

Asunto-osakeyhtiöiden vaatimus maanvuokrasopimuksen kohtuullistamiseksi

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 112
63/10.00.02/2025

- Valmistelijat: maankäyttöinsinööri Mira Turunen, tontti-insinööri Janne Kuronen, kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, hallintojohtaja Antti Pieviläinen
- Seloste ja perustelut: Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Aurora ja Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Mauritzia ovat 23.1.2025 saapuneella kirjelmällään esittäneet vaatimuksen maanvuokrasopimustensa kohtuullistamiseksi 50 prosentilla 1.10.2024 alkaen siihen asti, kunnes viereisellä tontilla käynnissä olevan Siltatien päiväkodin rakennustyöt päättyvät. Edelleen vaatimuskirjelmässä on esitetty, että jos valmis päiväkotikiinteistö aiheuttaa asumisviihtyvyydelle kohtuutonta haittaa, joutuvat asunto-osakeyhtiöt keskustelemaan myös valmistumisen jälkeisestä tonttivuokran kohtuullistamisesta.
- Vaatimuskirjelmän toimittajille on lähetetty 12.2.2025 viranhaltijavalmistelun pohjalta vastaus, jossa on tätä pykälää vastaavin perustein todettu, että kanta esitettyihin vaatimuksiin on kielteinen. Vastauskirjelmässä vaatimuskirjelmän lähettäjiltä on tiedusteltu, haluavatko he saada esittämänsä maanvuokrasopimuksessa sovitun maanvuokran alentamista koskevan vaatimuksen osalta muutoksenhakukelpoisen päätöksen ja siten saattaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja päätettäväksi. Vaatimuskirjelmän lähettäneiden taholta on 11.3.2025 toimitetulla sähköpostiviestillä ilmoitettu, että he haluavat saattaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja päätettäväksi.
- Esitetyn vaatimuksen perusteluissa 23.1.2025 saapuneessa vaatimuskirjelmässä on viitattu muun ohella seuraaviin seikkoihin:
- Tiedon puute tulossa olevasta päiväkodin rakennushankkeesta vuosina 2020–2021, kun asukkaat ovat taloyhtiöihin muuttaneet.
 - Taloyhtiöiden edustajien ehdotusten sivuuttaminen päiväkodin rakennushankkeen suunnittelun uudelleen aloittamiseksi. Rakentaminen on aloitettu kiireisesti vaatimuksen esittäneiden arvion mukaan minimaalisin muutoksin. Asumisen rakennustyömaan naapurissa ei katsota olevan sitä, mitä asuntoja hankittaessa on odotettu tai mihin asukkaiden voitaisiin kohtuudella katsoa voivan varautua. Vaatimuksen esittäjät katsovat, ettei kukaan ole osannut odottaa, että päiväkotirakennuksesta tulee näin massiivinen eikä sitä, että rakennus pitää sijoittaa niin lähelle olemassa olevia asuntoja.
 - Vaatimuskirjelmässä on tuotu esiin rakentamisen olleen käynnissä lähes neljä kuukautta ja sinä aikana taloyhtiöissä on koettu asumiseen liittyvää epämukavuutta muun muassa seuraavista seikoista johtuen:
 - Metsän raivauksen työkoneiden äänet ja maanmuokkausvaiheen kovaa meteliä aiheuttaneet kaivinkoneet
 - Koneiden siirtely ja vaihto keskellä yötä
 - Räjätysvaiheen hälytys- ja räjäytysäänet sekä tärinät huoneistoissa
 - Maan tiivistysvaiheessa kovaa ääntä ja tärinää aiheuttaneet koneet

- Pimeään ajan valonheitinten suuntaus osin suoraan asuntoihin
 - Koneiden tyhjäkäynnit pakkasilla
 - Pöly ja lika asuntojen päällä ja terassilla
 - Näköhaitat
 - Turvallisuussyistä tontin rajalle asetetut verkkoaidat, jotka ovat sijainneet osin taloyhtiöiden tontin puolella ja asukkaiden takapihoilla
 - Vaurioituneita pensasaitoja, tukimuuria ja muita erittelemättömiä vahinkoja
- Rakennushankkeen haitalliset vaikutukset yhtiöiden joidenkin asukkaiden vuorokausirytmiin sekä äänen haitallisuus asukkaiden lisäksi myös lemmikkeihin.

Vaatimuskirjelmässä on tuotu esiin, että sen laadintahetkellä kirjeen jättäjät odottavat hankkeen rakentajalta toimenpiteitä kiinteistöille aiheutuneiden konkreettisten vahinkojen korjaamiseksi. Kirjelmässä esiin tuodun mukaan toimenpiteistä on rakentajan kanssa jo sovittu, mutta myös tästä katsotaan aiheutuneen taloyhtiön asukkaille ja hallitukselle kohtuutonta vaivaa.

