihin tietoihin tontti pääoma-arvo on perustuu, mikä on

”vastaavanlainen” tontti ja miten määritellään ”omalta alueelta/kaupunginosasta” en ole saanut asioita selventävää vastausta. Jotta kaupunki on voinut tonttini pääoma-arvon laskea, kysymäni tiedot on oltava kaupungin käytettävissä ja näin ollen myös allekirjoittaneelle kerrottavissa.

Suomen perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Viranomaisten toiminnan lähtökohtana on julkisuus. Viranomaisen tekemän päätöksen kohteena olevan henkilön oikeusturva edellyttää, että hän saa tietoonsa päätöksen perusteet. On poikkeuksellista ja oikeusturvan kannalta ongelmallista, jos viranomaisen päätöksen perusteita ei ilmoiteta. Viranomaisella on aina päätöksiä koskeva hallintolain mukainen perusteluvollisuus (HL 7 luvun 45 §). Hallintolakia koskevan hallituksen esityksen (HE 72/2002 vp) 45 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu, että ”perusteluvollisuudella on keskeinen merkitys asianosaisen oikeusturvan kannalta. Asianosaisen on saatava tietää, mitkä seikat ovat johtaneet häntä koskevan ratkaisun tekemiseen. Riittävät perustelut antavat edellytyksiä harkita muutoksenhaun tarvetta. Perustelujen täsmällisyydellä ja selkeydellä on merkitystä myös viranomaistoimintaa kohtaan tunnetun yleisen luottamuksen kannalta.”

Lisäksi viranomaista sitoo joka tapauksessa hallintolain 2 luvun 7 §:n palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuuden vaatimus sekä 8 §:n mukainen neuvontavelvollisuus. Jo yksistään palveluperiaatteen ja neuvontavelvollisuuden perusteella viranomaisen tulisi vastata yksityiskohtaiseenkin tiedusteluun esimerkiksi siitä, mihin laskentakaavaan vuokranmäärä perustuu taikka miten tonttini arvo on määritelty. Perusteiden avaaminen on tärkeää myös siitä syystä, että kaupunkilaisten tasapuolista ja yhdenvertaista kohtelua voidaan arvioida.

Tonttivuokrani määrittelemisen osalta on kyse selkeästi yksilön velvoitteeseen vaikuttavasta seikasta, jolloin on hallintolain kannalta ongelmallista, mikäli yksilöä koskevaa velvoitetta ja sen määräytymisen perusteita ei pystytä päättävän viranomaisen toimesta perustelemaan tai avaamaan. Em. viranomaispäätöksessä ei ole kerrottu tonttini pääoma-arvoa. On myös ongelmallista, mikäli vuokralaisen pitää se itse laskea annettujen tietojen varassa.

Tampereen kaupungin nettisivuilla (<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/tietoa-tontinvuokralaiselle/asuntotonttien-vuokrasopimusten-uusiminen>) tonttien pääoma-arvon määrittämisestä kerrotaan seuraavaa: ”lähtökohdaksi valitaan kultakin alueelta/kaupunginosasta keskikokoinen tontti (esim. tontti A = 900 m<sup>2</sup>/200 k-m<sup>2</sup>), mihin muita tontteja verrataan sekä pinta-alan että rakennusoikeuden suhteessa”. Edellä viitattujen perustelain ja hallintolain perusteella katson, että minulla on oikeus saada tietoon

Tampereen käyttämät alueelliset tonttihinnat ja oman alueeni keskikokoinen tontti.

Lisäksi Kaupungin asunto- ja maapoliittisessa linjauksessa 2023-2027 todetaan: ”Valmistelemme asunto- ja maapolitiikan linjauksia toteuttavat sopimukset yhdenvertaisesti, avoimesti, ennustettavasti ja pitkäjänteisesti.”

Nyt tekemällään päätöksellään kaupunki ei noudata valtuustossa hyväksytyä linjaustaan avoimuuden, yhdenvertaisuuden ja ennustettavuuden osalta. Avoimuus ei toteudu, koska kaupunki ei avaa päätöksen perusteluita ja tontin pääoma-arvon laskennan takana olevia lukuja. Yhdenvertaisuuden tavoite ei voi toteutua, koska kaupunkilaiset eivät pysty arvioimaan tonttivuokrien korottamisen tasapuolista kohtelua oman alueen tai koko kaupungin tasolla. Lisäksi vuokrasopimuksen solmiminen 60 vuodeksi ehdotetuilla ehdoilla ei edusta ennustettavuutta. Sopimuksen mukaan pääoma-arvo tarkistetaan 20 ja 40 vuoden kuluttua sopimuksen solmimisesta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vuokralaisella ei ole mitään mahdollisuutta vaikuttaa korotukseen, jonka tasosta ei ole mitään käsitystä kummallakaan osapuolella.

Lisäksi tonttivuokrani korottamista voidaan pitää kohtuuttomana. Vuokra vuonna 2022 oli 421,60 € ja uusi vuokra olisi 3215,67 €. Kohtuuttomuutta pitää arvioida tätä kokonaiskorotusta vastaan, vaikka kahtena ensimmäisenä vuonna vuokrasta on luvassa huojennusta. Vuokrakorotus on 663 %. Yleisesti esim. sähkönsiirrossa kohtuuttoman korotuksen rajana on pidetty 15 prosenttia.

## **Yhteenveto**

Edellä esille tuomani tosiseikat osoittavat, että tonttivuokraani koskevan päätöksen perusteella Tampereen kaupunki ei noudata vallitsevaa lainsäädäntöä, omia päätöksiään eikä periaatteitaan. Kaupunki ei noudata avoimuuden, yhdenvertaisuuden ja ennustettavuuden päätöksiään. Kaupunki ei tuo esille tonttivuokrani korotuksen perusteita avoimesti, joten yhdenvertaisuuden arviointi on mahdotonta. Lisäksi uuden vuokrasopimuksen mukaisesti ennustettavuus on olematonta, koska käytännössä tonttivuokra määritellään uudelleen kahdesti 60 sopimusvuoden aikana. Tonttivuokran korotusta on pidettävä oikeutetusti kohtuuttomana. Miltään osin 663 % korotusta ei voi pitää ymmärrettävänä.

Näin ollen katson, että Tampereen kaupungin antama päätös tonttivuokrani korottamisesta tehty virheellisesti ja näin ollen se on kumottava ja tehtävä lakia ja Tampereen kaupungin päätöksiä noudattaen uudelleen.

