

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 75

§ 75

Itseoikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Taari Iina
Rajala Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hylkää itseoikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.1.2026 § 5 tekemästä päätöksestä vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Jaoston päätös ei perustu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen, ilmeisen väärän lain soveltamiseen, päätöstä tehtäessä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä eikä asiaan ole tullut sellaista uutta selvitystä, joka vaikuttaa olennaisesti päätökseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vuokrauspäätös

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana, seuraavin pääehdoin:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keskiindeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Itseoikaisuvaatimus

Yhtiöiden esitys päätöksen itseoikaisuksi (itseoikaisuvaatimus) on saapunut 7.5.2026 hallintolain 52 §:n mukaisessa määräajassa. Itseoikaisua vaatii Huhtakoukku 29 (Asunto-osakeyhtiö Espoon Huhtakoukku 29), Huhtakoukku 31 (As. Oy Kaskinauris), Huhtakoukku 33 (Asunto Oy Huhtakoukku 33), Huhtakoukku 35 (Asunto-Osakeyhtiö Huhtakaski), Kaskihara 3 (Asunto Oy Kaskipirtti), Oksakarhinmäki 6 (Asunto-osakeyhtiö Latokarhi) ja Oksakarhinmäki 8 (Asunto Oy Kaskikarhi) ("Yhtiöt"). Yhtiöt ovat kiinteistöjen 49-46-1-4, 49-46-1-3, 49-46-1-2, 49-46-1-1, 49-46-3-2, 49-46-3-5 ja 49-46-3-4 maanvuokralaisia, joiden maanvuokrasopimusten uusimisesta on päätetty.

Itseoikaisuvaatimuksen sisältö

Yhtiöt vaativat hallintolain 50 §:ään vedoten, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto poistaa 19.1.2026 § 5 tekemänsä päätöksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Yhtiöt viittaavat vaatimuksessaan Helsingin hovioikeuden 13.3.2026 antamaan tuomioon dnro S 23/2099, jolla hovioikeus sovitteli Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin Lehtisaaressa sijaitsevan taloyhtiön välillä tehtyä maanvuokrasopimusta. Tuomio on annettu lähes kaksi kuukautta Espoon

jaoston päätöksen jälkeen, joten sitä ei ole voitu huomioida päätöstä tehdessä. Yhtiöt tulkitsevat, että annetun tuomion valossa Espoon jaoston päätöksen selvitysaineisto on osoittautunut puutteelliseksi.

Yhtiöt vaativat, että uudelleen valmistelun tulee tapahtua neuvottelumenettelyssä vuokralaisen nimeämien edustajien kanssa niin, että uusi päätösehdotus viedään jaoston käsittelyyn vuoden 2026 aikana.

Yhtiöt esittävät neuvottelujen lähtökohdaksi, että uusi perusvuosivuokra asetetaan enintään 2,5-kertaiseksi nykyiseen nähden ja että siirtymäaika on vähintään 10 vuotta, tasaisin vuosikorotuksin.

Yhtiöt katsovat, että Espoon jaoston päätös tulee poistaa ja palauttaa uudelleen valmisteluun seuraavin perustein:

1

Yhtiöt pitävät maanvuokran merkittävää nousua kohtuuttomana korotetun vuokran ollessa samalla tasolla kuin taloyhtiöiden kaikki muut kustannukset yhteensä. Espoon jaoston päätöksen mukaan yhtiöiden perusvuosivuokra nousee noin 900 prosenttia.

Helsingin hovioikeus käsitteli Vantaan seurakuntayhtymän ja lehtisaarelaisen taloyhtiön välistä maanvuokrasopimusta, jossa vuokranantaja oli korottanut vuokran tontin arvosta laskettuun neljän prosentin tasoon, jonka seurauksena vuokra oli noussut noin 400 prosenttia. Hovioikeus katsoi vuokraehdon soveltamisen kohtuuttomaksi ja alensi vuokraa 40 prosenttia.

Lehtisaaressa vuokralainen pystyi edes periaatteessa vertaamaan vuokrankorotustaan alueen toiseen vuokranantajaan, koska samalla alueella niitä on kaksi. Espoossa alueilla, joissa maanvuokrasopimuksia uusitaan, ei vastaavaa vertailuasetelmaa ole, koska kaupunki omistaa kaikki näiden alueiden vuokratontit.

Yhtiöt tulkitsevat, että hovioikeuden tuomion perusteluosa viitoittaa arviointiperiaatteet, joita on sovellettava pitkäaikaisten asuntotonttien vuokranuusimissa laajemminkin.

2

Hovioikeus piti kohtuuttomien vuokrakulujen aiheuttamana markkinasignaalina asuntokauppojen hidastumista alueella.

Yhtiöt esittävät toteutuneisiin asuntokauppoihin perustuen, että Huhtakoukun alueella neliöhinta on laskenut noin 22 prosenttia kahden vuoden aikana, myyntimäärät ovat lähdes puolittuneet ja keskimääräinen myyntiaika on yli kaksinkertaistunut. Tärkeimmäksi syyksi edellä mainittuihin mainitaan aina Espoon kaupungin tonttivuokrapolitiikan arvaamattomuus ja tulevaisuuden näkymät. Yhtiöt näkevät asuntokauppojen hidastumisen seurauksena kohtuuttomasta vuokratasosta.

3

Hovioikeus piti vuokran maksettavuutta vuokralaisen ja osakkaiden kannalta keskeisenä arviointiperusteena. Yhtiöt katsovat, että kohtuullistamisen pitää tarjota vuokralaiselle ennakoitava ja maksukykyyn sovitettu siirtymä ja saavutetun elintason säilyminen, sekä mahdollistaa tonttien ja kiinteistöjen ylläpito kasvavista korjaustarpeista huolimatta.

Espoon vastineessa perustellaan vuokran laskemista asemakaavan mukaisen eikä toteutuneen rakennusoikeuden perusteella vetoamalla vakiintuneeseen käytäntöön, hallinnolliseen käytännöllisyyteen ja yhdenvertaisuuteen muiden sopimusten kanssa. Yhtiöiden mielestä vuokran määrittäminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan ei vastaa tontin todellista tuottoon perustuvaa arvoa, eikä vakiintunut hallinnollinen käytäntö kuitenkaan ohita maanvuokralain edellyttämää tapauskohtaista arviointia.

Vastaus itseoikaisuvaatimukseen

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Espoo katsoo, ettei jaoston päätös ole virheellinen. Itseoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista virheellistä tai puutteellista selvitystä, väärän lain soveltamista, menettelyvirhettä tai asiaan tullutta uutta selvitystä, joka täyttäisi vaatimuksen asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun.

Hovioikeuden lainvoimaa vailla oleva tuomio ei koske käsiteltävänä olevaa Espoon jaoston päätöstä. Hovioikeuden tuomio on annettu yksittäistapauksessa yksityisoikeudellisessa riita-asiassa, joka koski Helsingin Lehtisaaren alueella toteutuneita maanvuokrasopimusten uusimisia.

Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden (valtuusto 12.6.2023 § 65) mukaisesti vuokrakauden päätyttyä maanvuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat tarkastetaan markkina-arvoon. Samaa periaatetta noudatetaan Espoossa kaikkien uusittavien maanvuokrasopimusten kohdalla.

Päätökseen, jolla viranomainen on hylännyt virheen korjaamista koskevan vaatimuksen, ei saa hallintolain 53 §:n mukaan hakea muutosta valittamalla.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 83

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.1.2026 § 5 tekemästä päätöksestä vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Jaoston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keskiindeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokraehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Esitys päätöksen itseoikaisuksi Latokaski (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi