LAUSUNTO 29.8.2017

Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry.
Tuuli Kunnas

MAANVUOKRAN KOHTUULLISUUDEN OIKEUDELLINEN ARVIOINTI

1. Lausunnon tehtäväksianto

Tämän lausunnon on tilannut Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy:ltä Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry. Lausunnon tarkoituksena on selvittää niitä oikeudellisia reunaehtoja, joita maanvuokran suuruudelle on asetettu tilanteessa, jossa Helsingin kaupunki on neuvottelemassa vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Lausunnossa selvitetään, miten maanvuokran kohtuullisuutta säännellään lainsäädännössä ja miten sitä on tulkittu lain esitöissä, oikeuskäytännössä sekä oikeuskirjallisuudessa. Oikeuskirjallisuutta ei referoida omassa kappaleessaan, vaan muun asian käsittelyn ohessa. Tässä lausunnossa ei ole tarkoitus ottaa kantaa siihen mikä on määrällisesti oikea kohtuullinen vuokra tai sen laskennallinen määritysperuste.

Lausunto perustuu muuten tilaajan toimittamiin aineistoihin, kuten vanhoihin 2020-2021 uusittaviin vuokrasopimuksiin, esimerkkiin vuonna 2010 uusitusta vuokrasopimuksesta sekä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston muistioon 29.4.2014 Kysymyksiä ja vastauksia päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyen ja Kiinteistöviraston kirjeeseen 15.12.2016 koskien Vuosina 2020-2021 päättyviä vuokrasopimuksia sekä professori emeritus Juhani Pallasmaan lausuntoon 25.2.2015. Lisäksi käytössä on ollut tulevaisuudessa uusittavien vuokrasopimusten vuokratason määräytymisperusteita koskevat seuraavat selvitykset: 1) Catella Oy, Yhteenveto asuintonttien rakennusoikeuksien yksikköarvoista 22.2.2017; 2) Risto Peltola, selvitys Kanta-Helsingin omakotitonttien vuokrasopimusten uusimiseen liittyvistä seikoista

PL 208, 00131 HELSINKI | Käyntiosoite: Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8 | Puh. (09) 2511 1620 | Faksi (09) 2511 1621
www.ymparistolaki.fi | etunimi.sukunimi@ymparistolaki.fi | Kotipaikka: Helsinki | Y-tunnus: 0972488-1

10.10.2016; 3) Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, Laskennallinen arvio uuden maanvuokran vaikutuksista asumiskustannuksiin (päiväämätön) sekä 4) Tuuli Kunnas, Pientalotontin käypä arvo Koskelassa, Kumpulassa, Käpylässä ja Toukolassa, 2017. Viimeksi mainitut selvitykset 1 – 4 ovat olleet lähinnä tämän lausunnon tausta-aineistoa ja näitä vuokranmääräytymisen numeerisia perusteita käsitteleviä selvityksiä on arvioitu tämän lausunnon yhteydessä samaan aikaan laaditussa asiantuntijalausunnossa Arvo Vitikainen ja Juhana Hiironen, Maanvuokran kohtuullinen käypä arvo Kanta-Helsingin alueella, 15.8.2017.

2. Maanvuokran kohtuullisuutta koskeva lainsäädäntö

Maanvuokralakia (1966/258, jäljempänä myös MVL) 1960-luvulla säädettäessä oli tarkoituksena, että asuintarkoitukseen vuokrattavat maa-alueet vuokrattaisiin erityisen, vuokralaisen suojaksi säädetyn tiukan tontinvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti. Käytännössä tämä ei kuitenkaan toteutunut, ja laissa edelleen säännelty erityinen *tontinvuokraoikeus* jäi lähes kuolleeksi kirjaimeksi oletettavasti siitä syystä, että siinä maanomistajalla olisi ehdoton velvollisuus lunastaa tontilla olevat rakennukset vuokra-ajan päätyttyä. Tällaista ehdotonta lunastusvelvollisuutta muun muassa kunnat eivät, niin kuin ei Helsingin kaupunkikaan uusien vuokrasopimusmallien perusteella, maanomistajina halua sopimuksiin sisällyttää.

