

22.06.2022

Dnro 20823/03.04.04.04.10/2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

27. 06. 2022

Dno TRE 217/10.00.03/2021

**Asia**

Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43

Päätös, josta valitetaan

Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 17.3.2021 § 50

Asian käsittely kunnassa

Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja on 12.1.2021 (§ 12) päättänyt, että Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi eli ajaksi 1.5.2021–30.4.2071. Tontin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 280,57 euroa vuodessa. Päätöksen perustelujen mukaan tontin pinta-ala on 843 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 330 k-m². Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 5 544 euroa.

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 on oikaisuvaatimuksestaan lähemmin ilmenevin perustein vaatinut kiinteistöjohtajan päätöksen muuttamista siten, että tontin vuokran määräytymisperusteena on asemaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta käytetty rakennusoikeus eli 260 k-m².

Asunto- ja kiinteistölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt oikaisuvaatimuksen.

Päätöksen perusteluiden mukaan kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Linjauksissa on erikseen todettu, että tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan

rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös on kumottava ja kiinteistöjohtajan päätöstä on muutettava siten, että tontin vuokra määritellään käytetyn rakennusoikeuden perusteella.

Kaavan osoittamalle rakennusalueelle ei voida toteuttaa rakennusoikeuden sallimaa rakentamisen määrää. Tontti sijaitsee arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelemana asemakaava-alueella. Pyynikin ja Pispalan alueet yhdistävä korttelikonaisuus on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä osa Pyynikin ja Pispalan muodostamaa kokonaisuutta. Tontilla sijaitsevan arkkitehti Bertel Strömmerin vuonna 1921 suunnitteleman kaksikerroksisen asuinrakennuksen sisäiset laajentumismahdollisuudet on hyödynnetty. Rakennuksen nykyinen kerrosala on 260 m².

Lausunnot ja selitykset

Kiinteistöjohtaja on lausunnossaan vaatinut, että valitus hylätään. Käytetyn rakennusoikeuden määrän hyväksyminen vuokran perusteeksi olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista ja kohtuutonta muita tontinvuokraajia kohtaan.

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 on antanut selityksen. Tontilla sijaitsevaa rakennusta ei ole vuonna 1991 laaditussa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi, mutta kaavassa on kuitenkin suositeltu rakennuksen säilyttämistä. Nykyisin asemakaavan laatimisen lähtökohtana olisi arvoraakennuksen suojelu. Se, että tontin vuokrassa huomioidaan 70 kerrosneliömetrin suuruinen rakennusoikeus, jota tontille ei voi nykyisen asemakaavan mukaan toteuttaa, ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista. Kaupunginvaltuuston 23.8.2021 hyväksymän pormestariohjelman mukaan niillä tonteilla, joiden rakennusoikeutta ei voida kokonaisuudessaan hyödyntää, vuokraa tulisi maksaa vain toteutuneesta kerrosalasta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Kiinteistöjohtaja on päättänyt jatkaa Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhdetta uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi eli ajaksi 1.5.2021–30.4.2071 päätöksessä vahvistetulla vuosittaisella perusvuokralla ja muutoin tavanomaisin vuokraehdoin.

Valituksenalaisen päätöksen ja kiinteistöjohtajan lausunnon mukaan lähtökohtana sopimuksia uusittaessa on kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten perusteella yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin perustein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrittämisessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Päätöksellään kiinteistöjohtaja on osaltaan päättänyt hyväksyä sen tontin vuokran suuruuden ja muut vuokraehdot, joilla kaupunki voi sopimukseen sitoutua, jos sopimuksen toisena osapuolena oleva asunto-osakeyhtiö tekee sen kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Kaupungin harkinnassa on ollut, jatkaako se tonttien vuokralle antamista ja millä ehdoilla se on valmis sitoutumaan uusiin vuokrasopimuksiin. Harkintavaltaa ovat kuitenkin rajoittaneet hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, kuten tasapuolisen kohtelun vaatimus.

Esitetyn selvityksen mukaan kaupunki on määrittänyt uusittavien sopimusten ehdot vastaavin perustein kuin uusissa sopimuksissa ja pyrkinyt tällöin määrittämään vuokrien suuruuden siten, että ne vastaavat markkinaehtoisia vuokria. Tonttien vuokria määriteltäessä kaupunki on ottanut huomioon kullekin tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden koko määrän eikä pelkästään sitä rakennusoikeuden osuutta, jonka hyödyntäminen olisi vuokralaiselle tarkoituksenmukaista tontilla jo olevan rakennuskannan säilyessä. Asiassa ei ole ilmennyt, että Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:a olisi tässä suhteessa kohdeltu eri tavalla kuin muita kaupungin kanssa sopimuksen tehneitä.

Kiinteistöjohtaja on edellä esitetyn vuokran määräytymisperusteita koskevan selvityksen perusteella noudattanut Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:n kohdalla samoja vuokran määräytymisperusteita kuin muidenkin vuokralaisten kohdalla, eikä kiinteistöjohtajan voida katsoa käyttäneen hänelle asiassa kuulunutta harkintavaltaa tasapuolisen kohtelun periaatteen vastaisesti tai muutoin lainvastaisesti. Valituksenalaisen päätöksen tekemisen jälkeen hyväksytyllä pormestariohjelmalla ei ole merkitystä arvioitaessa, ovatko kiinteistöjohtaja ja asunto- ja kiinteistölautakunta käyttäneet harkintavaltaansa lainmukaisesti.

Kiinteistöjohtajan ja asunto- ja kiinteistölautakunnan ei voida edellä todetun perusteella katsoa käyttäneen harkintavaltaansa tasapuolisen kohtelun periaatteen vastaisesti tai muutoin lainvastaisesti. Kiinteistöjohtaja ja asunto- ja kiinteistölautakunta ovat tehneet päätöksensä harkintavaltansa rajoissa,

eivätkä päätökset ole valituksessa esitetyillä perusteilla muutoinkaan lainvastaisia.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 6 §
Kuntalaki 135 §

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-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43
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
puheluista 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/>

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 tärkeätä 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 lähettämistä, 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 lähettämistä (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:

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

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