

13.02.2026

Espoon kaupunki
kirjaamo@espoo.fi

OIKAISUVAATIMUS

Vaatimuksen kohteena oleva päätös:

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös
19.1.2026 § 5
1334/10.00.02/2024

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Asunto Oy Kaukrinne

Asiamies ja osoite:

Asianajaja Eero Hyytinen
asianajotoimisto Botnia Oy
Hallituskatu 21, 90100 Oulu
p. 0207 797 500
toimisto@botnialaw.fi

Oikaisuvaatimuksen määräpäivä:

Oikaisuvaatimus on tullut Kaukrinteelle kirjepostina 3.2.2026 ja se on lähetetty 23.1.2026. Näin ollen päätös on tullut Kaukrinteen tietoon 30.1.2026 ja määräpäivä oikaisuvaatimuksen jättämiselle päättyy 13.12.2026

Vaatimukset:

Asunto Oy Kaukrinne vaatii, että lautakunnan päätöstä muutetaan siten, että tontinvuokran määräksi vahvistetaan enintään 20.000 euroa/vuosi.

Maanvuokraa on kohtuullistettava Maanvuokralain 4§:n nojalla. Muutettu vuokran määrä olisi vuokralaisen kannalta kohtuuton.

Perusteet:

1. Kaukrinteen vuotuinen tontinvuokra oli vuonna 2025 indeksin vaikutus huomioon ottaen 13.468,37 euroa/vuosi. Korotuksen tultua täysimääräisesti voimaan uusi vuosivuokra olisi 91.147 euroa eli vuokran määrä lähes seitsenkertaistuisi. Korotus on kaikilla mittareilla sekä euromääräisesti että prosentuaalisesti kohtuuton.

2. Kyseessä on tilanne, jossa Kaukrinne ja Espoon kaupunki eivät ole tasavertaisessa neuvotteluasemassa. Kaukrinteen on käytännössä pakko tehdä uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa, jotta sen kiinteistön ja osakkeenomistajien omistuksen arvo ei mitätöidy. Kaupungin tulee tällöin kohtuudella huomioida vuokralaisen perustellut edut ja odotukset. Espoon kaupunki on maanomistus- ja kaavoitusmonopolinsa perusteella kaavoittanut Kaukalahden alueen ja vuokrannut tontteja rivi- ja kerrostalokäyttöön. Ajan rakennustapa on ollut se, että rakennukset on sijoitettu tontille väljästi. Suuren tontin hyödyntäminen lisärakentamiseen on kuitenkin täysin mahdotonta rakennusten sijoittelu huomioon ottaen.

3. Vuokrataso on nyt voimassa olevassa vuokrasopimuksessa sidottu seuraamaan elinkustannusindeksin pistelukua. Kyseessä on vuokranantajan valitsema vuokrantarkistusperuste, johon vuokralaisella ei todennäköisesti ole ollut mitään neuvottelun mahdollisuutta. Vuokranantaja on arvioinut, että indeksisidonnaisuus pitää vuokratason käypänä. Päätöksessä ei ole esitetty mitään perusteita sille, miksi näin ei olisi. Päätöksen mukaan uudessakin sopimuksessa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin $1951:10=100$. Indeksien jälkeensidonnaisuudella kuitenkin perustellaan siis myös vuokrankorotusta. Tämä osoittanee, että korotuksen tarkoituksena on käyttää yksipuolista mahdollisuutta kaupungin omistaman omaisuuden tuoton parantamiseen tilanteessa, jossa vastapuolella ei ole periaatteessa muuta mahdollisuutta kuin suostua korotukseen tai purkaa tontilla olevat rakennukset. Tämä ei ole hyvää hallintoa eikä vastaa kaupungin perustehtävää asukkaiden palvelijana,

4. Korotusta on perusteltu laskelmilla Kaukalahden tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta. Peruste on virheellinen. Kaukrinteen tontille ei voida rakentaa mitään uudisrakennuksia eikä rakennusoikeus ole osittainkaan luovutettavissa. Tontilla sijaitsee jo 55 vuotta vanhat rakennukset, jotka ovat jatkuvan peruskorjauksen ja ylläpidon tarpeessa. On selvää, että kukaan ei maksaisi tontin rakennusoikeudesta yli 500 euroa/km² tilanteessa, jossa tontilla on olemassa olevat rakennukset. Rakennuksia on pidetty huolella ja niiden ylläpito ja tehdyt sekä suunnitellut korjaukset ovat kalliita, joka heijastuu jo nyt huomattavan korkeana yhtiövastikkeena (neliöperusteisesti laskettuna 5,21e/m²). On laskettu, että vuokrankorotus aiheuttaisi lähes kahden euron eli noin 25% nousupaineen hoitovastikkeeseen. Lähitulevaisuudessa välttämättä eteen tuleva linjasaneeraus nostaa yhdessä vuokrankorotuksen kanssa asumisen kustannukset sietämättömän korkeiksi ja osa osakkeenomistajista ei tule niistä suoriutumaan.

5. Espoon kaupunki on saanut tontin vuokratuoton jo lähes 50 vuoden ajan ja tulisi saamaan vielä vuosikymmeniä eteenpäin. Se on siis saanut aikanaan hankkimalleen maalle erittäin hyvän tuoton. Rakennukset on tarkoitettu pysyviksi. Kukaan ei ole rakennusten valmistuessa v

1970 ja 1971 ajatellut, että ne puretaan vuokra-ajan päättyessä. Näin ollen vuokralaisen kannalta vuokraoikeuden pysyvyys on erittäin tärkeä seikka. Korotus ei voi siten perustua tilanteeseen, jossa alue on tyhjä ja tontteja ryhdytään uudelleen vuokraamaan ja taloja rakentamaan. 6. Maanvuokralain 4§:n mukaan vuokrasopimuksen ehtoa voidaan sovitella, jos sen soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaista tai muutoin kohtuutonta. Tämä sovittelusäännös koskee myös vuokran määrää. MVL 29§:n mukaan tontinvuokraa soviteltaessa on otettava huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokramaksun suuruuteen vaikuttavat tekijät. Sovittelusäännös on lisätty maanvuokralakiin nimenomaan asuntotontin vuokralaisen suojaksi. Hallituksen esityksen perusteissa on korostettu asuntotontin sosiaalista, asumista turvaavaa merkitystä.

On selvää, että tontinvuokran seitsenkertaistaminen on kaikki olosuhteet ja seikat huomioon ottaen kohtuutonta. Korotettua vuokraa voitaisiin siis edellä olevan perusteella todennäköisesti kohtuullistaa. On mahdollista, että tontinvuokran korotuksen yksipuolinen läpiajaminen tulisi johtamaan oikeudenkäynteihin. Vuokran määrää voitaisiin sovitella myös Oikeustoimilain yleisen sovittelusäännöksen perusteella.

Kyse on erittäin merkittävästä asiasta, jossa osallisena on yhteensä kymmeniä taloyhtiötä. Korotusta ei näin ollen voida viedä yksipuolisesti läpi kaupungin hallinnollisena päätöksenä. Asiassa on käytävä vuokralaisen kanssa aidot neuvottelut ja selvittettävä mahdollisuudet päästä asiassa kohtuulliseen yhteisymmärrykseen.

ASUNTO OY KAUKRINNE

Laati: Eero Hyytinen
asianajaja, asiamiehenä