Vaikka siis asuntotonttien vuokraoikeuksia yleiskielessä kutsutaankin "tontinvuokrasopimuksiksi", ei niissä juuri koskaan ole kyse tästä erityissopimusmallista. Käytännössä myös kaupunkitontit vuokrataan tavallisimmin maanvuokralain 3 luvun mukaisilla muuta asuntoaluetta koskevilla sopimuksilla, joissa sopimusvapaus on vuokranantajan kannalta laajempi. Sopimuksissa on tällöin tavallisesti maininta "*ilman tontinvuokraoikeutta*". Näin myös Helsingin mallisopimuksessa vuokra-alueen käyttötarkoitus on määritelty "Asuntotarkoituksiin, ilman tontinvuokraoikeutta", joten siis kysymys tässä lausunnossa tarkasteltavissa sopimuksissa on juuri maanvuokralain 3 luvun soveltamisalaan kuuluvista sopimuksista. MVL 51.1 §:n mukaan muun asuntoalueen vuokrasta on kysymys, kun asuntoalueen vuokrakohteena on *tontti* ilman tontinvuok-

raoikeutta tai *muu kiinteistö*, joka luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoitukseen vuokralaiselle kuuluvassa tai hänelle rakennettavaksi tarkoitetussa rakennuksessa *pysyvää asumista varten.*

Maanvuokralaissa ei ole vuokran määrää koskevaa yleissäännöstä. Vuokra määräytyy siten lähtökohtaisesti vapaasti sopimuksen mukaan samoin kuin vastike sopimuksissa yleensäkin. Sopimusvapauden lähtökohtaisesta periaatteesta huolimatta vuokran tulee kuitenkin olla kohtuullinen yleisten periaatteiden mukaisesti, jotka lainsäädännössä on ilmaistu laissa varallisuusoikeudellisista oikeustoimista (1929/228, jäljempänä OikTL). Vuokran kohtuullisuutta koskee erityisesti OikTL 36 §, jossa säädetään seuraavaa:

> *"Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.*
>
> *Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.*
>
> *Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta.*
>
> *..."*

Rinnan OikTL 36 §:n säännöksen kanssa sovelletaan maanvuokralain omia sovittelusäännöksiä. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan voidaan vuokrasopimuksen ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta, jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta. Lain 7 §:n 3 momentin nojalla kohtuuttoman vuokrasopimusehdon sovittelusta säädettyä sovelletaan myös maksuehtoon. Vuokraa voidaan sovitella kummankin osapuolen eduksi tarpeen niin vaatiessa. Sovittelun voi aiheuttaa alun perin sovittu vuokrataso tai vuokran kehittyminen vuokrasuhteen kestäessä (HE 55/1973). Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin korostettu sitä, että sovitteluvaatimus on esitettävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun vuokra on sovittu tai se on muuttunut kohtuuttomaksi (näin esimerkiksi jäljempänä käsiteltävässä ratkaisussa KKO 1994:88).

Kohtuullisen maanvuokran tasoa määrittelevät kriteerit sisältyvät nimenomaan tontinvuokraa koskevaan 2 lukuun ja sen 29 §:ään. Muun asuinalueen vuokraa, mistä nyt käsiteltävänä olevassa asiassa on kysymys, koskeviin sopimuksiin sovelletaan myös kuitenkin MVL 56 §:n 1 momentin perusteella samaa 29 §:ää, joka kuuluu seuraavasti:

> *"Milloin vuokramaksua 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 vuokramaksun suuruuteen vaikuttavat seikat.*
>
> *Maksuehdon sovittelussa voidaan samalla asianhaarat huomioon ottaen määrätä vuokramaksun aletessa, että vuokranantajan on palautettava vuokramiehelle liikaa suoritettu vuokramaksu määrätyltä ajalta, ei kuitenkaan pitemmältä kuin viimeksi kuluneelta kahdelta vuodelta. Niin ikään voidaan sovittelussa vuokramaksun kohotessa määrätä, että korotus tulee voimaan vasta tietyn, enintään yhden vuoden pituisen määräajan kuluttua siitä, kun sovittelua koskeva päätös on saanut lainvoiman."*

Lain määrittelemät kriteerit käyvän vuokratason arvioimiselle ovat siis: 1) käypä vuokrataso; 2) tontin käyttötapa; 3) tontin arvo paikkakunnalla sekä 4) muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat seikat.

