

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Lausunto asiassa dnro 20882/03.04.04.10/2021, joka koskee valitusta Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 21.4.2021 § 70. Päätöksellään asunto- ja kiinteistölautakunta hylkäsi Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12 -nimisen yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen.

VALITTAJA

Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12

LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Patricia Nikko

Tampereen kaupunki

Konsernihallinto, lakiasiat

PL 487, 33101 Tampere

puh. 0400 239 710, etunimi.sukunimi@tampere.fi

LAUSUNTO

Vaatimukset

Kaupunki vaatii, että valitus hylätään.

Perustelut

Valituksessa on vaadittu vuokrasuhteen uusimista koskevan päätöksen kumoamista ja korvaamista uudella, 10.3.1970 allekirjoitetun ja 30.4.2021 päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen ja hyvästä hallinnosta säädetyn mukaisesti valmistelulla ja laaditulla päätöksellä.

Kaupunki uudistaa kaiken sen, mitä kaupungin puolesta on asiassa aikaisemmin lausuttu. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen.

30.4.2021 päättyneet vuokrasopimukset

Valituksen mukaan 30.4.2021 päättyneen sopimuksen 6 § 2 momentin mukaan kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen vuokrankauden loppua. Valituksen mukaan näin ei ole tapahtunut, vaan yhtiö on saanut uuden vuokran tiedoksi vasta 20.10.2020 päivätyllä kirjeellä. Kirjeessä ei ollut uusista vuokraehdoista täsmällisesti eriteltyä kuin hinta. Menettelyllään kaupunki on vienyt yhtiöltä mahdollisuuden päättyneen sopimuksen 6 § 2 momentin ja 9 § 2 momentin mukaisiin oikeustoimiin.

Todettakoon, että asiakirja ”30.4.2021 päättyneet vuokrasopimukset” ei varsinaisesti ole sopimus, vaan vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain mukaiseen järjestelytoimitukseen perustuva päätös vuokrasuhteen jatkamisesta. Kyseinen laki on kumottu 15.2.2007 voimaantulleella lailla (87/2007).

30.4.2021 päättyneen vuokrasopimuksen mukaan (6.2 §):

”Alueen omistajan tulee viimeistään kolme vuotta ennen vuokrankauden päättymistä todistettavasti ilmoittaa vuokramiehelle, annetaanko tontti uudelleen vuokralle asuntotarkoitukseen vai ei sekä, edellisessä tapauksessa, millä ehdoilla. Jollei alueen omistaja mainitun ajan kuluessa tee ilmoitusta, katsotaan täten sitovasti ilmoitetuksi vuokramiehelle, ettei aluetta vuokra-ajan päätyttyä luovuteta uudelleen vuokralle asuntotarkoitukseen. Milloin erityistä syytä on, voi alueen omistaja siirtää ilmoituksen tapahtuvaksi viimeistään kaksi vuotta ennen vuokrankauden päättymistä, mutta vuokramiehelle on oikeus saattaa asia kanteella oikeuden ratkaistavaksi viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrankauden päättymistä ja hallita vuokra-aluetta yhden vuoden ajan yli vuokrankauden.”

Edelleen 30.4.2021 päättyneen vuokrasopimuksen mukaan (9 §):

”Jos alueen omistaja määrää uutta vuokralleantoa varten vuokranmaksun, joka ei ylitä alueella silloin olevan arvon kohtuullista tuottoa, ja muut vuokraehdot, jotka eivät ole tässä päätöksessä mainittuja vuokraehtoja ankarammat, mutta vuokramies ei sellaisilla ehdoilla hyväksy uutta vuokraa, vapautuu alueen omistaja velvollisuudestaan suorittaa 7 §:ssä tarkoitettua lunastusta.

Jos asianosaisten kesken syntyy erimielisyyttä siitä, mitä vuokranmaksua ja muita

ehtoja on pidettävä sellaisina kuin edellä on sanottu, voidaan erimielisyyksistä hankkia asuntolautakunnan lausunto ja sen jälkeen saattaa asia oikeuden ratkaistavaksi kanteella, joka on nostettava viimeistään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä.”

Kaupunki on lähettänyt keväällä 2018 kirjeen niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin ehdoin. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Syksyllä 2020 vuokralaiselle on lähetetty kirje, jossa on kerrottu uusi vuokra. Lisäksi kirjeen mukana on lähetetty nykyisin käytössä oleva asunto- ja kiinteistölautakunnan 21.2.2018 § 26 hyväksymä vuokrasopimus pohja. Kaupungin näkemyksen mukaan se on toiminut vuokrasopimuksen mukaisesti ilmoittamalla vuokralaiselle olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta ja kertomalla, koska uudet vuokraehdot tullaan viimeistään ilmoittamaan.

Mikäli katsottaisiin, että kaupunki ei, vastoin käsitystään, olisi toiminut vuokrasopimuksen mukaisesti, johtaisi tämä sopimuksen mukaan (6.2 §) siihen, että kaupungin katsottaisiin ilmoittaneen, ”*ettei aluetta vuokra-ajan päätyttyä luovuteta uudelleen vuokralle*”. Käytännössä tämä tarkoittaisi vuokrasuhteen päättymistä ja vuokralaisen omistamien rakennusten lunastamista sopimuksessa sovitun mukaisesti. Vuokralainen ei kuitenkaan kaupungin käsityksen mukaan halua/ole halunnut vuokrasuhteen päättävän. Ja vaikka asiassa katsottaisiinkin kaupungin antaneen yllä mainitun ilmoituksen, ei mikään estäisi vuokralaista ja kaupunkia siitä huolimatta solmimasta alueesta uutta vuokrasopimusta.

