

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
hesinki.hao@oikeus.fi

Viite:

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan päätös 20.8.2019 HEL 2018-004487
T 10 01 01 04

Asia:

Oikaisuvaatimus virkamiehen päätöksestä HEL 2018-004487: 65§
Maanvuokrasopimuksen irtisanominen (Malmin lentokenttäalue, Malmin
lentokenttäyhdistys ry)

VALITTAJA

Malmin lentoaseman ystävät ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki
info@malmiairport.fi

Yhteyshenkilö
puheenjohtaja Timo Hyvönen
puh. 050 3748371, puheenjohtaja@malmiairport.fi

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21/2019 20.8.2019 § 375
koskien oikaisuvaatimusta Malmin lentokenttäalueen maanvuokrasopimuksen
irtisanomispäätöksestä

SELVITYS TIEDOKSISAANNISTA

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 23.8.2019. Kunnan
jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmen päivän kuluttua siitä,
kun se on toimitettu sähköisesti ja seitsemän päivän kuluttua siitä, kun
pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Tiedoksisaantipäivä oli
täten 26.8.2019 ja valitusaika päättyy 25.9.2019.

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Malmin lentoaseman ystävät ry on rekisteröity yhteisö, jonka kotipaikka on Helsingin kaupunki. Yhdistys on kunnan jäsen. Yhdistys on Malmin lentokenttäyhdistys ry:n jäsen. Malmin lentokenttäyhdistys on Malmin lentoaseman ystävät ry:n jäsen.

Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on Malmin lentokentän toiminnan säilyttäminen nykyisellä paikallaan sekä lentokentän toiminnan kehittäminen, edistäminen ja tukeminen. Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on myös vaalia ja suojella Malmin alueen rakennettujen kulttuurikohteiden ja -ympäristöjen ajallista monimuotoisuutta, vaalia niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää niiden kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

VAATIMUKSET

Malmin lentoaseman ystävät ry vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen lainvastaisena.

1. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu asianosaista hallintolain 34 §:n edellyttämällä tavalla
2. Päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa

PERUSTELUT

Helsingin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt hylätä oikaisuvaatimuksen virkamiehen päätöksestä koskien Malmin lentokentän kiitotiealueen vuokrasopimusta. Lautakunnan päätös tulee kumota ja virkamiehen tekemä irtisanomispäätös mitätöidä.

Peruste, jolla vuokralaista ei ole ollut tarpeellista kuulla sopimuksen irtisanomisesta, on hallintolain 34 §:n vastainen. Oikaisuvaatimuksen hylkäävässä päätöksessä on virheellisesti väitetty, että maanvuokrasopimuksella olisi ollut enimmäisvuokra-aika, joka olisi päättynyt 31.12.2019, ja tällä perusteella on katsottu, ettei vuokralaista ollut tarpeellista kuulla sopimuksen irtisanomisen johdosta.

Vuokralaiselle on lisäksi useasti vahvistettu suullisesti, että vuokrasopimuksen luonne on toistaiseksi voimassaoleva.

Maanvuokralain 3 § 2 momentin mukaan ”*Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava **kaikki** sopimusehdot. **Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön.** Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti.*”

Näin ollen ehto, joka on kirjattu muualle kuin vuokrasopimukseen, kuten esimerkiksi kiinteistölautakunnan 1.12.2016 (487 §) päätökseen, ei tule osaksi kirjallista vuokrasopimusta edes sillä perusteella, että vuokralainen olisi tästä ollut tietoinen.

Maanvuokralain mukaan ehto, jota ei ole kirjallisessa vuokrasopimuksessa, on mitätön. Näin ollen päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kun vuokralainen on jätetty kuulematta ennen vuokrasopimuksen irtisanomista.

Poimittu asianomainen kohta oikaisupäätöksessä:

”Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 (487 §) vuokrata Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) Malmin lentokentällä sijaitsevan alueen valvomattoman lentopaikan pitämistä varten sekä harraste- ja yleisilmailutoiminnan harjoittamista varten toistaiseksi 1.1.2017 alkaen yhden kuukauden irtisanomisajoin kuitenkin kauintaan 31.12.2019 saakka. Vuokralainen on ollut tietoinen kiinteistölautakunnan päätöksestä 1.12.2016 (487 §) sekä päätöksen sisältämästä enimmäisvuokra-ajasta. Vuokralaisen tulee katsoa hyväksyneen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaessaan, että vuokrasopimus päättyy viimeistään 31.12.2019. Näin ollen vuokralaista ei ole ollut tarpeellista kuulla ennen sopimuksen irtisanomista.”