Hallituksen esityksessä (55/1973) näitä MVL 29 §:n mukaisia tekijöitä ei ole juurikaan avattu, mutta siinä on korostettu, ettei sovittelu yksittäistapauksissa tarkoita sitä, että vuokra muutetaan vastaamaan käypää vuokratasoa, vaan kysymys on vuokran sovittelusta siten, ettei se ole enää kohtuuton. Samalla korostetaan, että sopimusvapauden periaatteen mukaisesti on oltava mahdollista, että sopimuksissa noudatetaan käyvästä vuokratasosta poikkeaviakin ehtoja silloin kun sopijapuolet nimenomaisesti näin haluavat tehdä. Vuokran kohtuullisuuden arviointi onkin hyvin tapauskohtaista, mihin selkeästi viittaa edellä neljäs kriteeri, jonka mukaisesti huomioon on otettava myös "*muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat seikat*". Kuhunkin yksittäiseen sopimukseen liittyvien erityispiirteiden merkitys on myös seuraavassa käsiteltävässä oikeuskäytännössä ollut hyvin suuri.

3. Maanvuokrasopimuksia ja niiden sovittelua koskevaa oikeuskäytäntöä

3.1 Hallinto-oikeudellinen oikeuskäytäntö

Aluksi voidaan mainita oikeustapaus, joka ei liity maanvuokran sovitteluun, mutta jolla on muuten erityistä merkitystä nyt käsiteltävän asian kannalta. Korkein hallinto-oikeus on tuoreella 5.7.2017 antamallaan ennakkopäätöksellä KHO 2017:117 linjannut, että kunnat voivat solmia maanvuokrasopimuksia kaavamaisilla perusteilla. Tuomioistuin katsoi tässä päätöksessään, että valtuusto oli voinut päättää uudelleen vuokraamisen periaatteista kaavamaisella tavalla, vaikka sen tarkoituksena oli aiemmin ollut siirtyminen yksilöllisempään vuokran määräytymiseen. Tasapuolisen kohtelun vaatimusta tai yhdenvertaisuusperiaatetta ei ollut loukattu vuokrien kaavamaisella määräytymisellä. Samalla KHO linjasi tällaisten sopimusten oikeudellisia reunaehtoja seuraavasti:

> *"Kunta voi esimerkiksi pyrkiä vuokran määräämiseen tontin ominaisuudet huomioon ottaen, mutta se voi kuitenkin käyttää myös tätä kaavamaisempia vuokran määräytymisen perusteita, kunhan perusteet eivät ole syrjiviä tai yhdenvertaisuusperiaatteen tai muiden hallintolain 6 §:n mukaisten oikeusperiaatteiden vastaisia, eikä toimivaltaa perusteista päätettäessä ole käytetty laille vieraassa tarkoituksessa."*

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaisesti kunnan kaavamaisin perustein tekemiä maanvuokrasopimuksia rajoittavat siis edellä kappaleessa 1 esitettyjen yksityisoikeudellisten periaatteiden ja säännösten lisäksi hallintoa koskevat tasapuolisen kohtelun vaatimus, yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n mukaiset periaatteet. Lainkohta kuuluu seuraavasti:

> *"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."*

3.2 Siviilioikeudellinen oikeuskäytäntö

Keskeisintä ja eniten oikeuskirjallisuudessa käsiteltyä oikeuskäytäntöä edustavat peräkkäiset päätökset, jotka KKO antoi vuonna 2004 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokran määrää koskevan ehdon sovittelusta. Ratkaisussa KKO 2004:10 oli kyse käypää vuokratasoa huomattavasti alemmasta lähinnä nimellisestä vuosivuokrasta, kun taas ratkaisussa KKO 2004:11 puolestaan päinvastoin käypää vuokraa huomattavasti korkeammasta vuokrasta. Molemmissa tapauksissa alkuperäisen sopimuksen tehneet osapuolet kuuluivat samaan etupiiriin ja määräysvalta niissä oli tosiasiassa yhdellä ja samalla taholla. Päätöksessä KKO 2004:10 sopimuksen toisena osapuolena ollut osakeyhtiö omisti toisena sopijapuolena olleen asunto-osakeyhtiön, ratkaisussa KKO 2004:11 sopimusosapuolina olleet osakeyhtiö ja kiinteistöosakeyhtiö olivat saman osakeyhtiön omistuksessa. Kummassakin tapauksessa käyvästä poikkeavasta vuokrasta johtuva taloudellinen rasitus kohdistui muuttuneessa tilanteessa alkuperäisistä sopijapuolista erillisiin intressitahoihin eli uusiin osakkeiden omistajiin. Ensimmäisessä tapauksessa sopimusosapuolen vaihdos oli tapahtunut vuokranantajapuolella, jälkimmäisessä vuokralaispuolella. Molemmissa ratkaisuissaan KKO päätyi sovittelemaan selvästi käyvästä vuokratasosta poikkeavaa maanvuokraa. Tapauksissa oli siis kysymys siitä, että alun perin sopijapuolet olivat tietoisesti solmineet sopimuksen käyvästä vuokrasta poiketen, mutta muuttuneiden olosuhteiden seurauksena päädyttiin vuokran määrän sovitteluun. Tapaukset eivät siten oikein hyvin sovellu tässä lausunnossa käsiteltävään tilanteeseen, jossa on kysymys vuokrasopimuksen uudistamistilanteen eli sopimuksen solmimishetken niin sanotun alkuperäisen kohtuuttomuuden arvioinnista. Muuttuneiden olosuhteiden seurauksena syntynyttä kohtuuttomuutta taas kutsutaan jälkiperäiseksi kohtuuttomuudeksi.

Alkuperäistä kohtuuttomuutta koskeva ratkaisu on jo edellä mainittu KKO 1994:88, jossa taloyhtiö vaati maanvuokran sovittelua muun muassa sillä perusteella, että se oli ollut kohtuuttomassa pakkotilanteessa silloin, kun vuokrasopimusta oli jatkettava kaupungin kanssa. Hovioikeus hyväksyikin tämän perusteen ja alensi yhtiön vuokraa lausuen tästä asiasta perusteluissaan seuraavaa:

> *"Laadittaessa 5.5.1976 päivättyä vuokrasopimusta kantajayhtiön kanssa kaupunki oli yksipuolisesti määrännyt vuokran suuruuden. Kantajayhtiö oli ollut tilanteessa, jossa se ei ollut voinut tehdä muuta kuin hyväksyä*

vuokran korotuksen. Vuokran kohtuullistamista tuki lisäksi se, että kantajana oli osakkaittensa asumistarvetta palveleva yhtiö ja että kysymyksessä oleva tontti oli vuokrattu asuntotarkoitukseen."

Korkein oikeus kuitenkin kumosi hovioikeuden päätöksen ja hylkäsi käräjäoikeuden tapaan vuokran sovittelua koskevan yhtiön vaatimuksen. KKO näyttää päätöksessään antaneen erityistä merkitystä sille jo kappaleessa 2 todetulle seikalle, että yhtiö oli pannut vireille vuonna 1976 solmittua vuokrasopimusta koskevan vuokran määrän kohtuullistamista koskevan vaatimuksensa vasta vuonna 1991.

Muita korkeimman oikeuden maanvuokran sovitteluun liittyviä viimeaikaisia tapauksia ovat KKO 1992:192, jossa suvun piirissä alun perin tehdyn sopimuksen poikkeuksellisen alhaista vuokraa ei pidetty sopijapuolten vaihtumisesta riippumatta kohtuuttomana sekä KKO 1988:24, jossa kysymys oli turpeen nostamista varten vuokratun alueen vuokran sovittelusta.

Alkuperäistä kohtuuttomuutta koskeva hovioikeustason ratkaisu on esimerkiksi Turun HO 10.4.2015 No. 347, jossa myös kantajat vetosivat vuokrasopimuksen jatkamistilanteessa tapahtuneeseen kohtuuttomaan vuokran korotukseen. Vaatimus hylättiin hovioikeudessa samoin perustein kuin käräjäoikeudessa. Sen lisäksi, ettei vuokran määrää sinänsä pidetty kohtuuttomana, painoa annettiin sille, että kysymyksessä oli vapaa-ajankiinteistö eikä vakituista asumistarvetta palveleva vuokra-alue.

