

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA: Valitus Helsingin kaupunginvaltuuston antamasta päätöksestä (10.10.2018, diariono. HEL 2018-005993 T 10 01 01 02, esityslista 17/2018, asia 10/§ 285) koskien vuokrauserusteiden määrittämistä asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021. Päätöstä koskeva pöytäkirja on asetettu nähtäville yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi 18.10.2018. Sitä koskeva ote toimitettiin valittajille pyynnöstä sähköpostilla 23.10.2018 (**Liite 1**).

VALITTAJAT:

1. Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, (Y 1525340-6) kunnan jäsenenä ja pientalotonttien vuokralaisia edustavana järjestönä
Osoite: Marjatantie 18, 00610 Helsinki
Kotikunta: Helsinki
2. Kunnas Tuuli, tontin vuokralaisena ja asianosaisena
Kotikunta: Helsinki

ASIAMIES:

VAATIMUKSET:

Vaadimme, että

1. Helsingin kaupunginvaltuuston päätökseen liitetty muutoksenhakukielto jätetään virheellisenä ja lainvastaisena huomioimatta ja että hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee tämän kunnallisvalituksen pääasian;
2. Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen toimeenpano välittömästi keskeytetään ja lykätään tämän oikeudenkäynnin ajaksi. Muussa tapauksessa päätöksen toimeenpano johtaisi lainvastaisen päätöksen synnyttämän virheellisen oikeustilan kertautumiseen viranhaltijoiden virheellisinä toimenpiteinä sekä niiden seurauksena lukuisiin yksittäisten asianosaisten oikaisuvaatimuksiin ja mahdollisesti kymmeniin tai jopa satoihin kunnallisvalituksiin;

3. Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan lainvastaisena ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi; ja
4. Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulomme hallinto-oikeudessa.

TAUSTA

Helsingin kaupunki omistaa noin 65 prosenttia kaupungin maapinta-alasta. Asumiskäyttöön soveltuvasta rakentamattomasta maasta kaupunki omistaa noin 90 prosenttia. Kaupungilla on kaavoitusmonopoli, joten se voi itse määritellä maankäytön luonteen. Helsingin kaupunki on ylivoimaisesti suurin tontinvuokrasopimuksia tekevä taho kaupungin alueella. Helsingin kaupungilla on maanvuokrasopimuksia noin 9 000 kappaletta, lähes 5 500 on voimassaolevia asuintalotontin vuokrasopimuksia. Kaupungin vuokraamilla tonteilla olevissa asuntoyhtiöissä ja asuintaloissa asuu noin 225 000 asukasta. Helsingin kaupunki vuokraa asuntotontteja noin 1260 ha ja sai niistä vuokratuloja v 2017 yli 120 miljoonaa euroa. Kaupunki on em. maaomistuksensa vuoksi alueellaan määräävässä asemassa sekä vuokralle tarjottavien että tonttikaupoilla luovutettavien tonttien hinnoittelussa.

Kaupungin vuokralle antamia yksittäisiä tontteja on tuhansia. Valtaosalla vuokramiehistä on voimassa vasta tontin ensimmäinen pitkäaikainen vuokrasopimuskausi. Vuokrasopimusten uusimiseen liittyy aina vuokrankorotus, koska tontinvuokrat ovat jääneet jälkeen tonttien käyvän hinnan kehityksestä. Syynä tähän on se, että vanhat tontinvuokrat sidottiin elinkustannusindeksiin. Lisäksi joinakin vuosina oli indeksiehdon kieltävä lainsäädäntö. Uutena elementtinä vuokrakauden päättyessä on kaupungin valikoidusti tarjoama tontin ostomahdollisuus, jota kaupunki ei kuitenkaan ole tarjonnut omakotitonttien vuokramiehille.

Vuonna 2009 Helsingin kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat noin 128 miljoonaa, vuonna 2010 noin 134 miljoonaa, 2011 noin 143 miljoonaa, vuonna 2012 noin 153 miljoonaa, vuonna 2013 noin 161 miljoonaa, vuonna 2014 noin 167 miljoonaa, vuonna 2015 noin 191 miljoonaa ja vuonna 2016 noin 206 miljoonaa. Vuoden 2017 kertymä oli noin 214 miljoonaa. Jo tehtyjen ja lähiaikoina tehtävien tontinvuokrasopimusten uusimisten vuoksi kaupungin tontinvuokrakertymä tulee kasvamaan seuraavien 10 vuoden aikana erittäin voimakkaasti. Vuonna 2017 asuntotonttien vuokraosuus oli siis yli 120 miljoonaa edellä mainitusta yli 200 miljoonasta eurosta. Jatkossa asuntotonttien suhteellinen osuus kertymästä kasvaa voimakkaasti.

Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteessa. Nämä kaikki sopimukset on uusittu kaupunginvaltuuston päätöksillä pitkäaikaisin sopimuksin. Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta, jotka on nyt tarkoitus uusida. Vuoteen 2025 mennessä tulee näiden lisäksi uusittavaksi noin 200 asuntotonttisopimusta ja vuoteen 2035 mennessä noin 400 sopimusta lisää.

Nyt vuosille 2020-21 uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl),
Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin
(11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulän (142 kpl),
Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17

kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa. Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi myös merkittävällä määrällä kerrostalotontteja.

Käpylän, Koskelan, Kumpulan ja Toukolan alueen tontinvuokrasopimukset, yhteensä 571 sopimusta, muodostavat valtaosan nyt uusittavaksi tulevista sopimuksista. Käpylän ensimmäiset tontinvuokrasopimukset tehtiin 1920 -luvulla ja ne uusittiin 1970 -luvulla, jolloin samalla varmistui, ettei Puu-Käpylää tulla purkamaan. Käpylän Olympiakylän talot valmistuivat vuonna 1940, ja niitä koskeva tontinvuokrasopimus uusittiin vuonna 2000. Vuonna 2010 uusittiin noin sata tontinvuokrasopimusta. Vuonna 2015 oli siis n. 170 tonttia koskenut sopimusten uusimiskierros. Vuosien 2010 ja 2015 uusimiskierrokset ovat ennakkotapauksia, joissa kaupunki pyrki linjaamaan sopimusten uusimiskäytäntöään. Vuonna 2020 on vuorossa 750 tonttia, 50 tonttia vuonna 2023 ja 150 tonttia vuonna 2025. Nyt esillä olevat vuoden 2020 uusimiset koskettavat siis hyvin merkittävää osaa koko lähivuosina uusittavasta vuokratonttikannasta.

Käpylä, Koskela, Kumpula ja Toukola muodostavat pääasiassa 1920 ja -30 luvuilla rakennetun pientalovaltaisen alueen. Alue on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaana ympäristönä suojeltu asemakaavalla. Suojelun tarkoituksena on säilyttää alueen alkuperäinen luonne ja laatu, sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus sekä olemassa oleva rakennuskanta. Suojelukaava estää alueen puutarhatonttien ja rakentamisaikakauttaan edustavien rakennusten ulkoasun oleellisen muuttamisen sekä kieltää kokonaan tonteilla olevien rakennusten purkamisen. Eräät alueella olevat rakennukset on lisäksi suojeltu erillis päätöksillä. Koko alueen tonttimaan on Helsingin kaupungin omistuksessa. Tonttien vuokralaiset puolestaan omistavat niillä sijaitsevat rakennukset.

Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry on Suomen vanhimpana alan yhdistyksenä perustettu jo vuonna 1927 (rekisteröity v 1929). Se edustaa Käpylän, Koskelan, Kumpulan ja Toukolan alueen pientalojen omistajia eli nyt esillä olevan vuokrankorotuskierroksen suurimpana kohteena olevien vuokratonttien haltijoita. Yhdistyksen tehtävänä on ajaa jäsenkuntansa etuja pientalojen omistusta ja tonttien hallintaa koskevista asioista sekä pientaloalueisiin liittyvissä muissa kysymyksissä. Sillä on jäsenenä 361 em. alueen taloutta, eli se edustaa suurinta osaa alueensa pientalotonttien vuokralaisista. 2020-21 vuokrasopimusten uusimista koskevista kysymyksissä yhdistys on työskennellyt jo vuodesta 2012 alkaen, pyrkien aktiivisella tavalla ennakoivaan vuorovaikutukseen ja tiedonvaihtoon kaupungin viranhaltijoiden valmistelutyössä (Ks. mm. **Liitteet 2, 3, 4,5, 6 ja 7**).

VAATIMUSTEN PERUSTELUT

1. MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kaupunginvaltuuston päätös kyseisten asuntotonttien vuokrauserusteiden määrittämisestä on lopullinen eikä päätöksessä ole kyse vain valmistelusta tai täytäntöönpanosta, joita kuntalain (410/2015) 136 § koskee. Päätös on niin muodoin kuntalain 135 §:n 1 momentin ja 2 momentin 1)- ja 3-kohtien nojalla muutoksenhakukelpoinen. Muutoksenhakukiellolle ei ole esitetty laillista perustetta.

Muutoksenhakukieltoa ei ole annettu erehdyksessä tai kysymys ei ole kirjoitusvirheestä, mikä ilmenee oheisesta Helsingin vs. kaupunginsihteerin asiaa koskevasta sähköpostista (**Liite 8**). Se, että kaupunginvaltuuston päätöksessä vahvistettujen vuokrauserusteiden nojalla solmittavat vuokrasopimukset edellyttävät myöhemmin viranhaltijoiden toimeenpanotoimia yksittäisten vuokratonttien kohdalla, ei tarkoita, että valtuuston päätös vuokrauserusteista olisi ollut vain asioiden valmistelua. Muutoksenhakukielto on annettu virheellisesti tarkoituksella sulkea pois asianosaisten ja muiden kunnan jäsenten asianmukainen valitustie sitovien vuokrauserusteiden määrittämisestä. Sillä on näin haluttu estää tehtyä päätöstä koskevan laillisuusvalvonnan toteuttaminen. Menettely poikkeaa Helsingin kaupungin aiemmasta käytännöstä vastaavien tontinvuokrasopimusten uusimisessa sovellettavien vuokrauserustepäätösten yhteydessä.

Koska kaupunginvaltuuston päätökseen ei ole liitetty lain vaatimaa valitusosoitusta, eikä päätöstä ole annettu tiedoksi asianosaisille, kunnallisvalituksen tekemistä koskeva kuntalain 138 §:n tarkoittama määräaika ei ole asianosaisten eikä kunnan jäsenten osalta alkanut, vaikka Helsingin kaupunki julkistikin päätöspöytäkirjan verkkosivuillaan 18.10.2018. Ks. Olli Mäenpää: Hallintolaki ja hyvän hallinnon perusteet, 2017 ("Mäenpää"), ss. 322, 324.

Valitusosoituksen puuttuminen tai virheellisesti annettu muutoksenhakukielto ei estä hakemasta päätökseen muutosta ennen mahdollisesti korjatun lainmukaisen muutoksenhakuohjeen antamista eikä valitusta tule tämän vuoksi jättää tutkimatta (ks. Mäenpää, s. 323).

Pyydämme, että hallinto-oikeus jättää muutoksenhakukiellon huomioon ottamatta ja tutkii valituksemme tarkoittaman pääasian.

2. KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSEN KUMOAMINEN JA PALAUTTAMINEN UUELLEEN VALMISTELTAVAKSI JA KÄSITELTÄVÄKSI

2.1 LAILLISUUSPERUSTEET

Tämä valitus perustuu siihen, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös on kuntalain 135 §:n 2 momentin 1)- ja 3)-kohdissa tarkoitetuilla tavoilla lainvastainen. Kaupunginvaltuusto on päätöksessään ja viranhaltijat sitä koskevassa valmistelutyössä käyttäneet hallintovaltaa kuntalain

7 §:n tarkoittamaan kunnan yleiseen toimialaan kuuluvassa tehtävässä. Vastoin laillisia velvoitteitaan valtuusto on päätöksenteossaan ja sen valmistelussa kuitenkin jättänyt noudattamatta

- hallintolain (434/2003) 1§:n tarkoitusta toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa ja oikeusturvaa hallintoasioissa sekä edistää hallinnon palvelujen laatua ja tuloksellisuutta,
- hallintolain 6§:n edellyttämiä hyvän hallinnon periaatteita,
- hallintolain 7 §:ssä vaadittua palveluperiaatetta ja palvelun asianmukaisuutta,
- kuntalain 22 § 1 momentin määräyksiä kuntalaisten vaikuttavista osallistumismahdollisuuksista,
- kuntalain 29 § 1 momentin määräyksiä koskien kunnan riittävää tiedotusvelvollisuutta asukkaille, palveluiden käyttäjille, järjestöille ja muille yhteisöille vireillä olevien asioiden käsittelystä ja päätösten vaikutuksista sekä
- julkisuuslain (621/1999) 1 §:n, 3 §:n, 9 §:n ja 17 §:n 20 §:n edellyttämää avoimuutta ja tiedonsaantioikeutta.

2.1.1 Hyvän hallinnon periaatteet

Hyvän hallinnon periaatteina eli hallinnon oikeusperiaatteina pidetään seuraavia viittä hallintolain 1§:än ja 6 §:än perustuvaa periaatetta, jotka on todettu laissa ja sitä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 72/2002), ks. myös Mäenpää s. 81:

- *Yhdenvertaisuusperiaate*
- *Tarkoitussidonnaisuuden periaate*
- *Puolueettomuusperiaate*
- *Suhteellisuusperiaate*
- *Luottamuksensuojaperiaate*

Em. hallinnon oikeusperiaatteet koskevat kaikkea hallintoelinten toimintaa/viranomaistoimintaa sen muodosta ja sisällöstä riippumatta (Mäenpää s. 82). Kuten alempana esitetään, Helsingin kaupungin voidaan katsoa kaupunginvaltuuston päätöksellä ja siihen liittyvässä valmistelutyössä loukanneen useita edellä mainittuja hallinnon oikeusperiaatteita.

2.1.1.1 Yhdenvertaisuusperiaate

Yhdenvertaisuusperiaate sisältää viranomaisen ja virkamiehen velvollisuuden kohdella hallinnon asiakkaita tasapuolisesti ja johdonmukaisesti.

Tasapuolinen kohtelu tarkoittaa, että samanlaisia tapauksia on kohdeltava samalla tavoin, erilaisia tapauksia niiden eroavuudet huomioon ottaen. Erilaisten tilanteiden erilainen kohtelu on lisäksi oltava asiallisesti perusteltavissa. Arviota tehtäessä on käytettävä objektiivisia kriteereitä.

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää myös menettelyn tasapuolisuutta niin, että päätöksenteko tapahtuu ennalta määriteltyjen, yleisesti hyväksyttävien ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaisesti. (Mäenpää ss. 85-86) Hallintolakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 72/2002) todetaan mm. ”*Tasapuolisen kohtelun merkitys korostuu silloin, kun viranomainen käyttää yksityisten oikeusasemaan tai toimintamahdollisuuksiin kohdistuvaa harkintaa.*” Aiheesta mm. KHO 1997:30, KHO 2010:69 ja KHO 30.4.1999 T 963.

Alempana tässä valituskirjelmässä esitetty osoittaa, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös ja siihen liittyvä valmistelu loukkaa tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Johdonmukaisuusvaatimus edellyttää, että samanlaisissa asioissa on yleensä noudatettava samanlaista menettelyä ja johdonmukaista ratkaisulinjaa. Epäyhtenäinen tai muuten epäjohdonmukainen päätöksenteko viittaa muiden kuin asiallisten perusteiden vaikutukseen. Johdonmukaisuus ei sinänsä estä ratkaisulinjan tai menettelykäytännön muuttamista, jos muuttamiseen on perusteltua syytä. Vakiintuneen käytännön muuttaminen on kuitenkin aina perusteltava. (Mäenpää s 87) Ks. myös KHO 2015:25, Vaasan hallinto-oikeus 14/0461/1 ja Kuopion HAO 08.04.2013 13/0105/3 (yhdenvertaisuutta rikottu ilman hyväksyttävää perustetta). Helsingin kaupunki vetoaa kaupunginvaltuuston päätökseen liitetyssä perustelumuiotiossa mm. siihen, että KHO:n päätös 2017:117 vahvistaisi kaupungin vapaan oikeuden muuttaa vastaavissa tontinvuokrasopimusten uusimistilanteissa aiemmin noudattamaansa linjaa ja periaatteita. Kaupungilla on toki kunnallisessa päätöksenteossa laaja harkintavalta, mutta tällainen tulkinta KHO:n päätöksestä on ilmeisen virheellinen. KHO päätöksellään nimenomaisesti vahvisti, että kunnan päättämät vuokran määräytymisperusteet eivät saa olla syrjiviä tai yhdenvertaisuusperiaatteen tai muiden hallintolain 6§:n oikeusperiaatteiden vastaisia ja että "...tämänkaltaisilla päätöksillä pyritään varmistamaan sitä, että kunnan käytäntö esimerkiksi vuokrasopimuksia tehtäessä ja uusittaessa säilyy johdonmukaisena.". Oikeus ei erikseen vahvistanut kunnalle (Kristiinankaupungille) oikeutta muuttaa entistä käytäntöään tontinvuokrasopimusten uusimisessa, vaan päinvastoin vahvisti kunnan oikeuden jatkaa entistä käytäntöään, koska kyseistä vakiintunutta käytäntöä muuttamaan pyrkinyt aiempi valtuuston päätös oli Vaasan hallinto-oikeuden päätöksellä 14/0461/1 kumottu ja palautettu uudelleen käsiteltäväksi.

