

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA PÄÄTTYVIEN ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUSTEN UUSIMISEEN LIITTYEN

1. Muistion taustaa ja tarkoitus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelu on vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä varannut tonttien vuokralaisille tilaisuuden esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin noin 180 tontin vuokralaisilta ja yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, jäljempänä yhdistys). Noin 5 mielipidettä tuli Pitäjänmäen alueelta, 3 mielipidettä Munkkiniemen alueelta, 1 mielipide Vallilan alueelta ja 1 mielipide Hermannin alueelta. Kaikki muut mielipiteet saapuivat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden mielipiteistä noin 100 tontin vuokralaiset yhtyivät yhdistyksen mielipiteeseen. Tämän lisäksi noin 50 tontin vuokralaiset vetosivat mielipiteissään joko kokonaan tai osittain samoihin seikkoihin, kuin yhdistys.

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 tammi- ja helmikuun aikana 2018 yhteensä seitsemän asukastilaisuutta, joissa tonttien vuokralaisilla ja alueiden asukkailla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja mielipiteitä vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyen. Muistiot asukastilaisuuksista ovat vuokrausperuste-esityksen liitteenä.

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

Tässä muistiossa esitetyt näkökohdat täydentävät vuokrausperusteasian osalta esityslistalla esitettyjä perusteluja.

2. Menettelyn lainmukaisuus sopimuksia uusittaessa

Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaiset tällä hetkellä vanhan sopimuksen voimassaollessa maksavat. Uudet maanvuokrat ovat usein moninkertaisia verrattuna vanhoihin maanvuokriin. Asiassa voidaan esittää kysymys siitä, onko tällainen vuokrien korottaminen esitetyssä laajuudessa edes laillista.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Asiassa on kuitenkin todettava, että voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021, 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 täysin 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 ratkaisuihin. Myöskään yleiset tuomioistuimet eivät ole nähneet syytä esimerkiksi sopimusehtojen muuttamiselle.

3. Menettelyn kohtuullisuus sopimuksia uusittaessa

3.1 Yleistä

Sopimusten uusimiseen liittyvä maanvuokran korottuminen 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. Selvytyksen vuoksi mainittakoon, että vuokralainenkin maksaa kiinteistöveroä rakennuksesta, mutta vuokralainen ei maksa kiinteistöveroä 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 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 tontti- palvelu on vuosina 2020- 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017).

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien arvot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin.

Huomattavaa on, että useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan käyvän arvon mukaan.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokra nousee 5 % 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. Vastanotetuissa mielipiteissä viitataan usein siihen, että 4 % suuruisen tuottotavoite olisi kohtuuton sijoituksen riskittömyyden vuoksi, ja ettei kaupungin roolia voisi verrata aidolla sijoittajariskillä toimiviin kiinteistösiioittajiin. Myös on voitu tuoda esille, että muissa kunnissa tonttien arvo olisi alhaisempi, jolloin tuottovaatimuksella ei olisi niin suurta vaikutusta (yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden mielipide).

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 lainoitus toimintaan.

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 vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden 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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Tämä riski on nimenomaisesti realisoitunut vuosina 2020-2021 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 kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %.

Edellä mainitun riskin vähentämiseksi tonttien maanvuokrat tulee lähtötilanteessa määritellä 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 esim. käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat n. 50 % käypiä arvoja alhaisemmat, kuten tulisi olemaan esitettävien vuokrausperustehintojen mukaan Toukolassa, Kumpulassa, Käpylässä ja Koskelassa, kaupungin tontista saama tuotto on todellisuudessa vain 2 % (efektiivinen tuotto). Koska vuosina 2020-2021 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 2,4 %.

Asiassa on erittäin tärkeää huomata, että Teknologian tutkimuskeskus VTT:n tekemän selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden 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 tonttihinnoja.

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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

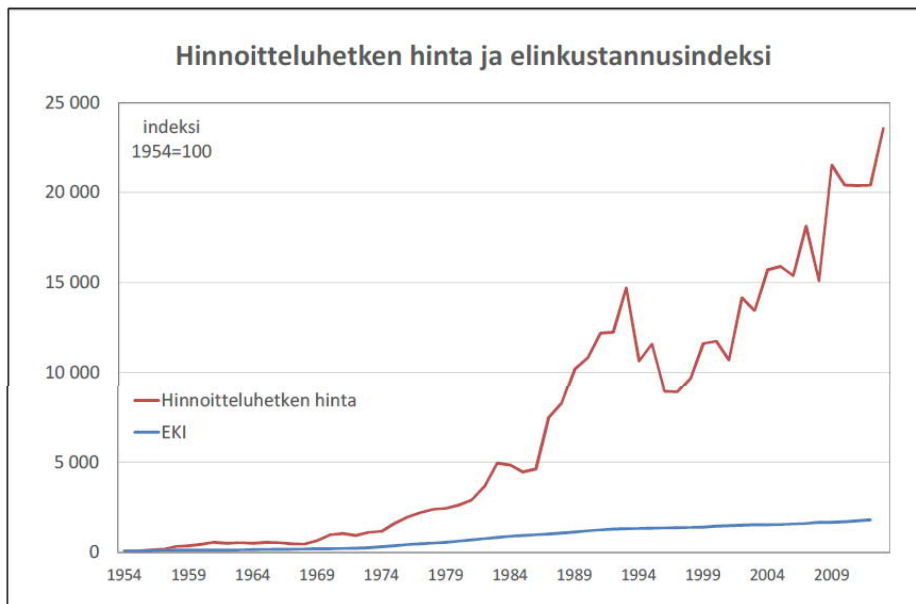
Todellinen tuotto asuntotonttien maanvuokrauksessa on Helsingissä edellä todetusti enimmillään vain noin 2,4 %, koska tontin laskennallisena arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Kun huomioidaan lisäksi se, että tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä 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.



LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIENTEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu tutkii parhaillaan mahdollisuuksia indeksiehtojen kehittämiseen siten, että maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta.

4. Vastaanotetut mielipiteet ja vastaukset niihin

4.1 Vuokrataso ei olisi vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierrosten asettamiin odotuksiin nähden oikeutettu ja vuokrataso olisi liian korkea Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelän alueilla?

4.1.1 Vuosien 2015 ja 2010 vuokrataso ja tonttien markkinahinnat

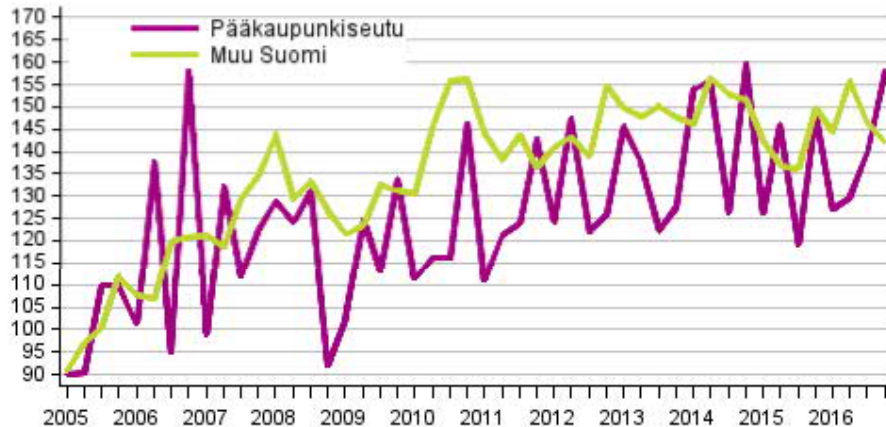
Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat esittäneet mielipiteenään, että vuokrausperustehinta omakoti- ja paritalotonteille olisi kasvanut Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelän alueilla noin 28 % verrattuna vuosien 2010 ja 2015 sopimusten uusimiskierroksiin, eikä ehdotettu vuokrataso olisi vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierrosten asettamiin odotuksiin nähden oikeutettu, eivätkä asuntojen ja tonttien markkinahinnat olisi kasvaneet samalla tavalla.

Edellä sanottuun on todettava, että Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelän alueilla uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla esitettävä vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Nousu ei siten vuonna 2015 päättyneiden sopimusten osalta ole yhdistyksen väittämän kaltainen.

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelän alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Merkittävää asiassa on huomata, että vuonna 2015 uusittiin 2015 päättyneiden sopimusten vuokrausperuste-esityksestä erillään etukäteen Koskelassa yksi vuonna 2020 päättyvä omakotitalotontin vuokrasopimus, jolloin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 36 euroa k-m². Toukolaan, Kumpulaan ja Käpylään 2020-2021 päättyville omakotitalotonttien sopimuksilla esitettävä vuokrausperustehinta on 37 euroa k-m².

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen (vuoden 2008 loppu/vuoden 2009 alku) omakotitalotonttien hinnat ovat alla olevan omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavan kuvaajan mukaan nousseet.



Lähde: Tilastokeskus, omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100

Myös esimerkiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali-kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009.

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 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä.

Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käyvien arvojen keskiarvo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulän ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1300 euroa k-m² ja esitettävät vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käyvien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja esitettävä vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Asiassa on huomattava, että suuret vaihtelut alueittain

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja. Tavoitteena on, että vaihtelua alueittain suhteessa käypään arvoon ei ole. Ei ole oikeudenmukaista, että yhdellä alueella vuokran perusteena käytetään tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 48 % käyvästä arvosta, ja toisella alueella normaalikäytännön mukaista tontin laskennallista arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueille yhdenvertainen vuokrausperustehinta (60 % käyvästä arvosta) olisi 46 euroa (ind.100) omakotitalotonteille ja 40 euroa (ind.100) paritalotonteille, kun ne nyt ovat 37 euroa (ind.100) omakotitalotonteille ja 34 euroa (ind.100) paritalotonteille.

Vuokrausperustehinnat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ovat siten erittäin edulliset, eikä päättyvien sopimusten tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi voida hintoja enää enempää alentaa. Huomattavaa on, että mikäli vuokrausperusteeksi määritettäisiin yhdistyksen ehdottama 30 tai 31 euroa (ind.100) omakotitalotonteille, oltaisiin tilanteessa, jossa Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla asuvat maksaisivat maanvuokraa tontin laskennallisen arvon mukaan, joka olisi vain noin 40 % käyvästä arvosta. Koska sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena olevat tonttien laskennalliset arvot määritetään olemaan aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti noin 60 % käyvästä arvosta, vuokrausperustehinnan alentaminen yhdistyksen esittämälle tasolle ei ole yhdenvertaisuuden kannalta mitenkään perusteltavissa.

4.1.2 Pari- ja omakotitalotonttien hinnat suhteessa kerrostalotonttien hintoihin

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat esittäneet myös, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden pari- ja omakotitalotonttien vuokrausperustehinnat ovat merkittävästi korkeammat suhteessa kerrostalotontteihin, kuin muissa kaupunginosissa, ja ettei ehdotettu vuokrataso olisi kohtuullinen suhteessa lähialueiden vuokrien tasoon.

Tähän on kuitenkin todettava, että pari- ja omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien arvon suhteelle ei kiinteistöarvioinnin kannalta ole olemassa mitään tiettyä prosenttilukua, koska alueet ovat erilaisia ja saman alueen sisällä omakoti- ja paritalotontteja ja kerrostalotontteja voidaan arvostaa eri tavalla. Esimerkiksi Koskelassa olemassa olevat asuinkerrostaloalueet eivät ole niin viihtyisiä ja arvostettuja kuin Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä, jolloin asuinkerrostalojen alhaisempi arvostus näkyy erona omakoti- ja paritalotonttien ja kerrostalotonttien välisessä hinnassa. Omakoti- ja paritalotonttien sekä kerrostalotonttien hintojen suhteen vaihtelu on normaali ilmiö kiinteistömarkkinoilla ja omakoti- ja paritalotonttien sekä kerrostalotonttien käypien arvojen hintaerot voivat normaalisti olla luokkaa 41-57 %. Em. suhteet heijastuvat myös vuokrausperustehintoihin.

Yhden mielipiteen mukaan Käpylän omakotitalotonttien hintojen suhde kerrostalotontteihin ei voisi poiketa vuonna 2015 päättyneiden sopimusten vuokrausperusteiden mukaisesta Oulunkylän alueen pientalotonttien hintojen suhteesta kerrostalotontteihin. Tähän on kuitenkin todettava, että Oulunkylä on alueena erilainen verrattuna Käpylään, eikä edellä todettuihin seikkoihin viitaten

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

voida lähteä siitä, että omakoti- ja paritalotonttien ja kerrostalotonttien hintasuhte olisi sama jokaisella alueella kaupungin sisällä.

4.1.3 Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden hintataso suhteessa lähialueiden hintatasoon

Yhdistyksen ja yhdistyksen mielipiteeseen yhtyneiden mukaan nyt esitettävät vuokrausperustehinnat eivät olisi kohtuullisia verrattuna lähialueiden vuokrausperustehintoihin.

Tähän todettakoon ensinnäkin, että vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Tämän vuoksi esimerkiksi Käpylässä kerrostalotontille uudiskohteelle on arviolausuntoon perustuen määritetty vuokrausperustehinnaksi 850 euroa (eli 44 euroa ind.100). Edelleen Postipuistossa, joka ei ole alueena niin arvostettua, kuin Toukola, Kumpula ja Käpylä, kerrostalotonttien hinnat arviolausunnon mukaan ovat 800-900 euroa/k-m² tehokkuudeltaan korkeilla tonteilla (eli 41-47 euroa/k-m² ind.100). Edellä esitetyt hinnat ovat merkittävästi korkeampia, kuin Toukolassa ja Kumpulassa ja Käpylässä esimerkiksi uusittavien sopimusten kerrostalotonteille esitettävä hinta, joka on 525 euroa k-m² eli 27 euroa (ind.100). Koskelassa kerrostalotonteille esitetään alhaisempaa vuokrausperustehintaa joka on 467 euroa k-m² eli 24 euroa (ind.100). Lisää esimerkkejä löytyy esityksen liitteenä olevasta luettelosta eri alueiden uudiskohteiden vuokrausperusteista. Alueen uudiskohteiden ja lähialueiden vuokrausperustehinnat ovat siis merkittävästi korkeampia, kuin päättyville sopimuksille nyt esitettävät vuokrausperustehinnat Toukolan, Kumpulan Käpylän ja Koskelan alueilla.

Edelleen esimerkiksi Koskelan uusittavien sopimusten hintataso ei juurikaan poikkea viereisen Veräjämäen uusittavien sopimusten hintatasosta, kun taas Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan uusittavien sopimusten vuokrausperustehintataso on alhaisempi, kuin viereisten Hermannin ja Vallilan uusittavien sopimusten vuokrausperustehintataso.

Sopimuksia uusittaessa maanvuokrat määritetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Edellä todetusti Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden vuokrausperustehinnat on tällä hetkellä määritetty olemaan uusittavien sopimusten pari- ja omakotitalotonteilla vain noin 48-51 % käyvästä arvosta, mikä on alhaisempi suhde käypään arvoon, kuin millään muulla alueella, jossa on 2020-2021 päättyviä sopimuksia.

Vuokrausperustehinnat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ovat erittäin edulliset eikä tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi voida hintoja enää enempää Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla laskea.