Asian tarkastelua

Vaatimuskirjelmässä tarkoitettu maanvuokrasopimus on allekirjoitettu Ylöjärven kaupungin ja vuokraajien välillä 20.2.2019. Maanvuokrasopimuksessa on muun ohella sovittu, että ”Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä”.

Maanvuokralain 3 luvun 51 §:n mukaan tilanteessa, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluva tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten, on sellaiseen muuhun asuntoalueen vuokraan sovellettava maanvuokralain luvun 3 sekä 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

Maanvuokralain 1 luvun 4 §:n 2 momentissa säädetään maanvuokrasopimuksen sovittelusta. Pykälän mukaan, jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovittaa tai jättää se kokonaan huomioon ottamatta. Maanvuokralain 7.2 §:n mukaan, mitä 4.2 §:ssä on kohtuuttoman vuokrasopimusehdon sovittelusta säädetty, koskee myös maksuehtoa. Maanvuokralain 4.3 §:n mukaan kohtuuttoman maksuehdon sovittelusta, joka koskee 2 ja 3 luvussa tarkoitettua vuokraa, on lisäksi voimassa, mitä siitä mainituissa luvuissa säädetään.

Maanvuokralain 16.1 §:n mukaan, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokranmaksun tarkastamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty.

Maanvuokralain 3 luvun 56 §:n viittaussäännöksen mukaan milloin maanvuokralain 3 luvussa tarkoitettun asuntoalueen vuokranmaksu on kohtuuton, on maksua koskevaa ehtoa soviteltaessa vastaavasti noudatettava, mitä 29 §:ssä on säädetty. Maanvuokralain 29 §:n 1 momentin mukaan milloin vuokranmaksua koskevaa ehtoa vaaditaan 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 momentin

nojalla soviteltavaksi, on asiaa ratkaistaessa otettava kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat seikat.

Maanvuokralain 20 b §:ssä on säädetty, että vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona maanvuokralain 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai mainitun momentin 2–5 kohdassa tarkoitettu vuokra-alueella koskeva puutteellisuus estää tai häiritsee vuokra-alueen käyttämistä. Jos kyse on vuokra-alueella koskevasta puutteellisuudesta, oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokran kohtuullistamisesta alkaa kuitenkin aikaisintaan, kun vuokranantaja saa tiedon puutteellisuudesta. Edellä viitattu maanvuokralain 20.1 §:n kohdat 1–5 ovat seuraavat:

- 1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-alueita vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;
- 4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka
- 5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Jos 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus johtuu huolimattomuudesta vuokranantajan puolella, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta.

Vaatimuskirjelmässä tarkoitettu maanvuokrasopimus on allekirjoitettu Ylöjärven kaupungin ja vuokraajien välillä 20.2.2019. Maanvuokrasopimuksessa on muun ohella todettu vuokrat kohde, joka on sopimuksessa selostettu ja lisäksi kuvattu kaavakartan otteella. Maanvuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokrattu tontti rajautuu tonttiin 659, joka on maanvuokrasopimuksen sopimuksentekohdetkellä voimassaolleen ja edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä ”P” eli palvelurakennusten korttelialue. Edelleen maanvuokrasopimuksen vuokraehdoissa on todettu, että ”Vuokraaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Vuokraaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokraajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.”

Alueella käynnissä oleva päiväkodin rakennushanke perustuu jo sopimuksentekohdetkellä voimassa olleeseen ja edelleen voimassa olevaan alueen asemakaavaan ja on rakennusluvasta ilmenevästi sen mukainen niin rakennuksen sijoittelultaan kuin muutoinkin. Edellä mainittu kaavamerkintä ”P” ilmenee puheena olevasta maanvuokrasopimuksesta. Kaupungilta vuokratkohteen vuokrannut on maanvuokrasopimuksessa todetusti tutustunut vuokrattavaan kohteeseen. Vaatimuskirjelmässä viitatuille rakennushankkeelle on myönnetty

rakennuslupa (Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta 23.10.2024 § 124). Myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen. Lainvoimainen rakennuslupapäätös liitteineen on tämän pykälän liitteenä. Käynnissä oleva rakennushanke perustuu muun ohella alueella voimassa olevaan asemakaavaan, lainvoimaiseen rakennuslupaan ja rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Kaupungin katsotaan edellä esiin tuodusti täyttäneen maanvuokrasopimuksen osapuolena tiedonantovelvollisuutensa. Tontin käyttäminen maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen ei ole käynnissä olevan rakennushankkeen vuoksi estynyt. Vuokraajien on tullut voimassa olevan asemakaavan määräyksistä ymmärtää, millaista toimintaa tontin läheisyyteen voidaan sijoittaa. Rakennus ja sen tarkka sijoittelu ovat tarkentuneet hankkeen etenemisen myötä ja olleet tiedossa rakennuslupavaiheessa. Hankkeen suunnittelu- ja päätöksentekovaiheissa asianosaisten huomiot ja toiveet on mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan. Myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