Alempana tässä valituskirjelmässä esitetty osoittaa, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös ja sitä edeltänyt valmistelu loukkaa myös edellä kuvattua johdonmukaisuusvaatimusta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen ja siihen liittyvän valmistelun tasapuolisuus- ja johdonmukaisuusvaatimusten vastaisuuksista keskeisimpiä ovat seuraavat:

- a) Päätöksen sisältämät vuokrausperusteet poikkeavat olennaisella tavalla niistä vuokrausperusteista, jotka Helsingin kaupunginvaltuusto oli aiemmin vahvistanut vanhojen tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksilla v 2010 ja 2015 (**Liitteet 9 ja 10**). Valtuuston päätös on vastoin yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden periaatetta eikä siinä anneta asiallisia ja objektiivisia perusteluja muutokselle;
- b) Päätöksen vuokrausperusteet eivät käsittele Käpylän, Koskelan, Kumpulan ja Toukolan alueen tontteja (jäljempänä yhteisesti "Alue") yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti suhteessa vastaaviin kaupungin vuokraamiin tontteihin Alueen ulkopuolella;
- c) Päätös on Alueen pientalotontteja koskevilta osiltaan myös sisäisesti ristiriitainen ja perusteetta rikkoo yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta vastaan, kun Alueen muiden osien pientalotonteille vahvistettu tontinvuokrausperuste on olennaisesti korkeampi kuin vastaavien Koskelan tonttien vuokrausperuste;
- d) Päätöksessä on vastoin valtuuston aiemmin tekemiä päätöksiä jaettu pientalotontit kolmeen ryhmään ja määrätty kullekin ryhmälle omat vuokrausperusteet ja vuokrat. Tätä jakoa ei ole tehty objektiivisella tavalla perustellusti. Se johtaa Alueella

yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen, käytännössä mielivaltaiseen tilanteeseen, koska

- (i) jako on kohdistettu perusteettomasti tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys;
- (ii) valtuuston päätöksessä määritellään eri tonttityypit niillä nyt sijaitsevien rakennusten perusteella tavalla, jota ei pystytä käytännössä soveltamaan yhdenmukaisesti ja tasapuolisesti; ja
- (iii) valtuuston päättämän määritelmän perusteella Alueen keskenään samanlaisilla tonteilla sijaitsevista ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla – ja käytännössä myös on – kaikkien kolmen eri pientalotyyppin asuintaloja sekä pienkerrostaloja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen vuokrausperusteiden vuokrat koskien Alueen pientalotontteja ovat merkittävästi korkeammat kuin kaupunginvaltuuston vuosien 2010 ja 2015 vanhojen vuokrasopimusten uusimiskierroksilla määrittämät vertailukelpoiset vuokrat (mm. **Liite 3**). Alueen omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 % (37 e/k-m² vs. 29 e/k-m², ind. 100), vaikka vuoden 2008 jälkeen omakotitalotonttien reaalihintataso ei ole pääkaupunkiseudulla noussut, vaan tosiasiassa laskenut (ks. R Peltolan asiantuntijalausunto, **Liite 11**). Kuten Peltola lausunnossaan toteaa, ei ole perusteltua, että v 2020 vuokrausperustehinta olisi vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyjä vuokrausperustehintoja korkeampi. Lisäksi pari- ja omakotitalotonttien vuokrausperustehinnat Alueella on samassa päätöksessä ilman objektiivista perustelua määritetty suhteessa Alueen kerrostalotontteihin merkittävästi korkeammiksi verrattuna muissa kaupunginosissa sijaitsevien tonttien vastaaviin hintasuhteisiin.

Kaupunginvaltuuston päätös poikkeaa em. aiempien vuokrasopimusten uusimiskierrosten päätöksistä olennaisesti myös siinä, että vastoin aiempia päätöksiä valtuuston uusi päätös jaottelee asuinpienentalotontit rivitalo-, paritalo-, ja omakotitalotontteihin. Ainoana varsinaisena perusteluna sille, miksi aiemmin käytetty yhtenäinen pientalotonttikategoria on nyt jaettu osiin, on kaupungin puolesta asukastilaisuuksissa esitetty kannanotto, että nyt on uusittavana paljon paritalo- ja omakotitalotonttien vuokrasopimuksia ja näin saadaan niiden korkeampi arvo otettua huomioon - toisin sanoen saadaan perittyä niiltä korkeampaa maanvuokraa (ks. **Liitteet 12 ja 13**). Tällaista tyyppijaottelua ei kuitenkaan löydy Alueen voimassaolevassa asemakaavasta, jossa pientalotontit on merkitty pelkästään suojelluiksi asuintalotonteiksi (A/s) tai suojelluiksi erillispientalotonteiksi (AO/s). Kummankin kaavakategorian tonteilla sijaitseekin kaikkia edellä mainittuja talotyyppisiä (sikäli kuin ne ovat määriteltävissä).

Valtuuston päätös pyrkii perustelemaan uusien tonttityyppikategorioiden ja sen mukaisten erilaisten vuokrausperustehintojen käyttöä nimeämällä keinotekoisesti tontit em. eri tonttikategorioiden tontilla tällä hetkellä sijaitsevan rakennuksen tyyppin perusteella. Tämä menettely on perusteeton, epäobjektiivinen ja epälooginen: Tontin maapohjan arvoon (eli valtuuston päätöksessä käytettyyn rakennusoikeuden arvoon) ei voi eikä saa vaikuttaa se,

millainen rakennus tontille on vuosikymmeniä sitten – tai myöhemminkin - satuttu rakentamaan, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voi tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä sekä käyttötarkoitusta ja suojelua koskevat merkinnät asemakaavassa. Kuten Peltola lausunnossaan toteaa, tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi. Tämä peruseriaate on kaupunginvaltuuston päätöksessä ja sitä koskevassa valmistelutyössä sivuutettu, vaikka esim. Catella toteaa raporttinsa alussa, että ”Arvioinnissa oletetaan, että tontit ovat myytävissä vapaarahoitteeseen omistusasuntotuotantoon” (eli oletetaan, että tontit ovat rakentamattomia ja tietyn tyyppisille uudisrakennuksille kaavoitettuja). Kaupungin omaksuman talotyyppiäotellun keinotekoisuutta korostaa se, että valtuuston päätöksen sisältämien teoreettisten talotyyppien tasapuolinen ja objektiivinen soveltaminen vuokrausperusteiden käytännön toteuttamisessa on jo tähän mennessä osoittautunut kaupungin viranhaltijoille ylivoimaiseksi tehtäväksi.

Kaupungin viranhaltijoiden toiminta valtuuston päätöksen yhteydessä osoittaa, että valtuuston päätöksessä tarkoitettua tonttityyppijakoa (= talotyyppijakoa) on Alueella käytännössä mahdoton toteuttaa tontinvuokran yhdenvertaisessa ja tasapuolisessa määrittämisessä ja toteuttamisessa eri tonteille. Viranhaltijoiden tulkinnat esimerkiksi siitä, mikä on asunto/asuinhuoneisto, mikä on asuinhuone, mikä on asumiskäyttöön tarkoitettu tila tai mikä on pesutila, vaihtelevat yksittäistapauksissa (tai jopa yhdessä ja samassa tapauksessa). Kaupunginvaltuuston päätös edellyttäisi kuitenkin eri talotyyppien (= tonttityyppien) objektiivista ja loogista erottelua mm. näillä perusteilla. Ongelmallisuutta lisää se, ettei kaupunki halua perustaa asian selvittämistä suoraan voimassaoleviin/voimassaolleisiin rakennusmääräyksiin, vaan soveltaa niitä vaihtelevasti kulloinkin tilanteen mukaan ilmoittamallaan tavalla (ks. esimerkiksi **Liitteiden 14, 15, 16, 17 ja 18** sähköposti- ja kirjeenvaihtoketjut). Lisäksi kaupungin viranhaltijoiden laatima talotyyppi-/tonttityyppiäotellu on muutoinkin osoittautunut suurelta osin virheelliseksi, kuten **Liitteeseen 19** laatimamme todellista tilannetta kuvaava tonttiluettelo osoittaa verrattuna valtuuston päätökseen liitettyyn tonttiluetteloon .

Alue on pääosin kaavoitettu lähes 100 vuotta sitten ja silloin rakennettu sen mukaisesti (myöhemmin Alueelle on alkuperäisen kaavan päälle lisätty suojelukaava). Alueen tonteille onkin aikoinaan rakennettu monenlaisia rakennuksia; eri tonteilla on keskenään hyvin samannäköisiä ja samansuuruisia rakennuksia, jotka valtuuston päätöksen määritelmillä olisivat satunnaisesti joko (pien)kerrostaloja, rivitaloja, paritaloja tai omakotitaloja. Osa ulkoisesti lähes samanlaisista taloista on vuosikymmenten aikana vaihtanut tällaisesta tyyppikategoriasta toiseen, jotkut useampia kertoja. Se, mihin talotyyppiin kaupunki määrittelee tontilla olevan talon juuri nyt kuuluvan, ei tosiasiallisesti voi millään tavoin vaikuttaa talon alla olevan maapohjan arvoon.

Kaupunginvaltuuston päätöksen omaksuma, tonteilla sijaitseviin talotyyppisiin perustuva maan arvon hinnoittelu on johtanut räikeään yhdenvertaisuuden, tasapuolisuuden ja johdonmukaisuuden periaatteiden rikkomiseen, kuten **Liitteeseen 20** laatimastamme kuvallisesta esimerkkivertailusta konkreettisesti ilmenee. Vastaavia esimerkkejä Alueelta

löytyy kohtuuttoman suuri määrä, kuten **Liitteen 19** tonttiluettelovertailu kaupungin ilmoittamien ja itse selvittämiemme talotyyppien välillä osoittaa. Kaupungin talotyyppiluettelon ja todellisuuden välillä on poikkeamia eri suuntiin ainakin yli 130 tontin/talotyyppin kohdalla!

Kaupunki ilmoittaa hankkineensa Alueen vuokrausperusteiden määrittelyä varten arviolausunnot kohteena olevien tonttien (rakennusoikeuden) arvosta kahdelta tavanomaisesti käyttämältään kiinteistöalan konsultilta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä. Valtuuston päätöksestä tai sen liitteistä ei suoraan ilmene, millä tavoin kaupunki on näitä konsulttilausuntoja käyttänyt eikä muutoinkaan välittömästi sitä, miten kaupunginvaltuuston päätöksen vuokrausperusteisiin on päädytty. Valtuuston päätöksessä lausutaan vain, että kaupunki on käyttänyt em. konsulttiarvioita ”valmistelun tueksi”. Päätökseen liitetystä perustelumuihistiosta kuitenkin selviää, että päätöksen valmistelleet viranhaltijat ovat perustaneet päätösesityksen sisällön käytännössä yksinomaan em. konsulttien arviolausuntoihin, mutta tehneet itse niihin satunnaisia muutoksia läpinäkymättömällä tavalla. Perustelumuihistion sivulla 8 kuitenkin todetaan selvästi, että ”Tonttien käyvät arvot ovat selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun yhteydessä hankittu 2 kappaletta...” ja sivulla 8 ”Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvosta rakennetuilla tonteilla.” (Konsultit tosin perustivat arvionsa rakentamattomien tonttien arvoon, kuten pitääkin...) Tästä huolimatta kaupungin perustelumuihistion kohdassa 3.2 esitetään, että ”...tontin laskennalliseen pääoma-arvoon (*Huom! ei käypään markkina-arvoon*) vaikuttavat tontin hallintamuodosta riippuen (*tarkoittanee tontin omistusta vs. vuokraamista*) mm. arvosta hankitut arviolausunnot, hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella (*tällaista hintatilastoa ei Alueesta ole olemassa*), kaupungin maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö (*tätä käytäntöä valtuuston päätös ei noudata*) sekä ARA:n valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat...” (*niitä ei päätöksessä ole käytetty*).

Perustelumuihistiossa kaupunki esittää totuudenvastaisesti, että ”Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso on sääntelemättömille tonteille lähellä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetettua hintatasoa...” Todellisuudessa valtuuston päätöksen hintataso Alueen omakotitalotonteille ylittää 28 %:lla ARA:n tälle alueelle asettaman pientalotontin enimmäishinnan (719 euroa/k-m² vs. 560 euroa/k-m², **Liite 21**).

Konsultit ovat lausunnoissaan (**Liitteet 22, 23, ja 24**) jaotelleet arvioimansa tontit kaupungin tarjouspyynnössä vaaditun mukaisesti kerros-, rivi, pari- ja omakotitalotontteihin myös Alueen tonttien osalta. On kuitenkin epäselvää, vastaavatko kaupungin ja konsulttien jaottelut lopulta toisiaan, kun kaupunki viittaa talotyyppeihin ja konsultit tontteihin. Kaupunki onkin ilmeisesti valtuuston päätöstä varten tulkinnut arviolausuntojen tietoja väärin:

- Konsulttien arvion kohteena on rakennusoikeuden **keskimääräinen arvo omakoti-, paritalo- ja rivitalotonteilla** Helsingin 20:ssä eri kaupunginosassa/osa-alueella. (Realia s.22)
- Kaupunki ei määritellyt toimeksiannossaan Catellalle, mitä se tarkoittaa omakotitalolla, paritalolla, rivitalolla, pienkerrostalolla tai kerrostalolla. Realiankaan raportin tehtäväkuvauksesta ei löydy tietoa talotyyppien määritelmistä.
- Vertailukappojen hakuehdoissa (Realia s. 8) kuitenkin todetaan, että ”**tonttien jaottelu talotyyppikohtaisesti ei ole yksiselitteisesti määriteltävissä.** Tulkinnanvaraisuutta on pyritty minimoimaan suorittamalla visuaalisia tarkistuksia ilmakuvista ja karttasovelluksista.” Talotyypit Alueella eivät kuitenkaan korreloi esim. talojen koon tai ulkonäön kanssa (esim. pienin paritalo on 60 kem²; ks. yhdenvertaisuusvertailu **Liite 20**)
- Realia toteaa (s. 8), että ”*Facta-listausta ei vertailuna voida käyttää tässä työssä. Arvioijat ovat itse määritelleet eri alueille ja osa-alueille keskimääräisen tontin, jonka rakennusoikeuden arvoa määritetään.*” Catellan asuinpientaloraportissa puolestaan ei ole eroteltu omakoti- ja paritalokauppoja eikä perusteltu hintaeroa näiden välillä.
- Miten Realia on vertailukaupoissa (joissa se on käyttänyt rakentamattomien tonttien hintoja valitsemillaan verrokkialueilla) kyennyt tunnistamaan talotyyppin? Talotyyppien/tonttityyppien määrittäminen vertailukaupoista on täysin epäluotettavaa, kun Alueen talotyypit eivät valtuuston päätöksen edellyttämällä tavalla selviä asemakaavasta, ilmakuvista, karttasovelluksista, talojen ulkonäöstä eikä rakennuspiirustuksista ja niitä kuitenkin käytetään vertailussa verrokkialueiden rakentamattomien tonttien arvoihin.
- Realian lausunnossa Alueen naapurikaupunginosissa Oulunkylässä ja Veräjämäessä, jotka olisivat Alueeseen lähinnä verrannollisia (paitsi suojelun vaikutuksen osalta), omakotitalotontin ja paritalotontin hinta on sama. Catellalla niissä on eroa kaikkien kaupunginosien kohdalla. Ainakaan tehtyihin kauppoihin Catella ei ole voinut perustaa sitä, että Alueella olisi eri tilanne kuin Oulunkylässä ja Veräjämäessä. Lisäksi Realian ja Catellan raporttien vertailukauppa-aineisto on eri ajankohdalta.

Konsulttien olisi asiantuntijoina pitänyt tietää ja ottaa arviolausunnoissaan huomioon, ettei Alueella ole olemassa kaupungin ilmoittamia erillisiä talotyyppihin perustuvia tonttikategorioita. Alueen tonteille on toki aikoinaan rakennettu monenlaisia asuinpientaloja, mutta se ei vaikuta ko. tonttien arvoon, paitsi rakennusoikeuden kokonaisuuteen osalta. Tontin rakennusoikeuden neliömetrikohtaiseen arvoon se ei voi vaikuttaa.

Kaupunki on pyrkinyt estämään merkityksellisen vertailun em. konsulttiraporttien sisältämien arvioiden ja valtuuston kulloinkin päättämien kerrosneliömetriarvojen/-vuokrien välillä muun muassa salaamalla olennaiset osat konsulttien Aluetta koskevista arvioista. Salaamiseen ei ole laillista perustetta ja ilman salattuja osiaan konsulttien arvioreportit käyvät merkityksettömiksi eikä niiden olennainen sisältö selviä. Kysymyksessä ovat julkisuuslain 1 §:n, 3 §:n, 9 §:n ja 10 §:n nojalla julkiset asiakirjat, jotka eivät ole pelkästään asianosaisjulkisia. Konsulttiraportteista salatut osuudet eivät sisällä julkisuuslain nojalla salattavia liikesalaisuuksia, vaan kaikille samalla alalla toimiville yleisesti saatavilla oleviin tietoihin ja muihin julkisiin tietoihin perustuvia tavanomaisia selvityksiä, joita kuka

tahansa alalla toimiva voi vastaavalla tavalla ja vastaavien tietojen pohjalta tuottaa. Tätä osoittaa osaltaan myös Catellan ja Realian raporttien samankaltaisuus niiden sisältämien perusasioiden sekä käytettyjen arviointimallien ja -tietojen osalta. (ks. myös esim. KHO 3947/2017, KHO 239/2018). Kaupungin vaatimus, että kaikkien konsulttiraportteihin tutustuvien - myös asianosaisten - on ensin allekirjoitettava salassapitosopimus (ks. **Liite 25**), joka tosiasiallisesti estää salattujen tietojen käyttämisen, rikkoo julkisuuslain mukaista avoimuusperiaatetta ja tiedonsaantioikeutta vastaan. Vastoin julkisuuslain, hallintolain ja kuntalain tarkoitusta se on estänyt asian yksityiskohtaisen käsittelyn sekä julkisuudessa että vuokralaisten kesken, mikä lieneekin ollut varsinainen syy salaamiseen ja salassapitosopimusten vaatimiseen. Julkisuuslain nojalla kiinteistöjen todelliset tai arvioidut arvot eivät voi olla salassa pidettävää tietoa. Maanmittauslaitos ylläpitää avointa rekisteriä ja julkaisee tilastotietoja kaikista kiinteistökaupoista ja vastaavia tietoja keräävät ja julkaisevat useat eri kiinteistöalan tahot. Muutoinkin kaupungin viranhaltijoiden menettely, jossa rakennusliikkeiden/kiinteistöarviointialan edustajia lukuun ottamatta kuka tahansa saa kyllä mennä katsomaan salaisiksi julistettuja papereita kaupungin tiloihin, mutta vain silloin, jos allekirjoittaa salassapitosopimuksen, rikkoo yhdenvertaisuuden ja julkisuusperiaatteen lisäksi myös puolueettomuusperiaatetta. Oikeus saada tietoja on riippumaton pyytäjän asemasta. Se on yleinen ja jokaiselle kuuluva oikeus. Tätä asiaa koskeva erillinen valitus on myös vireillä Helsingin hallinto-oikeudessa (diariono. 08667/17/1203).

Nyt esillä olevan valituksen asianomistaja sai kuitenkin tutustua salaamattomiin konsulttiraportteihin ennen kuin kaupungin viranhaltijat ryhtyivät vaatimaan em. salassapitosopimusten allekirjoittamista. Raporteista ei silloin saanut kopioita, mutta muistiinpanojen tekoa myös salatuista kohdista ei rajoitettu. **Liitteisiin 26, 27 ja 28** on tältä pohjalta koottu keskeisiä tietoja salattujen kohtien sisällöstä. Niistä ilmenee, että kaupunki on järjestelmällisesti, ilman laillista perustetta, pyrkinyt salaamaan juuri sellaiset olennaiset tiedot, joiden perusteella konsulttien raporttien sisältämiä johtopäätöksiä sekä niiden perusteita olisi voinut arvioida ja edes yrittää yhdistää kaupunginvaltuuston päätösten tietoihin. Mainittakoon, että alempana viitatussa Puu-Raksilan tapauksessa Oulun kaupunki luovutti aivan vastaavan Newsec Valuation Oy:n arvioreportin kopion sellaisenaan ilman salauksia tai salassapitovaatimuksia mm. tontinvuokralaisille ja heitä edustavalle järjestölle Raksilan asukasyhdistys ry:lle.

Catellan raportin salatuista osista ilmenee, että konsulttien esittämät perustelut ovat sisäisesti ristiriitaisia mm. valituilla verrokkialueilla tehtyjen tonttikauppojen ja asuntokauppojen hintojen perusteella tehdyissä arvioissa sekä koskien suojelun vaikutusta tonttien arvoon (**Liitteet 23, 27 ja 28**). Näiden arvioiden yleistä epäluotettavuutta lisää se, että tontin osuus asuntokaupan hinnasta vaihtelee suuresti eri kaupunginosissa. Suojelulla puolestaan on Alueen tonttien käytölle ja sitä kautta niiden arvolle aivan oleellinen merkitys. Siinä suhteessa Alueen tontit poikkeavat kaikista konsulttien käyttämistä verrokkialueista. Konsulttien ja kaupungin esittämä väite, että suojelun asettamat rajoitukset olisivat tontin arvolle merkityksettömiä, ei ole totuudenmukainen. Kielteään

voimassa oleva suojelukaava mm. tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamisen ja estää näin tosiasiaa tonttien käytön uudisrakentamiseen. Catellan raportissa kuitenkin todetaan, että suojelumääräykset eivät vaikuta tontin rakennusoikeuden arvoon laskevasti, koska tontin/rakennuksen omistajalla on oikeus hyödyntää tontillaan oleva mahdollinen käyttämätön rakennusoikeus lisärakentamiseen. Lisäksi Catella toteaa, että rakennusoikeutta on usein mahdollista kasvattaa. Realia puolestaan toteaa omassa lausunnossaan, että koska koko tontille osoitettu rakennusoikeus on usein hyödynnettävissä eri tavoin, ei suojelulla yleensä juuri ole merkitystä tontin arvoon. Nämä kannanotot voivat johtua vain lausuntojen heikosta valmistelusta, tarkoitushakuisuudesta tai asiantuntemattomuudesta (erityisesti Alueen erityisominaisuuksien suhteen). Esimerkiksi Newsec Valuation Oy on Oulun kaupungin Puu-Raksilaa koskeneessa arviossaan pitänyt suojelumääräyksiä markkina-arvoa alentavana tekijänä (ks. KHO 3472/2015). Keskustan läheisyydessä sijaitsevana suojeltuna vanhana pienpuutaloalueena Puu-Rakсила muistuttaa monessa suhteessa Aluetta. Näin todettu suojelun vaikutus tontin käypää arvoa alentavana tekijänä tuskin voi Helsingissä muuttua aivan päinvastaiseksi.

Catella on itsekin lausunnossaan viitannut Vanhankaupungin alueella vuonna 2016 tehtyyn rivitalotontin kauppaan, jossa *hintaa laski tontilla sijainnut suojeltu rakennus*. Samoin Catella toteaa aiemmassa 26.5.2015 päivätyssä lausunnossaan (**Liite 29**):

”Kaskisaaren uusimmassa vertailukaupassa rakennusoikeuden yksikköhinta jäi varsin alhaiselle tasolle (1223 €/kem²) ottaen huomioon tontin sijainnin ja rantaan rajoittuvuuden. Myyntihetkellä tontille oli kuitenkin määräysten mukaan rakennettava aiemmin puretun suojellun rakennuksen kaltainen uudisrakennus ja tontilla oli vireillä poikkeamishakemus kyseisen päätöksen muuttamiseksi. Rajoitus ja siihen liittyvä epävarmuus on näkemyksemme mukaan vaikuttanut vertailukohteen hintaan sitä laskevasti.” Vastaavasti Helsingin kaupunki vuonna 2017 vuokraperustearvoa

Herttoniemessä sijaitsevalle tontille määrättäessä otti suojelun huomioon arvoa ja vuokraa alentavana tekijänä niin, että vuokrattavan tontin vuokra per kerrosneliömetri oli suojellun asuinrakennuksen osalta n. 25 % alhaisempi kuin tontille uudisrakennettavan rakennuksen osalta (Ks. **Liite 30**). Voimassa olevien suojelukaavojen vuoksi Alueen tontit ovat tosiasiaa loppuun jalostettuja ja suojelukaava poistaa mahdollisuuden tonttien vaihtoehtoiseen käyttöön, koska nykyisiä rakennuksia ei mm. saa purkaa tai ulkoisesti merkittävästi muuttaa. Samalla suojelukaava kuitenkin asettaa vuokralaisille erityisiä vaatimuksia ja kustannusrasitteita tonttien ja niillä olevien rakennusten ylläpidon ja hoidon suhteen. Nämä seikat vaikuttavat merkittävällä tavalla tonttien markkina-arvoa alentavasti. Kaupunki ja sen palkkaamat konsultit ovat kuitenkin jättäneet nämä vaikutukset ottamatta asianmukaisesti huomioon tai, kuten kaupunki valtuuston päätökseen liitettyssä perustelumuiustiossa antaa ymmärtää, arvioivat vastoin parempaa tietoaan suojelun jopa nostavan tonttien rakennusoikeuden arvoa.

Konsulttien raportit ovat myös muuten keskeisiltä osiltaan virheellisiä, kun ne perustavat arvionsa valitsemiensa vertailualueiden tonttikaupoissa/asuntokaupoissa pyydettyihin/toteutuneisiin hintoihin. Vaikka konsultit ovat ilmeisen tarkoitushakuisesti pyrkineet valitsemaan vertailualueiksi ”sopivan” kalliita alueita, ne ovat siitä huolimatta

päätäneet arvioreportissaan esittämään Alueen pientalotonteille osin vielä näitä vertailualueitakin korkeampia käypiä arvoja. Oleellisinta Catellan ja Realian arviolausunnoissa, samoin kuin valtuuston Alueelle päättämässä vuokrausperusteissa onkin se, että (toisin kuin kaupunki haluaa esittää) ne eivät perustu kauppahintamenetelmään eikä tonttimaan markkinahintaan, sillä Alueella ei ole vuosikymmeniin tehty pientalotonttien kauppvoja.

Catella laati kaupungille arviolausunnon myös vuoden 2015 tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksen yhteydessä. Siinä Catella arvioi myös Käpylän alueen pientalotonttien arvoa, vaikka kaupunki ei kyseisellä kierroksella sitä tietoa käyttänytkään (ks. Peltolan lausunto). Catella on hämmentävällä tavalla uudessa arviolaumassaan vain noin 3 vuotta myöhemmin (jona aikana omakotitalotonttien hinnat pääkaupunkiseudulla eivät yleisesti nousseet) päättynyt arvioon, jonka mukaan Käpylän pientalotonttien käypä arvo olisi noussut tänä lyhyenä aikana jopa 25 %:lla Catellan omasta edellisestä arviosta. Kuitenkin Catellan arvioimilla muilla kohdealueilla asuinkerrostalo- ja pientalotonttien käyvät arvot olivat joko laskeneet (-6 %) tai nousseet enintään 7 %:lla (ks. mm. **Liitteet 7, 26 ja 27**). Käpylässäkin Catella arvioi kerrostalotonttien arvon nousuksi 6 % (joka sekin vaikuttaa ylimitoitetulta eikä perustu tehtyihin tonttikauppoihin). Tuollainen pientalotonttien arvonnousu vain yhdellä konsulttiarvioinnin kohteena olevista Helsingin alueista ei ole mitenkään perusteltavissa – eikä Catella ole sitä läpinäkyvällä tavalla perustellutkaan. Kaupunki on kuitenkin perustanut valtuuston nyt päättämän Alueen tonttien vuokrausperustetason Catellan (Koskelan osalta Realian) arvioon. Se on johtanut siihen, että kaupunginvaltuuston päätöksessä Alueen omakotitalotontin vuokrausperusteen mukainen ”preemio” verrattuna Alueella sijaitsevan kerrostalotontin vuokrausperusteeseen on peräti yli 37 %. Vastaava valtuuston päättämä preemio vuoden 2010 vuokrasopimusten uusimiskierroksella oli 21%, mikä vastaa paremmin muilla alueilla todettua todellista markkinahintojen eroa. Kaupunkirakenne on Alueella sekoittunutta eikä ole perusteltua esittää, että pari- ja omakotitalojen keskellä olevan kerrostalotontin maan arvo olisi noussut suhteessa olennaisesti vähemmän kuin sitä ympäröivien pientalotonttien. Päätelmä on erityisen perusteeton, koska minkäänlaisten tonttien verokkikauppoja ei alueella ole tehty. Muutoinkin valtuuston vahvistamat pari- ja omakotitalotonttien vuokraperustehinnat ovat Alueella suhteessa kerrostalotontteihin merkittävästi korkeammat kuin vastaava suhde päätöksen muissa kaupunginosissa ja yleisesti tehdyissä vertailuissa. Näin suurta eroa ja olennaista poikkeamista kaupungin aiemmasta päätöskäytännöstä sekä Aluetta koskevien arvioiden eroa muista kaupunginosista ei valtuuston päätöksen yhteydessä ole objektiivisella tavalla perusteltu – varmaankin siksi, ettei se ole perusteltavissa. (Ks. myös Peltolan lausunto) Tähtäkään osin ei yhdenvertaisuus, tasapuolisuus, johdonmukaisuus ja objektiivisuus kaupunginvaltuuston päätöksessä eikä sitä edeltäneessä valmistelussa toteudu.

Catellan ja Realian raporteissa on tehty myös vertailulaskelmia, joilla Alueen tonttien käypää hintaa on pyritty johtamaan myös Alueella 2010-luvulla tehtyjen omakotitalokauppojen hinnoista. Esimerkiksi Catellan laskelmat ovat tältä osin virheellisiä (ks. **Liitteet 26 ja 27**). Vertailu on lisäksi perusteeltaan harhaanjohtava: Todellisuudessa

vuokratontilla sijaitsevan omakotitalon ostaja ei suostu maksamaan talon alla olevan tontin vuokraoikeudesta mitään – sehän merkitsee hänen kannaltaan vain ylimääräistä kustannuserää ja osaltaan luo epävarmuutta. Alueella tehtyjen omakotilokauppojen hinnat kertovat vain rakennusten hinnasta, joka epäsuorasti kytkeytyy alueen yleiseen arvostukseen – ei tontin arvoon. Talon alla olevan maapohjan arvosta tai hinnasta nämä asuntokaupat eivät kerro mitään. Tontin arvo ei reaali maailmassa mitään osin sisälly tällaisten vuokra-alueella tehtyjen asuntokauppojen hintaan, vaikka eri tahot ovatkin pyrkineet tekemään tästä aiheesta erilaisia teoreettisia laskelmia.

Realian esittämä johtopäätös, jota valtuuston päätös noudattelee, että Koskelassa sijaitsevien pientalotonttien arvo on olennaisesti alhaisempi kuin Alueen muiden vastaavien tonttien, on myös ilmeisen virheellinen. Sellainen mielipide voi perustua vain siihen, että ko. konsultti ei lainkaan tunne Koskelan pientaloaluetta eikä ilmeisesti muutakaan Aluetta. Todellisuudessa Koskelan pientaloalue ei millään merkittävällä tavalla poikkea muusta Alueesta – kerrostalojen suhteen tilanne toki on toinen. Tasapuolisuutta noudattaen muunkin Alueen pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään Koskelan tasoa. Yhdenvertaisuuden, tasapuolisuuden ja johdonmukaisuuden periaatteen nojalla olisi valtuuston päätöksessä esimerkiksi tullut ottaa huomioon Koskelan suojellun erillispientalotontin vuokraamista koskeva kaupunginvaltuuston päätös 20.5. 2015 (ks. **Liite 31**), jonka mukaan ko. tontille rakennettiin omakotitalo uudisrakennuksena (suojelutontilla sijainnut alkuperäinen rakennus oli tuhoutunut tulipalossa). Kaupunginvaltuuston silloinen päätös vahvisti ko. tontin vuokraksi 36 euroa/k-m², ind. 100. Koska tontti vuokrattiin uudisrakennusta varten, vastaavanlaisen tontin vanhaa vuokrasopimusta uusittaessa vuokra olisi kaupungin noudattaman vakiintuneen periaatteen ja käytännön mukaan ollut enintään $0,80 \times 36 = 28,8$ euroa/k-m². Tästä tasosta, joka vastaa vuoden 2010 vanhojen vuokrasopimusten uusimiskierroksen tasoa, ei Koskelan eikä Alueen muidenkaan omakotitonttien kohdalla ole ollut asiallista, perusteltua eikä johdonmukaista poiketa. Ks. tästä myös Peltolan lausunto. (Huom! kun Peltola lausunnossaan viittaa Catellan lausuntoon, se tarkoittaa Catellan v. 2015 vuokrasopimusten uusimiskierrosta varten kaupungille antamaa lausuntoa. Peltolalla ei ole ollut käytössään Catellan uusinta lausuntoa.) Valtuuston uusi päätös loukkaa hallintolain keskeisiä perusperiaatteita vastaan, kun se korottaa valtuuston aiemmin vahvistamaan vuokratason verrattuna niiden Koskelan tonttien, joilla sijaitsee omakotitalo, vuokraa lähes 15 %:lla ja yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaisesti Alueen muiden tonttien, joilla sijaitsee omakotitalo, vuokraa lähes 29 %:lla.

Toisin kuin laki edellyttää ja toisin kuin esimerkiksi Oulun kaupunki toimi edellä mainitussa Puu-Raksilan tapauksessa, Helsingin kaupunki ei ole kaupunginvaltuuston päätöstä valmisteltaessa tehnyt eri tavoin kattavaa selvitystä Alueen tonttien käyvästä arvosta, vaan valtuuston päätös on perustunut yksinomaan kaupungin Catellalta ja Reialta pyytämiin arviolausuntoihin. Kaiken edellä esitetyn perusteella on kuitenkin ilmeistä, että kaupungin käyttämät konsulttien arviolausunnot eivät anna luotettavaa ja objektiivista pohjaa Alueen tonttien rakennusoikeuden arvon arvioimiseksi. Kaupunki on valtuuston päätöksen ja sen valmistelun yhteydessä rikkonut

räikeästi yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatetta vastaan, kun se on perustanut päätöksensä niihin – ja ilmeisesti tulkinut niitä lisäksi virheellisesti, kuten edellä on osoitettu.

Valtuusto on päätöksellään myös loukannut yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta poikkeamalla oleellisella tavalla vuoden 2010 ja 2015 vuokrasopimusten uusimiskierroksilla vahvistamistaan vuokrausperusteista, mukaan lukien sen jälkeen Alueella päättämänsä erillisen tontinvuokrasopimuksen uusimisen vuokrausperusteet.

Lisäksi valtuusto on yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta loukkaavalla tavalla kytkenyt päätöksensä vuokrausperusteet tonttityypeihin, joilla ei ole vastinetta todellisuudessa.

2.1.1.2 Tarkoitussidonnaisuusperiaate

Hallintolain 6§:n mukaan viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Periaate sisältää siten myös yleisen kiellon käyttää väärin mitä tahansa viranomaisen tehtäviin ja toimivaltaan kuuluvaa elementtiä. Tämän yleisen toimivallan väärinkäyttökiellon kohteena voivat olla mm. viranomaisen päätösvalta ja harkintavalta, viranomaisen menettelylliset velvoitteet sekä viranomaisella mahdollisesti oleva määräävä (markkina)asema esimerkiksi jonkin palvelun tuottamisessa (Mäenpää ss. 89-90). Hallintolain 1 §:n mukaan lain tarkoitus on edistää hyvää hallintoa, oikeusturvaa sekä hallinnon palvelujen laatua ja tuloksellisuutta. *Myös menettelymuotojen väärinkäyttö voi siten sisältää tarkoitussidonnaisuuden periaatteen loukkauksen* (Mäenpää s. 90).

Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaista on myös se, että *viranomaisen käyttää painostuskeinona tai muuten väärin erityisasemaansa, joka perustuu joko julkisen vallan yksinomaiseen käyttöoikeuteen, palveluntuottajan asemaan tai määrävään (markkina) asemaan* (Mäenpää s. 91, ks. myös KHO 1995 A 30 ja KHO 1995 A 31).

Valtuuston päätöksen ja kaupungin siihen liittyvän valmistelun voidaan katsoa loukkaavan tarkoitussidonnaisuuden periaatetta juuri edellä mainituin tavoin. Kaupunki on tonttien vuokralaisia vastaan väärinkäyttänyt painostuskeinona vahvaa erityisasemaansa sekä tämän kirjelmän alussa selvitettyä määrävää asemaansa ylivoimaisen suurena maanomistajana ja tonttimaan vuokraajana koko Helsingin alueella.

2.1.1.3 Puolueettomuusperiaate

Hallintolain sisältämän puolueettomuusperiaatteen tavoitteena on turvata luottamus hallintotoimien objektiivisuuteen ja riippumattomuuteen. Hallintotoiminta ei saa perustua epäasiallisiin tai hallintotoiminnalle muuten vieraisiin perusteisiin, kuten esimerkiksi *julkisyhteisön erityisten taloudellisten etujen tavoitteluun* (HE 72/2002).

Kohdissa 2.1.1.1 ja 2.1.1.2 esitetyn perusteella on ilmeistä, että kaupungin nimenomaisena päätavoitteena on ollut valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu hallinnon oikeusperiaatteiden noudattamisen kustannuksella. Vuokrasopimuksen voimassaolon

päättymisen uhka asettaa kaupungin ylivertaiseen asemaan suhteessa tontinvuokralaisiinsa ja kaupunki pyrkii käyttämään asemaansa häikäilemättä hyväkseen.

2.1.1.4 Suhteellisuusperiaate

Hallintolain 6 §: n mukaan viranomaisen toiminta on oltava *oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden*. Hallituksen esityksessä lausuttujen perustelujen mukaan viranomaisen *toimen on oltava asianmukainen, tarpeellinen ja oikein mitoitettu sen tavoitteen kannalta, johon toimella pyritään*. Milloin esimerkiksi lisäselvityksen hankkiminen viran puolesta on välttämätöntä, sen tulisi tapahtua asianosaisen ja viranomaisen kannalta vähiten vaivaa ja kustannuksia tuottavalla tavalla. Suhteellisuusperiaatteen kannalta tulee arvioida myös viranomaisen taloudellisen päätöksenteon oikeasuhtaisuus (Mäenpää s. 96, ks. KHO 1991 A 34). Hallituksen esityksen mukaan ”Käytännössä suhteellisuusperiaate edellyttää, että viranomainen mitoittaa toimintansa alimmalle sellaiselle tasolle, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus.”

Kuten kohdista 2.1.1.1, 2.1.1.3 ja alempana kohdasta 2.1.2 ilmenee, kaupungin toiminta ei ole miltyään oleellisilta osin täyttänyt näitä laillisia vaatimuksia. Asiaan liittyvä valmistelu ja päätöksenteko on ollut sekavaa, ristiriitaista ja hapuilevaa. Erityisesti Alueen pientalotonttien kohdalla on poikettu juuri päinvastaiseen suuntaan suhteellisuusperiaatteen sisältämästä alimman tarpeellisen toimenpiteen perussäännöstä.

2.1.1.5 Luottamuksensuojaperiaate

Hallituksen esitykseen HE 72/2002 sisältyneiden perustelujen mukaan viranomaisen on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä periaate merkitsee ennen muuta yksilön suojaa julkista valtaa vastaan ja sen keskeisenä sisältönä on se, että ”...yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen.” Oikeutettujen odotusten kohteena voivat olla muun muassa: velvollisuus noudattaa tekemiään päätöksiä ja antamia lupauksia ja velvollisuus noudattaa omaksuttua tulkintalinjaa. Viranomainen voi vain perustellusta syystä muuttaa vakiintunutta ratkaisukäytäntöään (Mäenpää ss. 100-101).

Lisäksi Hallintolain 45 § 3 momentin sisältämän erityissäännöksen mukaan, jos hallintopäätös merkitsee olennaista muutosta vakiintuneeseen käytäntöön, viranomaisen on perusteltava päätöksensä myös mahdollisten poikkeusperusteiden tarkoittamissa tapauksissa.

Kohdassa 2.1.1.1 ja alempana kohdassa 2.1.2 esitetyn perusteella on ilmeistä, että lain edellyttämään oikeellisuuteen ja virheettömyyteen Helsingin kaupungin viranhaltijoiden toiminnassa ei ole voinut, eikä voi, luottaa tämän kaupunginvaltuuston päätöksen yhteydessä.

2.1.2 Palveluperiaate, asioiden käsittely ja tarvittava selvitys

Hallituksen esitys HE 72/2002: Hallintolaissa säädetään sellaisista menettelyllisistä vaatimuksista, jotka vaikuttavat olennaisesti yksityisen asemaan ja oikeussuojaan hallinnon päätöksenteossa. Näin varmistetaan puolueeton ja riittävän monipuolinen harkinta hallintoasiassa sekä edistetään asian ratkaisemista aineellisesti oikein. Oikeusturvan takeisiin kuuluu myös se, että päätöksenteon kohteena olevalle asianosaiselle taataan tosiasialliset mahdollisuudet oikeuksiensa ja etujensa valvomiseen.

Hallintolain 7 §:ssä säännellään yleistä hallinnon palveluperiaatetta, joka koskee hallinnon palvelun asianmukaisuutta ja asioiden järjestämistä. Pykälän mukaan asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään niin, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomaisen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti. Se merkitsee HE 72/2002 mukaan, että *”... asiointi tulisi voida tapahtua...mahdollisimman nopeasti, joustavasti sekä kustannuksia säästäen... Julkisia palveluja järjestettäessä tulisi erityisesti kiinnittää huomiota palvelujen riittävyteen ja saatavuuteen...”* Hallintolaki perustaa myös yleiset edellytykset ja vaatimukset viranomaisissa käsiteltäviä asioita koskevalle menettelylle.

Menettelyn on oltava tasapuolista, mikä tarkoittaa mm., että viranomaisten on huolehdittava asian selvittämisestä niin, ettei asianosaisten yhdenvertaisuutta loukata. Velvollisuus koskee etenkin asian valmistelua. Asia on selviteltävä johdonmukaisten perusteiden mukaisesti (Mäenpää s 168).

Säännönmukaisesti hallintoasiat on käsiteltävä toisistaan erillään, mutta eräissä tapauksissa asioiden yhdessä käsitteleminen on kuitenkin välttämätöntä asianosaisten oikeusturvan ja päätösten lainmukaisuuden varmistamiseksi silloin, kun tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa toisen, samaan aikaan samassa viranomaisessa olevan asian ratkaisemiseen (Mäenpää s. 169).

Hallintolain mukaan hallintoasian käsittelyn/valmistelun ensisijaisena tavoitteena on lainmukainen ja sisällöllisesti oikea ratkaisu. Oikean ratkaisun vähimmäisedellytykset ovat riittävä informaatio ratkaisun perusteena ja lainmukainen päätöksenteko. Sisällöllisesti oikea ratkaisu on mahdollinen vain, jos ratkaisu perustuu luotettavaan, riittävään ja mahdollisimman objektiiviseen informaatioon. Asian ratkaisun tulee lisäksi olla mahdollisimman hyväksyttävä, legitiimi (Mäenpää s. 225). Viranomaisen on hallintolain 31 § 3 momentin mukaan huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. *Päätöstä ei voi pitää lainmukaisena, mikäli viranomaisen ei ole selvillä siitä, mihin seikkoihin päätös perustuu* (Mäenpää s.226, ks. esim. KHO 2006:95, KHO 2015:72 ja KHO 2009:77).