4.1.4 Käpylän alueen hinta vuonna 2013 laaditussa arviolausunnossa

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Yhdistys ja yhdistyksen mielipiteeseen yhtyneet esittävät myös, että 2020-2021 päättyvien sopimusten valmistelun tueksi tilattujen arviolausuntojen mukaiset hinnat eivät ole perusteltuja, koska verrattuna Catella Property Oy:n vuonna 2013 laatimaan arviolausuntoon, Käpylän alueen hinta olisi noussut vuonna 2017 laaditussa arviolausunnossa, vaikka muilla alueilla hinnat ovat saattaneet jopa hieman laskea.

Tähän on kuitenkin todettava, että edellä todetusti vuonna 2015 Käpylässä päättyi vain 2 kerrostalotontin sopimusta. Sopimukset päättyivät Käpylässä vilkkaan Koskelantien varrella kerrostalovaltaisella alueella (osoitteissa Koskelantie 33 ja 35-37). Arviolausunnon tarjouspyynnön mukana arviolausuntoja laativalle taholle toimitetaan tavanomaisesti luettelo tonteista, jotta arviolausunnon laatija näkee, mitä tontteja, sijainteja ja aluetta koskien arviolausunto tehdään. 2015 päättyneitä sopimuksia varten vuonna 2013 laadittu arviolausunto on laadittu nimenomaan yllä mainitut tontit huomioiden. Tämä koskee myös pientalotonteille arviolausunnossa määritettyä hintaa. 2013 vuonna laaditussa pientalotonttien arviolausunnossa arvion alahintahaarukkaa voitiin soveltaa rivitalotonteille ja ylähintahaarukkaa omakotitalotonteille. Erot arviolausuntojen sisällössä selittyvät yllä todettu tonttien sijainnista ja lähialueesta huomioiden. Myös muilla alueilla vuonna 2013 laadittu arviolausunto on laadittu nimenomaan vuonna 2015 päättyneiden sopimusten mukaisille tonteille. 2013 ja 2017 laadittuja arviolausuntoja ei siten voi verrata keskenään, koska ne on tehty eri alueille, sijainneille ja eri tonteille.

4.1.5 Pientalotonttikauppojen puuttuminen Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta

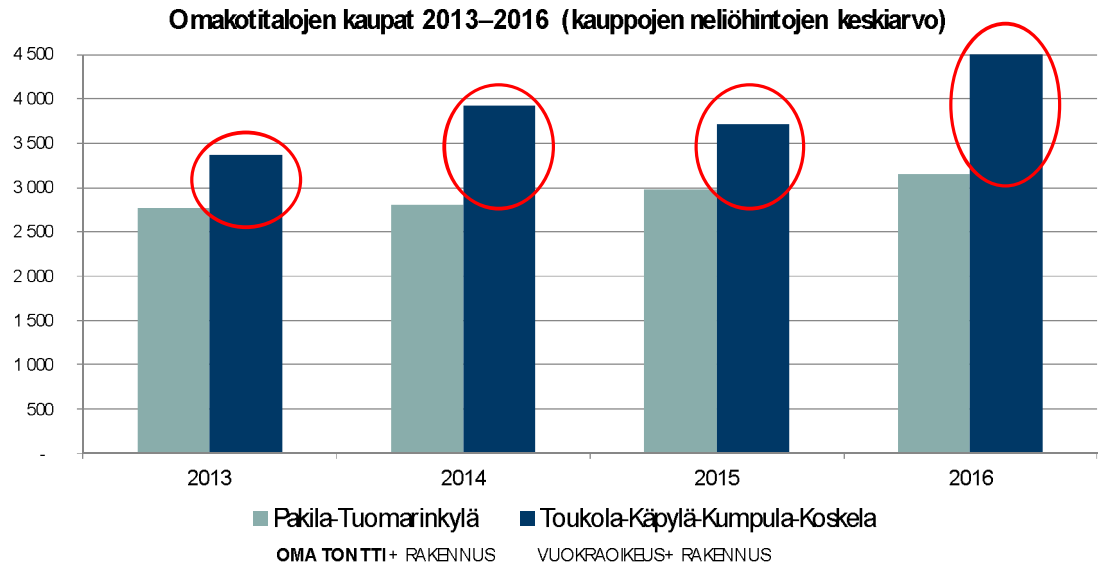
Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet esittävät myös, että 2020 ja 2021 päättyvien sopimusten valmistelun tueksi tilattujen arviolausuntojen mukaiset käyvät arvot eivät olisi perusteltuja, koska Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ei ole tehty pientalotonttien kauppvoja. Lisäksi yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet esittävät, että arviolausunnosta ei selviäisi läpinäkyvällä tavalla, miten rakennusoikeuden käyvät arvot on määritetty.

Tähän on kuitenkin todettava, että tilanteissa, jossa tonttien rakennusoikeudelle määritetään hintaa alueelle, jossa ei ole tehty pientalotonttikauppoja esimerkiksi siksi, että alueella on ainoastaan vuokratontteja, käytetään hinnan määrittelyssä vertailukelpoisten alueiden kauppahintatietoja. Lisäksi toissijaisesti alueiden suhteellisen arvostuksen osalta apuna voidaan käyttää asuntojen hintatietoja. Tilanne ei siis ole se, että tonttien rakennusoikeudelle ei voisi määrittellä hintaa, koska ne ovat vuokratontteja.

Esimerkiksi Catella Property Oy:n 22.2.2017 päivätyn rakennusoikeuksien arvoja koskevan arviolausunnon mukaan ”Tuomarinkylässä kauppahinnat ovat liikkuneet vuosina 2010-2016 välillä 600-1600 euroa/k-m² ja uusimmissa vuosien 2015-2016 vertailukelpoisissa kaupoissa 1370-1600 euroa/k-m². Pakilan puolella on tehty vuosina 2010-2016 tonttikauppoja yksikköhinnoin 1000-1800 euroa/k-m².”

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

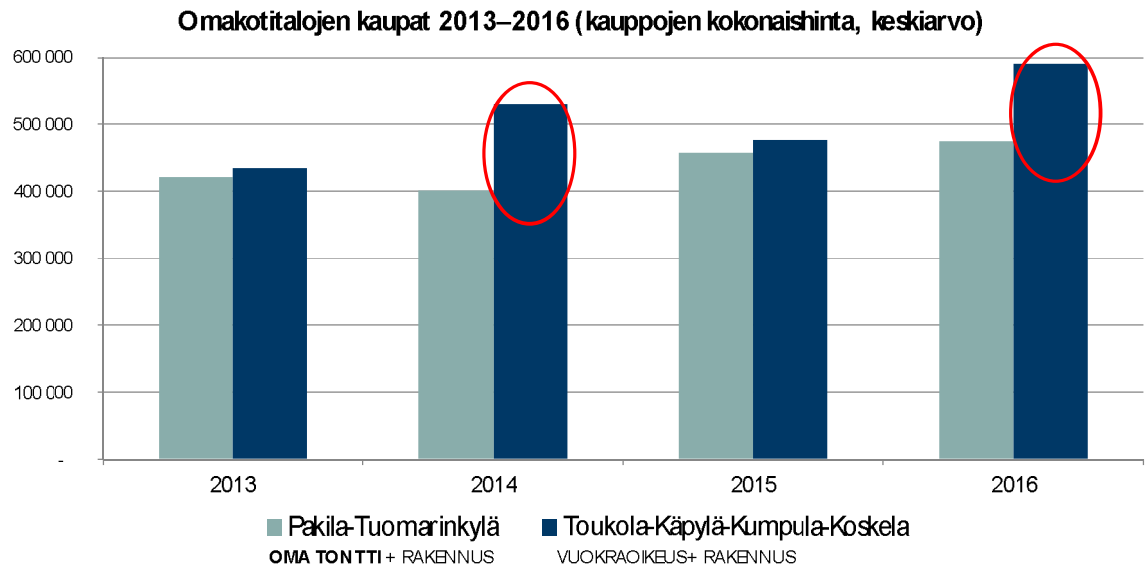
Kun tarkastellaan lisäksi asuntojen kauppia, huomataan, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla on tehty 33 omakotitalokauppaa vuosina 2013–2016. Pakilan ja Tuomarinkylän alueilla on tehty 171 omakotitalokauppaa. Alla olevasta kuvaajasta huomataan, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden keskimääräiset neliöhinnat ovat Pakilan ja Tuomarinkylän alueita korkeampia, vaikka Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden kaupat eivät ole edes sisältäneet omaa tonttia.



Myös Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden mediaanihinnat ovat olleet Pakilan ja Tuomarinkylän alueita korkeampia.

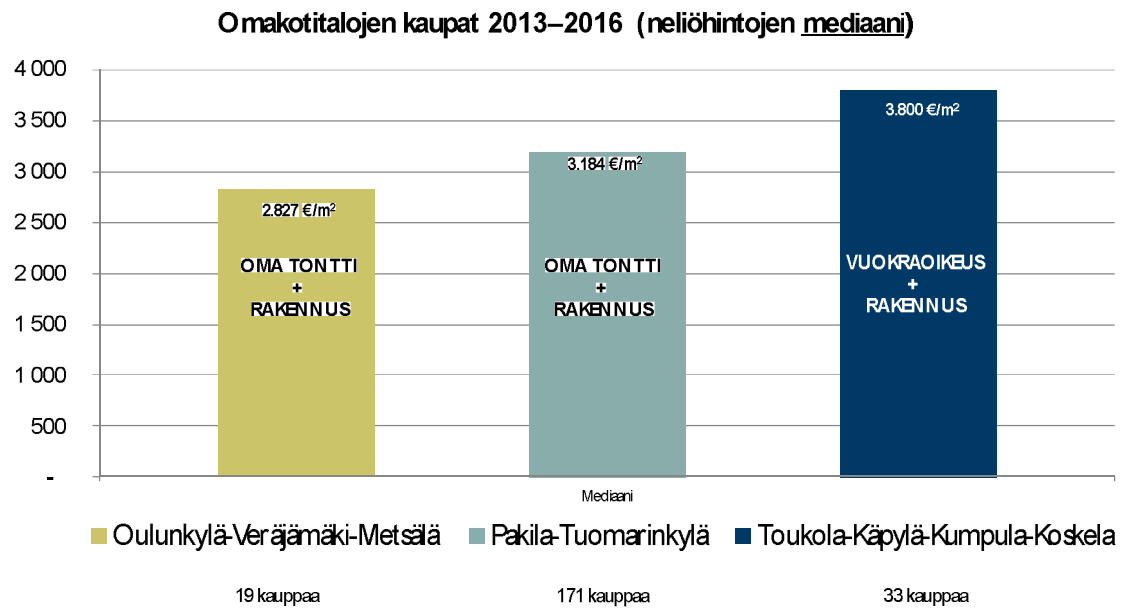
Edelleen myös alla olevan kuvaajan perusteella Pakilan ja Tuomarinkylän alueiden kauppia keskiarvo on joka vuosi jäänyt alle Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden keskiarvon, vaikka Pakilan ja Tuomarinkylän alueilla kaupat ovat sisältäneet sekä tontin että rakennuksen ja Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla vain rakennuksen vuokratontilla.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET



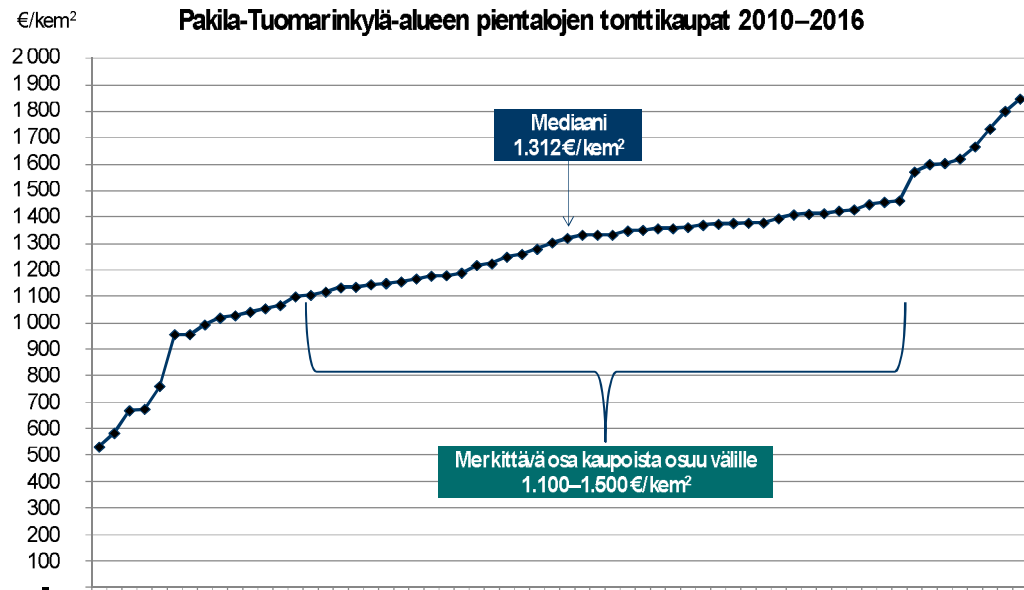
Myös omakotitalokauppojen mediaanihinnat ovat olleet Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla korkeampia, kuin Pakilan ja Tuomarinkylän alueilla.

Edelleen myös alla olevasta kuvaajasta ilmenee, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alue on omakotitalokauppojen perusteella kalleinta, vaikka kaupat eivät ole edes sisältäneet omistustonttia.



LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Pakilan ja Tuomarinkylän alueiden tonttikaupat vuosilta 2010–2016 (suuruusjärjestyksessä). Kauppojen perusteella Pakilan ja Tuomarinkylän alueiden pientalotonttien mediaanihintataso on noin 1.300 €/kem². Lisäksi merkittävä osa kaupoista osuu välille 1.100–1.500 €/kem².



Yksittäiset pisteet edustavat toteutuneita kauppooja, joita on yhteensä 62 kpl.

Toteutuneiden omakotitalokauppojen perusteella Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla maksetaan edellä kuvatusti selvästi korkeampia neliöhintoja omakotitaloista, vaikka ne sijaitsevat vuokratonteilla. Toteutuneiden kauppojen perusteella Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alue on Pakilan ja Tuomarinkylän aluetta arvostetumpaa.

Koska Pakilan ja Tuomarinkylän alueiden toteutuneiden tonttikauppojen mediaani on noin 1300 euroa/k-m² ja merkittävä osa kaupoista osuu välille 1.100–1.500 euroa/k-m², uusimpien vertailukauppojen ollessa luokkaa 1370-1600 euroa/k-m², ovat alueiden välinen arvostusero huomioiden Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueille molempien arviolausuntojen mukaan arvioidut rakennusoikeuksien arvot erittäin kohtuullisia. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan rakennusoikeuden arvot ovat Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä vähintään 1.200–1.400 euroa/k-m² paritalotonteille ja 1.400–1.600 euroa k-m² omakotitalotonteille.