Miksi vuokran tarkkaa määrää ei sitten ilmoiteta vuokralaiselle kolmea vuotta ennen vuokrasuhteen päättymistä? Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2018 § 77 asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021. Päätös on lainvoimainen. Hyväksytyjen linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelussa tavoitteena on kohtuullinen käypä hinta. Käyvän hintatason varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Myös kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa

sopimuksissa. Vuokran määräyksessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Käypää hintaa ei ole mahdollista määritellä kolmea vuotta etukäteen.

Valituksessa viitattu vuokrasopimuksen 9.2 § koskee tilannetta, jossa tulee arvioitavaksi uusien sopimusehtojen sisältö suhteessa kaupungin lunastusvelvollisuuteen. Tässä asiassa ei kuitenkaan ole kyse siitä, onko kaupunki lunastusvelvollinen vai ei.

Kuten edellä todettiin, vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki kumottiin vuonna 2007. Vuokrasopimuksen kannetta koskevista määräajoista huolimatta vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi ja ratkaistavaksi siten kuin voimassa olevassa lainsäädännössä säädetään.

Kerrosneliömetriarvo

Valituksen mukaan kaupungin käyttämien kerrosneliömetriarvojen yli 20 %:n vaihtelu Pyynikinrinteen alueella on perusteeton ja epätasapuoleinen.

Pyynikki sijoittuu Newsecin laatiman markkinahintaselvityksen perusteella kolmen eri hintavyöhykkeen alueelle. Kalleimman vyöhykkeen alueella hinnoittelussa on vuonna 2021 päättyvien sopimusten uusimisen yhteydessä käytetty 710 euron kerrosneliömetrihintaa. Seuraavan vyöhykkeen, jonka alueella sijaitsee myös Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12:lle vuokrattu tontti 837-107-120-78, keskihinnaksi on markkinahintaselvityksessä arvioitu 640 euroa. Tällä vyöhykkeellä sijaitsevien tonttien hinnoittelussa on käytetty 550 tai 600 euron kerrosneliömetrihintaa siten, että kalliimpaan vyöhykkeeseen rajautuvien tonttien hinnoittelussa on käytetty 600 euron hintaa ja vähän kauempana olevien tonttien hinnoittelussa 550 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä hinnoittelussa käytetään markkinahintaselvityksen keskimääräistä hintaa alhaisempia hintoja.

Kaupungin toiminta vuokrasuhdetta uusittaessa

Valituksen mukaan kaupunki on tietoisella toiminnallaan painostanut vuokralaisia jättämään muutoksenhakukeinot käyttämättä ja allekirjoittamalla hyväksymään uuden sopimuksen ehdot ennen vanhan sopimuksen umpeutumista. Valituksessa on pyydetty arvioimaan, onko Tampereen kaupungin toiminta ollut lain ja hyvän hallintotavan mukaista.

Vuokrasuhteen päättymiseen liittyvät toimenpiteet on vuosikymmenten aikana kirjattu vuokrasopimukseen eri tavoin. Pääsääntöisesti vuokralainen on veloitettu ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppa-loissa annetun lain mukaisten päätösten mukaan kaupungin tulee ottaa yhteyttä vuokralaiseen kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Riippumatta siitä, miten asia on vuokrasopimukseen kirjattu, käytäntönä on, että kaupunki ottaa yhteyttä vuokralaisiin tiedustellen halukkuutta vuokrasuhteen jatkamiseen. Vuodesta 2017 lähtien vuokralaisille on ilmoitettu vuokrasuhteen uusimisesta kolme vuotta aiemmin. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhde tullaan uusimaan, ja että uudet vuokraehdot tullaan ilmoittamaan kirjeitse vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana.

Lähtökohtaisesti päätös vuokrasuhteen uusimisesta edellyttää vuokralaisen tahdonilmaisua asiassa. Tilanteissa, joissa vuokralainen haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, mutta ei hyväksy kaupungin tarjoamia sopimusehtoja, kaupunki on kuitenkin tehnyt päätöksen ehdoista, joilla kaupunki on valmis uusimaan tontin vuokrasuhteen. Vuokralaisen harkinnassa on, haluaako se jatkaa vuokrasuhdetta kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen ei estä vuokralaista valittamasta. Näissä tilanteissa vuokralaiselle on tarjottu mahdollisuutta ehdollisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Tällöin vuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Mikäli vuokralainen ei halua sitoutua sille tarjottuun uuteen vuokrasopimukseen, vuokrasuhde päättyy. Vuokrasuhteen päättyessä kaupungin mahdollinen lunastusvelvollisuus ratkeaa sen mukaan, kuinka asiasta on päättyvässä vuokrasopimuksessa sovittu.

Todettakoon lopuksi, että korkein hallinto-oikeus on useissa päätöksissään katsonut, että kunta voi sille kuuluvan toimivallan nojalla päättää niistä sopimusehdoista, joilla se on valmis sitoutumaan yksityisoikeudelliseen sopimukseen, kunhan kunnan ei voida katsoa käyttäneen sille asiassa kuuluvaa harkintavaltaa tasapuolisen kohtelun periaatteen vastaisesti. Tampereen kaupungin on siten kohdeltava vuokralaisiaan yhdenvertaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia ja asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksymiä sopimusehtoja noudattaen, eikä kaupungin ole mahdollista neuvotella sopimusehdoista vuokralaisten kanssa.

Johtaja on sille kuuluvan toimivallan nojalla voinut päättää niistä sopimusehdoista,

kuten vuokran määrästä, joilla vuokrasopimukseen sitoudutaan. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus tulee hylätä.

Tampereella

TAMPEREEN KAUPUNKI