

## KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA PÄÄTTYVIEN ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUSTEN UUSIMISEEN LIITTYEN

### 1. Muistion taustaa ja tarkoitus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä varannut tonttien vuokralaisille tilaisuuden esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin 18 kpl tontin vuokralaisilta.

Tässä muistiossa on esitetty kannanotot vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin pääasiallisiin näkökantoihin siltä osin, kun ne eivät koske tonttikohtaisia, esimerkiksi katselmuksen jälkeen ratkaistavia erityiskysymyksiä, jotka käsitellään erikseen yksittäisen sopimuksen uusimisen yhteydessä.

Lisäksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti 18.9.2024 Teams -verkkotilaisuutena ja 25.9.2024 lähitilaisuutena Kaupunkiympäristön talolla samansisältöiset yleiset asukastilaisuudet, joissa tonttien vuokralaisilla ja alueiden asukkailla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja mielipiteitä vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyen. Asukastilaisuuksissa nousseita kysymyksiä käsitellään jäljempänä tässä perustelumuistiossa.

Vuokrauspäätösten valmistelijat ovat tonttikohtaisten erityiskysymysten johdosta sekä kaikkia esitettyjä mielipiteitä koskien erikseen yhteydessä vuokralaisiin ennen vuokrasopimusten uusimispäätösten tekemistä.

Tässä muistiossa esitetyt näkökohdat täydentävät vuokrausperiaateasian osalta esityslistalla esitettyjä perusteluja.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (§ 22) päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 (§ 339) päättänyt kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (§ 22) vahvistamien asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen. Asiaa koskeva valmistelu on käynnissä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ja asia tuodaan päätöksentekoon myöhemmin erikseen. Tästä syystä kaupunginvaltuuston päätöstä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrausten

yleisistä periaatteista ei sovelleta nyt esitettäviin vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025.

## **2. Menettelyn lainmukaisuus sopimuksia uusittaessa**

Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaiset tällä hetkellä vanhan sopimuksen voimassaollessa maksavat. Uudet maanvuokrat ovat usein moninkertaisia verrattuna vanhoihin maanvuokriin. Voidaankin esittää kysymys siitä, onko tällainen vuokrien korottaminen esitetystä laajuudessaan lainmukaista.

Asiassa on kuitenkin todettava, että voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025, jolloin jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta sopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimussuhteen. Näin ollen myös vuokran määrän tarkistaminen on mahdollista.

Kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevat periaatteet ja menettelyt on todettu lainmukaisiksi useissa Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa. Myöskään yleiset tuomioistuimet eivät ole nähneet syytä esimerkiksi uusiin maanvuokrasopimukseen sisällytettävien, kaupungin käytäntöjä vastaavien päivitettyjen sopimusehtojen muuttamiselle.

## **3. Menettelyn kohtuullisuus sopimuksia uusittaessa**

### **3.1 Yleistä**

Sopimusten uusimiseen liittyvä maanvuokran kohoaminen usein moninkertaiseksi nostaa esille kysymyksen myös korotusten kohtuullisuudesta. Usein vuokralaiset kiinnittävät huomiota siihen, että moninkertaiseksi vanhaan vuokraan verrattuna nouseva vuokra ei ole kohtuullinen tai että vuokran nousu ylipäättään ei ole kohtuullinen.

Asiassa on kuitenkin huomattava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton.

Todettakoon lisäksi, että nyt uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Nykyinen vanhojen sopimusten vuokrataso on monella tontilla sama tai alempi kuin esimerkiksi kiinteistöveron taso, joka tuloutuisi kaupungille, jos kyseessä olisi

omistustontti. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla, eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistövero. Selvyden vuoksi mainittakoon, että vuokralainenkin maksaa kiinteistövero rakennuksesta, mutta ei kiinteistövero maapohjasta.

Vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullista ja/tai hyvin alhaista vuokraa useissa tapauksissa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on saanut oikeuden pitää rakennustaan arvokkaalla tontilla ja etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen.

Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

### **3.2 Tonttien laskennallisen arvon ja rakennusoikeuden yksikköhinnan kohtuullisuus asuntotonttien sopimuksia uusittaessa**

Tontinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Tontin laskennalliseen pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen hallintamuodosta riippuen muun muassa tonttien rakennusoikeuden arvosta hankitut arviolausunnot, hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat.

Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso on usein sääntelemättömille tonteille lähellä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetettua hintatasoa ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot niiden kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista, joilla on vuosina 2025 päättyviä maanvuokrasopimuksia. Arviolausunnot ovat laatineet GEM Valuation Oy (15.4.2024) ja Catella Property Oy (16.4.2024).

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % markkina-arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien arvot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien markkina-arvoihin. Huomattavaa on, että useimmat muut

kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan markkina-arvon mukaan.

Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokrasta perittävä osuus nousee 5 %-yksikköä vuosittaisin korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuosikymmeniä vanhojen asuntotonttien maanvuokrasopimusten maanvuokrat ovat säännön mukaisesti jääneet merkittävästi jälkeen asuntotonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

### **3.3 Tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuus**

Eri yhteyksissä on myös keskusteltu 4 %:n tuottotavoitteen kohtuullisuudesta. Mielipiteissä on tullut esiin, että 4 %:n suuruinen tuottotavoite olisi kohtuuton sijoituksen riskittömyyden vuoksi, ja ettei kaupungin roolia voisi verrata aidolla sijoittajariskillä toimiviin kiinteistösijoittajiin.

Myös on voitu tuoda esille, että muissa kunnissa tonttien arvo olisi alhaisempi, jolloin tuottovaatimuksella ei olisi niin suurta vaikutusta.

Todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Maanvuokrausta ei voida rinnastaa esimerkiksi pankkien lainoitustoimintaan.

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta sopimuskautena myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee.

Tämä riski on nimenomaisesti realisoitunut viime vuosina uusittavien maanvuokrasopimusten yhteydessä, ja näkyy myös vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten kohdalla, joiden vuokratuotto on tällä hetkellä hyvin alhainen tai kaupungille käytännössä jopa negatiivinen.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämiseksi. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokratuotokauden lopulla alle 0,3 %.

Edellä mainitun riskin vähentämiseksi tonttien maanvuokrat tulee lähtötilanteessa määrittellä vastaamaan kohtuullisesti käypää tasoa. Kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaade ei ole kohtuuton, ottaen huomioon edellä mainittu erittäin pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvä maanomistajan riski.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Jos esimerkiksi käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat n. 40 % käyviä arvoja alhaisemmat, kuten tulisi olemaan esitettävien vuokrausperiaatehintojen mukaan, kaupungin tontista saama tuotto on todellisuudessa vain noin 2 % (efektiivinen tuotto). Koska vuonna 2025 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytettävät rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain noin 2,4 %.

Asiassa on erittäin tärkeää huomata, että Teknologian tutkimuskeskus VTT:n tekemän selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokratuotokauden ajalta ajalla 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Lopuksi on todettava, että yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelee maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja. Tällöin tuottotavoite on käytännössä 25-50 % Helsingin asettamaa tuottotavoitetta korkeampi. Mitä tulee siihen, ettei muissa kunnissa maan arvo olisi yhtä korkea kuin Helsingissä, on todettava, että esimerkiksi Espoossa on maksettu kerrostalotonteilla ja pientalotonteilla erittäin korkeita tonttihintoja.

Asiassa on merkityksellistä myös huomata, että muut kunnat käyttävät vakiintuneesti sopimuksia uusittaessa käypää arvoa tonttihinnoittelun perustana, jolloin tuottotavoite todellisuudessa on 4 %. Myös yksityiset kiinteistösijoittajat, kuten esimerkiksi tonttirahastot, määrittelevät tällä hetkellä tuottotavoitteensa olemaan n. 4-5 %, tavanomaisesti n. 4,5 %. Tuottovaatimus lasketaan tontin hankintahinnasta, jolloin vastikkeet määräytyvät merkittävästi korkeammiksi, kuin kaupungin maanvuokrat. Kiinteistöveron maksavat useimmiten tonttirahastojen asiakkaat, ja asiakkaan maksettavaan vuokraan/vastikkeeseen saattaa sisältyä myös muita vakiokorvauksen

luonteisia eriä, kuten esimerkiksi ennalta määritetty korvaus tonttien arvonnoususta.

Todellinen tuotto asuntotonttien maanvuokrauksessa on Helsingissä edellä todetusti enimmillään vain noin 2,4 %, koska tontin laskennallisena arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Kun huomioidaan lisäksi se, että tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, eikä vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä tapa säilyttämään vuokria käyvällä tasolla, todellinen tuotto on tätä merkittävästi alhaisempi.

Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden, sekä erityisesti huomioiden se, että maanvuokran korottaminen maan kulloistakin arvoa vastaavasti kesken sopimuskauden ei ole tällä hetkellä käytettävien sopimusehtojen mukaan mahdollista, tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa nykyisestä tuottotavoitteesta.

### **3.4 Maanvuokrien sitominen elinkustannusindeksiin**

Pitkäaikaisissa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa indeksitarkistusehtojen käyttö on sallittua ja lain mukaista.

Indeksitarkistusten tavoitteena on säilyttää vuokraushetken maanvuokran reaalitaso. Koska tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, ei vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä säilyttämään vuokraa käyvällä tasolla. Käytännössä tonttien arvonkohoamisen johdosta kaupungin maanvuokratuotot ovat laskeneet elinkustannusindeksitarkistuksista huolimatta ja tuotot ovat jääneet vanhojen vuosikymmeniä voimassa olleiden sopimusten osalta marginaalisiksi, jopa negatiivisiksi.

Elinkustannusindeksitarkistusten osalta tulee huomata, että tarkistusten vastapainona myös yleinen ansiotaso kohoaa, joka kumoo pitkälti elinkustannusindeksin asumiskuluja nostavan vaikutuksen. Lähihistoriassa yleinen ansiotaso on kohonnut useina vuosina elinkustannusindeksiä nopeammin. Näin myös tontinvuokran reaalivaikutus asumiskustannuksiin on näinä vuosina alentunut.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on tutkinut mahdollisuutta indeksiehtojen kehittämiseen siten, että maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta. Lisäksi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa tutkitaan mahdollisuutta suorittaa tasotarkastelu tontinvuokrasopimukseen kesken sopimuskauden, jotta sopimuksia uusittaessa korotukset pysyisivät maltillisempina. Kaupunginhallitus on päättänyt tasotarkistusmenettelystä uudiskohteissa 2.2.2022 asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista päättäessään. Näitä ei kuitenkaan sovelleta nyt 2025 päättyvien sopimusten kohdalla kyseisen päätöksen mukaisesti.

## 4. Vastaanotetut mielipiteet ja vastaukset niihin

### 4.1 Yhdenvertaisuus ja luottamuksensuoja

Eräässä mielipiteissä on esitetty, että kaupungin käyttämä kaavanmukainen tapa uusien maanvuokrasopimuksien asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan muun muassa siksi, että kaupungin tapa määrittellä hinta kaupunginosakohtaisesti suosii alueen markkina-arvoltaan korkeimpia tontteja.

Perustuslain ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Viranomaisen on kohdeltava asiakkaita tasapuolisesti. Luottamuksensuojaperiaatteen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Luottamuksensuoja periaate rajoittaa esimerkiksi edunsaajien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin.

Myös korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 2017:117 vahvistanut, että kunnalla on laaja harkintavalta sen linjatessa niitä periaatteita, joita se noudattaa päättäessään alueidensa vuokraamisesta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kunta oli voinut päättää uudelleen vuokraamisen periaatteista kaavamaisella tavalla vuonna 2014, vaikka sen tarkoituksena oli aiemmin vuonna 2013 ollut siirtyminen tontin ominaisuudet huomioon ottavan perusteen mukaisesti yksilöllisempään vuokran määräytymiseen. Tasapuolisen kohtelun vaatimusta tai yhdenvertaisuusperiaatetta ei ollut loukattu palaamalla vuokrien kaavamaiseen määrittelyyn. Edellä mainitun päätöksen mukaisesti kunta voi siten esimerkiksi kehittää maanvuokraustoimintaansa.

Vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Vuokrattaessa kiinteistö kilpailutoimintaa markkinoilla harjoittavalle taholle, kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää kohteen maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Käyvän arvon taso varmistetaan joko kilpailulla tai ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen. Koska kaupunki on velvoitettu luovuttamaan uudiskohteet usein käyvästä arvosta, uudiskohteiden ja uusittavien sopimusten vuokralaisten ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun parantamiseksi maanvuokrien tasoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota myös sopimuksia uusittaessa. Maanvuokria sopimuksia uusittaessa tulisi nostaa lähemmäs markkina-arvoja. Asiassa ei ole perusteltua, että erot uusittavien ja uudiskohteiden sopimusten vuokrissa kasvavat.

Lisäksi todettakoon, että maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetään perusteena vain 60 % tontin arvioidusta markkina-arvosta, ja täten yhdenkään tontin maanvuokralainen ei maksa kohtuuttoman kallista vuokraa tontistaan kaupungin menettelymallin johdosta.

Edellä todetun perusteella kaupunki käyttää maanvuokrasopimusten uusimisessa yhdenmukaista ja tasavertaista menettelyä määrittämällä uusittavien tonttien vuokrat samaa menetelmää käyttäen jokaisen tontin kohdalla. Erillismenettelyn käyttö tietyissä kaupunginosissa esimerkiksi maan korkean arvon vuoksi ei täten ole perusteltua yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta.

#### **4.2 Onko kaupungilla määräävää markkina-asemaa asuntotonttien hinnoittelussa?**

Asiassa voidaan esittää kysymys siitä, miten paljon kaupunki itse pystyy vaikuttamaan tonttien arvoihin ja voiko tämä tarkoittaa sitä, että kaupunki itse määrittäisi tonttien markkinahinnat, eikä siten todellisia markkinahintoja olisi. Tähän on kuitenkin todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso.

Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat eivät ole myöskään kohtuuttomia käytettäessä vertailukohtana Espoon ja Vantaan kaupunkien käyttämää tonttihinnoittelua tai näiden kaupunkien alueella tehtyjen tonttikauppojen hintoja.

Kaikki yllä todettu huomioiden kaupungin esittämät vuokrausperiaatteet eri alueilla ovat kokonaisuudessaan hyvin kohtuulliset, eikä myöskään kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta voida esittää ratkaisua, jossa maanvuokria ei koroteta lainkaan tai korotukset olisivat pelkästään nimellisiä.

#### **4.3 Asemakaavassa osoitettujen suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan**

Useammassa mielipiteessä on tuotu esiin, että suojelu alentaisi rakennusoikeuden arvoa, koska alueella on tontteja, joilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta tai joilla on niin pieni rakennusoikeus, ettei sitä voi hyödyntää, eikä mahdollisuutta rakennusoikeuden kasvattamiseen olisi näköpiirissä. Käyttämätön rakennusoikeus on suojelusta johtuen vastineiden mukaan käytettävissä hyvin rajoitetusti. Suojelukaava asettaa vuokralaisille erityisiä vaatimuksia ja kustannusrasitteita tonttien ja rakennusten hoidon suhteen.



On kuitenkin todettava, että uusittavien maanvuokrasopimusten vuokranmäärittelyssä ei voida huomioida suojelumääräysten vaikutuksia, koska maanvuokrat ovat lähtötasoltaan hyvin alhaisia suhteessa arvioituihin markkina-arvoihin (erityisesti pientalotonteilla). Esitetyissä vuokrausperiaatteissa on siten otettu huomioon muun muassa vanhojen rakennusten heikompi rakennustehokkuus, joten esitetyt vuokrausperiaatteet ovat selkeästi alhaisemmat, kuin mitä vastaavilla alueilla toteutetuissa uudisrakennuskohteissa on käytetty. Tonttien vuokra määritetään asuntotonttien sopimuksia uusittaessa olemassa olevan rakennuksen kerrosneliöiden mukaan. Sopimuksia uusittaessa maanvuokraa ei siis määritetä tontin rakennusoikeuden mukaan, vaan rakennuksen rakennetun kerrosalan mukaan.

Sekä Catella Property Oy että GEM Valuation Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Catellan arviolausunnon mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus, eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan näkökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus.

GEM Valuation Oy on arvioinut suojelun alentavan yksittäisen kohteen arvoa kokonaisvaltaisesti 10–20 % mikäli tontilla oleva rakennus on suojeltu, mutta suojelun ei ole katsottu alentavan itse rakennusoikeuden arvoa. Todettakoon lisäksi, että molempien arviolausuntojen mukaiset arvot ovat suojelluilla kaava-alueilla samansuuntaiset ja mikäli eroavaisuuksia on, sovelletaan matalamman hinnan tuottavaa arviolausuntoa.

Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa on, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrausperiaatteeseen, koska suojelu kertoo alueen arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa. Suojelukaava edustaa myös suojeltujen alueiden omaleimaisuuden jatkuvuutta ja suojelualueilla asuvat voivat luottaa ympäristön pysyvän ennallaan kaupunkiympäristösuunnittelun muutoksista huolimatta, mikä lisää suojelualueiden houkuttelevuutta juuri asuinkäytössä.

Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla.

Mitä tulee kustannusvaikutukseen, ja vaatimukseen kunnossapitoon käytettävien kustannusten/suojelun aiheuttaman rasitteen huomioimisesta maanvuokraa alentavana seikkana, niin asiassa on todettava, että rakennusten ylläpito kuuluu rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvoitteisiin,

eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen.

Mahdollisissa suojeluun liittyvissä korvausasioissa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti. Rakennusperinnön suojelemisesta annettu laki edellyttää merkityksellisen vahingon tai haitan aiheutumista. Korvausta ei voi saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista.

Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen omistajalle voidaan kuitenkin esimerkiksi ELY-keskuksen tai museoviraston toimesta myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten. Avustuksilla pyritään osaltaan edesauttamaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon ja perinnön säilyttämistä.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa. Suojelu ei ole rasisitteentyyppinen asia, joka vaikuttaisi maanvuokraan sitä alentavasti.

### **4.4 Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja talotyypeistä**

#### **4.4.1 Kerrosalan laskennasta**

Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytäntönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Myöskään mahdollinen asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta maanvuokraan.

Vuokralaisille lähetetyn kolmannen infokirjeen mukana vuokralaisille on toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, johon on merkitty korostusvärillä kerrosala, jota käytetään tontin uuden vuokran perusteena. Helsingin kaupunki on teettänyt selvityksen rakennuspiirustusten pohjalta ulkopuolisella asiantuntijalla. Laskelmassa on noudatettu normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä ja maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Vuokrausperiaate-esityksen liitteenä on kirjallinen määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että kaupungin tapa mitata kerrosalaa on liioitteleva sekä epäedullinen tontinvuokralaisen näkökulmasta, eikä

tulkinnassa oteta huomioon talojen erityispiirteitä. Lisäksi on esitetty, että tulkinta on jokseenkin ristiriidassa rakennuslain kanssa.

Tähän todettakoon, että maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa, vaan maanvuokra voitaisiin määritellä esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan tai muulla valitulla tavalla. Maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus. Kaupungin yleisesti käytössä oleva tapa laskea kerrosala, jota sovelletaan myös tämän päätöksen kohdalla, on yhdenmukainen kaupunginvaltuuston päätöksen 5.10.2022 (234 §) kanssa, jossa on määritelty vuokrausperiaatteet vuosina 2023–2024 päättyville asuntotonttien maanvuokrasopimuksille.

Tonteilla, joiden sopimus uusitaan, sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperiaate-esityksen liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määräytymistä uudiskohteissa.

Kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun ohjeistamalla poikkeuksilla vuokrausperiaate-esityksen liitteen mukaisesti. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokraperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa. Kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehtäessä. Siten esimerkiksi hormit lasketaan normaalisti maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan. Edelleen esimerkiksi ainoita pesutiloja ei voida jättää laskematta maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan vain sillä perusteella, että ne ovat 1920-luvulla rakennetun talon kellarissa, koska tämä johtaisi siihen, etteivät kaikki maksaisi maanvuokraa pesutilojen kerrosalasta. Ullakoilla ja kellareissa pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Myös umpikuistit tulee laskea mukaan kerrosalaan siitä syystä, että umpikuistit poikkeavat esimerkiksi parvekkeiden käyttötarkoituksesta siinä suhteessa, että ne ovat mm. kulkutiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin ja toimivat myös tuulikaappeina. Kylmien umpikuistien seinät eivät ole parvekkeenomaisia. Myös umpikuistit lasketaan siten mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Maanvuokrasopimusten uusiminen on pitkäaikainen prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten.

Maanvuokran määräytymisen perusteena olevat kerrosalat on määritetty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla yhden asiantuntijatahon

toimesta. Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija on soveltanut kerrosaloja määrittäessään varovaisuusperiaatetta. Kerrosalaselvitykset käydään läpi myös kaupungin toimesta. Kerrosala-asiat sinänsä kuuluvat vasta myöhempään valmisteluvaiheeseen, eli yksittäisen sopimuksen uusimisvaiheeseen. Kerrosala-asiat läpikäydään, kun asian valmistelija ottaa yhteyttä vuokralaiseen yksittäisen tontin sopimusehdoista keskustelemiseksi. Siltä osin, kun mielipiteissä on esitetty kerrosalaan liittyviä kannanottoja, näitä ei käsitellä vuokrausperiaate-esityksen yhteydessä, vaan ne käsitellään osana yksittäisen sopimuksen valmistelua.

Kerrosneliöt pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti 0,5 k-m<sup>2</sup> tarkkuudella. Tilanteissa, jossa infokirjeen mukana vuokralaisille lähetetty kerrosalaselvitys ja rakennuspiirustukset eivät vastaa todellisuutta esimerkiksi siksi, että rakennukseen on rakennettu lisäsiipi tai otettu varastotilaa asuinkäyttöön, vuokralaisen tulisi ilmoittaa asiasta kaupungille. Mikäli tarvittavia piirustuksia tai lupaa ei löydy rakennusvalvonnan järjestelmistä, ja rakennuksessa tehdyt muutokset edellyttävät rakennuslupaa, tällöin selvitetään, onko rakennusluvan saaminen muutoksille mahdollista ja maanvuokrasopimukseen otetaan tällaisessa tapauksessa ehdot velvollisuudesta hakea po. lupaa. Rakennuslupapiirustukset toimitetaan osana rakennuslupaprosessia tontit-yksikön tarkastettavaksi. Edellä mainitulla toimintatavalla pyritään siihen, ettei velvollisuutensa laiminlyönyt ja rakennusluvan hakematta jättänyt pääsisi parempaan asemaan kuin taho, joka on hoitanut lupavelvoitteensa asianmukaisesti.

Vuokratontilla sijaitsevia rakennuksia ei kaupungin toimesta yleisesti mitata sopimuksia uusittaessa. Mikäli piirustuksissa kuitenkin ilmenee huomattavia epäselvyyksiä esimerkiksi puuttuvien tai vaillinaisten rakennuspiirustusten tapauksessa, on tontilla mahdollista suorittaa mittaustoimenpiteet rakennuksen kerrosalan määrittelyn tueksi.

### 4.4.2 Talotyypeistä

Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Samalla rakennuspiirustuksista tarkistetaan tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Talotyyppimääritelmät ovat tilastokeskuksen mukaan seuraavat (näitä käytetään rakennushankeilmoitusten yhteydessä)

- erilliset pientalot: yhden ja kahden asunnon asuintalot, paritalot ja muut pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset
- rivi- ja ketjutalot: asuinrakennukset, joissa on vähintään kolme yhteen kytkettyä pientaloa (asuntoa)
- asuinkerrostalot: vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin

Maanvuokria määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jako omakotitalotonttien ja paritalotonttien välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja

omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto. Esimerkiksi paritalot on mainittu erikseen tilastokeskuksen talotyypimääritelmässä. Omakotitalon ja paritalon käsitteet lienevät yleisesti ottaen myös yleisesti tunnettuja.

Eräässä mielipiteessä on lisäksi esitetty, ettei pientalotonttikategoriaa tulisi jakaa useampaan osaan (rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotontit), koska jaottelu ei ole perusteltu tai tasavertainen.

Tähän voidaan todeta, että käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska omakotitalotontin rakennusoikeuden arvo on pääsääntöisesti korkeampi, kuin paritalotontin rakennusoikeuden arvo, ja paritalotontin rakennusoikeuden arvo taas on pääsääntöisesti korkeampi kuin rivitalotontin tai kerrostalotontin rakennusoikeuden arvo (euroa/kerrosneliometri). Kaupungin on tehtävä erottelu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan markkina-arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle.

Uudiskohteiden vuokrausperiaatteita määritessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperiaatteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Asiassa ei ole perusteltua syytä kohdella uusittavia sopimuksia ja uudiskohteiden sopimuksia eri perustein tonttityyppien osalta, vaan koska 2025 päättyvien sopimusten tonteissa on sekä kerrostalotontteja, paritalotontteja ja omakotitalotontteja, asiassa on perusteltua vahvistaa vuokrausperiaatteet kaikille näille tonttityypeille. Sen sijaan vallitsevassa vuokrauskäytännössä ei tällä hetkellä erotella kerrostaloja ja pienkerrostaloja, joten erillistä pienkerrostalon kategoriaa ei tällä hetkellä esitetä käytettäväksi myöskään uusittaville sopimuksille. Käytäntö voi myöhemmin muuttua.

Eräässä mielipiteissä on nostettu esille talotyypin määrittely tonteilla, joille on rakennettu kaksi tai useampi eri talotyyppi. Mikäli samalla tontilla sijaitsee useampaa kuin yhtä talotyyppiä, on lähtökohtana vuokrausperiaatteen määrittelyssä asuinalueen ympäristön ominaispiirteet. Näin ollen tilanteissa, joissa tontilla sijaitsee useampaa kuin yhtä talotyyppiä, sovelletaan sitä vuokrausperiaatetta, joka alueen ympäristön ja luonteen huomioon ottaen nähdään kuvastavan alueen arvoa. Esimerkiksi mikäli pääasiallisesti asuinkerrostaloalueella sijaitsevalle tontille on rakennettu sekä rivitalo että kerrostalo, sovellettaisiin tontinvuokrasopimuksessa asuinkerrostaloille määrättyä vuokrausperiaatetta. Tällaiset tilanteet vaativat kuitenkin tapauskohtaista tarkastelua, eikä yksittäisten tonttien talotyyppeihin oteta kantaa tämän vuokrausperiaatepäätöksen yhteydessä vaan tämän kaltaisille tonteille sovellettava vuokrausperiaate ratkaistaan yksittäisen vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

#### 4.5 Avoimuus ja läpinäkyvyys

Erään mielipiteen mukaan kaupunki ei harjoita tarvittavaa läpinäkyvyyttä ja avoimuutta koskien markkinahinnan laskentatapaa, johon tässä päätöksessä esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat.

Kaupunki pyrkii maanvuokria määrittäessään mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu tiedottein ja mm. kaupungin Internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta, kaupunki on lähettänyt vuokralaisille 3 infokirjettä uusittaviin sopimuksiin liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt kaksi asukastilaisuutta, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, esitellyt valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden lukuisiin kyselyihin sekä tässä perustelumuiستiossa vastannut asiakohteisesti esitettyihin kysymyksiin sekä mielipiteisiin. Lisäksi valmistelijat ottavat yhteyttä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehdoista ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta keskustelemiseksi, ja valmistelijat vastaavat vuokralaisten ja muiden asiakkaiden kysymyksiin koko prosessin keston ajan. Kaupunki ottaa mielellään vastaan ehdotuksia avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi entisestään.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi sekä eri alueiden välisten hintaerojen asianmukaiseksi varmistamiseksi, kaupunki on hankkinut 2 arviolausuntoa, Catella Property Oy:ltä ja GEM Valuation Oy:ltä. Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli eroja on, käytetään sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Catella Property Oy:n ja GEM Valuation Oy:n arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta. Arviolausunnot on laadittu asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausunnoilla on saatu ulkopuolisten kaupungista riippumattomien tahojen näkemys alueiden rakennusoikeuden arvosta. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista rakennetuilla tonteilla.

Arviolausuntoja ei voida julkaista kaikkien saataville internetissä tai luovuttaa eteenpäin siitä syystä, että arviolausunnot sisältävät tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja, joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassa pidettäviksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi myös arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi arviolausuntoja ei voida jakaa julkisesti eteenpäin kaupungin toimesta.

Asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), asukkaille on varattu tilaisuus tulla katsomaan arviolausuntoja kaupungin tiloihin (eivät kuitenkaan kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavat tahot). Mahdollisuudesta on tiedotettu molemmissa asukastilaisuuksissa sekä asukkaiden tiedustelujen yhteydessä ja mahdollisuutta on hyödyntänyt yhteensä kahdeksan tontin vuokralaista. Lisäksi kaupungin verkkosivuilla on vuokrasopimuksen uusimista koskevan muun tiedon yhteydessä julkaistu vertailutaulukko, jossa on nähtävillä kunkin alueen markkina-arvo sovellettavan (matalamman) arviolausunnon perusteella.

### **4.6 Maanvuokran vaikutus asuntojen arvoon**

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden vuokran taso pyritään määrittämään kohtuulliseksi siten, että merkittäviä asunnon arvon alennuksia ei muodostu. Osin tätä varten kaupungilla on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa. Tältä osin tulee huomata, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla noin 20 %:n alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa/maanvuokrana kaupungille.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tietoon ei ole tullut tapauksia, jossa vuokrankorotuksilla olisi ollut merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinneekin asuntojen hintojen nousua.

Lisäksi Helsingin kaupunginkanslian kaupunkitutkimus ja –tilastot-yksikkö on tutkinut vuonna 2010 uusittujen sopimusten maanvuokrien korotusten vaikutusta asuntojen arvoihin. Tutkimuksen mukaan vaikutukset vuokratonteilla oleviin asuntoihin, joiden maanvuokrasopimus on tullut uusituksi, ovat verrattain pieniä. Korotukset johtavat keskimäärin noin neljä prosenttia alhaisempaan myyntihintaan. Asuntojen arvo ei tutkimuksen mukaan romahda lähemmäs markkinahintoja korotettujen tonttivuokrien myötä. Asuntojen markkinat eivät myöskään pysähdy vuokratonteilla, joiden maanvuokrasopimus on tullut uusituksi, vaan kauppaa käydään koko tarkastelujaksolla suhteellisen tasaiseen tahtiin.

Huomion arvoista on, että jos asuntojen arvo alenisi merkittävässä määrin maanvuokrasopimusten uusimisen johdosta, mitä tutkimuksen mukaan ei tapahdu, maanvuokran nostaminen ei pidemmällä tähtäimellä nostaisi asumisen kokonaiskuluja, koska maanvuokran nousua vastaan asuntojen hinnat alenisivat.

### **4.7 Maanvuokran madaltaminen sosiaalisista syistä**

Eräissä mielipiteissä on esitetty mahdollisuutta ottaa huomioon sosiaaliset syyt, kuten asukkaiden pienituloisuus, soteleskeys ym. tontinvuokraa alentavana seikkana.

Tähän todettakoon kaupungin olevan tietoinen, että asukkaiden maksukyky voi erilaisista elämäntilanteista ja olosuhteista johtuen olla heikentynyt. Maanvuokrasta myönnettävä alennus on sosiaalipoliittisena tukimuotona kuitenkin toimivuudeltaan hyvin heikko ja tehoton, koska maanvuokran alennus kohdistuu tulo- ja varallisuustasosta riippumatta kaikkiin vuokratonteilla asuviin. Myös varakkaat tukea tarvitsemattomat saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset.

Asumiseen mahdollisesti tarvittavan tuen tulee edellä mainitusta syystä johtuen aina ensisijaisesti perustua tarveharkinnalla myönnettäviin sosiaalipoliittisiin tukiin (esim. asumistuki), joka perustuu tuen hakijoiden henkilökohtaisiin tilanteisiin. Lisäksi kaupungilla käytössä oleva 10 vuoden siirtymäaikamenettely asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa helpottaa myös pienituloisten asukkaiden sopeutumista uuteen maanvuokrasoon.

Maanvuokrien yleinen merkittävä alentaminen sosiaalisilla perusteilla johtaisi muun muassa asukkaiden yhdenvertaisuuden kannalta kestävämpään tilanteeseen.

### **4.8 Maanvuokran vaikutus asukasrakenteeseen ja asumiskustannuksiin**

Kaupungin noudattama tontinvuokrauspolitiikka perustuu varsin kohtuulliseen hinnoitteluun, joka on omiaan paremminkin hillitsemään kuin kiihdyttämään asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä. Kunnalle säädetyin tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi vuokralaisia on kohdeltava yhdenvertaisesti, joten vuokrien korotuksista sopimusten uudistamisen yhteydessä ei voida luopua. Maanvuokran alentamisella ei mitään ilmeisimmin saavuteta pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra (asumiskustannus/yhtiövastike) pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin, eli asuntojen hinnat nousevat. Asuntoa myytäessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon asumiskustannukset/yhtiövastike on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle.

Tästä ovat hyvänä esimerkkinä kaupunginosat, joissa on sekä vuokratontille että omalle tontille rakennettua tuotantoa. Usein asunnoista maksettava hinta vuokratonteilla, erityisesti maanvuokrasopimuksen ollessa vanha ja maanvuokran suuruuden ollessa siten erityisen alhainen, ei markkinoilla merkittävästi poikkea hinnasta, joka maksetaan samanlaisista asunnoista omistustonteilla. Sääntelemättömissä kohteissa edullisen vuokratontin tuottama etu tuloutuu siis lähes kokonaisuudessaan asunnon myyjälle, eikä suinkaan siirry asunnon mukana edelleen sen ostajalle. Maanvuokrien alentamisesta hyötyisivät siis käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat. Asiassa on lisäksi erityisesti huomattava, että maanvuokran merkittävä subventointi merkitsisi epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien asukkaiden hyväksi. Tätä ei voida pitää perusteltuna, eikä myöskään omistustontilla asuvien helsinkiläisten kannalta hyväksyttävänä, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien kaupunkilaisten yhteistä omaisuutta, josta kaikkien tulee kohtuudella hyötyä.



On myös esitetty, että ehdotettu vuokrataso ei olisi kohtuullinen suhteessa alueen tulotasoon, vaan kaupungin toimet johtavat asukasrakenteen muuttumiseen, eikä toimien tulisi johtaa asukasrakenteen muuttumiseen alueilla tai alueiden eriytymiseen.

Tähän on kuitenkin todettava, että tulotaso, asukasrakenne tai asukasrakenteen mahdollinen tuleva muuttuminen ei voi yleisten kiinteistöarvioinnillisten periaatteiden mukaan vaikuttaa tontin arvoon, vaan tonttien arvon arvioinnissa ratkaisevaa ovat sijainti ja rakennusoikeus. Maanvuokria ei voida sitoa alueen tulotasoon.

Asiassa tulee myös huomata, että asukasrakenne voi vaihdella vuokrasuhteen aikana jatkuvasti, koska asuntoalueen maanvuokrasopimukset ovat siirtokelpoisia, eli vuokralainen voi milloin tahansa myydä omistamansa rakennuksen ja vuokraoikeuden. Myöskään asukasrakenne ei siten sellaisenaan voi vaikuttaa maanvuokriin. Helsingin tavoitteena on ehkäistä tuloeroista syntyvää alueiden eriytymistä. Kaupunki tukee eri asukasryhmien sijoittumista eri asuinalueille mm. asuntopolitiikallaan, jonka osana eri rahoitus- ja hallintamuotoja sijoitetaan laajasti eri kaupunginosiin. ARA-uudisasuntotuotannossa vuokralaiset saavat myös alennusta maanvuokraansa.

Tontinvuokrien korotusten sosioekonomisia vaikutuksia on myös arvioitu Aalto-yliopiston toteuttamassa selvityksessä, jossa tarkastellaan muun muassa ovatko korotukset johtaneet sosioekonomisten eroavaisuuksien syntymiseen tai vaikuttaneet asukasrakenteeseen. Kyseisessä selvityksessä ei havaittu viitteitä siitä, että tonttinvuokrien korotukset johtaisivat vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten sosioekonomisen rakenteen muutokseen. Lisäksi selvityksen mukaan Helsingin kaupungin toteuttamat laajamittaiset tonttinvuokrien korotukset maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä eivät ole kohdistuneet epäoikeudenmukaisesti heikkoihin sosioekonomisiin ryhmiin tai aiheuttaneet segregatiivisia vaikutuksia Helsingissä. Selvitys valmistui syksyllä 2024 ja on tämän päätöksen oheismateriaaleissa.

Alueille esitettävät uudet maanvuokrat eivät myöskään poikkea merkittävästi eri puolilla Helsinkiä vuokrattavien uudiskohteiden vuokrasta alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on kuitenkin merkittävästi alhaisempi niihin verrattuna. Tonttinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi vuokrien korottamisesta sopimusten uusimisen yhteydessä ei voida luopua.

### **4.9 Maanvuokran korotus suhteessa rakennusten perus- ja ylläpitokorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin**

Eräissä mielipiteissä on tuotu esiin, että vuokratulla tontilla sijaitseviin rakennuksiin voi olla toteutettu tai suunnitteilla laajoja perus-, huolto- tai ylläpitokorjauksia samaan aikaan, kun maanvuokrasopimukset ovat päättymässä. On selvää, että tällaisessa tilanteessa asumiskulut nousevat merkittävästi.

On kuitenkin todettava, että vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten kuntoon tai korjauksiin, koska kaikki

rakennukset vaativat ajoittain korjauksia, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi epäsuorasti peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset sekä korjausvelvoitteistaan huolehtineet sekä niistä huolehtimatta jättäneet vuokralaiset keskenään eriarvoiseen asemaan.

Lisäksi hyvän kiinteistönpidon periaatteiden mukaan rakennusten suurempiin korjauksiin pitäisi varautua taloudellisesti jo etukäteen ja ne pitäisi suunnitella ja jaksottaa siten, että useiden asumiskustannuksiin merkittävästi vaikuttavien tapahtumien ajoittuminen päällekkäin voidaan välttää. Vanhojen sopimusten tonttien vuokralaisilla on ollut tähän mahdollisuus, koska maanvuokran taso on ollut useita vuosia tai jopa vuosikymmeniä hyvin alhainen.

Lisäksi maanvuokrien maksua koskee edellä mainittu 10 vuoden siirtymäaika. Tämä parantaa vuokralaisten mahdollisuuksia taloutensa sopeuttamiseen.

### **4.10 Rasitteiden merkitys maanvuokraan vaikuttavana tekijänä**

Eräissä mielipiteissä on esitetty mahdollisuutta madaltaa vuokraa tonttia rasittavan julkisen jalankulkuväylän, maanalaisen uimahallin tai muun mainitun kaltaisen rasitteen johdosta.

Maanalaisista hankkeista todettakoon, että kaupungin maanvuokrasopimukseen sisällytettävän vakioehdon mukaan vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä kyseessä olevan maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Mikäli taas tontin alueeseen kohdistuu esimerkiksi julkiseen jalankulkuun asemakaavassa osoitettu väylä, sisällytetään maanvuokrasopimukseen kaupungin yleisen käytännön mukaisesti ehto, joka sallii kyseisen väylän kulun korvauksetta. Tällaiset ehdot takaavat jokaiselle kaupunkilaiselle toimivan kaupungin sekä kaupungille mahdollisuuden parantaa ja ylläpitää jokaista kaupunkilaista hyödyttävää kaupunki-infrastruktuuria. Kyseiset ehdot vastaavat sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita koskevaa lainsäädäntöä.

Kaupunki ei yleisen käytännön mukaan maksa rasitekorvauksia tontteja rasittavista yleisistä jalankulkuväylistä tai maanalaisista rakennelmista eikä siten yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta olisi mahdollista myöntää erillisiä alennuksia yksittäisille tonteille rasitteiden johdosta. Mikäli tonttiin kohdistuva rasite aiheuttaisi huomattavaa haittaa tontin käytettävyydellä tai muutoin alentaisi tontin arvoa, tarkastellaan asia tapauskohtaisesti yksittäisten tonttien maanvuokrauspäätösten yhteydessä.

### **4.11 Kaupungin maanvuokrasopimusten vakioehdot, vuokralaisten neuvottelumahdollisuudet ja vuokra-aika**

#### **4.11.1 Yleistä**

Kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta, jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vanhojen, vuonna 2025 päättyvien sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1960-luvulla tehty asuntotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä esimerkiksi asemakaavamääräyksistä johtuvia tonttikohtaisia erityisehtoja.

Kaupungin maanvuokrasopimusten sisältö on todettu lainmukaiseksi eri oikeusasteiden ratkaisuihin.

### 4.11.2 Vuokralaisten neuvottelumahdollisuudet

Vuokralaisella on mahdollisuus olla jatkamatta maanvuokrasopimusta. Käytännössä tämän mahdollisuuden käyttäminen on useimpien vuokralaisten osalta erittäin vaikeaa. Tästä syystä maanvuokrien taso määritellään aina hyvin kohtuulliseksi ja kaupungilla on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Vuokrauspäätösten valmistelijat ovat tonttikohtaisia erityiskysymyksiä ja -ehtoja sekä vuokralaisten esittämiä mielipiteitä koskien yhteydessä vuokralaisiin ennen vuokrasopimusten uusimispäätösten tekemistä vuokrauspäätösten ehtoista eli sopimusehdoista sopimiseksi ja neuvottelemiseksi. Tonttikohtaiset yhteydenotot ja yksittäisten sopimusten uusiminen käynnistyvät sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen vuokra-ajasta ja vuokraushinnoista.

### 4.11.3 Vuokra-aika

Uusittavien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on noin 50 vuotta. Vuokrasopimusten esitetään olevan voimassa vuoteen 2080 saakka.

## **4.12 Vähä-Meilahden huvila-alueen vuokrausperiaatteet**

### 4.12.1 Yleistä

Vähä-Meilahdella viitataan Paciuksenkadun eteläiselle puolelle jäävään rantaan rajoittuvaan huvila-alueeseen, jossa päättyy vuonna 2025 yhteensä 16

vuokra-alueen maanvuokrasopimusta, joille määritetään vuokrausperiaatteet tässä esityksessä. Vähä-Meilahden maanvuokralaiset ovat sekä yhteisessä esityksessään että eräissä yksittäisten maanvuokralaisten vastineissa ehdottaneet kaupungille vuokrausperiaatehintaa 1250 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka perustuu esityksen mukaan muun muassa seuraaviin seikkoihin:

- Hinnoittelumallin kohtuullisuuden kokonaisvaltainen tarkastelu
- Suojelun merkitys alueen arvoa alentavana tekijänä
- Markkina-arvon määrittämisen epätarkkuus Vähä-Meilahdessa tehdyn pientalokaupan vähyyden johdosta
- Hinnoittelun ennustettavuuden puute
- Markkina-arvon arvioiden hajonta Helsingin kaupungin teettämien ja Vähä-Meilahden asukkaiden teettämien arviolausuntojen välillä
- Alueen asukkaiden alueen viihtyvyyden eteen tekemä työ
- Asuntotontin ja liiketontin välinen hintaero

Asukkaiden esitys sekä asiaa koskevat kirjalliset mielipiteet ovat saatavilla kokonaisuudessaan tämän päätösesityksen oheismateriaaleina. Seuraavassa otetaan kantaa Vähä-Meilahtea koskeviin asukkaiden mielipiteisiin sekä asukkaiden vuokrausperiaate-esitykseen.

### 4.12.2. Vähä-Meilahdelle esitetty vuokrausperuste ei ole kohtuullinen eikä linjassa muihin Helsingin kaupunginosiin esitettyjen vuokrausperusteiden kanssa.

Meilahden huvila-alue, joka tunnetaan myös Vähä-Meilahtena tai Etelä-Meilahtena, on uniikki pientalovaltainen alue Helsingin keskustan tuntumassa, joka kuuluu Helsingin läntiseen kantakaupunkiin. Alue on suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävänä lähivirkistys- ja asuinalueena kaavamääräyksin, jotka mahdollistavat alueelle rakennettavan ainoastaan suojelumääräykset täyttävän huvilan alueen omaleimaisuuden säilyttämiseksi. Vähä-Meilahti on harvaan rakennettu alue, jossa sekä luonnon että meren välitön läheisyys yhdistettynä sijaintiin, joka on vain noin 4,5 kilometrin päässä Helsingin keskustasta, nostavat sen ainutlaatuisiksi asuinalueeksi, jollaista ei löydy muualta Helsingistä. Meilahden rauhallinen sijainti syrjässä jatkuvalta ohikulkuliikenteeltä tekee alueesta erityisen ihanteellisen juuri asuinkäyttöön. Meilahdessa sijaitsevat muun muassa presidentin virka-asunto Mäntyniemi sekä pääministerin virka-asunto Kesäranta ja suosittu ulkoilu- ja virkistysalue Seurasaari. Meilahden huvila-alue on perustettu 1800-luvulla ja huviloita on sekä yksityisomistuksessa että liikekäytössä. Meilahtea koskevissa asiantuntija-arvioissa on todettu Meilahden omaleimaisuus markkina-arvoa nostavana tekijänä sekä nähty kysynnän olevan oletettavasti korkea Vähä-Meilahdessa nykyisessäkin epävarmassa markkinatilanteessa.

On todettava, että Vähä-Meilahdelle esitettävä vuokrausperiaate 1650 euroa/k-m<sup>2</sup> on huomattavasti korkeampi kuin muissa Helsingin kaupunginosissa, mutta korkeaa vuokrausperiaatetta ei voida itsessään pitää eriarvoistavana, sillä Vähä-Meilahdelle esitettävä vuokrausperiaate perustuu samoihin käytäntöihin kuin muidenkin vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten

vuokrausperiaatteet. Maan korkea markkina-arvo itsessään ei voi merkitä kohtuuttomuutta hinnoittelussa, vaan kaupungin käyttämä vuokrausperiaate edustaa juurikin yhtenäistä linjaa kaupungin hinnoittelupolitiikassa ja ottaa huomioon kaupunkilaisen yhdenvertaisen kohtelun.

Kaupungin käytävä hinnoittelumalli perustuu alueelliseen yhtenäisyyteen sekä yhdenmukaiseen hinnoitteluun jokaisessa kaupunginosassa. Lisäksi todettakoon, että tätä hinnoittelumallia on käytetty systemaattisesti päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa vuodesta 2015 lähtien ja kyseinen malli on tämän perustelumuistion kohdissa 2. ja 4.1 esitetyn mukaisesti todettu lainmukaiseksi ja kohtuulliseksi toimintamalliksi.

Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperiaatehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Markkina-arvojen keskiarvo pientalotonttien rakennusoikeudelle Vähä-Meilahden alueella on molempien kaupungin tilaaminen arviolausuntojen mukaan vähintään 2750 euroa/k-m<sup>2</sup> ja esitettävät vuokrausperustehinnat ovat 1650 euroa/k-m<sup>2</sup> eli vain noin 60 % markkina-arvosta, joka perustuu matalampaan asiantuntija-arviointiin. Näin ollen Vähä-Meilahdelle esitettyä vuokrausperustetta voidaan pitää kohtuullisena asiantuntija-arvioiden esittämien todellisten markkina-arvojen perusteella. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokrat nousevat koko Helsingin alueella keskimääräisesti 3–5 kertaisiksi verrattuna edeltävän vuokratuuden maanvuokraan ja tämä toteutuu myös Meilahden maanvuokrien korotuksissa. Meilahden huvila-alueen maanvuokrat eivät nouse epäsuhtaisesti verrattaessa muihin Helsingin kaupunginosaan, vaan maanvuokrat nousevat noin nelinkertaisiksi. Ottaen huomioon kaupungin velvoitteen kohdella kaupunkilaisia yhdenvertaisesti, ei Vähä-Meilahden vuokrausperiaatetta voida kohtuullistamissyistä madaltaa ainoastaan alueen korkean markkina-arvon perusteella.

On myös huomioitava, ettei Meilahden huvila-alueen maanvuokria määritetty markkina-arvoon nyt uusittavien maanvuokrasopimusten alkuperäisenä solmimishetkenä 80–90-lukujen taitteessa. 1990-luvulla toteutetun kaupunkiympäristöpolitiikan tavoitteena oli kannustaa kaupunkilaisia Meilahden huvila-alueen elävöittämiseen ja näin ollen Vähä-Meilahden maanvuokrat määritettiin markkina-arvoa alhaisemmiksi. Nyt uusittavien maanvuokrasopimusten vuokrien korotukset eivät siten perustu ainoastaan markkina-arvon muutokseen 30 vuodessa, vaan myös aiemman hinnoittelupolitiikan edullisuuteen voimassa olevien maanvuokrasopimusten sopimuskauden alkaessa. Näin ollen Vähä-Meilahden asukkaat ovat nauttineet markkinaehtoista hinnoittelua huomattavasti edullisemmista maanvuokrista jo 30 vuotta 90-luvulla toteutetun kaupungin maanvuokrauspolitiikan johdosta.

### 4.12.3. Vähä-Meilahdelle esitettävä vuokrausperiaate ei ole kohtuullinen hinnoittelun ennustettavuuden ja johdonmukaisuuden puutteen johdosta

Eräissä mielipiteissä on esitetty, ettei Vähä-Meilahden vuokrausperiaatetta voida määritellä esitetyle tasolle hintojen nousun ennustettavuuden puutteen johdosta, eikä kyseinen vuokrausperiaate ole linjassa Vähä-Meilahdessa

## LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

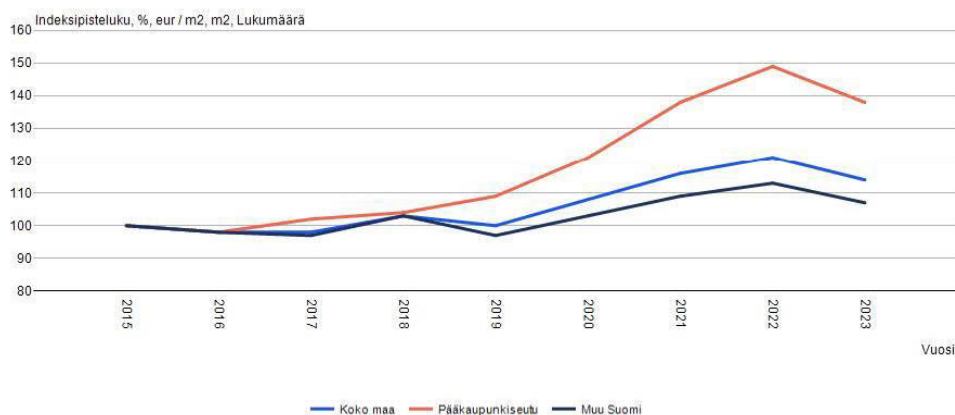
vuosien 2013–2017 solmittujen maanvuokrasopimusten vuokrahintojen kanssa. Lisäksi on esitetty, ettei hinnoittelu ole johdonmukaista kaupungin viranhaltijoiden vuosien 2015–2021 välillä esittämien hinta-arvioiden perusteella, sillä nyt esitettävä hinta poikkeaa näistä arvioista.

Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on solmittu Vähä-Meilahdessa vuosien 2013–2017 välillä yhteensä 6 kappaletta. Eräiden mielipiteiden mukaan nyt esitettävä vuokrausperuste asettaisi samassa naapurustossa sijaitsevien tonttien asukkaat eriarvoiseen asemaan verrattaessa nyt esitettävää vuokrausperiaatetta vuosien 2013–2017 vuokrausperusteisiin. Viimeisimmässä Vähä-Meilahdessa tehdyssä asuntotontin vuokrauksessa (2017) vuokrausperiaatteeksi määritettiin noin 923 euroa/k-m<sup>2</sup> vuokrasopimuksen solmimishetken indeksin mukaan.

Näitä hintoja ei kuitenkaan voi pitää vertailukelpoisina noin kymmenessä vuodessa tapahtuneen hintakehityksen johdosta, joka on vaikuttanut koko Helsingin pientalotonttien hintojen nousuun alla esitetyn indeksikuvaajan mukaisesti. Verrattaessa vuoteen 2017 on omakotitalotonttien hintakehitys erityisesti pääkaupunkiseudulla ollut huomattavaa ja tätä voidaankin pitää selittävänä tekijänä hintaerolle vuosina 2013–2017 solmittujen maanvuokrasopimusten ja nyt vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten välillä. Tämä hintakehitys on huomioitu myös päätöksenteon tueksi tilatuissa arviolausunnoissa ja Catella Property Oy:n lausunnossa mainitaan erikseen, ettei kyseistä vuokrausta voida pitää vertailukelpoisena kuvattaessa alueen nykyistä hintatasoa vertailuaineisto huomioon ottaen.

Omakotitalotonttien kysyntä on ollut tasaisessa nousussa viimeisen kymmenen vuoden aikana ja vuoden 2022 jälkeinen hintojen lasku ei ole siltikään tuonut omakotitalotonttien hintoja aiemmalle tasolle nykyisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta. Pääkaupunkiseudun vaihtelut ovat jyrkempiä kuin muualla Suomessa mikä selventää nykyisen hintatason nopeaa nousua.

Omakotitalotonttien hintaindeksi 2015=100, vuosittain muuttujina Aluejako ja Vuosi. Indeksi.



Lähde: Tilastokeskus, omakotitalotonttien hintaindeksi 2015=100

Asiassa on kuitenkin huomattava, että vaikka tonttihintoja koskevien tilastojen mukaan tonttien hinnat ovat nousseet, tilastot eivät kuitenkaan määritä tonttien

markkina-arvoja, koska tilastoon sisältyvät tontit tai niiden ominaisuudet eivät mm. sattumanvaraisuutensa ja tilastoinnissa käytettyjen vakiointien vuoksi vastaa kiinteistöarvioinnin periaatteita. Rakennusten kauppahintoja koskeviin tilastoihin taas vaikuttavat esimerkiksi rakennuskannan ikä sekä ikääntyvien rakennusten korjaustarpeet.

Tonttien käyvät arvot ovat selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu kaupungin toimesta 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja GEM Valuation Oy:ltä markkinahintojen todentamiseksi. Huomattavaa on, että sama kehitys näkyy myös Vähä-Meilahden asukkaiden oman toimeksiannon perusteella tehdyissä asiantuntija-arvioissa, joissa Vähä-Meilahden markkina-arvoksi nyt päättyvien maanvuokrasopimusten vuokra-alueiden kohdalla määritetty niin ikää huomattavasti vuonna 2017 tehdyn maanvuokrasopimuksen hintatasoa korkeampi arvo. Markkinaehtoisen omakotitalokaupan huippuvuosien läheisyys ja nopea omakotitalotonttien hintojen nousu ei itsessään voi merkitä maanvuokran madaltamista pelkästään hintahuipun läheisyyden johdosta, vaan vuokrasopimukset uusitaan kuvastamaan vuokrasopimuksen uusimishetken markkinatasoa.

Hinnoittelun ennustettavuuden puutetta on myös kritisoitu kaupungin viranhaltijoilta saatujen tiedustelujen perusteella, joissa kaupungin eri viranhaltijat ovat arvioineet tulevia maanvuokran korotuksia vuosien 2015–2021 välillä. Asukkaiden ja viranhaltijoiden välisessä viestinvaihdossa viranhaltijat ovat muun muassa viitanneet vuoden 2017 vuokraukseen, jossa vuokrausperiaatteena oli 923 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä Kumpula-Käpylän alueella vuosina 2020–2021 päättyvien asuntotonttien vuokrausperusteisiin, joiden markkinahinta oli noin 1500 euroa/k-m<sup>2</sup> ja 40 % vähennyksen jälkeen noin 900 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tähän todettakoon, että kaupungin viranhaltijat ja työntekijät arvioivat hintoja aina tiedusteluhetkellä vallitsevan tiedon perusteella parhaan asiantuntija-arvionsa mukaan. Koska Vähä-Meilahdessa tehdään asuntotonttien maanvuokrauksia harvoin, perustuvat viranhaltijoiden arviot viimeisimpiin vuokrauksiin ja niitä tulee pitää suuntaa antavina. Viranhaltijoilta pyydytyissä hintatiedusteluissa on täten otettava huomioon, ettei kyseisiä lukuja tai viittauksia voi olettaa sitoviksi hinnanmäärittelyiksi eikä niitä myöskään ole sellaisina esitetty viranhaltijoiden toimesta. Lopullinen hintataso määritellään aina ulkopuolisten asiantuntija-arvioiden perusteella, jotka hankitaan valmistelun tueksi mahdollisimman lähellä vuokraushetkeä, jotta arvio kuvastaisi mahdollisimman tarkasti juuri vuokraushetken nykyarvoa.

#### 4.12.4. Asuntotonteille esitetty vuokrausperiaate ei ole johdonmukainen tai kohtuullinen verrattaessa alueen liiketonttien vuokrausperiaatteisiin

Eräissä mielipiteissä on esitetty, ettei asuntotonttien vuokrausperiaate ole kohtuullinen tai johdonmukainen, sillä se on huomattavasti korkeampi kuin Vähä-Meilahdessa viime vuosina liiketonteille määritetyt vuokrausperiaatteet.

Liiketonttien kohdalla noudatetaan tuottolähestymistä, jossa tontin arvoa arvioidaan liiketoiminnan kannalta oleellisten tuottomahdollisuuksien

näkökulmasta. Liiketonttien hinnoittelun perustana käytetään niin ikään ulkopuolisten asiantuntijoiden arviolausuntoja, joiden perusteella myös liiketonttien vuokrat määritetään käyttötarkoituksenmukaiseen markkina-arvoon noudattaen Helsingin kaupungin maanvuokrauskäytänteitä. Liiketontin ja asuntotontin hintaero perustuu alueen soveltavuuteen käyttötarkoituksen näkökulmasta ja Vähä-Meilahden liiketonttien hinnoittelun kohdalla noudatetaan samoja käytäntöjä kuin muuallakin Helsingissä. Huomattavaa on myös, että samaa käytäntöä noudatetaan myös muissa Helsingin kaupunginosissa ja lähtökohtaisesti pääasiallisesti asumiseen painottuvilla alueilla liiketonttien maanvuokrat ovat huomattavasti matalampia kuin asuntotonttien maanvuokrat.

Liiketontin ja asuntotontin hintaeroa selittää Vähä-Meilahden kohdalla alueen soveltavuus liikekäyttöön verrattaessa asuinkäyttöön. Liiketontin matalampaa vuokraa selventää muun muassa Vähä-Meilahden sijainti syrjässä, kaupallisesti varsin näkymättömällä paikalla, jossa ei ole tästä johtuen luontaisia ohikulkuvirtoja, jotka ovat olennainen osa liiketoiminnan kannattavuutta. Samaista syrjäistä sijaintia ilman ohikulkuliikenteen melua ym. haittoja voidaan pitää ihanteellisena juuri asuinkäyttöön tarkoitetuille tonteille.

Näin ollen liiketonttien maanvuokria ei voida pitää vertailukohtana asuntotonttien maanvuokria määritettäessä, eikä liiketonttien maanvuokrien matalampi taso ole peruste madaltaa asuntotonteille esitettäviä vuokrausperiaatteita.

#### 4.12.5. Vertailukauppojen puutteen merkitys markkina-arvoa määritettäessä Vähä-Meilahdessa

Eräissä mielipiteissä on esitetty, että vuonna 2025 päättyvien sopimusten valmistelun tueksi tilattujen arviolausuntojen mukaiset käyvät arvot eivät olisi perusteltuja, koska Vähä-Meilahdessa ei ole tehty pientalotonttien kauppvoja.

Arviointikäytännön mukaan käytetään hinnan määrittelyssä vertailukelpoisten alueiden kauppahintatietoja. Vaikka pientalokauppvoja ei olisikaan käyty kyseessä olevalla alueella, on vertailukauppatietoja mahdollista johtaa samankaltaisilta alueilta, joilla kauppaa on käyty aktiivisemmin. Lisäksi toissijaisesti alueiden suhteellisen arvostuksen osalta apuna voidaan käyttää asuntojen hintatietoja. Tilanne ei siis ole se, että tonttien rakennusoikeudelle ei voisi määritellä hintaa, koska ne ovat vuokratontteja.

On lisäksi esitetty, että vertailukauppvoja käytettäessä alueiden ja niillä olevien rakennusten tulisi olla mahdollisimman samankaltaisia, kuin vertailukohteilla. Tähän todettakoon, että tonttien rakennusoikeuksien hintoja arvioitaessa käytetään vertailukelpoisten alueiden tonttien hintoja. Asuntojen hintoja voidaan käyttää toissijaisesti alueiden suhteellisen arvostuksen osalta rakennusoikeuden arvon määrittelyn apuna, Asuntojen hintoja vertaillaan tulee ottaa huomioon muun muassa rakennusvuoden vaikutus asuntojen hintoihin. Tarkastelu suoritetaan myös keskimääräisten ja mediaanineliöhintojen mukaan, jolloin esimerkiksi talon koon vaikutus hintaan vähenee.



Lisäksi todettakoon, että markkina-arvon määrittämiseksi luotettavimpana keinona voidaan pitää asiantuntija-arvioita, joihin nyt esitettävät vuokrauseriaatteet perustuvat. Asiantuntija-arvioissa vertailukauppoja on tutkittu muun muassa Munkkiniemestä, Lauttasaaresta, Kulosaaresta, Jollaksesta, Kuusisaaresta ja Tammisalosta sekä muilta vertailukelpoisilta alueilta. Vähä-Meilahden omaleimaisuuden johdosta täysin vertailukelpoisia alueita ei löydy Helsingistä ja myös tämä on huomioitu alueen hintatasoa määrittävissä asiantuntija-arvioissa.

### 4.12.6 Hajonta Helsingin kaupungin toimeksiantona tilaamien ja Vähä-Meilahden asukkaiden toimeksiantona tilaamien arviolausuntojen välillä

Eräissä mielipiteissä on tuotu ilmi, ettei kaupungin toimeksiantona tilaamien ulkopuolisten asiantuntijalausuntojen hinta-arviota voida katsoa kuvastavan Vähä-Meilahden todellista markkina-arvoa, sillä se ei ole linjassa Vähä-Meilahden asukkaiden toimeksiantona tilaamien arviolausuntojen kanssa.

Tämän päätöksen valmistelun tueksi on tilattu kaupungin toimesta kaksi arviolausuntoa, jotka ovat toimittaneet Catella property Oy ja Gem Valuation Oy. Meilahden asukkaiden toimeksiannosta asukkaiden esityksen tueksi on tilattu kaksi koko alueen arvoa arvioivaa asiantuntijalausuntoa, jotka ovat toimittaneet Jones Lang LaSalle Finland Oy ja Colliers Finland Advisors Oy sekä yhtä yksittäistä vuokra-alueita koskeva asiantuntijalausunto, jonka on toimittanut Aalto LKV. Kaikki arviot ovat tämän päätöksen oheismateriaaleina.

On todettava, että arvioiden välillä on hajontaa eikä yhdenkään arvion kohdalla olla päädytty täysin samaan markkina-arvoon. On kuitenkin huomioitava, että arviot antavat samansuuntaisia markkina-arvoja Vähä-Meilahdelle ja kaikki arviot ottavat huomioon muun muassa pientalotonttien hintojen huomattavan nousun vuodesta 2017 eteenpäin. Jokaisen arvion pohjalta voidaan todeta, että Vähä-Meilahden on arvioitu huomattavan arvokkaaksi alueeksi. Tässä päätöksessä markkinahinnan lähtökohtana sovelletaan markkina-arvohaarukkaa, joka on Catella Property Oy:n esittämä 2600–2900 e/k-m<sup>2</sup>. Tämä arvio on kaupungin tilaamista arvioista matalin. Vertailuna todettakoon kaupungin toimeksiantona tilaaman toisen arviolausunnon mukaisen aluekohtaisen hintahaarukan Vähä-Meilahdelle olleen 2500–5000 e/k-m<sup>2</sup>. Vähä-Meilahden asukkaiden esittämissä arviolausunnoissa Vähä-Meilahden pientalorakennusoikeuden markkina-arvoksi on määritetty aluekohtaisissa arvioissa 2200 euroa/k-m<sup>2</sup> (Jones Lang LaSalle Finland Oy) sekä 2000–4300 euroa/k-m<sup>2</sup> ja alueelle tyypillisimmän tontin markkina-arvoksi arvioitiin 2400 euroa/k-m<sup>2</sup> (Colliers Finland Advisors Oy).

Sekä Catella Property Oy:n että GEM Valuation Oy:n arviolausunnot on kaupungin pyynnöstä laadittu noudattaen varovaisuuseriaatetta ja toimeksiannoissa on kehoitettu välttämään ylihinnittelua. Arviolausunnot on laadittu asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Kaupungilla on itsellään kompetenssia arvioida arviolausuntojen paikkansapitävyyttä, eikä mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ole. Arviolausunnoilla on saatu ulkopuolisten kaupungista riippumattomien tahojen

näkemys alueiden rakennusoikeuden arvosta. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvosta rakennetuilla tonteilla.

Vähä-Meilahden asukkaiden toimittamia arviolausuntoja on tarkasteltu vertailumateriaaleina tämän päätöksenteon tukena ja kaikkien teetettyjen arviolausuntojen markkina-arvoja vertailtaessa voidaan Catella Property Oy:n arvion katsoa edustavan alueen keskimääräistä markkinahintaa ja näin ollen kyseisessä arviolausunnossa esitettyä markkina-arvoa voidaan perustellusti pitää pohjana, josta kaupungin esittämä vuokrausperiaate on johdettu. Lisäksi on otettava huomioon, että kaupungin tilaamat arviolausunnot on toimitettu kaupungin antamalla lähtötiedoilla ja samaisissa arviolausunnoissa on esitetty markkina-arvot myös muille kaupunginosille, joissa uusitaan maanvuokrasopimuksia vuonna 2025. Näin ollen kaupungin tilaamissa arviolausunnoissa esitetyt markkina-arvot ovat yhtenäisessä linjassa kaikille kaupunginosille esitettyjen vuokrausperiaatteiden kanssa ja asettavat jokaiselle kaupunginosalle esitetyt vuokrausperiaatteet yhdenvertaiseen asemaan.

Lisäksi on huomioitava, että vaikka alueen markkina-arvona pidettäisiin näistä edellä mainituista arvioista matalinta 2200 euroa/k-m<sup>2</sup>, ei silti päästäisi 40 % alennus huomioiden Vähä-Meilahden asukkaiden esittämään vuokrausperiaatehintaan 1250 euroa/ k-m<sup>2</sup> vaan vuokrausperiaatteeksi tulisi kyseinen alennus huomioiden 1320 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tähän lisäksi todettakoon, ettei matalimman esitetyn arvion voida kaikkien alueella teetettyjen arviolausuntojen perusteella katsoa kuvastavan koko Vähä-Meilahden todellista markkina-arvoa.

Lopuksi on todettava, ettei kaupungin ehdottama vuokrausperiaate 1650 euroa/ k-m<sup>2</sup> yllä yhdenkään Vähä-Meilahdesta teetetyn, koko alueen arvoa arvioivan arviolausunnon perusteella alueen todellisen markkina-arvon tasolle. Kaupungin hinnoittelupolitiikan mukaan jokaiselle uusittavalle maanvuokrasopimukselle myönnetään 40 % kokonaisalennus, joka takaa vuokrausperiaatteen kohtuullisuuden. Vuokrausperiaateeseen myönnettävä alennus alueen käyvästä arvosta ottaa huomioon arvioiden virhemarginaalit sekä aluekohtaisesta hinnoittelumallista johtuvat epätarkkuudet ja hinnanvaihtelut. Näin ollen esitettävää vuokrausperiaatetta ei voida pitää kohtuuttomana arviolausuntojen markkina-arvojen hajonnasta riippumatta.

### 4.12.7. Suojelumääräykset Vähä-Meilahdessa

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että kysymys siitä onko rakennuskannan suojelu maan arvolle rasite vai meriitti on kiistanalainen. Mielipiteessä esitetään Vähä-Meilahden kohdalla suojelustatuksen olevan rasite muun muassa koska suojelumääräysten rakennuksiin kohdistuvasta suojeluelvoitteesta koituu asukkaille merkittäviä kustannuksia samalla, kun suojelu estää asukkaan tarpeiden mukaiset rakennuksiin tehtävät muutokset ja rajoittaa vahvasti lisärakentamisen mahdollisuutta.

Suojelun merkitystä yleisesti on arvioitu tämän perustelumuiستion kohdassa 4.3 eikä kaupunginosien välillä voida pitää oikeutettuna, että yksittäisellä alueella

suojelun merkitys nousisi erityisasemaan tai sitä arvioitaisiin eri lähtökohdista hintaa laskevana tekijänä.

#### 14.12.8. Rannan läheisyys vuokrausperiaatetta korottavana tekijänä

Eräissä mielipiteissä on esitetty, ettei meren läheisyyden tai merinäköalan tulisi nostaa rakennusoikeuden yksikköhintaa muun muassa siksi, että merinäköala on ainoastaan osittainen tai heikko kyseisiltä tonteilta.

Tässä vuokrausperiaate-esityksessä on esitetty kahden tontin kohdalla noin 25 % korotusta meren läheisyyden sekä merinäköalan perusteella ja yhdelle tontille 50 % korotusta tonttiin kuuluvan yksityisen rannan perusteella. Yhdelle tonteista on myös suoritettu katselmus 20.11.2024 merinäköalan todentamiseksi.

Tähän todettakoon, ettei yksikään tontinvuokralaisista kiistä, etteikö tontilta olisi vähintään osittainen näkymä merelle. Yleisesti meren läheisyys on lähes poikkeuksetta maan arvoa nostava tekijä ja tämä tulee myös huomioida tontin hinnoittelussa. Lisäksi hinnoittelun tueksi tilatuista arviolausunnoista käy ilmi muun muassa vertailukauppojen osalta rantaan rajoittuvien tonttien kohdalla kerrosneliöhinnan olleen huomattavasti korkeampi kuin rantaan rajoittumattomien tonttien vertailukauppojen.

Edelleen päätöksenteon tukena olevan Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan tontin rajoittuminen rantaan nostaa yksittäisen tontin rakennusoikeuden yksikköhintaa 15–50 % ja vaikutus voi olla myös tätä suurempi. Lisäksi tonttihintaa korottavan vaikutuksen voidaan katsoa ulottuvan myös ensimmäisen tonttirivistön jälkeisiin tontteihin tapauskohtaisesti. Samainen peruste rannan läheisyydestä tontin arvoa nostavana tulee esille myös Vähä-Meilahden asukkaiden toimeksiannon perusteella tilatuissa arviolausunnoissa, joissa rannan läheisyydessä sijaitseville tonteille on määritetty keskimääräistä korkeampi arvo.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa alueen yhtenäinen hinnoittelu on lähtökohtana, mutta tästä voidaan kaupungin käytännön mukaisesti poiketa, mikäli yksittäisiä tontteja koskettaa erityisesti tontin hintaa nostava tai laskeva tekijä. Meren läheisyyttä ja merinäköalaa voidaan perustellusti pitää tällaisena erityisenä maan arvoa nostavana tekijänä ja näin ollen alueen yhtenäisestä hinnoittelusta poikkeaminen kyseessä olevien tonttien kohdalla on perusteltua.

Lisäksi todettakoon kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteeksi esitettävän 2000 euroa/k-m<sup>2</sup> joka on vain noin 75 % koko Vähä-Meilahden alueen markkina-arvon keskiarvosta 2750 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen kyseessä olevien tonttien maanvuokra ei kohoa alueen yleisen markkina-arvon tasolle edes korotus mukaan luettuna. Näin ollen kaupungin ehdottamaa 25 % korotusta rannan välittömässä läheisyydessä sijaitsevien tonttien vuokrausperiaatteen ei voida pitää kohtuuttomana näille erityisen arvokkaille tonteille.

#### 4.12.9. Maanvuokrasopimusten uusimisen asumiskustannusvaikutusten kohtuullisuudesta Vähä-Meilahdessa

Eräissä mielipiteissä on esitetty, että tässä päätöksessä Vähä-Meilahdelle esitettävä vuokrausperiaate olisi kohtuuton, sillä se ei ole linjassa kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) tehdyn päätöksen kanssa, jossa kaupunginvaltuusto hyväksyi asuntotonttien, yleisten rakennusten tonttien sekä eräiden muiden tonttien maanvuokran määrittelyperiaatteet. Tämän päätöksen yhteydessä arvioitiin muun muassa markkinaehtoista tuottovaatimustasoa.

Tähän todettakoon, että kyseisellä vaikutusten arvioinnilla viitataan uudistuotannon maanvuokrasopimusten hinnoittelumallin päivitykseen, jossa linjattiin asuntotonttien maanvuokrauksen perustuvan markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Vaikutusarviointi, joka toteutettiin päätöksen yhteydessä ei ole kaupunkia sitova tai määräävä tekijä, vaan päätöksen mukaan asuntotonttien vuokrat määritetään vastaamaan markkina-arvoa.

Lisäksi todettakoon, että kaupunginhallitus on 2.5.2022 (§ 339) erikseen päättänyt kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (§ 22) vahvistamien asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Kyseisen päätöksen mukaan vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen. Näin ollen kaupunginvaltuuston päätöstä 2.2.2022 (§ 22) ei sovelleta sellaisenaan uusittavien maanvuokrasopimusten vuokrausperiaatteita määritettäessä, vaan uusittaville maanvuokrasopimuksille määritetään vuokrausperiaatteet erillisellä päätöksellä.

#### 4.12.10. Yhteenvedo Vähä-Meilahdelle esitetyn vuokrausperiaatteen kohtuullisuudesta

Vähä-Meilahden asukkaiden vastineissa esitettyä kokonaisarviointiin perustuvaa hinnan madaltamista ei voida pitää yhdenvertaisena muiden Helsingin kaupunginosien kohtelun näkökulmasta. Alueen vuokrausperiaatteen kohtuullistaminen ainoastaan maan korkean arvon perusteella asettaisi muiden kaupunginosien tontinvuokralaiset epätasa-arvoiseen asemaan, sillä ehdotuksen mukainen kokonaistarkasteluun perustuva tontinvuokrien kohtuullistaminen tulisi tällöin suorittaa jokaisen kaupunginosan tai osa-alueen kohdalla erikseen.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta tässä esityksessä esitettävän vuokrausperiaatteen 1650 euroa/k-m<sup>2</sup> olevan kohtuullinen Vähä-Meilahden todelliseen markkina-arvoon verrattaessa, eikä päättyvien sopimusten vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi hintaa voida enempää alentaa. Edelleen esitetyn perusteella Vähä-Meilahden asukkaiden esittämän vuokrausperiaatteen 1250 euroa/k-m<sup>2</sup> ei voida katsoa kuvastavan Vähä-Meilahden todellista arvoa ja jopa asian kokonaistarkastelun lähtökohdista asukkaiden esittämä vuokrausperiaate olisi liian matala niin arvokkaalle alueelle kuin Vähä-Meilähti.

#### **4.13 Muita mielipiteitä ja näkökohtia**

Lisäksi on vastaanotettu muita näkökohtia sisältäneitä mielipiteitä. Näitä sekä vielä käsittelemättömiä mielipiteitä käsitellään seuraavassa.

##### 4.13.1 Vanhan Munkkiniemen vuokrausperiaate on suhteettoman korkea verrattaessa Niemenmäen vuokrausperiaatteeseen

Erään mielipiteen mukaan Vanhan Munkkiniemen rakennusoikeuden markkina-arvoon suhteettoman korkea verrattaessa viereisen Niemenmäen markkina-arvoon.

Tähän todettakoon, että Niemenmäen ja Munkkiniemen välinen arvoero ei itsessään tarkoita, että hintojen välillä olisi suhteeton arvoero. Molemmat alueet on määritetty asiantuntija-arvioiden pohjalta kuvastamaan alueen todellista markkina-arvoa ja kummankin valmistelun tueksi tilatun asiantuntija-arvion (GEM Valuation Oy ja Catella Property Oy) perusteella Vanhan Munkkiniemen markkina-arvo on huomattavasti korkeampi kuin Niemenmäen markkina-arvo. Kuten tässä perustelumuistiossa on aiemmin todettu, sekä Catella Property Oy:n että GEM Valuation Oy:n arviolausunnot on kaupungin pyynnöstä laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on kaupungin sisäisen asiantuntemuksen näkökulmasta katsottu laadittaneen asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Lisäksi arviot ovat linjassa kaupungin sisäisen näkemyksen kanssa kyseessä olevien alueiden markkina-arvon tasosta, eikä lausunnoissa esitettyjä markkina-arvoja voida pitää kohtuuttomina Vanhan Munkkiniemen kohdalla.

##### 4.13.2 Rakennetun ja rakentamattoman maan arvoero

Eräissä mielipiteissä on tuotu esille, ettei rakennetun tontin markkina-arvoa voida pitää samana, kuin rakentamattoman tontin. Uusittavien maanvuokrasopimuksien tonttien markkina-arvo määritellään aluekohtaisesti ja asiantuntija-arvioissa markkina-arvoa määritettäessä tontit oletetaan rakentamattomiksi. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa jokaisen alueen markkina-arvoon myönnetään 40 % kokonaisalennus, joka kattaa muun muassa rakennetun ja rakentamattoman tontin välisen arvonvaihtelun.

Lisäksi todettakoon, että uudistuotannosta poiketen uusittavien maanvuokrasopimusten kohdalla maanvuokra lasketaan toteutettujen kerrosneliöiden perusteella, vaikka ne alittaisivat tontin rakennusoikeuden. Tontinvuokrasopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta ei makseta erillistä maanvuokraa.

##### 4.13.3 Eräiden kiinteistöjen vastuulla oleva jätevesipumppaamo ja -putkisto

Kolmen eri tontinvuokralaisen mielipiteessä on esitetty tontinvuokran madaltamista sillä perusteella, että tontinvuokralaisten vastuulle kuuluu jätevesipumppaamo ja -putkisto, joka asukkaiden vastineen mukaan madaltaa tonttien arvoa.

Lähtökohtana maanvuokrien alennuksissa pidettäköön kokonaisvaltaista 40 % alennusta markkina-arvoon, joka myönnetään jokaiselle asuntotontille, jonka maanvuokrasopimus päättyy. Tämä alennus huomioiden tontin maanvuokraan on jo myönnetty huomattava huojennus alueen keskitasoisesta hinnasta, joka sisältää erinäiset arvonalenemat, jotka tonttiin voivat kohdistua.