Realia Management Oy on arvioinut paritalotonttien ja osin myös omakotitalotonttien rakennusoikeuksien hinnat Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä korkeammiksi kuin Catella Property Oy (paritalot 1250-1450 euroa/k-m² ja omakotitalot 1400-1600 euroa k-m² ja Käpylässä 1450-1650 euroa k-m²). Kaupunki huomioi vuokrauserusteita määrittäessään sen arviolausunnon mukaisen markkina-arvon, jonka mukainen rakennusoikeuden arvo on alhaisempi, eli maanvuokran määrittämisessä huomioidaan Catella Property Oy:n yllä mainitut

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

rakennusoikeuden markkina-arvot. Koskelan osalta Realia Management Oy on arvioinut rakennusoikeuden markkina-arvon alhaisemmaksi kuin Catella Property Oy, joten kaupunki huomioi Koskelan osalta paritalotonteille Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaisen käyvän arvon 1100-1250 euroa/k-m² ja omakotitalotonteille rakennusoikeuden käyvän arvon 1150-1350 euroa/k-m².

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat myös esittäneet, että vertailukauppoja 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 määrittämisen apuna, mutta asuntojen hintoja huomioitaessa tulee huomata, että mm. rakennusvuodet vaikuttavat asuntojen hintoihin, ja asuntojen hintoja esimerkiksi yllä esitetystä esimerkistä käytettäessä ovat muiden alueiden asunnot olleet keskimäärin iältään useita vuosikymmeniä nuorempia kuin Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelan alueilla. Tarkastelu suoritetaan myös keskimääräisten ja mediaanineliöhintojen mukaan, jolloin esimerkiksi talon koon vaikutus hintaan vähenee.

Sekä Catella Property Oy:n että Realia Management Oy:n arviolausunnot on kaupungin pyynnöstä laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta. 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.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että Kumpulän alueen rakennusoikeuden arvon tulisi olla samalla tasolla, kuin Viikissä. Viitaten edellä todettuun, Kumpulän alueen hintoja ei voida verrata Viikin alueen hintoihin, Viikin rakennusoikeuden arvot ovat merkittävästi alhaisempia verrattuna Kumpulän rakennusoikeuden arvoihin.

4.1.6 Vuonna 2009 annettu ponsi

Yhdistys ja yhdistyksen mielipiteeseen yhtyneet esittävät myös, että kaupungin tulisi tasata mm. vuonna 2009 hyväksytyn ponnin vuoksi tonttien tilapäisten arvonmuutosten vaikutusta siten, että pitkien sopimusten solmimishetken poikkeuksellisen korkea tai alhainen tontin arvo ei tuottaisi kohtuuttoman suurta haittaa tai etua yksittäiselle vuokralaiselle. Yhdistyksen mukaan hinnoittelun tulee perustua usean vuoden kauppahintatietoihin.

Selvyyden vuoksi asiassa on ensin todettava, että kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 29.4.2009 mukaan edellä mainittu ponsi ei tullut hyväksytyksi, vaan hyväksytyksi tuli ponsi, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

selvittää kuinka tonttien laskennallisessa arvojen määräytymisessä voitaisiin nykyistä paremmin ja avoimemmin huomioida kaupungin eri asuinalueiden kiinteistöjen arvoon liittyvät todelliset erot.

Tilapäisten arvonmuutosten poissulkemiseksi kaupunki huomioi maanvuokria määrittäessään käypien arvojen lisäksi aikaisempien vuosien vuokrausperustehinnat. Kun huomioidaan lisäksi seikka, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ehdotettava vuokrausperustehinta on pari- ja omakotitalotonteilla vain noin 48-51% käyvästä arvosta, asiassa ei voida mitenkään katsoa olevan kyse ylihinnoittelusta. Catella Property Oy ja Realia Management Oy ovat molemmat hakeneet vertailukaupat pitkältä ajanjaksolta, Catella Property Oy vuosilta 2010-2016 ja Realia Management Oy vuosilta 2000-2017. Käypien arvojen määrittäminen on siten perustunut useiden vuosien kauppahintatietoihin, eikä kyse ole lyhyttä ajanjaksoa kuvaavista kaupoista.

4.1.7 ARA-hintojen merkitys vuokrausperusteiden valmistelussa

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat myös esittäneet, ettei ARA-hintojen merkitystä alueen vuokrausperustehintojen valmistelussa olisi avattu.

Tähän todettakoon, että kaupunki on vastannut lukuisiin yhdistyksen kyselyihin, joiden osana on vastattu myös ARA-hintojen merkitystä koskevaan kyselyyn. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alue sijoittuu ARA-vyöhykkeelle, jossa hinnat määritellään tapauskohtaisesti. ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) ilmoituksen mukaan Käpylässä pientalolle ARA-hinta olisi 690 euroa/k-m². Vallilassa kerrostalokohteelle ARA on ilmoittanut hinnaksi 530 euroa/k-m². Alueiden ARA-hintoja (eli korkotuetun tuotannon hintoja) ei selvitetä erikseen aluekohtaisesti vaan hyödynnetään yhtenä tietona kokonaisarvioinnissa, jos hintoja on käytettävissä. Uusittavien sopimusten vuokrausperusteet eivät saisi olla merkittävästi alle ARA-tason. Mikäli uusittavissa sopimuksissa olisi mukana ARA-hankkeita, joilla ARA edellyttää noudatettavaksi enimmäishintoja, tällöin maanvuokrasta annetaan alennus, jolla taso saavutetaan.

4.2 Jaottelu rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotontteihin

Yhdistys ja yhdistyksen mielipiteeseen yhtyneet ovat lisäksi esittäneet ettei pientalotonttikategoriaa tulisi jakaa useampaan osaan (rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotontit), vaan tulisi olla vain yksi hinta näille kaikille, koska kaupunki olisi yhdenvertaisuus- ja luottamuksensuojaperiaatteiden johdosta sidottu aiemmin noudattamaansa käytäntöön, jossa olisi ollut vain yksi hinta pientalotonteille.

Tähän on kuitenkin todettava, 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/kerrosneliömetri). Kaupungin on tehtävä erottelu eri

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle.

Vuonna 2015 sopimuksia uusittaessa tontit eroteltiin vuokrausperuste-esitykseen kaavamerkintöjen mukaan. Vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Sen vuoksi, että tonttityyppien ero tuotiin esille kaavamerkintöjen kautta, ja koska eri tonttityypeille vahvistettiin eri hinnat sekä koska 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti vain kolme omakotitalotontin sopimusta, yksinkertaisuuden vuoksi vuokrausperuste-esityksessä käytettiin käsitettä ”pientalot”. Tärkeää on kuitenkin huomata, että omakotitalotontit ja rivitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi, eikä yhdistyksen väittämä aikaisemmasta yhdestä hinnasta omakotitalo-, paritalo- ja rivitalotonteille siten pidä paikkaansa.

Vuosina 2020-2021 sen sijaan päättyi runsaasti paitsi omakotitalotonttien, niin myös paritalotonttien ja rivitalotonttien sopimuksia. Uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Asiassa ei ole perusteltua syytä kohdella uusittavia sopimuksia ja uudiskohteiden sopimuksia eri perustein tonttityyppien osalta, vaan koska 2020-2021 päättyvien sopimusten tonteissa on runsaasti sekä kerrostalotontteja, rivitalotontteja, paritalotontteja ja omakotitalotontteja, asiassa on perusteltua vahvistaa vuokrausperusteet 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.

4.3 Yhdenvertaisuus ja luottamuksensuoja

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.

Jo edellä on vastattu kysymyksiin siitä, miksi vuosina 2008 ja 2009 määritettyjä vuokrausperustehintoja ei voida noudattaa enää vuosina 2020 ja 2021 päättyville sopimuksille. Vuosina 2008 ja 2009 valmistellut ja vahvistetut hinnat eivät ole voineet luoda vuokralaisille sellaisia oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia, ettei hintoja voitaisi muuttaa.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Edellä on myös vastattu kysymykseen siitä, miksei pientalokategoriassa voi olla vain yhtä hintaa rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteille, eikä myöskään tonttityyppien huomioimista voida pitää yhdenvertaisuuden tai luottamuksensuojan periaatteen vastaisena.

Yhdenvertaisuuden ja luottamuksensuojan vaatimus ei myöskään estä viranomaista muuttamasta vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään, jos siihen on olemassa perusteltu syy, kuten esimerkiksi lainsäädännön tai oikeuskäytännön muuttuminen.

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 veloitettu 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 tulisikin nostaa lähemmäs käyviä arvoja. Asiassa ei ole perusteltua, että erot uusittavien ja uudiskohteiden sopimusten vuokrissa kasvavat.

Ehdotettujen vuokrausperustehintojen laskemista Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, joissa ne on jo nyt määritetty olemaan vain noin 48-51 % käyvästä arvosta paritalo- ja omakotitalotonteilla (yleinen käytäntö on 60 % käyvästä arvosta), ei siten tästäkään näkökohdasta voida pitää mitenkään perusteltuna.

4.4 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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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 tonttihinnointelua tai näiden kaupunkien alueella tehtyjen tonttikauppojen hintoja.

Kaikki yllä todettu huomioiden kaupungin esittämät vuokrauserusteet 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.

4.5 Maanvuokran korotus suhteessa rakennusten perus- ja ylläpitokorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin

Mielipiteissä on myös 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

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

tonttien vuokralaisilla on ollut tähän mahdollisuus, koska maanvuokran taso on ollut useita vuosia tai jopa vuosikymmeniä hyvin alhainen.

Asiassa tulee myös huomata, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra määritetään noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Lisäksi maanvuokrien maksua koskee edellä mainittu 10 vuoden siirtymäaika. Tämä parantaa vuokralaisten mahdollisuuksia taloutensa sopeuttamiseen.

4.6 Asemakaavassa osoitettujen suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan yleisesti sekä Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat esittäneet, 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 yhdistyksen mukaan käytettävissä hyvin rajoitetusti. Suojelukaava asettaa vuokralaisille erityisiä vaatimuksia ja kustannusrasitteita tonttien ja rakennusten hoidon suhteen. Yhdistys on tilannut kaupunginmuseolta lausuman suojelusta ja omakotiyhdistyksen mukaan suojelun vaikutus on otettava huomioon tontin arvoa ja tonttivuokria laskevana tekijänä.

Yhdistyksen esittämään 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 vuokrauserusteissa on siten otettu huomioon muun muassa vanhojen rakennusten heikompi rakennustehokkuus, joten esitetyt vuokrauserusteet ovat selkeästi alhaisemmat, kuin mitä vastaavilla alueilla toteutetuissa uudisrakennuskohteissa on käytetty. Tonttien vuokra määritetään asuntotonttien sopimuksia uusittaessa olemassaolevan rakennuksen kerrosneliöiden mukaan. Sopimuksia uusittaessa maanvuokraa ei siis määritetä tontin rakennusoikeuden mukaan, vaan rakennuksen rakennetun kerrosalan mukaan.

Sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen 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. Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa onkin, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrauserusteeseen, koska suojelu kertoo alueen

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa.

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. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden uusittavien sopimusten tonteilla ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

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. Edellä mainittu seikka ilmenee myös yhdistyksen hankkimasta kaupunginmuseon lausunnosta, jonka mukaan: ”kaupunginmuseo korostaa, että Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen tai Museoviraston korjausavustuksia haettaessa rakennuksen suojelustatus on positiivinen ja avustusta puoltava seikka, kunhan suunnitelmat ovat asianmukaiset”.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on siten 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 rasitteentyyppinen asia, joka vaikuttaisi maanvuokraan sitä alentavasti

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, joissa tonteilla on suojelukaava, suojelu ei kaupungin rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan pääsääntöisesti myöskään estä käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämistä. Esimerkiksi jos tontille on rakennettu 100 k-m² rakennus ja tontin rakennusoikeus on 120 k-m², tämän käyttämättömän rakennusoikeuden saa käyttää edellyttäen, että rakentaminen on huolellisesti sovitettu rakennukseen, sen suojeluarvoon ja ympäristöön. Esimerkiksi talon sisällä olevan varaston saa rakennusoikeuden rajoissa muuttaa asuinkäyttöön, eikä myöskään rakennukseen ja ympäristöön

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

soveltuvan lisäsiiven rakentaminen ole poissuljettua. Kaupunkiympäristön toimialalla on lisäksi käytössään ns. kevyt menettely, jolla tonttitehokkuutta voidaan tapauskohtaisesti harkiten poikkeamispäätösmenettelyn kautta nostaa olemaan e 0,25. Se, että rakennusoikeus voidaan ylittää, on käynyt ilmi myös niissä tapauksissa, joissa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimeksiannosta tehtyjen maanvuokran perusteena olevien rakennettujen kerrosalojen määrittämisen yhteydessä on ilmennyt, että kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty. Edellä mainittujen lisäksi esimerkiksi Länsi-Käpylän asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan esimerkiksi asuminen talousrakennuksissa, eli lisärakentaminen suojelluille tonteille. Asumiseen käytettäville talousrakennuksille on haettu ja saatu rakennuslupia myös muualla Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ja tonttien rakennusoikeutta kasvattavia periaatteita ja muutoksia kartoitetaan Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla myös laajemmin.

4.7 Maanvuokraa ei määritetä tontin pinta-alan mukaan

Noin kuuden mielipiteen mukaan vuokran perusteena tulisi käyttää tontin pinta-alaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että asemakaava-alueella tontin pääasiallinen taloudellinen arvo ei muodostu itse maapohjasta, vaan tontille asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta eli rakentamis/rakennuksenpitomahdollisuudesta. Tontin pinta-ala on tontin arvon kannalta toissijainen tekijä, vaikka tontin tehokkuudella (tiiviyys/väljyys) voi olla vaikutusta rakennusoikeuden arvoon (erityisesti pientalotonteilla).

Tontin arvon määrittely rakennusoikeuden perusteella on edellä mainitusta syystä kiinteistöalalla yleisesti hyväksytty ja vuosikymmeniä noudatettu menettely eikä sitä voida käytännössä muuttaa. Maanvuokran määrittely pinta-alan perusteella voisi johtaa tilanteeseen, jossa 1100 m² suuruudesta omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin 1000 m² suuruudesta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo on kuitenkin kerrostalotontin isommasta rakennusoikeudesta johtuen omakotitalotonttiin nähden moninkertainen.

Myös niillä tonteilla, joiden maanvuokra on aikaisemmin määritetty tontin pinta-alan mukaan, on tarkoitus siirtyä vallitsevaan tontin rakennusoikeuteen perustuvaan käytäntöön maanvuokraa määritettäessä. Maanvuokra asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetään tontin toteutuneen rakennusoikeuden eli rakennetun kerrosalan mukaan, joka todennetaan tontin rakentamista koskevista rakennuspiirustuksista.

Siirtyminen samansisältöiseen käytäntöön kaikkien kaupungin tonttien osalta on yhdenvertaista ja tasapuolista. Siten vanhoja sopimuksia, joiden vuokra perustuu pinta-alaan, ei voida yhdessä mielipiteessä esitetyllä tavalla esimerkiksi vain jatkaa vuokratasoa korottaen. Vanhan sopimuksen päättyessä ja uusi sopimus tehtäessä myös vanhojen sopimusten osalta siirrytään käytäntöön, jossa maanvuokran perusteena käytetään tontin rakennusoikeutta (rakennettua kerrosalaa).

4.8 Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja talotyypeistä

4.8.1 Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta

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 toisen 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. Kerrosalaa ei siten määritetä yhdessä mielipiteessä esitetyllä tavalla esimerkiksi kiinteistövero- tai kadunhoitomaksulaskelmien mukaisten neliöiden mukaan.

Yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden mukaan maanvuokran määräytymisen perusteena olevan kerrosalan määrittämisen käytäntöjä ei olisi kerrottu. Vuokrausperuste-esityksen liitteenä on kirjallinen määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Määrittely on toimitettu yhdistykselle, ja kaupunki on vastannut useisiin yhdistyksen esittämiin kysymyksiin ja selvityspyyntöihin. Yhdistykselle on toimitettu useita vastauksia muun muassa kerrosneliöiden ja talotyyppien tulkintaa koskeviin kysymyksiin.

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.

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. Vuokrausperuste-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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla vuokrauseruste-esityksen liitteen mukaisesti. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrauserusteet 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, eikä niitä voida yhdistyksen vaatimuksesta poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. 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. Kahden mielipiteen mukaan myöskään umpikuisteja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska parvekkeistakaan ei peritä maanvuokraa. Tähän on kuitenkin todettava, että umpikuistit poikkeavat 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. Koska asiassa on tullut esille aivan muutama tapaus, jossa esimerkiksi toiselta vuokralaiselta on laskettu mukaan umpikuisti ja toiselta ei, arkkitehtitoimisto tekee myös omaa lisätarkistusta kohteista sen varmistamiseksi, että tulkinnat ovat varmasti kaikille vuokralaisille samat ja tehty samoin periaattein. 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 vuokrauseruste-esityksen yhteydessä, vaan ne käsitellään osana yksittäisen sopimuksen valmistelua.

Kerrosneliöt pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti 0,5 k-m² 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

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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 (rakennusluvan hakematta jättänyt) pääsisi parempaan asemaan kuin taho, joka on hoitanut lupavelvoitteensa asianmukaisesti.

Vuokratontilla sijaitsevia rakennuksia ei kaupungin toimesta yleisesti mitata sopimuksia uusittaessa.

4.8.2 Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde kerrosalaan

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet esittävät mielipiteenään, että uudiskohteilla käytetty menettely, jossa maanvuokra määritetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, olisi läpinäkyvämpi tapa määrittää maanvuokraa, kuin rakennuspiirustuksiin perustuva menettelytapa sopimuksia uusittaessa. Tähän on kuitenkin todettava, että asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttäminen vuokran perusteena on perusteltua uudiskohteissa, mutta rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tapa voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Rakennetun kerrosalan mukaan määritettävä maanvuokra on käytäntönä reilu, koska maanvuokraa peritään vain käytössä olevista kerrosneliöistä. Valtaosassa tapauksia rakennetun kerrosalan mukaan määräytyvä maanvuokra on vuokralaiselle edullisempi, kuin kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan määräytyvä maanvuokra, koska maanvuokra määräytyy rakennetun kerrosalan mukaan laskettuna pienemmäksi, kuin kaavaan merkityn rakennusoikeuden perusteella laskettuna. Asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen pohjautuva tapa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa johtaisi siis maanvuokrien nousuun.

Lisäksi merkittävällä osalla tonteista Helsingissä ei ole kaavaan merkittyä rakennusoikeutta, jolloin maanvuokran määräytymisen perusteena oleva kerrosala jouduttaisiin joka tapauksessa määrittämään rakennuslupapiirustuksista, koska esimerkiksi vanhojen rakennusjärjestysten käyttöä tontin rakennusoikeuden määrittämisessä ei voida pitää tasapuolisena tapana määrittää tontin maanvuokraa. Myöskään uusiin asemakaavoihin tonteille ei ole aina merkitty rakennusoikeutta.

Yhden mielipiteen mukaan se, että kaupunki määrittää maanvuokran rakennuspiirustuksista määritetyn kerrosalan mukaan, on ennakoimaton suunnanmuutos, johon asukas ei ole voinut varautua. Tähän on kuitenkin todettava, että käytäntö, jonka mukaan kaupunki määrittää maanvuokran asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusiessaan käytetyn rakennusoikeuden eli rakennetun kerrosalan mukaan, ja perii maanvuokraa vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, on ollut käytössä jo 2000-luvun alkupuolelta lähtien.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on laskettu samantyyppisin periaattein vuosien ajan sekä uudiskohteissa että sopimuksia uusittaessa. Sopimuksia uusittaessa maanvuokran määrittäminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan ei ole vallitseva käytäntö.

Myös uudiskohteissa maanvuokraa peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta käytetyn rakennusoikeuden/rakennetun kerrosalan mukaan, mikäli asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty. Uudiskohteita ja uusittavien sopimusten kohteita on kohdeltava yhtenäisin periaattein.

Yhden saapuneen mielipiteen mukaan kaupungin tulisi maanvuokraa määrittäessään käyttää perusteena kaupunkisuunnitteluviraston (nykyinen asemakaavoitus-palvelut) asemakaavan muutoksen yhteydessä määrittämää rakennusoikeutta/rakennettua kerrosalaa. Tähän mielipiteeseen on kuitenkin todettava, että kaupungin on noudatettava sopimuksia uusiessaan samoja määrittelyperusteita kaikille tonteille, joiden sopimus kulloinkin uusitaan ja vastaavia periaatteita noudatetaan myös uudiskohteissa. Kaupunki ei voi käyttää pienellä osalla tontteja asemakaavoitus-palvelujen tulkintoja asemakaavoituksessa, koska ne voivat erota maanvuokrauskäytännössä määritettävästä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Edelleen alueella, johon mielipiteessä viitattiin, asemakaavaan merkityt asemakaavoitus-palvelujen toimesta lasketut kerrosalat/rakennusoikeudet ovat tarkastelun perusteella lähes kaikissa tapauksissa korkeammat, kuin maanvuokran perusteeksi lasketut kerrosalat, joten mielipiteen mukainen menettelytapa johtaisi myös korkeampiin maanvuokriin.

4.8.3 Talotyyppit

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 yhteenkytkettyä 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. Yhdistyksen esittämästä poiketen, esimerkiksi paritalot on mainittu erikseen tilastokeskuksen talotyyppimääritelmässä. Omakotitalon ja paritalon käsitteet lienevät yleisesti ottaen yhdistyksen mielipiteestä poiketen, myös yleisesti

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

tunnettuja. Erottelua rivitalotontteihin, paritalotontteihin ja omakotitalotontteihin sekä luottamuksensuojaperiaatetta on käsitelty jo aikaisemmin tässä perustelumuiستiossa kohdassa jaottelu rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotontteihin sekä yhdenvertaisuus ja luottamuksensuoja.

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla on tiedossa, että rakennuksissa on tehty runsaasti luvattomia korjauksia ja muutoksia. Tontilla sijaitsevan rakennuksen määrittelyn suorittamiseksi luotettavin lähde ovat rakennuslupapaperit. Rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Rakennusvalvontapalvelujen ilmoituksen mukaan esimerkiksi muutokset omakoti- tai paritaloista kerrostaloiksi eivät kuitenkaan lähtökohtaisesti ole mahdollisia. Maanvuokraa ei vuokrakauden aikana vakiintuneesti tarkisteta alaspäin talotyypin muutoksen vuoksi, koska kyseessä on vuokralaisen omaehtoinen toiminta.

Mikäli selvityksessä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta talotyyppi on todellisuudessa eri, tällöin vuokralaisen tulisi ilmoittaa tilanteesta. Mikäli tilanne ei talotyyppin osalta tai muutoin vastaa todellisuutta, asiassa selvitetään tarve rakennusluvan hakemiselle. Tällöin seurauksena voi olla se, että tilanne palautetaan voimassaolevan rakennusluvan mukaiseksi, tai mikäli rakennuslupa on mahdollista saada takautuvasti, tällöin lupa myönnetään ja velvollisuudesta hakea rakennuslupaa otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Kaupunki on vastannut myös talotyyppien ja hintakategorioiden osalta lukuisiin yhdistyksen esittämiin kysymyksiin ja selvityspyyntöihin.

4.9 Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin ja asukasrakenteeseen sekä pienituloisten asukkaiden mahdollisuus selvittää uudesta maanvuokrasta

4.9.1 Maanvuokran asumiskustannuksia nostava vaikutus suhteessa kaupungin tavoitteeseen hillitä asumiskustannusten nousua

Kaupungin noudattama tontinvuokrauspolitiikka perustuu varsin kohtuulliseen hinnoitteluun, joka on omiaan paremminkin hillitsemään kuin kiihdyttämään asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä.

Kunnalle säädetyn 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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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.

4.9.2 Maanvuokran vaikutus asukasrakenteeseen

Yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden mukaan ehdotettu vuokrataso ei ole kohtuullinen suhteessa alueen tulotasoon. Noin kahdeksan mielipiteen mukaan kaupungin toimet johtavat asukasrakenteen muuttumiseen, eikä toimien tulisi johtaa asukasrakenteen muuttumiseen Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan 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- ja Hitas-uudisasuntotuotannossa vuokralaiset saavat myös alennusta maanvuokraansa.

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueille esitettävät uudet maanvuokrat eivät myöskään poikkea merkittävästi eri puolilla Helsinkiä vuokrattavien uudiskohteiden vuokrasta alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on kuitenkin merkittävästi alhaisempi, kuin Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi vuokrien korottamisesta sopimusten uusimisen yhteydessä ei voida luopua.

4.9.3 Maanvuokrasta myönnettävä alennus sosiaalipoliittisen tuen muotona ja asukkaiden heikentynyt maksukyky

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 maanvuokratasoon.

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

4.10 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 hillinnee kuitenkin 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

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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.

4.11 Kaupungin maanvuokrasopimusten vakioehdot, vuokralaisten neuvottelumahdollisuudet ja vuokra-aika

4.11.1 Yleistä

Kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vanhojen, vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien 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 ratkaisuisissa.

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 erisisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan 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 ehdoista eli sopimusehdoista sopimiseksi ja neuvottelemiseksi. Tonttikohtaiset yhteydenotot ja

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

yksittäisten sopimusten uusiminen käynnistyy 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 2075 saakka.

4.11.4 Sopimusehtoja käsittelevät mielipiteet ja vastaukset niihin

Seuraavissa kohdissa otetaan kantaa niihin sopimusehtoihin, joista yhdistys, sen mielipiteeseen yhtyneet tai muu mielipiteen esittäjä on esittänyt mielipiteensä.

1 § Vuokra ja vuokran tarkistaminen

Maanvuokrasopimuslomakkeen 1 §:ssä määritetään maanvuokran suuruus sekä eräpäivät.

Ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, on kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Menettely on maanvuokralain mukainen. Esimerkiksi tapauksissa, joissa tontille kaavoitetaan rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle, joka sittemmin myös rakennetaan, vuokraa tulee voida korottaa. Vuokraa tarkistetaan myös käyttötarkoituksuu muutosten ja lisärakentamisen yhteydessä. Sopimuksia uusittaessa vuokra määritetään kuitenkin tontin rakennetun kerrosalan mukaan, eikä käyttämätön rakennusoikeus vaikuta maanvuokraan. Maanvuokraa tarkistetaan vasta haettaessa mahdolliselle lisärakentamiselle rakennuslupaa, jolloin rakennuslupapiirustukset esitetään vuokranantajan hyväksyttäväksi. Muilla sellaisilla seikoilla tarkoitetaan edellä mainittuihin rinnastuvia seikkoja, kuten esimerkiksi lisäkerroksen rakentamista poikkeamispäätöksen perusteella.

Maanvuokrasopimusluonnoksessa vakioehtoja on lisäksi täydennetty ehdolla, jonka mukaan mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Yhden esitetyn mielipiteen mukaan tämä ehto on kohtuuton. Tähän todettakoon kuitenkin, että ehdon tarkoituksena on pyrkiä siihen, että vuokralaiset ilmoittaisivat sopimusten uusimisen valmistelun aikana kaupungille, mikäli rakennuksessa on tehty rakentamistoimenpiteitä, jotka eivät näy rakennuslupapiirustuksista tai vuokralaisille toimitetusta kerrosalaselvityksestä. Menettelyllä pyritään siihen, että maanvuokran perusteena olevat kerrosalat saataisiin määritettyä heti mahdollisimman oikein.

Sopimuskohdan tarkoituksena on myös myötävaikuttaa siihen, että velvoitteistaan huolehtineet ja rakennusluvut hakeneet vuokralaiset eivät joutuisi

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

epäedullisempaan asemaan, kuin esimerkiksi luvatta tiloja käyttöönsä ottaneet. Kerrosala- asiat selvitetään vuokralaisen kanssa yhteistyössä yksittäisten sopimusten valmisteluvaiheessa. Rakennuspiirustuksista määritetty kerrosala merkitään näkyviin maanvuokrasopimuksen ensimmäiseen pykälään (kohtaan, jossa sopimusluonnokseen on merkitty ...k-m²).

Sopimuskauden aikana pienet muutokset kerrosalassa eivät vaikuta vuokraan sitä alentavasti. Siten esimerkiksi pesutilan rakentaminen kerrokseen sopimuskauden aikana tilanteessa, että sellainen löytyy myös kellarista, ei alenna vuokraa, koska kyse on vuokralaisen omaehtoisesta toiminnasta. Edelleen myöskään esimerkiksi skaalauksesta johtuvat erot kerrosalassa eivät johda maanvuokran alentamiseen.

2 § Lohkomiskustannukset

2020-2021 päättyvien sopimusten kohteissa on tontteja, joiden osalta asemakaava on muuttunut. Uusi sopimus tehdään voimassaolevan asemakaavan mukaiselle tontille. Kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Sopimuksia uusittaessa kaupunki tekee hakemuksen tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä ja velottaa kulut vuokralaiselta.

3 ja 4 § Vuokra-alueen osan toiselle luovuttaminen

Ehdot, joiden mukaan vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään ja kiello luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi, ovat kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja. Ehto löytyy myös vanhoista sopimuksista. Vuokranantajan kannalta on tärkeää tietää, kuka on vuokralainen, ja kuka vastaa sopimusehtojen täyttämisestä suhteessa vuokranantajaan. Ehto ei sinänsä kiellä esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen tekemistä päärakennuksen ja talousrakennuksen välille. Tällöin vuokralaisen tulee kuitenkin huomata, että molemmat hallinnanjakosopimuksen mukaiset määräosat vastaavat vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisestä suhteessa vuokranantajaan yhteisvastuullisesti.

7 § Rakentamisvelvollisuus

Ehto, jonka mukaan jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa, tai muuten tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen yhden (1) vuoden kuluessa, on kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Samaisen pykälän mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

9 § Hoitovelvollisuus

Ehto, jonka mukaan mm. vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa, eikä rakennusvalvontapalvelujen luvatta kaataa, on kiinteistölautakunnan vahvistaman

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Vuokrausperuste-esityksen liitteenä on Helsingin rakennusvalvontapalvelujen ohje puiden kaatamisesta tonteilla, jonka noudattaminen sopimusehdolla varmistetaan. Vastuu vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta, ja esimerkiksi lahovaurioiden tarkkailemisesta, on vuokralaisella.