Tämän selvityksen puitteissa hovioikeuskäytäntöön ei ole voitu perehtyä kattavasti.

4. Oikeudellisia huomioita Helsingin kaupungin maanvuokrien korottamisesta

Kaupungin uusiessa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2017:117 tarkoitetuin tavoin kaavamaisin massasopimuksin vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia korostuvat muidenkin sopimusehtojen kohtuullisuuden lisäksi erityisesti vuokran suuruuden määrittelyyn liittyvien laskentaperusteiden yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus erityisesti suhteessa aiemmin uusittuihin sopimuksiin. Näitä periaatteita sekä vuokranmäärityksen perusteiden avoimuutta on korostettu myös edellä kappa-

leessa 1 mainitussa Vitikaisen ja Hiirosen asiantuntijalausunnossa. He esittävätkin lausuntonsa johtopäätösosiossa, että "*Vuoden 2020-hinnoittelussa on siten oltava varmaa, ettei vuokramiehiä kohdella eriarvoisesti verrattuna muiden alueiden vuokramiehiin tai aiemmin toteutettuihin vuokrasopimusten uusimisiin*". Näin ollen he päätyvät yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti esittämään, ettei 2020 hinnoittelua nosteta vuoden 2015 sopimuskierroksen hintatasosta, koska vuokrahintojen korottamiselle ei ole pystytty esittämään kestäviä riittäviin selvityksiin nojautuvia perusteita.

Kaavamaisten sopimusten käytössä joudutaan tosiasiassa sen ongelman eteen, että todellista sopimusvapautta ei vuokralaisen kannalta ole olemassa. Kaupunki ei neuvottele yksittäisen sopimuksen ehdoista eikä ota huomioon edes mahdollisten suojelumääräysten vaikutusta vuokrakohteen arvoon, vaan ainoa sopimusvapauteen liittyvä ratkaisu vuokralaisella on joko hyväksyä tai hylätä kaupungin määräämän sisältöinen sopimus (kiinteistöviraston muistio 29.4.2014. kohdat 2.7 ja 2.8.3). Selvää on, että vuokralainen on pakkotilanteessa ja hänen on hyväksyttävä kaupungin sanelemat vuokraehdot, koska vaihtoehtoinen vuokralaisen rakennusten ja rakennelmien lunastusmenettely ei johda täyteen korvaukseen vuokralaisen taloudellisista menetyksistä. Uusissa vuokrasopimuksissa ehdot ovat vielä tiukemmat eli, jos vuokralainen ei jatka kaupungin tarjouksesta huolimatta vuokrasopimusta entisin ehdoin ja käyvällä vuokralla "vuokraamisen ajankohtana", ei kaupunki ole velvollinen lunastamaan mitään, vaan vuokralaisen on omalla kustannuksellaan poistettava kaikki rakennukset ja rakennelmansa vuokra-alueelta.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan lukien vuokran määrää koskevan ehdon sovittelua koskevassa lainsäädännössä lähdetään kuitenkin siitä, että kutakin tapausta on arvioitava hyvin yksilöllisesti ottaen huomioon kaikki sopimukseen juuri siinä tapauksessa vaikuttavat tekijät. Jatkosopimuksen ehtojen kohtuullisuutta tai kohtuuttomuutta arvioitaessa on kysymys juuri oikeuskirjallisuudessa alkuperäiseksi kohtuuttomuudeksi nimetystä tilanteesta. Tällöin keskeinen kysymys on se, onko toinen sopijapuoli syyllistynyt sopimusta solmittaessa sopimusvapauden väärinkäyttöön esimerkiksi juuri edellä selostetulla tavalla sanelemalla yksipuolisesti sopimuksen ehdot tilanteessa, jossa toinen osapuoli ei tosiasiassa voi tästä "ota tai jätä" sopimuksesta kieltäytyä.