Lisäksi todettakoon, ettei tässä vuokrausperiaate-esityksessä, jossa määritetään hintataso kaupunginosakohtaisesti, voida ottaa kantaa siihen, onko jokin yksittäinen tontti erityisen häiriön vuoksi tai muusta syystä johtuvan tontin erityisen rajoittuneen käytön vuoksi oikeutettu vuokranalennukseen. Edellä mainittu asiantila edellyttäisi lähemmin yksittäisten tonttien tilanteen tarkastelua ja tämällyypiset asiat ratkaistaan yksittäisten tonttien vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä.

### 4.13.4 Läpikulkuliikenteen tai muun häiriön vaikutus vuokraa madaltavana seikkana

Vuokrausperiaate-esityksessä ei voida ottaa kantaa siihen, onko jokin tontti oikeutettu maanvuokran alennukseen esimerkiksi läpikulkuliikenteestä johtuvan erityisen häiriön tai muusta syystä johtuvan tontin erityisen rajoittuneen käytön vuoksi, koska edellä mainitun asiantilan toteaminen edellyttää katselmusta. Edellä kohdassa 4.13.3 mainitun mukaisesti erityiset kysymykset ratkaistaan yksittäisten tonttien vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä.

Yleisellä tasolla on kuitenkin todettava, että vaikka tonttiin kohdistuisi esimerkiksi läpikulkuliikennettä, tontti saattaa olla tavanomaista väljemmin rakennettu, sijaita lähellä puistoa taikka olla hyvien liikenneyhteyksien varrella, mitkä vastavuoroisesti ovat tontin rakennusoikeuden arvoa kasvattavia seikkoja.

### 4.13.5 Puotinharjun ja Myllypuron asuinkerrostalotonttien tulisi olla samalla tasolla

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että Puotinharjun ja Myllypuron asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteiden tulisi olla samat muun muassa siksi, että asiantuntija-arvioista toisessa alueet on arvotettu samaan hintaluokkaan, kun taas toisessa alueiden välillä on katsottu olevan arvoero. Perusteena on lisäksi esitetty, että arvoeroa kahden alueen välillä ei todellisuudessa ole.

Tähän on todettava, että mikäli alueisiin sovellettaisiin yhdenmukaista hinnoittelua Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan, johtaisi tämä ainoastaan korkeampaan vuokrausperiaatteeseen Puotinharjun kohdalla, ei matalampaan vuokrausperiaatteeseen Myllypuron kohdalla. Molempien osa-alueiden kohdalla on siis sovellettu sitä arviolausuntoa, joka tuottaa matalamman lopputuloksen. Lisäksi on todettava eron mainittujen alueiden vuokrausperiaatteiden välillä olevan varsin maltillinen.

Tässä perustelumuiستiossa on jo aiemmin otettu kantaa uusittavien maanvuokrasopimusten kaavamaisen hinnoittelumallin käytön oikeellisuuteen

muun muassa kohdissa 2. ja 4.1. Yksittäisten osa-alueiden erillistarkastelun haastavuutta yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta on selvennetty muun muassa tämän perustelumuistion kohdassa 4.12. Arviolausunnoissa esitettyihin markkina-arvoihin perustuvaa hinnoittelumallia sovelletaan samoin perustein jokaisen kaupunginosan kohdalla, eikä tästä poikkeaminen ole yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta mahdollista, sillä se edellyttäisi mainitun kaltaista tarkastelua jokaisen osa-alueen kohdalla erikseen.

Lisäksi todettakaan, ettei kummankaan alueen kohdalla vuokrausperiaatetta määritetä käypään arvoon, vaan 60 % markkina-arvosta. Tämä kaikkiin uusittaviin maanvuokrasopimukseen myönnettävä huomattava alennus vuokrausperiaatteeseen tasaa muun muassa alueellisen hinnoittelun mahdollisista epätarkkuuksista johtuvia arvovaihteluja ja takaa vuokrausperiaatteen kohtuullisuuden jokaisessa kaupunginosassa.

### 4.13.6. Vertailua Tukholman maanvuokrausmenettelyyn.

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että kaupungin tulisi käyttää Tukholmassa käytössä olevaa maanvuokrausmenettelyä. Tukholmassa maanvuokrien suuruudet voivat yksittäisinä ajankohtina olla alempia kuin Helsinkiin nyt vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä esitettävät maanvuokrat. Myös Ruotsin voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan maanvuokran tulee vastata kohtuullista tuottoa maan arvolle.

Asiassa on kuitenkin tärkeää huomata, että Tukholman menettelytapa eroaa Helsingin käytännöstä siinä, että Tukholman kaupunki tarkistaa uusien maanvuokrasopimusten ehtoja, kuten esimerkiksi maanvuokrien suuruuksia, 10 vuoden välein (joissakin sopimuksissa 20 vuoden välein). Uudet maanvuokrien suuruudet sidotaan maan arvoon. Näin tonttien arvot, joiden perusteella maanvuokra lasketaan, säilyvät kohtuullisesti ajanmukaisina. Helsingissä 4 %:n tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Vertailukäytäntöjä etsittäessä vuokrasuhteita tulisi siten tarkastella 50-60 vuoden kokonaisuuksina, eikä lyhyinä ajanjaksoina.

Maanvuokraehtoja tarkistetaan Tukholmassa siten säännöllisin väliajoin. Vuokrien tarkistus määräajoin tehtävin sopimusmuutoksin aiheuttaa käytännössä kuitenkin erittäin paljon ongelmia ja oikeita vuokratasoja joudutaan jatkuvasti selvittelemään oikeusteitse, mikä on paitsi erittäin työlästä, aikaa vievää ja kallista, niin se aiheuttaa myös jatkuvaa epätietoisuutta oikeasta vuokratasosta.

Ruotsissa käytössä oleva maanvuokrausmenettely perustuu Ruotsissa voimassa olevaan lainsäädäntöön, eikä se saadun selvityksen mukaan ainakaan suoraan sovellu Helsingissä käytettäväksi. Esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei hyväksy Tukholman kaltaista vuokrien tarkistusta sinä aikana, kun kohteella on valtion rahoitusta tai korkotukea. Sopimusten pituudet vastaavat toisiaan sekä Suomessa että Ruotsissa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla ei ole tietoa siitä, että Tukholman noudattama malli olisi laskenut asumiskuluja Tukholman alueella. Asumiskulut ovat Tukholmassa päinvastoin hyvin korkeat. Tukholman malli on johtanut siihen, että kaupungilla on koko ajan vireillä useita oikeusprosesseja 10 vuoden välein tehtäviin vuokrantarkistuksiin liittyen. Tämä on johtanut siihen, että tontteja myydään enenevässä määrin.

Uusien sopimusten lisäksi Tukholmassa on olemassa vanha sopimuskanta. Tukholman vanhan sopimuskannan mukaisten sopimusten maanvuokrat ovat jääneet jälkeen uusien sopimusten mukaisista maanvuokrista ja vanhoja sopimuksia uusittaessa näihin kohdistuu mittavia korotuksia, koska myös Tukholmassa vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi vanhojen sopimusten mukaiset vuokrat korotetaan vastaamaan uusien sopimusten mukaisia vuokria.

### **4.14 Maanvuokrasopimusten uusimisten kustannusvaikutukset**

Helsingin kaupungilla on tällä hetkellä voimassa olevia maanvuokrasopimuksia noin 11 300 kappaletta, joista asuntotonttien vuokrasopimuksia on noin 6 400 kappaletta. Asuntotonttien maanvuokratulot vuonna 2021 olivat noin 160 miljoonaa euroa, vuonna 2022 noin 171 miljoonaa euroa ja vuonna 2023 noin 178 miljoonaa euroa. Asuntotonteilla kaupungin tuottovaatimus on nykyisin neljä prosenttia, joten sen alentaminen esimerkiksi kahteen prosenttiin merkitsisi jo huomattavaa vähennystä vuotuisissa maanvuokratuloissa ja kaikkiaan erittäin mittavaa maaomaisuuden arvonalentumista, mikäli vuotuiset vuokratulomenetykset pääomitetaan nykyisen neljän prosentin mukaan nykyhetkeen. Käytännössä vaikutus on huomattavasti tätäkin suurempi, koska tällä hetkellä kaupungin tavoite on vuokrata vuosittain noin 400 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa, jota mahdollinen alennus myöskin koskisi. AM-ohjelman asettaman asuntotuotantotavoitteen toteuttamisen myötä vaikutus kasvaisi edelleen.

Lisäksi vuosittain uusitaan vaihteleva lukumäärä päättyviä sopimuksia. Vuoteen 2035 mennessä tulee uusittavaksi nyt uusittavan noin 250 maanvuokrasopimuksen lisäksi yli 300 sopimusta lisää. Sillä, ettei vanhojen vuokrasopimusten mukaisia vuokria määritettäisi edes lähes yhdenvertaiselle tasolle muiden vuokralaisten kanssa, olisi näin ollen varsin merkittävä ja pysyvä vaikutus kaupungin talouteen sekä maaomaisuuden tuottoon ja sen arvoon. Helsingin verotuloina keräämät varat ovat viime vuosina riittäneet tuskin kaupungin tuottamien peruspalvelujen rahoittamiseen. Talouden poistot ja investoinnit on rahoitettu muun muassa kaupungin keräämillä maanvuokratuloilla, jotka vakautensa vuoksi ovat merkittävä kaupungin talouden tasapainottaja. Vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien sopimusten tuottamat maanvuokratulot ovat sopimusten uusimisen jälkeen sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena noin 6,8 miljoonaa euroa vuodessa ja 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta noin 13,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Pelkästään se, että kaupunki käyttää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on vain noin 60 % markkina-arvosta,



tarkoittaa se päättyvien maanvuokrasopimusten kohdalla huomattavan vuokrakertymän saamatta jäämistä koko vuokra-ajalta. Keräämättä jäävät vuokratuotot hyödyttävät vain pientä asukasryhmää, eikä merkittäviä vuokrasubventioita voida pitää muiden tontinvuokralaisten ja kaupungin muiden asukkaiden kannalta hyväksyttävänä.

Palvelujen kysyntä etenkin väestön ikääntymisen johdosta kasvaa tulevaisuudessa nopeasti. Sen vuoksi olisikin erittäin tärkeää, että kaupunki pyrkii myös tulevaisuudessa säilyttämään maanvuokrien kaltaisen vakaan tulolähteen. Erityisen tärkeää tämä on tilanteessa, jossa projekti- ja täydennysrakentamisalueiden sekä uusien kulkuyhteyksien rakentamisen edellyttämät suuret investoinnit jatkuvat lähivuosina.

Edellä esitetyillä perusteilla ja erityisesti ehdotuksen merkittävien ja pysyvien taloudellisten vaikutusten vuoksi vanhojen sopimusten mukaiset vuokrat tulee määrittää kohtuulliselle ja toisiin vuokralaisiin verrattuna riittävän yhdenvertaiselle tasolle tämän esityksen mukaisesti.

Lopuksi todettakoon Helsingin kaupungin maaomaisuuden olevan kaupunkilaisten yhteistä omaisuutta, jota kaupunki hallinnoi jokaista kaupunkilaista hyödyttävällä tavalla ja josta saatavat tulot kohdennetaan hyödyttämään jokaisen kaupunkilaisen elämää.