13 § Katselmukset

Erään mielipiteen mukaan vuokralaisen tulisi aina saada olla mukana järjestettävissä katselmuksissa. Tämä on ehdon tarkoituskin. Katselmus tulee kuitenkin voida pitää, vaikka vuokralainen kieltäytyisi osallistumasta katselmukseen.

14 § Kaupungin oikeus sijoittaa johtoja ja laitteita sekä haltuunottaa katumaata

Ehdot, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli, sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue (ei koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee), ja että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan, ovat kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja. Ehdot vastaavat sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Yleinen tarve voi katu- ja liikennealueen lisäksi tarkoittaa esimerkiksi puistoa.

15 § Vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka

Ehto, jonka mukaan kaupunki rakentaa vuokra-alueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti, on vuokrasopimukseen vakiintuneesti lisättävä ehto. Edellä mainittuja toimia ei voida suorittaa esimerkiksi vuokralaisen määrittelemän aikataulun mukaisesti

11, 12 ja 17 § Maaperän pilaantuminen

Ehdot, joiden mukaan:

- vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu ja
- vuokralainen on (uuden) vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta, sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä että
- tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi ja
- mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle,

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

ovat kaikki kiinteistölautakunnan vahvistamia maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta. Vuokralainen on hallinnut aluetta maanvuokrasopimuksen nojalla useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki).

Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan puhdistamisvastuu määräytyy lähtökohtaisesti siitä ajankohdasta, jolloin pilaantuminen ilmenee ja puhdistamista ensimmäisen kerran vaaditaan. Jos kuitenkin kiinteistön haltija on vaihtunut, pääsääntöisesti vastuu määräytyy sen mukaan, kuka on kiinteistön haltija sillä hetkellä, kun puhdistamisvelvoite asetetaan.

Todettakoon lopuksi, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja on tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki siten voi suostua

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

yhdistyksen vaatimukseen luopua maaperävastuista tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen.

Jos maaperän pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

17 § Lunastus

Ehto, jonka mukaan kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana, on kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jolle toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitettut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat.

Maanvuokralaki jättää lunastamisen siten vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan.

Kiinteistölautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden esittämiä muutoksia lunastuspykälään. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla.

19 § Vuokrasuhteen päättymisen vuokranantajasta riippumattomasta syystä

Yhdessä mielipiteessä tiedusteltiin myös, miten vuokrasuhde voisi päättyä vuokranantajasta riippumattomasta syystä. Vuokrasuhde voisi päättyä vuokranantajasta riippumattomasta syystä tilanteessa, jossa vuokralainen

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

irtisanoisi vuokrasopimuksen päättymään rakennuksensa tuhoutumisen vuoksi sopimusluonnoksen 18 §:n mukaisesti.

20 § Luvat

Ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen ja vuokra-alueen sekä rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut,- lausunnot ja hyväksynyt, sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä, on maanvuokrasopimukseen vakiintuneesti lisättävä ehto. Kaupunki ei hae vuokralaisen puolesta lupia vuokralaisen toteuttamalle hankkeelle (esim. peruskorjaus, uudisrakentaminen). Vuokralaisen on myös noudatettava saamansa luvan (esim. rakennuslupa) ehtoja.

26 § Maanalaiset hankkeet

Ehto, jonka mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita, sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä, on kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Maanalaiseen tilaan ei voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syväälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään.

27 § Lämpö- ja porakaivot

Kuten edellä on todettu, maanalaiseen tilaan ei voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syväälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään.

Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslausekkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai –järjestelmän sitä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai -järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä,

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan. Maanomistajan suostumus-kirje on vuokrausperuste-esityksen liitteenä.

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on tarkoitus sisällyttää osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vastaavat ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimukseen. Vuokralainen on ollut tietoinen mainituista ehdoista ja vuokralainen on saanut maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko perustuslain mukaista omaisuudensuojaa. Maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden edellyttämiä muutoksia lämpö- ja porakaivoehdoton.

Yhdessä mielipiteessä asia oli ymmärretty siten, että lämpökaivojen tekeminen kielletään. Näin ei kuitenkaan ole tarkoitus menetellä.

29 ja 30 § Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimukseen. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitaloteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakon periminen on erittäin harvinaista. Vahingonkorvauslauseke, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon, on voimassaolevan lainsäädännön mukainen.

Lopuksi todettakoon vielä kootusti kaikkiin edellä esitettyihin kohtiin, että kaupungin maanvuokrasopimuksissaan käyttämät sopimusehdot ovat lainmukaisia, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet tarpeelliseksi muuttaa ehtoja eikä ehtoja ole pidetty oikeuskäytännössä myöskään kohtuuttomina.

4.11.5 Vanhojen sopimusten lunastuslauseke

1970-luvulla tehdyt pientalotonttien 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.

Joissakin vuosina 2020-2021 päättyvissä maanvuokrasopimuksissa on kuitenkin vuokra-alueiden järjestelylain voimassaollessa sopimukseen otettu määräys, jonka mukaan, jos alueen omistaja määrää uutta vuokralle antoa varten vuokraehdot, jotka ovat vuokra-alueiden järjestelylain mukaisessa päätöksessä mainittuja vuokraehtoja ankarammat, ja vuokramies ei halua näillä ehdoilla uutta

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

vuokrasopimusta, on hänellä oikeus saada alueen omistajalta lunastus seuraavien periaatteiden mukaan:

- alueen omistaja on velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista sekä muista pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista, kuten aitauksesta tai istutuksesta, mitkä siinä tapauksessa siirtyvät alueen omistajan omistukseen
- lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä sellaisia laitteita, jotka palvelevat muita kuin asuntotarkoituksia
- lunastusta on suoritettava se määrä, mihin rakennukset ja laitteet sillä paikalla käytettyinä arvioidaan sinä ajankohtana, jolloin vuokrasuhde päättyy, ja siinä kunnossa, missä ne silloin ovat.
- arvioinnissa älköön kuitenkaan otettako huomioon sellaisia korjauskustannuksia, jotka on pantu laitteisiin ja rakennuksiin tarpeettomasti.

Vuokrasopimuksessa on objektiivisesti arvioiden runsaasti ehtoja, jotka parantavat vuokralaisen asemaa. Tällainen ehto on esimerkiksi vuokra-aikaa koskeva ehto, vuokra-ajaksi ehdotetaan nyt noin 50 vuoden pituista sopimuskautta, kun taas vuokra-alueiden järjestelylain mukaisen vuokrasopimusehdon mukaan vuokrasopimus voitaisiin tehdä vain 10 vuoden pituiseksi ajaksi.

Maanvuokralain 55 §:n mukaan vuokranantajan ei tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Kaupungin asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtojen mukaan (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §) lunastusta maksetaan vuokra-ajan päättymisen ajankohtana kuitenkin 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta.

Mikäli kumotun järjestelylain mukainen sopimusehto tulisi sovellettavaksi, asiassa on kuitenkin huomattava, että lunastusta maksetaan ainoastaan tontilla olevista rakennuksista sekä muista pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista (kuten aitaukset tai istutukset) siinä kunnossa, missä ne ovat vuokrasuhteen päättymisajankohtana. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupunki ei maksa lunastusta itse omistamansa maan arvosta. Lunastushinta olisi toisin sanoen kiinteistön kokonaisarvo vähennettynä maan arvolla. Asiassa on syytä huomata, että näin määritettävä lunastusarvo on huomattavasti alhaisempi, kuin arvo, jonka vuokralainen saisi rakennuksestaan ja vuokraoikeudestaan myydessään sen itse sopimuksen uusimisen jälkeen.

Kun lisäksi huomioidaan, että kumotun järjestelylain mukaisen sopimusehdon mukaista lunastusta ei makseta ilmeisistä ylellisyyslaitteista, eikä laitteista, jotka palvelevat muita kuin asuntotarkoituksia, eikä korjauskustannuksista, jotka on pantu laitteisiin ja rakennuksiin tarpeettomasti, päädytään vielä edelläkin todettua alhaisempaan lunastusarvoon.

Vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuu myös usein vuokralaisen lainojen vakuudeksi vahvistettuja kiinnityksiä. Kumotun järjestelylain mukaisten vanhojen sopimusten ehtojen mukaan lunastushintaa ei voida ilman kiinnityksenhaltijan suostumusta maksaa vuokralaiselle, ellei siitä anneta kiinnityksenhaltijalle

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

vakuutta, koska rakennus ja vuokraoikeus eivät olisi sopimuksen päättyessä enää lainan vakuutena, koska vuokralainen olisi vaatinut rakennuksensa lunastamista sopimuksen uusimisen sijaan.

4.12 Tonttien ostomahdollisuus

Yhdistys ja sen mielipiteeseen yhtyneet ovat esittäneet, että kaupungin tulisi tarjota kohtuuhintaista ostomahdollisuutta kaikille tonteille, myös omakotitonteille, koska ne ovat suojelluilla alueilla loppuun jalostettuja.

Päättävien sopimusten tonttien ostomahdollisuutta koskevat päätökset valmistellaan ja tehdään sen jälkeen, kun kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt maapoliittisista linjauksista. Tonttien ostomahdollisuutta koskevat päätökset tehdään arvioidusti syksyn 2018 aikana.

Tontit myydään käypään arvoon. Kaupunki myös myy aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti tontteja vain edellyttäen, että tontilla ei ole merkitystä alueen maankäytön kehittämisen kannalta pitkällä aikavälillä, tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu ja että tontilla ei ole yksittäisenä maa-alueena sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella.

Kaavallisella loppuunjalostuneisuudella tarkoitetaan sitä, että loppuunjalostetuille tonteille ei ole mahdollista lisärakentaa. Kun otetaan huomioon, että asemakaavamuutoksilla on mahdollistettu esimerkiksi talousrakennusten rakentaminen tonteille Länsi-Käpylässä, eli lisärakentaminen suojelluille tonteille, ja että myös muille alueille selvitetään vastaavaa mahdollisuutta, sekä että talousrakennuksille on haettu ja myönnetty rakennuslupia myös muualla Kumpulän, Käpylän ja Koskelan alueilla ja lisäksi edellä esitetty siitä, että tontin käyttämätön rakennusoikeus on mahdollista käyttää, rakennusoikeutta on mahdollista nostaa ja että rakennusoikeus voidaan ylittää, suojeltuja tontteja ei lähtökohtaisesti voida pitää kaavallisesti loppuunjalostettuina. Myös tontin kauppahinnan perusteena pidettävää rakennusoikeutta ja kauppahintaa on edellä mainituista lähtökohdista vaikea määrittää.

Myöskään aikaisempina vuosina tonttien ostomahdollisuus ei ole koskenut omakotitalotontteja, vaan ostomahdollisuus on koskenut lähinnä kaavallisesti loppuunjalostettuja tehokkaasti rakennettuja kerros- ja rivitalotontteja.

4.13 Muita mielipiteitä ja näkökohtia

Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry:n ja sen mielipiteeseen yhtyneiden ja/tai samoja näkökohtia yhdistyksen kanssa esittäneiden lisäksi on vastaanotettu muita näkökohtia sisältäneitä mielipiteitä noin 30 kappaletta. Näitä sekä yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden vielä käsittelemättömiä mielipiteitä käsitellään seuraavassa.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

4.13.1 Tuleeko tontin hinta 4 %:n tuottotavoitteella maksetuksi 25 vuodessa?

Kahdessa mielipiteessä esitettiin, että tontin hinta olisi tullut jo vuosien saatossa maksetuksi.

Tältä osin on kuitenkin todettava, että tontista perittävä vuokra on korvausta kaupungille sen maahan sitoutuneesta pääomasta. Vuokrasuhteen luonteeseen kuuluu, että vuokrakohteen omistusoikeus säilyy kokonaisuudessaan vuokranantajalla vuokranmaksusta ja vuokrasuhteen kestosta riippumatta. Kyse ei ole osamaksutyypisestä tilanteesta tai järjestelystä.

Vuokralainen saa vuokranmaksun vastineeksi oikeuden käyttää ja hallita usein miten erinomaiselle paikalle sijoittuvaa rahallisesti arvokasta tonttia. Lisäksi vuokralainen saa noudatettujen maanvuokrausehtojen perusteella etusijan tontin uudelleen vuokraamiseen, mikäli tontti vuokrataan vuokrasuhteen päättyessä samaan tarkoitukseen (asuminen).

4.13.2 Tulisiko tonttien vuokrien säilyä ennallaan tai tulisiko vuokrat sitoa kiinteistöveron tasoon?

Neljässä mielipiteessä esitettiin, että maanvuokrien tulisi pysyä ennallaan tai että maanvuokrissa tulisi noudattaa kiinteistöverotaso. Lisäksi yhdessä näistä mielipiteistä sen esittäjä kertoi perheen ostaneen rakennuksen ja vuokraoikeuden Toukolan Kumpula Käpylä Koskela- alueelta ylihintaan laskien, että perhe selviäisi asumiskustannuksista mm. edullisen maanvuokran avulla. Mielipiteen esittäjä kertoi kysyneensä kaupungilta tulevan vuokran korotuksen suuruutta etukäteen, ja saaneensa kyselynsä kaupungilta vastauksen, mutta mielipiteen esittäjä kertoi ajatelleensa, ettei maanvuokria korotettaisi kaupungin vastauksen mukaisessa laajuudessa.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi vuokrankorotuksista ei voida luopua. Tonttien vuokrat määritetään vakiintuneiden periaatteiden mukaan tontin arvon mukaan, ei kiinteistöveron suuruuden mukaan.

Edellä kerrotusti mielipiteen esittänyt on kertonut tiedustelleensa uuden maanvuokran suuruutta kaupungilta, mutta on kertonut silti ostaneensa rakennuksen, koska on oletanut, ettei maanvuokria korotettaisi kaupungin vastauksessaan kertomassa laajuudessa. Edellä mainittuun todettakoon lyhyesti, ettei tämänkaltainen menettely voi mitenkään olla peruste maanvuokran alentamiselle.

4.13.3 Matalat vuokrat ovat olleet houkutin muuttaa alueelle. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla asuvien ei tulisi maksaa enempää vuokraa, kuin kukaan muukaan omakotitaloasuja?

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että vuokrat ovat olleet vuosikautia erityisen matalia. Vuokrien erityisen mataluuden ei tulisi vaikuttaa siten, että

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

matalien vuokrien perässä muutetaan tietyille alueelle laskien asumisbudjetti suurelta osin matalan vuokran varaan. Maanvuokran korotuksia ei voida jättää tekemättä vain sen vuoksi, että rakennuksen ja vuokraoikeuden ostaja on toiminut näin.

Mielipiteeseen, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden vuokralaisten ei tulisi maksaa enempää maanvuokraa, kuin kukaan mukaan omakotitaloasuja, on kuitenkin todettava, että on oikeudenmukaista, että kalliimmilla tonteilla lähellä keskustaa hyvien kulkuyhteyksien varrella asuvat maksavat enemmän vuokraa tonteistaan, kuin kauempana keskustasta huonompien kulkuyhteyksien varrella asuvat.

