

Esitys päätöksen itseoikaisuksi hallintolain 50 pykälän nojalla

Espoon kaupunki Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto Kirjaamo PL 1, 02070
ESPOON KAUPUNKI kirjaamo@espoo.fi

25.4.2026

Asia

Esitys elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen 19.1.2026 § 5 itseoikaisemiseksi hallintolain 50 pykälän nojalla. Päätös koskee yhteensä 50 omakotitontin maanvuokrasopimusten uusimista viidellä alueella, jotka ovat Espoon keskus, Latokaski, Karakallio, Kauklahti ja Niittykumpu. Asian diaarinumero on 1334/10.00.02/2024.

Esityksen tekijät

Allekirjoittaneet ovat 46. kaupunginosassa Latokaski I -asemakaava-alueella sijaitsevien seitsemän tontin (Huhtakoukku 29, 31, 33, 35, Kaskihara 3 sekä Oksakarhinmäki 6 ja 8) nykyisiä maanvuokralaisia. Henkilötiedot ja tontikohtaiset yhteystiedot käyvät ilmi allekirjoitussivusta.

Esityksen perusta hallintolain 50 pykälässä

Hallintolain 50 pykälän mukaan viranomainen voi omasta aloitteestaan poistaa päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Kumpikin edellytys täyttyy tässä tapauksessa. Helsingin hovioikeus on 13.3.2026 antamallaan tuomiolla dnro S 23/2099 määrittänyt periaatteita sille, millä tavoin vuokrataso on arvioitava pitkäaikaisen asuntotonttivuokran uusimistilanteessa. Tuomio on annettu lähes kaksi kuukautta Espoon 19.1.2026 päätöksen jälkeen, joten sitä ei luonnollisesti voitu ottaa huomioon. Tuomion valossa päätöksen selvitysaineisto on osoittautunut puutteelliseksi, kuten jäljempänä eritellään.

Vaatus

Vaadimme, että elinkeino- ja kilpailukykyjaosto poistaa 19.1.2026 § 5 tekemänsä päätöksen ja palauttaa asian uudelleenvalmisteluun. Valmistelun tulee tapahtua neuvottelumenettelyssä vuokralaisten nimeämien edustajien kanssa niin, että uusi päätösesitys tuodaan jaoston käsittelyyn vuoden 2026 aikana.

Nykyiset sopimukset päättyvät heinä - lokakuussa 2027, joten aikataulu mahdollistaa huolellisen uudelleenarvioinnin ilman, että kaupungin sopimusvalmistelu viivästyy kohtuuttomasti.

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

Korotuksen kohtuuttomuus

Päätös merkitsee seitsemällä Latokaski I -tontilla noin 10-kertaista perusvuokran nousua. Esimerkiksi kiinteistön Huhtakoukku 33 (kiinteistötunnus 49-46-1-2) nykyinen vuosivuokra on noin 2700 euroa ja päätöksen liitetaulukon mukainen uusi perusvuosivuokra on 27 486 euroa, eli korotus on 918 %

Korotettu vuokra on samalla tasolla, kuin taloyhtiön kaikki muut kustannukset yhteensä. Sitä ei voi millään mittarilla pitää kohtuullisena.

Ensimmäisenäkin vuonna vuokra on 13 743 euroa eli viisinkertainen nykyiseen nähden. Vuodesta 2032 alkaen vuokra on täysimääräinen ja sidottu elinkustannusindeksiin vähintään yhden prosentin vuotuisella minimikorotuksella. Lisäksi se tarkistetaan vuonna 2046 pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin perusteella, mikä tuottaa todennäköisesti uuden merkittävän korotuksen.

Rakennusten jäljellä oleva tekninen käyttöikä on lyhyempi kuin uuden vuokrasopimuksen 43 vuoden kesto ja ne vaativat jatkuvaa peruskorjausta. Kun vuotuinen tonttivuokra nousee omakotikiinteistön osalta yli 30 000 euroon samaan aikaan kun rakennusten peruskorjaustarve kasvaa, asumiskustannukset ylittävät kestokyvyn lähes kaikkien asukkaiden kohdalla.

Vuokralaiset ovat jo nyt asuntoloukussa, taloja ei voi siirtää ja kukaan ei halua ostaa niitä vuokratulujen pelossa.