Alueella on suoritettu päiväkodin rakennushanketta koskien katselmuskäynti 5.12.2024, jossa edustettuina ovat olleet myös vaatimuskirjelmän lähettäneiden taloyhtiöiden edustajat. Kuten katselmuksen kirjauksista ilmenee, taloyhtiöiden reklamaatiot rakennushankkeesta on katselmuksessa otettu huomioon. Esimerkiksi vaatimuskirjelmässä viitatus työmaa-aitojen väliaikaisesta sijainnista taloyhtiöiden alueella rakennushankkeesta johtuen on saadun tiedon mukaan suoritettu katselmuksessa todettu korvaus taloyhtiöille. Katselmuksella on kirjattu ylös myös muut taloyhtiöiltä tulleet reklamaatiot ja sovitut toimenpiteet ajankohtineen niiden osalta.

Vaatimuskirjelmän lähettäneille on lähetetyssä vastauskirjelmässä todettu, että mikäli päiväkodin rakennushankkeesta on aiheutunut heille jo todetun lisäksi sellaista vahinkoa tai haittaa, josta he katsovat aiheelliseksi esittää vahingonkorvausvaatimuksen, tällainen vaatimus tulee toimittaa vahingonkorvausvaatimuksena kaupungin tekniikka- ja ympäristöosastolle käsiteltäväksi sekä ohjeistettu vahingonkorvausvaatimuksen toimittaminen.

Edellä esiin tuoduin perustein katsotaan, että esitettyyn vaatimukseen suostua maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran alentamiseen määrääjäksi tai pysyvästi ei tapauksessa ole perusteita. Vaatimuksissa esitetty rakentaminen perustuu jo tontin luovutushetkellä voimassa olleeseen kaavaan, josta kaupunki on hoitanut vuokrauksen yhteydessä tiedonantovelvollisuutensa, sekä lainvoimaiseen rakennuslupaan. Vaatimuskirjelmän lähettäneiden tahojen toiveet ja huomiot on hankkeessa mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan.

Sekä vaatimuskirjelmässä, että vastauskirjelmään annetussa vastauksessa on tuotu esiin, että *"...vastaukseksi esitettyyn vaatimukseen ei riitä, että kaikki rakentamiseen liittyvä tapahtuu lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti. Nyt pitää ottaa huomioon myös asumisviihtyvyyden ja mahdollisen asuntojen arvon alenemisen näkökohdat sekä työmaan ja päiväkodin kriittisen välitön läheisyys."* Tähän on viitattu myös 11.3.2025 lähetetyssä, viranhaltijavastaukseen annetussa vastauksessa. Kaupungin tulee kohdella maanvuokrasopimuskumppaneita tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti sekä noudatettava toiminnassaan tarkoin lakia. Näin ollen kaupungin toiminta ja annettava vastaus perustuvat ennen kaikkea lainsäädäntöön, asiaa koskeviin lainvoimaisiin päätöksiin sekä hyvän hallinnon mukaisiin menettelyihin. Kuten 12.2.2025 lähetetystä viranhaltijavastauksesta ja tästä pykälästä ilmenee, rakennustyön aiheuttamia kielteisiä vaikutuksia on käyty taloyhtiöiden kanssa läpi, esiin nousseisiin asioihin on asianmukaisessa laajuudessa reagoitu ja taloyhtiöt on haluttu mahdollisuuksien mukaisessa

laajuudessa ottaa huomioon. Voimassa olevaan ja maanvuokrasopimuksen solmimisen ajankohtana voimassa olleeseen asemakaavaan perustuva alueen rakentuminen ei kuitenkaan ole peruste maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran alentamiselle määräaikaisesti tai pysyvästi. Näin ollen liitteenä olevassa vaatimuskirjelmässä esitetyt vaatimukset esitetään hylättäviksi.

Toimivalta:	Hallintosääntö 87 §
Lisätietoja päätöksestä:	maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283, tontti-insinööri Janne Kuronen, p. 050 501 3295, kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, hallintojohtaja Antti Pieviläinen, p. 040 133 1593, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Vaatimuskirjelmä 23.1.2025
Oheismateriaalit:	Lainvoimainen rakennuslupapäätös Katselmuksen muistio 5.12.2024 Viranhaltijavastaus 12.2.2025 Asianosaisten edustajan vastaus 11.3.2025 Maanvuokrasopimus 20.2.2019
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää selosteosan mukaisin perustein hylätä tämän pykälän liitteenä olevassa vaatimuskirjelmässä esitetyt vaatimukset.
Päätös:	Hyväksyttiin.