4.13.4 Vuonna 2000 tehtyjen sopimusten vuokratason huomioiminen

Noin 19 mielipiteessä esitettiin, että kaupungin tulisi huomioida vuokrausperustehintoja määrittäessään uusitut sopimuksen viimeisen noin 20 vuoden ajalta ja noudattaa samaa hintatasoa, kuin uusittaessa sopimuksia vuonna 2000. Mielipiteiden mukaan tällöin uusittujen maanvuokrasopimusten hintataso olisi noin 2000 euroa vuodessa, mikä tulisi olla hintataso myös Tuokolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla nyt uusittavissa sopimuksissa. Tähän mielipiteeseen todettakoon kuitenkin lyhyesti, että tontin vuokra määräytyy sopimuksen uusimishetken kunkin alueen maan arvon mukaan. Vuonna 2000 uusittuja sopimuksia ei voida käyttää vuokran määrittämisen perusteena.

Yhden mielipiteen mukaan vuokralaiset joutuvat epätasa-arvoiseen asemaan esim. Pitäjänmäen vuokralaisten kanssa, joiden sopimus on uusittu vuonna 2000 ja joiden vuokra on nyt noin 1700 euroa vuodessa. Tähän todettakoon kuitenkin, että kyseisissä vuokrauksissa kaupunki on määrittänyt tontin vuokran 1990-luvun loppupuolen maan arvon mukaan. Tämän jälkeen maanarvo on noussut elinkustannusindeksin kehitystä nopeammin, jolloin vuokrien ollessa sidottuja ainoastaan elinkustannusindeksin kehitykseen, vuokrat ovat jääneet jälkeen maan arvosta ja vastaavien uudiskohteiden maanvuokrista. Vuosina 2000 uusittujen sopimusten vuokria ei siten voi käyttää määrittäessä nykyhetkellä uusittavien sopimusten vuokria.

4.13.5 10 vuoden siirtymäaika

Yhden mielipiteen mukaan 10 vuoden siirtymäaika tulisi loiventaa, eli uuteen vuokraan ei tulisi siirtyä niin nopeasti. Tähän on kuitenkin todettava, että 10 vuoden siirtymäajassa on kysymys siitä, että nyt määritettävää maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Esimerkiksi jos omakotitalotontille, jonka sopimus päättyy vuonna 2020, määritetään vuosivuokraksi 4000 euroa, se astuu voimaan vasta vuonna 2030. Sopimuksen alkaessa vuokrasta peritään vain puolet eli 2000 euroa vuodessa. Maanvuokra nousee vuosien 2020 ja 2030 välillä täysimääräiseen määräänsä 5 % vuosittaisin korotuksin. Maanvuokrat määritetään uusittaville sopimuksille pitäen lähtökohtana tonttien laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Tämän lisäksi noudatetaan 10 vuoden

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

siirtymäaika, mikä tarkoittaa sitä, että maanvuokra uuden sopimuksen voimaantullessa on määritetty tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 30 % käyvästä arvosta. Mainittu 60 % alennus ei ole käytössä muissa sopimuksia uusivissa kunnissa. Muissa kunnissa ei ole käytössä myöskään vastaavan pituista siirtymäaika, vaan siirtymäaika ei joko ole, tai se on merkittävästi lyhyempi.

4.13.6 Kaupungin vuokra-asuntojen vuokrat verrattuna maanvuokriin

Yhden mielipiteen mukaan maanvuokria ei tulisi nostaa, koska kaupungin vuokra-asuntojen vuokratkaan eivät nouse maanvuokrien tavalla. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupungin ARA-vuokra-asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen liittyy rajoituksia, joiden toteutusta ARA ohjaa ja valvoo. Kaupungin vuokra-asunnoissa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Tilanne ei ole vertailukelpoinen maanvuokran määrittämiseen sääntelemättömillä tonteilla sopimuksia uusittaessa.

Mikäli uusittavissa sopimuksissa olisi mukana ARA-hankkeita, joilla ARA edellyttää noudatettavaksi enimmäishintoja, tällöin maanvuokrasta annetaan alennus, jolla taso saavutetaan.

4.13.7 Voiko yleishyödyllinen toiminnanlaatu olla syy vuokran perimättä jättämiselle?

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, ettei kaupungin tulisi korottaa vuokraa tai periä vuokraa, koska vuokralainen ei ole maksanut vuokraa 1960-luvulla laaditun sopimuksen ehtojen mukaisesti lainkaan johtuen yleishyödyllisestä toiminnastaan.

Kaupunki ei valitettavasti voi jättää maanvuokraa täysin perimättä edes toiminnan yleishyödyllisen luonteen vuoksi. Koska vuokralainen on ilmoittanut saaneensa korjauksiin rakennuksessa ARAn avustusta, osana valmistelua selvitetään, voidaanko vuokralaisen vuokrassa huomioida ARAn asettamat hintarajoitukset maanvuokraa määritettäessä.

4.13.8 Melun tai muiden häiriöiden vaikutus tontin vuokraan

Vuokrausperuste-esityksessä ei voida ottaa kantaa siihen, onko jokin tontti oikeutettu maanvuokran alennukseen esimerkiksi melusta johtuvan erityisen häiriön tai muusta syystä johtuvan tontin erityisen rajoittuneen käytön vuoksi, koska edellä mainitun asiantilan toteaminen edellyttää katselmusta. Tämän tyyppiset asiat ratkaistaan yksittäisten tonttien vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä.

Yleisellä tasolla on kuitenkin todettava, että vaikka tonttiin kohdistuisi esimerkiksi melua, tontti saattaa olla tavanomaista väljemmin rakennettu, sijaita lähellä puistoa taikka olla hyvien liikenneyhteyksien varrella, mitkä vastavuoroisesti ovat

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

tontin rakennusoikeuden arvoa kasvattavia seikkoja. Melusuojauksella, rakennuskannalla ja kasvillisuudella voidaan vaikuttaa melun kulkeutumiseen merkittävästi.

Vuokrausperuste-esityksessä ei myöskään voida ottaa kantaa lähistöllä sijaitsevan tontin tulevaa kaavamuutosta tai tulevaa käyttöä koskien, tai edellä mainittujen vaikutuksesta maanvuokraan, koska asiantila ei ole vielä toteutunut, eivätkä vaikutukset siten ole arvioitavissa. Maanvuokran alentaminen sopimuskauden aikana edellyttää vuokra-alueen koskevaa vuokralaisesta riippumattomasta syystä johtuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä. Lähtökohtaisesti lähistöllä sijaitsevien tonttien kaavamuutoksesta tai tulevasta käytöstä johtuvat seikat eivät ole sellaisia, jotka oikeuttaisivat vuokran alennukseen.

4.13.9 Voidaanko maanvuokraa alentaa rakennuksesta löytyneen homeen ym. korjaustarpeiden vuoksi?

Yhdessä mielipiteessä kerrottiin, että vuokralainen oli ostanut myöhemmin purkukuntoiseksi paljastuneen omakotitalon ja vuokraoikeuden ylihintaan, mm. koska alhainen tontin vuokra kompensoi maksettua hintaa. Tämän jälkeen vuokralainen oli löytänyt rakennuksesta hometta ym. korjaustarpeita.

Tähän on kuitenkin todettava, että omakotitalosta löytyneiden virheiden korjaamiseen sovelletaan maakaaren säännöksiä. Rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjä vastaa rakennuksesta löytyneistä virheistä maakaaren mukaisesti, ja rakennuksessa ilmenneiden virheiden vaikutuksesta rakennuksen ja vuokraoikeuden kauppahintaan tulisi sopia rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan välillä esimerkiksi hinnan alennuksen muodossa. Joskus ostaja voi olla oikeutettu myös kaupan purkamiseen. Rakennuksessa ilmenneet puutteet eivät kuitenkaan voi olla syy maanvuokran alentamiseen.

4.13.10 Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueille muuttaneiden maksama ylihinta rakennuksesta

Yhden mielipiteen mukaan kaupungin ei tulisi nostaa maanvuokria, koska jotkut Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueille muuttaneet ovat maksaneet vuokraoikeudesta omistustontin mukaisen hinnan.

Tämän mielipiteen osalta viitataan edellä sanottuun maakaaren soveltumisesta ja sen mukaisesta virhevastuusta. Vuokraoikeuden ja rakennuksen myyjän on myyntitilanteessa annettava tiedot muun muassa siitä, että rakennus sijoittuu vuokratontille. Vuokratontille sijoittuvasta rakennuksesta ei tulisi maksaa samaa hintaa, kuin omistustontille sijoittuvasta rakennuksesta, koska vuokratontilla sijaitsevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa/maanvuokrana kaupungille. Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden maanvuokrasopimukset ovat siirtokelpoisia, eli vuokraoikeuden ja rakennuksen voi myydä vuokranantajaa eli kaupunkia kuulematta. Alueiden vuokrasopimuksiin ei myöskään sisälly omistamisrajoituksen valvontaa tms.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

kauppahinnan suuruutta rajoittavia ehtoja. Kaupungilla ei siten ole mahdollisuuksia vaikuttaa ostajan ja myyjän rakennuksesta ja vuokraoikeudesta sopimaan kauppahintaan tai muihin kaupan ehtoihin. Ylihinnan maksamista rakennuksesta ei voida huomioida maanvuokraa alentavana seikkana, koska tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että kaupunki osallistuisi vuokraoikeuden ja rakennuksen ostokustannuksiin. Tämä taas asettaisi mm. vuokratonteilla ja omistustonteilla asuvat sekä muissa kaupunginosissa asuvat vuokralaiset eri arvoiseen asemaan.

4.13.11 Ison lainan vaikutus maanvuokraan

Noin kuuden mielipiteen mukaan maanvuokria ei tulisi nostaa, koska vuokralainen on ottanut ison asuntolainan. Tähän on kuitenkin todettava, ettei isoa asuntolainaa voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi epäsuorasti po. tontinvuokralaisen lainanhoitokustannuksiin.

4.13.12 Asukkaiden järjestämien tapahtumien ja alueen rakennusten kunnostamisen vaikutus Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden maan arvoon

Erään mielipiteen mukaan Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden tonttien arvo on seurausta asukkaiden järjestämistä tapahtumista ja alueen rakennusten kunnostamisesta. Tähän mielipiteeseen on todettava, että suurin vaikutus tonttien hintatasoon on kuitenkin alueen sijainnilla, palveluilla, kulkuyhteyksillä ja mm. yhteiskunnallisilla tekijöillä kuten kaupungistumisella. Rakennusten kunnostaminen vaikuttaa ensisijaisesti rakennusten arvoon. Rakennuksen kunnossapito on myös rakennuksen omistajan lakisääteinen velvollisuus.

4.13.13 Voidaanko nykyistä (vanhan sopimuksen) mukaista vuokraa alentaa asemakaavasta johtuvan suojelun vuoksi?

Kolmen mielipiteen mukaan äskettäin tehty suojelukaava olisi maanvuokralain mukainen vuokran alennusperuste. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran alentaminen edellyttää vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähentymistä aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä. Suojelukaava ei vaikuta vuokralaisen oikeuteen pitää rakennusta tontillaan, vaan vuokralainen voi edelleen käyttää vuokra-aluetta asuinkäyttöön kuten tähänkin asti, eikä siten asiassa voida katsoa olevan kyse vuokran alentamiseen oikeuttavasta toimenpiteestä.

4.13.14 Länsi-Käpylän asemakaava ei alenna tontin rakennusoikeutta

Kahden mielipiteen mukaan Länsi-Käpylän asemakaava olisi alentanut tontin rakennusoikeutta. Tähän on kuitenkin todettava, että Länsi-Käpylän asemakaavalla päinvastoin kasvatettiin tonttien rakennusoikeutta, koska Länsi-Käpylän asemakaava mahdollistaa mm. uusien rakennusten sijoittamisen tontille. Uusiin rakennettaviin talousrakennuksiin saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa asuintilaa. Edelleen Länsi-Käpylän asemakaavan määräysten mukaan

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

rakennuksia, joiden 1. kerroksen ala on alle 100 k-m², saadaan kaavamääräyksistä ilmenevällä tavalla laajentaa ja lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kaupunki perii esimerkiksi myöhemmin rakennettavista pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa sisältävistä talousrakennuksista maanvuokraa samoin periaattein, kuin muissakin vastaavissa tilanteissa. Siten uuden maanvuokrasopimuksen voimassaollessa rakennettavan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa sisältävän talousrakennuksen vuokrauseruste määräytyy korkeammaksi, kuin olemassaolevan rakennuksen vuokrauseruste sopimuksia uusittaessa.

4.13.15 Asemakaavan muuttaminen vuokra-aikana

Yhden mielipiteen mukaan kaupungin tulisi sitoutua maanvuokrasopimuksessa olemaan muuttamatta asemakaavaa Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Tähän on kuitenkin todettava, että asemakaavoitus on maanvuokrauksesta erillinen prosessinsa, ja sitä säätelee mm. erilainen lainsäädäntö, kuin maanvuokrausta. Kaupunki ei voi sitoutua olemaan tekemättä asemakaavamuutoksia seuraavan 50 vuoden aikana Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, eikä muillakaan kaupungin alueilla.

4.13.16 Rottien vaikutus maanvuokraan

Yhden mielipiteen mukaan maanvuokraa tulisi alentaa, koska tontilla on rottia. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran määrittelyssä ei valitettavasti voida huomioida rottaongelmaa. Tuholaiistorjunta on normaalia kunnossapitoa, mikä maanvuokralain mukaan kuuluu vuokralaisen vastuulle.

4.13.17 Vuokralaisten piirustusten vastaanottaminen tilanteessa, jossa kaupungin järjestelmässä ei ole piirustuksia

Kohteita, joista kaupungin järjestelmässä ei ole rakennuspiirustuksia, on Kanta-Helsingin alueella 3 kappaletta. Tilanteissa, joissa kaupungin järjestelmissä ei ole rakennuspiirustuksia, vuokralaisen laatimat piirustukset voidaan vastaanottaa, mutta koska niitä ei löydy kaupungin järjestelmistä, tontilla on myös suoritettava katselmus sen varmistamiseksi, että piirustusten mukainen asiantila vastaa todellisuutta. Kaikissa tapauksissa selvitetään myös rakennusvalvontapalvelujen kanssa yhteistyössä onko asiassa tarpeen hakea rakennuslupaa.

Edelleen tapauksissa, joissa kaupungin järjestelmässä on viralliset piirustukset, maanvuokran määräytymisen perusteena oleva kerrosala määritetään näiden virallisten piirustusten mukaan. Tapauksissa, jos todellinen tilanne ei vastaa virallisia piirustuksia ja vuokralaisella on hallussaan piirustukset, jotka kuvaavat todellista asiantilaa, mikä ei kuitenkaan vastaa lupatilannetta, piirustukset voidaan vastaanottaa sen selvittämiseksi tarvitaanko tehdyille muutoksille rakennuslupa.

4.13.18 Maanvuokralaskussa lukee omakotitalo, mutta selvityksessä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on paritalo

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Maanvuokrajärjestelmän laskutustiedot eivät päivity talotyyppimuutosten mukaan. Maanvuokran määrittelyn perusteena oleva kerrosalaselvitys (lähetetty 2. infokirjeen liitteenä) sen sijaan on laadittu rakennuslupakuvien perusteella. Maanvuokrasopimusta uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään rakennuspiirustuksista laskettua maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa.