Hovioikeuden ennakkoratkaisu ja päätöksen selvitysaineiston puutteet

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, alensi vuokraa 40 prosenttia ja velvoitti vuokranantajan palauttamaan liikaa perityt vuokrat sekä maksamaan taloyhtiön oikeudenkäyntikulut.

Tuomio on ennakkoratkaisu samalla alueella oleville yhdeksälle muulle taloyhtiölle ja sen perusteluosa viitoittaa arviointiperiaatteet, joita on sovellettava pitkäaikaisten asuntotonttien vuokranuusimisissa laajemminkin.

Vuokralaisen neuvotteluasema

Hovioikeus piti olennaisena, että vuokralainen on sopimusta uusittaessa pakotettu hyväksymään vuokranantajan ehdot, koska rakennus sijaitsee vuokranantajan maalla. Lehtisaareissa vuokralainen pystyi edes periaatteessa vertaamaan vuokrankorotustaan naapurialueen toiseen vuokranantajaan, koska samalla alueella niitä on kaksi. Espoon viidellä vuokra-alueella vastaavaa vertailuasetelmaa ei ole, koska kaupunki omistaa kaikki näiden alueiden vuokratontit.

Markkinoiden signaalit

Hovioikeus piti kohtuuttomien vuokratulujen aiheuttamana markkinasignaalina asuntokauppojen hidastumista alueella. Alla Huhtakoukun tilasto, joka arvioiden mukaan jatkaa laskuaan.

Vuosi	Arvioitu neliöhinta (€/m ²)	Myyntimäärät (kpl/v)	Keskimääräinen myyntiaika
2024	2 750	15	75 vrk
2025	2 400	10	110 vrk
2026 (ennuste)	2 150	8	yli 140 vrk

(Huhtakoukun alue, KVKL & Tilastokeskus)

Neliöhinta on laskenut noin 22 prosenttia kahden vuoden aikana, myyntimäärät ovat lähes puolittuneet ja keskimääräinen myyntiaika on yli kaksinkertaistunut. Tärkeimmäksi syyksi mainitaan aina Espoon kaupungin tonttivuokratilanteen arvaamattomuus ja tulevaisuuden näkymät.

Maanvuokralain sovittelusäännökset

Maanvuokralain säännökset pitkäaikaisten asuntotonttivuokrasuhteiden sovittelusta on säädetty turvaamaan asumisen jatkuvuus ja sosiaalinen merkitys. Vuokrasuhteet ovat alkaneet 1970-luvulla ja kestäneet noin 50 vuotta, minkä vuoksi ne kuuluvat sovittelusuojan piiriin.

Hovioikeus piti vuokran maksettavuutta vuokralaisen ja osakkaiden kannalta keskeisenä arviointiperusteena.

Espoon vastineessa perustellaan vuokran laskemista asemakaavan mukaisen eikä toteutuneen rakennusoikeuden perusteella vetoamalla vakiintuneeseen käytäntöön, hallinnolliseen käytännöllisyyteen ja yhdenvertaisuuteen muiden sopimusten kanssa.

Vakiintunut hallinnollinen käytäntö ei kuitenkaan ohita maanvuokralain edellyttämää tapauskohtaista kohtuullisuusarviointia. Pientaloalueella käyttämätön rakennusoikeus ei myöskään ole vuokralaisen realisoitavissa oleva varallisuuserä, koska sen hyödyntäminen edellyttäisi rakennusten purkua tai olennaisia muutoksia. Tästä syystä hinnoittelu ei vastaa tontin todellista tuottoon perustuvaa arvoa.

Neuvottelumenettely on molemmille osapuolille paras tapa ratkaista asia. Asiassa pitää huomioida ajantasaiset selvitykset Helsingin hovioikeuden 13.3.2026 tuomion mukaiset arviointiperusteet. Kohtuullistamisen pitää tarjota vuokralaisille ennakoitava ja maksukykyyn sovitettu siirtymä ja saavutetut elintason säilyminen, sekä mahdollistaa tonttien ja kiinteistöjen ylläpito kasvavista korjaustarpeista huolimatta.

Allekirjoitukset

Kunnioitavasti

Latokaski I -alueen seitsemän yhtiön edustajat, kunkin yhtiön isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja alueen asukkaiden puolesta.

Huhtakoukku 29:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Huhtakoukku 31:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Huhtakoukku 33:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Huhtakoukku 35:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Kaskihara 3:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Oksakarhinmäki 6:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja

Oksakarhinmäki 8:

Isännöitsijä

Hallituksen puheenjohtaja