Kaavamaisissa KHO:n sallimissa sopimusmalleissa voitaneen hallinnon tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä yhdenvertaisuusperiaate huomioon ottaen vuokran suuruuden suhteen täyttää osa MVL 29 §:n mukaisista sopimuksen kohtuullisuuden kriteereistä, kuten käypä vuokrataso tai tontin arvo paikkakunnalla keskimäärin samoin kuin tontin käyttötapa karkeasti jaoteltuna esimerkiksi kerrostalo-, pientalo- tai vapaa-ajanasunto-tontteihin. Yksittäisen tontin "arvoon paikkakunnalla" voivat hyvinkin voimakkaasti vaikuttaa keskimäärisen hintatason lisäksi kunkin rakennuspaikan yksilölliset ominaisuudet, kuten esimerkiksi sillä sijaitsevat suojellut rakennukset niin kuin professori emeritus Juhani Pallasmaan edellä mainitussa lausunnossa on todettu. Selvää sen sijaan on, että MVL 29 §:n tarkoittamin tavoin muita vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavia yksilöllisiä tekijöitä ei voida massasopimuksissa ottaa huomioon, eikä niitä Helsingin tapauksessa aiotakaan kaupungin puolelta huomioida. Kiinteistöviraston muistiossa 29.4.2014 esitetään toistuvasti, että sopimusehtojen kohtuuttomuus vältetään sillä, että vuokrataso jatketuissa sopimuksissa "määritellään aina hyvin kohtuulliseksi". Vuokratasolla ei kuitenkaan voida vaikuttaa kaikkien, kuten esimerkiksi irtisanomisehtojen kohtuullisuuteen.

Maanvuokrasopimusten sovittelua koskevassa oikeuskäytännössä on nähtävissä hyvin selvästi se, että tapauskohtaisten tekijöiden merkitys ratkaisuissa korostuu. Oikeusasteet ovat myös kohtuuttomuusarvioinnissaan kiinnittäneet huomiota siihen, onko sopimuksentekotilanne juuri vuokrasopimuksia jatkettaessa ollut kohtuullinen vuokralaisen kannalta erityisesti silloin, kun vuokranantajana on kaupunki tai seurakunta, joka käyttää sopimuksissaan kaavamaisia ehtoja. Sopimuksentekotilannetta ja sopimusta eli koko oikeustoimea arvioidaan tällöin kokonaisuutena ja jos jonkin tähän kokonaisuuteen liittyvän ehdon soveltaminen johtaa kohtuuttomuuteen, on sopimusehtoa tai sopimusehtoja soviteltava siten että saavutetaan kohtuullinen sopimuskokonaisuus.

5. Johtopäätelmiä

Edellä esitetyn perusteella Helsingin kaupungin uusimien sopimusten oikeudellisten reunaehtojen osalta voidaan nähdä kaksi ehkä jossain määrin erillistä ongelmaa. Toisaalta Helsingin kaupunki voi syyllistyä hallintolain ja KHO:n ratkaisun vastaiseen maanvuokratason määrittelyyn, jos se vastoin edellä esitettyä Vitikaisen ja Hiirosen

kantaa korottaa ilman riittäviä ja kestäviä perusteita vuonna 2020-2021 uusittavien maanvuokrasopimusten vuokratasoa verrattuna vuonna 2015 uusittujen sopimusten vuokratasoihin. Toisaalta kaupunkiin voi kohdistua lukuisia MVL 4 §:n 2 momentin mukaisia kohtuullistamisvaatimuksia siitä syystä, että se ei ole ottanut huomioon eri vuokrakohteiden yksilöllisiä ominaisuuksia. Luonnollisesti myös poikkeaminen yhdenvertaisesta vuokratasosta rikkoo MVL 29 §:n mukaisia vuokran kohtuullisuuden kriteereitä, jos sen suhteen ei noudateta käypää vuokratasoa tai jos se ei ole yhdenvertainen samaa käyttötapaa olevien muiden vuokrakohteiden kanssa eikä perustu vastaavanlaisen tontin arvoon samalla paikkakunnalla.

Helsingissä 29.8.2017

Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy



Juha Sario
oikeustieteen lisensiaatti
asianajaja
Espoo