4.13.19

Yhdessä mielipiteessä painotettiin lisäksi kaupungin velvollisuutta noudattaa mm. yhdenvertaisuusperiaatetta, suhteellisuusperiaatetta ja luottamuksensuojaperiaatetta, neuvontaperiaatetta ja palveluperiaatetta sekä tuotiin esiin, että asiaa kaupungin puolella hoitaneita kohtaan nostetaan virkarikokanteet. Tältä osin täytyy viitata edellä mm. yhdenvertaisuudesta ja luottamuksensuojasta todettuun. Kaupungin maanvuokrasopimusten uusimista koskevat toimet ovat asianmukaisia ja puolueettomia ja toimet ovat suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tarpeellisia sekä oikein mitoitettuja tavoiteltuun päämäärään nähden. Toimivaltaa maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetään vain laissa määritettyyn tarkoitukseen. Kaupunki on järjestänyt maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvän asioinnin ja asian käsittelyn siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita, ja kaupunki antaa asiakkailleen maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvää neuvontaa, sekä vastaa asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Samaisessa mielipiteessä todettiin myös kaupungin vakiosopimusehtojen sisältävän kiskonnan omaisia piirteitä. Tähän todettakoon lyhyesti, että eri oikeusasteet eivät ole nähneet kaupungin maanvuokrasopimusehtoja lainvastaisina tai kohtuuttomina. Helsingin kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja samansisältöisinä käytössä useissa kunnissa.

4.13.20 Aikataulu infokirjeen lähettämiselle

Yhden mielipiteen mukaan kaupunki ei olisi ilmoittanut sopimuksen jatkamisesta tai antanut sopimusehtoja tiedoksi vuokralaiselle ajoissa. Tähän mielipiteeseen todettakoon, että tällä hetkellä voimassa olevien sopimusehtojen mukaan kaupungin on tullut kolme vuotta ennen sopimuksen päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, annetaanko tontti uudelleen vuokralle sekä uudelleen vuokraamisen ehdoista. Lisäksi sopimusehtojen mukaan erityisistä syistä ilmoitus voidaan siirtää tapahtuvaksi kaksi vuotta ennen sopimuksen päättymistä. Kaupunki on lähettänyt vuonna 2020 päättyvien sopimusten vuokralaisille 2 infokirjettä, ensimmäisen 25.12.2016 ja toisen vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa. Molempien kirjeiden liitteenä ovat olleet myös asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeet. Sopimuksen jatkamisesta ja ehdoista on siten ilmoitettu ajoissa ja voimassa olevien sopimusehtojen mukaisesti. Samaisessa mielipiteessä on myös vaadittu vuokranalennusta alueen vesihuoltoverkoston huonon kunnan vuoksi. Tähän todettakoon, että vuokralaisen tulisi neuvotella ongelmista Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY:n kanssa.

4.13.21 Aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten aineisto

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Noin 17 mielipiteessä on esitetty, että kaupunki ei olisi esittänyt Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen johtohenkilölle ”aineistoa aikaisempien sopimuskierrosten uusimiskierroksista”. Tähän on todettava, että aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten aineisto löytyy internetistä (esim. kaupunginvaltuuston päätökset 25.3.2015 ja 29.4.2009). Vuosien 2014 ja 2009 päätöksiä aikaisemmin maanvuokrasopimusten uusimisia valmisteltiin laajamittaisesti ennen 2000-luvun vaihdetta. Yli 20 vuotta sitten tehdyt sopimusten uusimiseen liittyvät päätökset ovat saatavilla kaupunginarkistosta. Kaupunki on vastannut lukuisiin mm. aikaisempia sopimuksia koskeviin asukkaiden ja yhdistyksen kyselyihin.

4.13.22 Avoimuus ja läpinäkyvyys

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 2 infokirjettä uusittaviin sopimuksiin liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistysten lukuisiin kyselyihin, tavannut asukasyhdistyksen edustajia sekä tässä perustelumuihistiossa vastannut asiakohtaisesti 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. Edellä mainittujen lisäksi vuokrasopimusten uusimisen ajankohtaistuessa kaupunki järjestää alueilla, joilla on eniten sopimuksia, erilliset erityisesti kerrosala-asioihin keskittyvät vastaanotot, joissa vuokralaisilla on mahdollisuus saada tietoa ja keskustella omaan sopimukseen liittyvistä asioista. Kaupunki ottaa mielellään vastaan ehdotuksia avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi entisestään.

4.13.23 Arviolausunnot

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 Realia Management Oy:ltä. Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli eroja on, käytetään sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Realia Management Oy on päätenyt arviossaan pääsääntöisesti hieman korkeampiin rakennusoikeuden arvoihin kuin Catella Property Oy. Catella Property Oy:n ja Realia Management Oy:n arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta. Arviolausunnot on laadittu asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

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.

Eräässä mielipiteessä esitettiin, että arviolausunnot tulisi julkaista kokonaisuudessaan kaikkien saataville internetissä. Tähän on kuitenkin todettava, että arviolausunnot sisältävät tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassapidettäviksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammatillaiset 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 julkaista internetissä.

Asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), asukkaat voivat tulla katsomaan arviolausuntoja kaupungin tiloihin (eivät kuitenkaan kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavat tahot), ja asianosaisten on myös mahdollista saada kopiot arviolausunnoista kokonaisuudessaan salassapitositoumusta vastaan. Lisäksi saatavilla on kopioita arviolausuntojen julkisista osista. Kopioita arviolausunnoista kokonaisuudessaan on toimitettu yli 50:lle niitä pyytäneelle vuokralaiselle (asianosaiselle). Asianosainen voi käyttää saamiaan tietoja esimerkiksi asiaa eri muutoksenhakuasteissa käsiteltäessä. Lisäksi omakotiyhdistys on esittänyt tarkentavia kysymyksiä arviolausunnoista, jotka on toimitettu arviolausunnot laatineiden tahojen vastattavaksi, ja joihin arviolausuntojen laatineiden tahojen toimesta laaditut vastaukset on toimitettu omakotiyhdistykselle.

4.13.24 Arviolausunnoissa määritetyt rakennusten arvot ovat liian suuria?

Arviolausunnoissa ei ole määritetty rakennusten, vaan rakennusoikeuden arvot eri kaupunginosissa. Arviolausunnoista ei voi johtaa rakennusten arvoa.

4.13.25 Munkkivuoren vuokrausperustehinta

Kahden mielipiteen mukaan Munkkivuoren alueella kerrostalotonteilla vuokrausperustehinnan tulisi olla sama kuin Haagassa.

Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan Munkkivuoren alueen päätyvien asuntotonttien sopimusten AK-tonttien hinta on välillä 1000-1200 euroa/k-m². Munkkivuoren alueella on toteutuneita kauppoja (AK-tontti) hinnoilla 950 ja 1400 e/k-m². Hieman alhaisemmaksi arvostetulle Niemenmäen alueelle on voimassaolevia esisopimuksia AK-tonteille hinnoiltaan vaihteluvälillä 1000-1050

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

e/k-m². Arvioinnissa huomioidaan myös muut vertailukelpoisten alueiden tonttikaupat. Edelleen arvioitsijat arvioivat kokemustaan ja osaamistaan käyttäen, mitkä toteutuneista kaupoista ovat vertailukelpoisia eri alueiden rakennusoikeuden hintoja määritettäessä. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan Munkkiniemi ja Niemenmäki ovat arvostustasoltaan korkeampia kuin Haaga. Edellä todettu on todettavissa myös erimerkiksi Etelä-Haagan alueen toteutuneista vertailukelpoisista tonttikaupoista. Sen sijaan toisin kuin mielipiteessä todetaan, asunnon neliöhinnan ja tontin kerrosneliömetrihinnan (k-m²) välillä ei ole sellaista yhteyttä, että sitä voitaisiin suoraan käyttää rakennusoikeuden arvon määrittämisessä, sillä mm. rakennusvuodet vaikuttavat asuntojen hintoihin.

4.13.26 Käpylän pari- ja omakotitalotonttien hinta verrattuna Koskelan pari- ja omakotitalotonttien hintaan

Kahden mielipiteen mukaan Käpylän paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperustehinnoissa ei tulisi olla eroa Koskelan paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperustehintoihin. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan sekä Käpylän että Koskelan alueiden paritalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka uusittavien sopimusten tonteilla on 1200-1400 euroa/k-m² ja omakotitalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka 1400-1600 euroa k-m². Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaan Käpylässä paritalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka on 1300-1500 euroa k-m² ja omakotitalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka 1450-1650 euroa/k-m². Koskelassa Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaan paritalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka on 1100-1250 euroa k-m² ja omakotitalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka 1150-1350 euroa/k-m². Kaupunki käyttää vuokrausperustehintoja määrittäessään sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Siten Koskelan paritalotonttien ja omakotitalotonttien osalta kaupunki käyttää Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaista alhaisempaa rakennusoikeuden arvoa. Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaan Käpylän paritalotonttien ja omakotitalotonttien rakennusoikeuden arvo on Koskelan vastaavien tonttien rakennusoikeuden arvoa merkittävästi korkeampi. Siten Käpylässä ja Koskelassa ei voida käyttää samaa vuokrausperustehintaa. Käpylän alueen omakotitalotonttien ja paritalotonttien rakennusoikeuden arvo on arvostettu korkeammaksi kuin Koskelan mm. Käpylän parempien liikenneyhteyksien ja palveluiden johdosta. Koskelan sijainti on myös etäämmällä keskustasta.

4.13.27 Tontin pinta-alan ja yli 200 k-m² rakennusoikeuden vaikutus maanvuokran suuruuteen

Noin 8 mielipiteessä on tuotu esiin, että tontin pinta-alan ja/tai sen, että tontilla sijaitseva rakennus on suuri, tulisi vaikuttaa maanvuokran suuruuteen. Kuuden mielipiteen mukaan tontin korkean rakentamisen tehokkuuden tulisi näkyä alempana yksikköhintana asuinkäytössä olevaa kerrosneliötä kohden. Kahden mielipiteen mukaan tiiviisti rakennettujen ja väljästi rakennettujen tonttien

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

asukkaita ei kohdella tasapuolisesti, koska esimerkiksi 1800 m² kokoiselle tontille useamman kuin yhden rakennuksen toteuttaneet maksavat enemmän vuokraa, kuin samankokoiselle tontille vain yhden rakennuksen toteuttaneet.

Kuten edellä on todettu, maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden ts. rakennetun kerrosalan mukaan. Tontin arvon määrittely rakennusoikeuden perusteella on kiinteistöalalla yleisesti hyväksytty ja vuosikymmeniä noudatettu menettely eikä sitä voida käytännössä muuttaa. Maanvuokraa ei voida periä pinta-alan mukaan, koska maanvuokran määrittely pinta-alan perusteella voisi johtaa tilanteeseen, jossa 1100 m² suuruisesta omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin 1000 m² suuruisesta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo suuremmasta rakennusoikeudesta johtuen on kuitenkin omakotitalotonttiin nähden moninkertainen. Useimmiten myös yhdessä omakotitalossa asuu yksi kotitalous, kun taas useammassa omakotitalossa, vaikka ne sijaisivat samalla tontilla, asuu useita kotitalouksia, jotka jakavat maanvuokrasta aiheutuvan taloudellisen rasituksen.

Kuitenkin, sekä Catella Property Oy:n että Realia Management Oy:n arviolausuntojen mukaan tontin koko vaikuttaa rakennusoikeuden arvoon pientalotonteilla. Tonttitehokkuudeltaan väljien pientalotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat korkeampia tehokkaammin rakennettuihin tontteihin verrattuna. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan pientalotontin tavanomaisena pidettävä tonttitehokkuus on 0,25. Mikäli pientalotontin tonttitehokkuus on tavanomaisena pidettävän $e=0,25$ sijaan esimerkiksi 0,20, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo maltillistetulla korjauskertoimella on 8 % alueen tavanomaista pientalotontin käypää rakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Mikäli tonttitehokkuus on 0,15, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo on 19 % alueen tavanomaista käypää pientalotontin rakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Tehokkuuden ollessa 0,10, tontin rakennusoikeuden käyvän yksikköhinnan arvo on jo 36 % alueen tavanomaista pientalotontin rakennusoikeuden käypää yksikköhintaa korkeampi. Tehokkuuden ollessa 0,05, tontin rakennusoikeuden käyvän yksikköhinnan arvo on jopa 72 % alueen tavanomaista pientalotontin rakennusoikeuden käypää yksikköhintaa korkeampi

Taas jos tonttitehokkuus on 0,30 on tontin rakennusoikeuden käyvän yksikköhinnan arvo maltillistetulla korjauskertoimella 9 % alueen tavanomaista pientalotontin rakennusoikeuden käypää yksikköhintaa alhaisempi. Mikäli tonttitehokkuus on 0,35, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo on 17 % alueen tavanomaista pientalotontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhintaa alhaisempi.

Tarkasteltaessa tontteja ainoastaan tonttitehokkuuden näkökulmasta, huomataan, että vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten tontit ovat hyvin väljästi rakennettuja. Pelkästään tonttitehokkuuden huomioiminen maanvuokraa määritettäessä vaikuttaisi noin 300 kappaleella tontteja maanvuokraan sitä **nostavasti** (tonttitehokkuus 0,2 tai alle). 2020-2021 päättyvissä sopimuksissa on runsaasti tontteja, joiden tonttitehokkuus on 0,20 tai sen alle, 0,15, 0,10 ja jopa

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

0,05. Näillä noin 300 tontilla, maanvuokraa siis nostettaisiin 8 %, 19 %, 36 % tai jopa 72 %, mikäli tontit vuokrattaisiin käyttäen tontin laskennallisena arvona tontin käypää arvoa ja tonttitehokkuus huomioitaisiin.

Maanvuokraa alentavasti tonttitehokkuus taas vaikuttaisi pelkästään tehokkuutta tarkastellen sen sijaan vain runsaalla 30 tontilla (tonttitehokkuus 0.3 tai yli). Edellä mainittuja tontteja tarkasteltaessa poikkeamat normaalista pientalotonttien tehokkuudesta ovat lähes kaikilla tonteilla hyvin pieniä. Koska maanvuokra määritetään tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta, ja Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 50 % käyvästä arvosta, edellä kuvatut korotusprosentit ja alennusprosentit ovat vain noin puolet edellä kuvatuista käypien arvojen prosenteista, eli esimerkiksi hieman tavanomaista tehokkaammin rakennetut tontit, joita alueilla esiintyy, olisivat oikeutettuja keskimäärin vain noin 4 % alennukseen. Sen sijaan alueilla esiintyvien väljästi rakennettujen tonttien maanvuokra nousisi 5-36 %.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tontin maanvuokraa määritettäessä merkityksellistä on käytetty rakennusoikeus eli rakennettu kerrosala. Siten myös tontin tehokkuuden merkitystä maanvuokraan arvioitaessa ratkaisevaa on tontin rakennetun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan, eli ei tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan (koska käyttämättömästä rakennusoikeudesta ei peritä vuokraa ja taas vastaavasti käytetystä rakennusoikeudesta peritään).