Päätöksen tehnyt viranomaisella on ylittänyt toimivaltansa

Viranomaisella, ei ole ollut asianmukaista perustetta irtisanoa toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta. Perusteeksi on ilmoitettu, että Tontit –yksikön päällikkö on maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa päätöksessään 5.12.2018 (65 §) perustellut päätöstä vuokra-alueen ottamisella Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Niin kauan kuin vuokratulla alueella on voimassa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto, ei aluetta voi käyttää muuhun kuin sen alkuperäiseen tarkoitukseen. Alueen käyttötarkoituksen arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös Suomen sitoutuminen Euroopan neuvoston kulttuuriperintöä koskevaan puiteyleissopimukseen, joka tuli voimaan lakina (61/2018) syyskuussa 2018 (ns. Faron sopimus).

Ottaen huomioon alueelle asetettu vaarantamiskielto sekä Suomea sitovat kansainväliset velvoitteet ja ELY-keskuksen vailla lainvoimaa oleva kulttuuriperintöä koskeva kielteinen suojelupäätös on selvää, että viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa päättäessään ottaa alueen muuhun käyttöön, kuin mikä alueen kulttuurihistoriallinen alkuperäinen, myös alueella voimassa olevaan asemakaavaan merkitty käyttötarkoitus on.

Vuokrasopimuksen ehto 22 §:

Mikäli vuokranantaja **tarvitsee vuokra-aikana vuokra-alueita** tai sen osaa **maankäytön kehittämiseen liittyviin tarkoituksiin, kuten kaavan valmistelua, laatimista ja/tai toteuttamista ja/tai yleistä käyttöä varten**, vuokralainen on velvollinen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovuttamaan sitä varten tarvittavan alueen. Mikäli vuokra-alueen osan irtisanominen vaikuttaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuksiin, vuokralaisella on oikeus saada vuokra tarkistetuksi muuttuneita olosuhteita vastaavaksi.

Oikaisupäätöksen perusteluista poimittu kohta:

*”Suunnittelu- ja rakentamistavoitteiden hallittu limittäminen ja toteutus sekä eri rakentamisvaiheiden keskinäisten riippuvuuksien **ennakointi ja koordinointi edellyttävät**, että Malmin lentokentän alue otetaan kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön suunnitellusti 1.1.2020 alkaen. Lentokenttätoiminnan jatkuminen aiheuttaisi aikatauluriskin, joka toteutuessaan viivästyttäisi Malmin lentokentän alueen rakentamista ja siten vaarantaisi kaupungin kasvun kannalta tärkeän strategisen asuntotuotantotavoitteen saavuttamisen Malmin lentokentän alueella.”*

Päätös on muuten lainvastainen

Oikaisuvaatimuksen hylkäävässä päätöksessä esitettyssä perustelussa, että vuokra-alueella operoivat ”yhdistyksen asiakkaat” eivät ole kaupungin ja yhdistyksen välisessä maanvuokrausasiassa asianosaisia eikä maanvuokrasuhteen päättymisellä voida myöskään katsoa olevan välitöntä vaikutusta näiden toimijoiden etuihin, oikeuksiin eikä velvollisuuksiin.

Päätöksessä on jätetty huomioimatta, että yhdistys edustaa jäseniään, joista yhdistys todellisuudessa muodostuu. Yhdistyksen jäsenet ovat myös ”asiakkaita”. Jos yksikin yhdistyksen jäsenistä on asiassa

asianosaisasemassa, myös yhdistys on katsottava asiassa asianosaiseksi.

Suuri määrä Malmin lentoaseman ystävät ry:n jäseniä on kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistyksen välisessä maanvuokrausasiassa asianosaisasemassa, ja maanvuokrasuhteen päättymisellä voidaan katsoa olevan siten välitön vaikutus yhdistyksen jäsenten etuihin, oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Malmin lentoaseman ystävät ry:n jäsenillä on suoria maanvuokrasopimuksia Helsingin kaupunkiin päätöksen vaikutusalueella. Yhdistys toimii asiassa jäsentensä etujen valvojana.

Vuonna 2019 vuokra-aluetta on käyttänyt vakituisesti 104 yhdistyksen jäsenten (yksityiset, yritykset, yhteisöt ym.) omistamaa ilma-alusta ja kymmeniä jäsenten ilma-aluksia satunnaisesti.

Näiden toimijoiden lisäksi kenttää on käyttänyt useita satoja muita ilma-aluksia Suomesta ja muista maista, joihin voitaisiin viitata päätöksen mukaisesti termillä "asiakkaat".

Helsingissä 25.9.2019

Malmin lentoaseman ystävät ry
Yhteyshenkilö: puheenjohtaja Timo Hyvönen,
puheenjohtaja@malmiairport.fi, 050-3748371