Osana viranomaisen selvitysvelvollisuutta on asianosaisten kuuleminen, jonka tarkoitus on asianosaisten oikeusturvan takaaminen sekä päätöksenteon tasapuolisuuden turvaaminen, jonka vuoksi asianosaisella on oikeus saada tietoonsa täysin sama informaatio, joka on viranomaisen käytettävissä. Viranomaisen on esitettävä kaikki asiaan mahdollisesti

vaikuttavat asiakirjat. Lisäksi kuuleminen tukee asian käsittelyn vuorovaikutteisuutta, koska myös asianosaisen sellaiselle asianosaisen mielipiteelle ja kannanotolle, joka saattaa vaikuttaa asian ratkaisuun, tulee siinä merkitys. (Mäenpää ss. 249-252). Kuulemisen yhteydessä esitetyllä selvityksellä ja vaatimuksilla on tarkoitus olla myös vaikutusta asiassa tehtävään päätökseen. Viranomaisen on lain mukaan vastattava asiointia koskeviin asiallisiin ja riittävän yksilöityihin kysymyksiin ja neuvontaa on annettava tasapuolisesti ja siinä on pyrittävä asiakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumiseen (Mäenpää ss. 211 ja 212).

Hallintolain 41 §:n 1 momentin mukaan (vastaavasti myös kuntalain 22 §:n 1 momentin mukaan) hallintoasioiden käsittelyyn osallistuvien piirin tulee olla asianosaisia laajempi, ”...mikäli asian ratkaisulla voi olla huomattava vaikutus muiden kuin asianosaisten elinympäristöön... tai muihin oloihin...” Sellaisessa tapauksessa viranomaisen on varattava myös tällaisille muille osallisille oikeus tietojen saantiin ja mielipiteiden ja kannanottojen esittämiseen ennen asian ratkaisua. Tällaisia osallistahoja ovat myös asian käsittelyyn toimintansa tarkoituksen perusteella liittyvät yhdistykset ja järjestöt, joilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä edustamiensa henkilöiden puolesta (Mäenpää ss. 277-279).

Kaupungilla ja sen viranhaltijoilla on hallintolain nojalla selvittämisvelvollisuus ja -vastuu siitä, että tehtävät päätökset perustuvat luotettavaan, riittävään ja mahdollisimman objektiiviseen informaatioon, millä pyritään turvaamaan myös menettelyllisen oikeudenmukaisuuden tavoitetta (Mäenpää s. 225, ks. esim. KHO 2014:73, KHO 2009:77). Tähän kuuluu osaltaan vaikuttamismahdollisuuden takaaminen myös muille kuin asianosaisille erityisesti silloin, kun ratkaisulla voi olla huomattava vaikutus muidenkin kuin asianosaisten elinympäristöön tai muihin oloihin. Näiden mahdollisuuksien käyttäminen tuottaa osaltaan asian ratkaisun kannalta merkityksellistä selvitystä. Tämä menettely vahvistaa laajempaa kuin asianosaisen ja viranomaisen välistä vuorovaikutusta ratkaisun valmisteluvaiheessa (Mäenpää s. 226).

Kaikki tämän kirjelmän kohdassa 2.1.1.1 ja jäljempänä tässä kohdassa liitteineen esitetty osoittaa, että toisin kuin hallintolaki velvoittaa, lain vaatimaa riittävää, objektiiviseen, johdonmukaiseen ja tasapuoliseen tietoon perustuvaa selvitystä ei kaupungin puolelta ole tehty.

Valtuuston päätöstä on pyritty viranhaltijoiden toimesta valmistelemaan ja toimeenpanemaan tarkoitushakuisesti niin, että kutakin yksittäistä vuokratonttia käsitellään erikseen, jotta mm. julkisuusvaatimus rajoittuisi asianosaisjulkisuuteen. Sen vuoksi jokaiselle kysyjälle on vastattu erikseen ja yksilöllisesti ilman johdonmukaista yhteistä linjaa. Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla/Tontit-yksikössä on annettu asiaa koskevia tietoja ja tehty ratkaisuja, joissa ei ole käsitelty kaikkia tasapuolisesti ja niistä ei ole tiedotettu kaikille yhdenvertaisesti. Esim. ”kerrosneliöiden” ja talotyyppien määrittely perustuu eri tonttien kohdalla annettuihin vaihteleviin suullisiin tietoihin, powerpoint-dioihin ja tontinhaltijoiden erikseen pyytämiin vastauksiin. Lisäksi toimialan eri yksiköillä, kuten vuokrauksesta vastuussa olevalla Tontit-yksiköllä ja rakennusvalvonnasta vastaavalla Luvat ja palvelut -yksiköllä on eri määrittelyt mm. kerrosneliön käsitteestä. Kerrosneliöiden määrittelyt ja laskentatavat, samoin kuin ”talotyyppien” määrittelykriteerit vaikuttavat kuitenkin aivan olennaisesti käytettävän

rakennusoikeuden määrään ja tontinvuokran suuruuteen. Viranhaltijoiden perustelut ja määrittelyt ovat eri vaiheissa muuttuneet useasti ja luottamus viranomaisen päätöksenteon johdonmukaisuuteen on murentunut täysin. (Ks. s-postiketjut **Liitteissä 14, 15, 16, 15 ja 18**).

Edellä mm. sivulla 8 esitetystä ja edellä mainittuihin **Liitteisiin** sisältyvästä sähköposti- ja kirjeenvaihtoketjuista ilmenee, että:

- kaupungilla ei ole asian valmisteluun ja valtuuston päätöksen toimeenpanoon riittäviä resursseja,
- kaupungilla ei ole asian valmisteluun ja valtuuston päätöksen toimeenpanoon tarvittavaa osaamista ja
- valtuuston päätös on Alueen tonttien osalta niin epäselvä ja ristiriitainen, että sen toimeenpano sellaisenaan tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti on käytännössä mahdotonta.

On näin ollen ilmeistä, ettei Helsingin kaupunki ole tämän asian yhteydessä täyttänyt lain edellyttämiä veloitteitaan vaadittavan palvelun, selvitysvelvollisuuden, kuulemisen ja asian muun käsittelyn ja valmistelun suhteen. Myöskään kuntalain 29 § 1 momentin edellyttämää tiedotusvelvollisuuttaan kaupunki ei ole noudattanut. Valtuuston päätöksessä ja sen valmistelussa on systemaattisesti jätetty ottamatta huomioon asianosaisten ja Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n useiden vuosien aikana esittämät merkitykselliset ja perustellut mielipiteet sekä rakentavat ehdotukset (esim. **Liitteet 2, 3, 4, 5, 6, 7, ja 8**). Kaupunki on laiminlyönyt antamasta asianmukaisesti vaadittavia vastauksia valmistelu- ja selvitystyön aikana viranhaltijoille esitettyihin kysymyksiin (esim. ei vastannut **Liitteen 6** kirjeeseen eikä ole vastannut suoraan (tai vastasi vaihtelevasti) lukuisiin muihin yksittäisiin kysymyksiin) tai vastaukset ovat olleet muuten puutteellisia, sekavia ja ristiriitaisia. Sen perusteella on käynyt ilmeiseksi, ettei kaupunki eivätkä sen viranhaltijat tiedä, mitä valtuuston päätös kutakin vuokratonttia koskevassa yksittäistapauksessa tarkoittaa ja miten sitä voisi käytännössä toteuttaa. Kaupungin viranhaltijat ovat toimineet samalla lainvastaisella tavalla riippumatta siitä, ovatko yksipuoliseksi jäänyttä vuoropuhelua heidän kanssaan pyrkineet käymään yksittäiset asianosaiset tai Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry tontinvuokralaisia edustavana järjestönä.

2.1.3 Lopuksi

Kaupunki on loukannut räikeästi ja ilmeisen tarkoituksellisesti tässä valituksessa esitettyjä oikeusperiaatteita vastaan. Kaupungin asianosaisille ja muille kunnan jäsenille antama mahdollisuus vaikuttaa asian valmisteluun, selvittämiseen ja päätöksentekoon on ollut pelkästään näennäistä: Kaupunki on pyrkinyt täyttämään vain pinnallisesti lain kirjaimen, mutta ei lain henkeä ja tarkoitusta. Sen sijaan, että ”asiointi tapahtuisi nopeasti, joustavasti sekä kustannuksia säästäen”, valtuuston päätös siihen liittyvine valmistelu- ja toimeenpanotoimineen on johtamassa kaupungin veronmaksajien rahojen tuhlaamiseen tehottomassa ja sekavassa selvittelytyössä, jonka kustannukset noussevat ainakin satoihin tuhansiin euroihin – mutta jotka eivät voi johtaa lailliseen lopputulokseen ilman valtuuston päätöksen kumoamista ja ilman uutta, lainmukaisella tavalla valmisteltua päätöstä.

3. OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valituksenalainen Helsingin kaupunginvaltuuston päätös on virheellinen ja syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Lisäksi vaikuttaa todennäköiseltä, että valtuusto ja kaupungin viranhaltijat ovat tehneet nämä virheet tarkoituksellisesti ja pyrkineet virheellisellä tavalla estämään valittajille kuuluvien laillisten oikeussuojakeinojen käytön. Tämän vuoksi on kohtuutonta, että joutuisimme pitämään oikeudenkäyntikulumme oman vahinkonamme. Vaadimme, että Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudelle erikseen annettavan selvityksemme mukaan..

Helsingissä, 21. marraskuuta 2018

LIITTEET: Valtakirjat (2 kpl)
Muut **Liitteet, numerot 0 - 31**