Asiassa on erityisesti huomattava, että tonttitehokkuus ei yksinään määrittele tontin arvoa, vaan yksittäisen tontin ja rakennusoikeuden arvon määräytymiseen vaikuttavat muutkin seikat, kuten esimerkiksi mikrosijainti alueella ja puistonäkymät tai puiston läheisyys/rajoittuminen puistoon. Esimerkiksi puiston läheisyys tai puistonäkymät ovat kiinteistöarvioinnissa tontin rakennusoikeutta kasvattavia seikkoja. Tarkasteltaessa 2020-2021 päättyvien sopimusten keskimääräistä vähäisesti tehokkaammin rakennettuja pientalotontteja (tehokkuus 0.3 tai yli) kokonaisuutena, huomataan, että suurimmalla osalla tonteista ilmenee myös rakennusoikeuden arvoa korottavia seikkoja, jotka kompensoivat tavanomaista hieman korkeamman tehokkuuden vaikutuksen.

Kaikki edellä todettu huomioiden, tonttitehokkuuden vaikutusta rakennusoikeuden arvoon ei esitetä huomioitavaksi maanvuokraa määritettäessä. Tonttitehokkuuden huomioimisesta aiheutuvaa maanvuokrien nousemista noin 300 tontilla ei voida pitää kohtuullisena.

Noin viidessä kappaleessa mielipiteitä on myös esitetty, että koska isomman omakotitalon asuinneliön hinta on pienempi, kuin pienen omakotitalon neliöhinta, myös ison rakennusoikeuden omaavan tontin rakennusoikeuden neliöhinnan tulee olla pienempi, kuin pienemmän rakennusoikeuden omaavan tontin rakennusoikeuden hinnan. Tähän todettakoon kuitenkin, että asunnon neliöhinnan ja tontin rakennusoikeuden (k-m²) hinnan välillä ei ole sellaista yhteyttä, että asunnon neliöhintaa tai asuntojen hintoja voitaisiin suoraan käyttää rakennusoikeuden arvon määrittämisessä. Alueiden suhteellinen arvostus ja

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

keskinäinen järjestys ei määräydy yksinomaan toteutuneiden rakennettujen asuntojen kauppahintatietojen perusteella. Jos alueissa ei muutoin ole suuria eroja, asuntojen hinta kertoo arvostuksesta, jonka voidaan olettaa heijastuvan tonttikauppoihin, mikäli niitä tehtäisiin. Tontin arvo ei ole siten suoraan verrannollinen asunnon arvoon. Myöskään asuntokauppojen virheitä koskevia oikeustapauksia ei voida käyttää määrittämään maanvuokraa mielipiteissä esitetyllä tavalla.

Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan kuitenkin omakotitalotontin rakennusoikeuden määrän kasvu yli 200 k-m² tasolle vaikuttaa ei-merellisellä sijainnilla rakennusoikeuden yksikköhintaan laskevasti, jolloin Catella Property Oy suosittelee määritetyn käyvän hinnan alarajan mukaisten yksikköhintojen soveltamista alueella yli 200 k-m² tonteille. Käyvän hinnan alarajan mukaisella hinnalla Catella Property Oy viittaa Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla hintaan 1400 euroa k-m². Kaupunki käyttää tontin laskennallisena arvona tonttien maanvuokria määrittäessään arvoa 719 euroa/k-m². Catella Property Oy:n suositusta on siis noudatettu.

Lisäksi tässäkin tilanteessa tonttien rakennusoikeuden arvoa tulee tarkastella kokonaisuutena. Omakotitalotontteja, joiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on yli 200 k-m², on noin 40 kappaletta. Kuitenkin, monilla näistä tonteista tonttitehokkuus on tavanomaista alhaisempi. Alhainen tonttitehokkuus on edellä kerrotusti tontin rakennusoikeuden arvoa kasvattava seikka. Edelleen monet tonteista, joiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on yli 200 k-m², rajoittuvat puistoon tai tonteilta on näkymä puistoon. Lähes kaikilla tonteilla suuri kerrosala ja tontin väljyys tai puistonäkymät tms. tontin arvoa kasvattavat seikat kumoavat toistensa vaikutuksen. Siten kaavamaisen lisäalennuksen antamista omakotitalotonteille pelkän maanvuokran perusteena olevan yli 200 k-m² kerrosalan vuoksi ei voida pitää perusteltuna.

Edelleen kun huomioidaan, että käyvät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla omakotitalotonteille vähintään 1400-1600 euroa/k-m² (Realia Management Oy:n mukaan jopa korkeampia) ja kaupungin vuokrausperusteen määrittämisessä käyttämä tontin arvo vain noin 719 euroa/k-m², eli ehdotettavat vuokrausperusteet ovat Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla omakotitalotonteille vain noin 48 % markkinahinnasta, ei hintaa voida enää enempää alentaa. Koskelassa omakotitalotonttien käyvät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat 1150-1350 euroa/k-m², ja ehdotettava vuokrausperuste vain noin 642 euroa/k-m².

Edelleen käyvät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla paritalotonteille vähintään 1200-1400 euroa/k-m² (Realia Management Oy:n mukaan jopa korkeampia) ja kaupungin vuokrausperusteen määrittämisessä käyttämä tontin arvo vain noin 661 euroa/k-m², eli ehdotettavat vuokrausperusteet ovat Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueella paritalotonteille vain noin 51 % markkinahinnasta. Hintaa ei voida enää enempää alentaa. Koskelassa paritalotonttien käyvät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat 1100-

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

1250 euroa/k-m², ja kaupungin vuokrausperusteen määrittämisessä käyttämä tontin arvo vain noin 603 euroa/k-m².

4.13.28 Vuokraoikeudet vakuutena

Yhden mielipiteen mukaan voi käydä niin, että vuokraoikeudet eivät enää käy vakuudeksi, koska maanvuokrat nousevat. Tähän on kuitenkin todettava, että pankkien vakuuskäytännössä asuntotontin vuokraoikeutta on pidetty omistusoikeuden veroisena, eikä ole havaittavissa viitteitä siitä, etteivät vuokraoikeus ja rakennus kelpaisi lainan vakuudeksi. Nyt uusittavien sopimusten maanvuokrat eivät myöskään merkittävästi poikkea esimerkiksi eri puolilla Helsinkiä rakentuvien uudisomakotitalotonttien vuokrasta, vaikka nämä uudisomakotitalot rakentuvat alueille, joiden rakennusoikeuksien arvot ovat merkittävästi alhaisempia, kuin Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla. Kaupungin kohtuulliset maanvuokrakäytännöt ovat omiaan pikemminkin edesauttamaan vakuusarvojen säilymistä, eikä niiden heikentymistä.

4.13.29 Lunastamatta jäävää omaisuutta koskeva ehto

Maanvuokralain 36 §:n mukaan milloin vuokranantaja on viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas uuden, edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan tontinvuokrasopimuksen tekemiseen entisillä ehdoilla, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, raukeaa vuokranantajan lunastusvelvollisuus.

Maanvuokralain 38 §:n mukaan milloin vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta tai lunastusvelvollisuus 36 §:n mukaan on rauennut, on vuokramies, jollei toisin ole sovittu, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä puut ja pensaat ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita, laitoksia tai puita ja pensaita poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kaupungin käyttämät maanvuokrasopimuslomakkeen ehdot ovat vakioehtoja ja maanvuokralain mukaisia. Suojeltuja rakennuksia ei aseteta edellä kuvattuja lainkohtia huonompaan asemaan, koska kyse on maanvuokralain mukaisesta lunastamatta jäävää omaisuutta koskevasta ehdosta tilanteessa, jossa vuokralainen kieltäytyisi sopimuksen uusimisesta uuden sopimuskauden päättyessä vuonna 2075. Tällöin suojeltua rakennusta koskeva ehto rakennuksen luovuttamisesta vuokranantajalle olisi vuokralaiselle edullisempi, kuin normaaliehto, koska vuokralainen säästäisi rakennuksen purkukustannukset.

4.13.30 Kaupungin myymät rakennukset ja maanvuokraus

Yhden mielipiteen mukaan kaupungin tulisi myydä myös omakotitalotontteja, koska kaupunki on myynyt vuonna 2017 tarjouskilpailun perusteella rakennuksen ja tontin Vanhastakaupungista. Toisen mielipiteen mukaan vuokrahintoja tulisi

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

alentaa Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, koska edellä mainitun kaupan kauppahinta oli alhainen. Näihin mielipiteisiin on kuitenkin todettava, että kiinteistölautakunta on 6.9.2012 (§ 457) päättänyt myydä sellaiset rakennukset joilla ei ole tiedossa kaupungin omaa käyttöä. Myytävän rakennuksen kerrosala oli 68 k-m², ja rakennus oli huonokuntoinen ja asumiskelvoton edellyttäen mittavia peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Tontilla rakennusoikeutta on yhteensä vain 80 k-m² tontin pinta-alan ollessa 608 m². Tontin ja rakennuksen kauppahinta oli 310 000 euroa. Yhden mielipiteen mukaan vuokrahintoja tulisi alentaa Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, koska kaupunki on esimerkiksi vuonna 2014 vuokrannut tontin Vanhastakaupungista 30 vuoden vuokra-ajalla 31 euron kerrosneliömetrihinnalla. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokratulla tontilla sijaitsee kerrostalo ja rivitalo (entisiä kaupungin toimesta myytyjä hotellirakennuksia, jotka sittemmin peruskorjattiin asunnoiksi) ja vuokrasopimus tehtiin vuonna 2014 vain 30 vuodeksi. Vuokraushinta oli korkeampi, kuin mitä tällä hetkellä esitetään Toukolaan, Kumpulaan, Käpylään tai Koskelaan uusittaville sopimuksille kerros- ja rivitaloille, vaikka vuokrasopimus tehtiin tontille vain 30 vuodeksi.

4.13.31 Muiden kaupungin palvelujen toimivaltaan kuuluvat kysymykset ja toiveet

Mielipiteissä on saatettu toivoa ratkaisua esimerkiksi räystäiden rakentamisongelmaan tai kadun kunnossapitoon taikka mielipiteissä on toivottu alueen täydennysrakentamista (kaavamuuatosta). Kahden mielipiteen mukaan Länsi-Käpylän asemakaava saattaa asukkaat eriarvoiseen asemaan, koska osalle taloista on annettu laajennusmahdollisuus. Kahden mielipiteen mukaan myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulisi luopua vuokrantasausjärjestelmästä. Tällaiset muiden kaupungin palvelujen toimialaan kuuluvat tiedustelut on ohjattu eteenpäin kaupungin sisällä po. asioista vastaavalle palvelulle.

4.13.32 Muita yksittäisiä kysymyksiä

Yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden mukaan tontinvuokraa tulisi voida laskea, jos kerrosala vähenee vuokrakauden aikana tai jos talotyyppi muuttuu. Tähän on kuitenkin todettava, että kerrosalan vähenemistä tai talotyyppin muutosta ei voida huomioida vuokraa alentavana seikkana, koska niitä ei huomioida vuokraa alentavina seikkoina muillakaan vuokratonteilla. Vuokran alentaminen vuokrakauden aikana edellyttää vuokralaisesta riippumattomasta syystä aiheutuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä. Molemmissa edellä kuvatuissa tapauksissa on kuitenkin kyse vuokralaisen omaehtoisesti toiminnasta, joka ei aiheuta vuokra-alueen käyttömahdollisuuksien olennaista vähenemistä.

Yhdistyksen ja sen mielipiteeseen yhtyneiden mukaan asiassa on myös epäselvää, miten päätalojen laajennusten ja talousrakennuksiin toteutettavan asuintilan maanvuokra määräytyy. Sopimusta uusittaessa päätalojen laajennusten vuokra määräytyy päätalon vuokrausperustehinnan mukaan. Sama koskee talousrakennuksia, mikäli niissä on päätalolle alisteista tai päätaloon liittyvää tilaa.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Mitä tulee yhdistyksen esittämään kommenttiin tiedon antamisesta koskien ympäristöministeriön asetusta asuin-, majoitus- ja työtiloista, niin ympäristöministeriön asetusta koskevan muistion mukaan yllä mainitun asetuksen sisältö perustuu tätä ennen voimassa olleeseen sääntelyyn eli asunto-suunnittelusta annetun ympäristöministeriön asetuksen (G1, 2004) määräyksiin ja ohjeisiin. Asetuksen keskeistä sisältöä ei muutettu, vaan uusi asetus perustuu sisällöllisesti tätä ennen voimassa olleeseen asetukseen ja siinä ohessa annettuihin määräyksenomaisesti jo aiemmin noudatettuihin ohjeisiin. Tieto asetuksesta on siten annettu oikein.

Lopuksi todettakoon, että kaikkiin yhdistyksen esittämiin lukuisiin kysymyksiin ja tiedusteluihin on kaupungin toimesta vastattu.

4.13.33 Vertailua Tukholman maanvuokrausmenettelyyn

Tukholmassa maanvuokrien suuruudet voivat yksittäisinä ajankohtina olla alempia kuin Helsinkiin nyt vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä esitettävät maanvuokrat. Julkisuudessa on esitetty, että myös Helsingin pitäisi tämän vuoksi alentaa maanvuokriaan.

Myös Ruotsin voimassaolevan 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 selvittämään oikeusteitse, mikä on paitsi erittäin työlästä, aikaa vievää ja kallista, niin se aiheuttaa myös jatkuvaa epä tietoisuutta 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.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla ei ole mitään 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 9000 kappaletta, joista asuntotonttien vuokrasopimuksia on noin 5400 kappaletta. Maanvuokratulot vuonna 2017 näistä sopimuksista olivat yli 200 miljoonaa euroa vuodessa, josta asuntotonttien osuus oli noin 120 miljoonaa euroa. Asuntotonteilla kaupungin tuottovaatimus on nykyisin neljä prosenttia, joten sen alentaminen esimerkiksi kahteen prosenttiin merkitsisi jo noin 60 miljoonan euron vähennyistä 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 380 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa, jota mahdollinen alennus myöskin koskisi. MA-ohjelman asettaman asuntotuotantotavoitteen toteuttamisen myötä vaikutus kasvaisi edelleen. Lisäksi vuosittain uusitaan vaihteleva lukumäärä päättyviä sopimuksia. Vuoteen 2025 mennessä tulee uusittavaksi nyt uusittavan 750 maanvuokrasopimuksen lisäksi noin 200 sopimusta lisää ja vuoteen 2035 mennessä noin 400 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. Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien sopimusten tuottamat maanvuokratulot ovat sopimusten uusimisen jälkeen sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena noin 8 miljoonaa euroa vuodessa ja 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta noin 16 miljoonaa euroa vuodessa.

LIITE 2, PERUSTELUMUISTIO, PÄÄTTYVÄT ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUKSET

Pelkästään se, että kaupunki käyttää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta, tarkoittaa 2020-2021 päättyvien sopimusten kohdalla nykyarvona noin 314 miljoonan euron saamatta jääviä vuokratuloja koko vuokra-ajalta (saamatta jäävien vuokratulojen nimelliskertymä on noin 678 miljoonaa euroa). 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 esityksessä esitetysti.

Asiassa tulee ennen kaikkea muistaa, että maanvuokratulot käytetään kaikkien kaupunkilaisten hyväksi ja tontit ovat kaikkien kaupunkilaisten omaisuutta.