

Liite 3 Muistio / Tiina

Asunto Oy Voittaja – Segaren Bostads Ab:n esittämän maanvuokran alennusvaatimuksen hylkääminen (Käpylä, tontit 25003/1 ja 25871/1)

Koskelantie 28, Koskelantie 30

Tausta

Tonttien 25003/1 ja 25871/1 vuokralainen, Asunto Oy Voittaja – Segaren Bostads Ab, on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 20.3.2023 päivätyn valituksen ja oikaisupyynnön, joka on otsikoitu seuraavasti: ”Valitus ja oikaisupyyntö: Koskien kohtuuttomia tontinvuokria Helsingin Käpylän Kisakylässä ja ehdotus niiden kohtuullistamiseksi”. Valituksessa ja oikaisupyynnössä esitetään, että Kisakylän tonttien vuokria tulisi alentaa 40–50 % nykyisestä tasosta ja että Helsingin kaupungin tulisi alentaa maanvuokran 4 %:n tuottota-voitetta vuoden 2024 alusta 2,5 prosenttiin.

Vuokralaiselle ilmoitettiin sähköpostitse 7.6.2023 että tonttien 25003/1 ja 25871/1 uudelleen vuokraamisesta on päätetty kiinteistölautakunnan päätöksellä 5.10.2010 (651 §, päätöskohdat J ja T). Tästä päätöksestä vuokralaisella on ollut muutoksenhakuoikeus ja pöytäkirjan otteen toimittamisen yhteydessä vuokralaiselle on annettu oikaisuvaatimusohjeet. Samassa yhteydessä vuokralaiselle kerrottiin, että oikaisuvaatimuksen tekemistä koskeva määräaika on kulunut umpeen jo yli 10 vuotta sitten, ja että jos asia vietäisiin kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi, asia jätettäisiin tutkimatta, koska oikaisuvaatimus on tehty myöhässä. Vuokralaisen tekemän valituksen / oikaisuvaatimuksen katsottiin sisältävän useita vuokranalennusvaatimukseksi tulkittavia asioita ja niihin vastattiin kattavasti sähköpostin 6.6.2023 päivätyssä liitteessä.

Vuokralainen on toimittanut Helsingin kaupungin kirjaamoon 16.10.2023 päivätyn täydennyksen aikaisempaan oikaisuvaatimukseensa / valitukseensa (jatkossa vuokranalennusvaatimuksen täydennys).

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitetään että:

- Tonttivuokran määrittelyssä on tapahtunut merkittävä virhe indeksien käytössä ja että virheellinen indeksin käyttö on johtanut tonttivuokrien nostamiseen kohtuuttomalle tasolle.
- Tontinvuokraa määritettäessä on käytetty väärää indeksiä 1951=100, vaikka olisi pitänyt käyttää indeksiä 2010=100.
- Suurin ongelma ja virhe indeksien käytössä on tapahtunut alkuvuosivuokraa määritettäessä.
- Kaupungin tulee tarkistaa, ovatko vuonna 2010 laaditut maanvuokrasopimuksen perusteet oikein ja korjata virheet ja väärinkäytökset indeksien käytössä, erityisesti perusvuosivuokran määrittelyssä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitettyihin seikkoihin on vastattu sähköpostin 24.11.2023 päivätyssä liitteessä. Vuokralainen ei ole tyytynyt sähköpostitse annettuihin vastauksiin, vaan on pyytänyt asiassa valituskelpoista päätöstä.

Vastauksia 20.3.2023 päivätyssä vuokranalennusvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin

Vuokrausperusteet

Vuonna 2010 päättyi yhteensä lähes 100 maanvuokrasopimusta. 31.12.2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten uudesta vuokraushinnasta ja vuokra-ajasta (eli vuokrauserusteista) päätti kaupunginvaltuusto 29.4.2009 (95 §).

Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 päätöksen mukaiset vuokrauserusteet noudattivat samoja periaatteita, joita Helsingin kaupunki oli käyttänyt, kun maanvuokrasopimuksia oli aiemmin Helsingissä uudistettu. Tontinvuokran määräytymisperuste oli niin sanottu tontin kohtuullinen käypä arvo, johon vaikutti tontin käyttötarkoituksen lisäksi muun muassa sen sijainti. Vuokrauserusteiden pääoma-arvot perustuivat tuolloin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jatkossa ARA) uustuotannolle vahvistamiin vyöhykehintoihin, mutta olivat niitä alempia.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä Käpylän (kaupunginosa 25) AK-tonttien (kerrostalotontti) maanvuokran perusteena olevaksi hinnaksi vahvistettiin 24 euroa (ind. 100). Lisäksi vuokrauserusteissa vahvistettiin uusittaville sopimuksille niin sanottu siirtymäaika-alennus, jonka tarkoitus oli helpottaa vuokralaisen sopeutumista uuteen vuokratasoon, koska uuteen täysimääräiseen vuokraan siirryttiin asteittain 10 vuoden kuluessa siten, että ensimmäisenä vuonna täydestä vuokrasta perittiin 50 % ja siitä portaittain siirryttiin täyteen maanvuokraan.

Vuokranalennusvaatimuksessa epäiltiin, että tontinvuokrien korotuksen taustalla olisi ajatus- tai pilkkuvirhe. Näin ei ole. Vuokrauserustehinnaksi Käpylän asuinkerrostalotonteille on tuolloin määrittely aivan oikein ja se on tuolloin ollut 24 euroa/k-m² (ind. 100). Asemakaava-alueella tontin pääasiallinen laskennallinen arvo ei muodostu itse maapohjasta (m²) eikä tontilla sijaitsevasta vuokralaisen omistamasta rakennuksesta, vaan tontille asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta eli rakentamis-/rakennuksenpitomahdollisuudesta.

Tonttien uudelleen vuokraaminen

Asunto Oy Voittaja – Segaren Bostads Ab:lle on vuokrattu kiinteistölautakunnan 5.10.2010 (651 §, päätöskohdat J ja T) tekemällä päätöksellä pitkäaikaisesti Helsingin 25. kaupunginosasta Käpylästä asuinkerrostalotontit (AK/s) 25003/1 (sopimusno 22384) ja 25871/1 (sopimusno 22394) ajaksi 1.1.2011-31.12.2060. Tästä maanvuokrasopimuksen uusimispäätöksestä vuokralaisella on ollut oikaisuvaatimusoikeus ja päätösoitteeseen mukana vuokralaiselle on annettu oikaisuvaatimusohjeet.

Helsingin kaupunki perii vakiintuneen käytännön mukaan tontteja vuokratessaan maanvuokraa tontille asemakaavaan merkityn pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (k-m²) tai sen ylittävän toteutettavan kerrosalamäärän mukaan. Uudelleen vuokrauksissa on kuitenkin kysymys jo rakennetuista kohteista, minkä vuoksi maanvuokraa peritään rakennuslupapiirustuksista lasketun ja tarkistetun toteutetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (k-m²) mukaan riippumatta siitä, mitä asemakaavaan on sen osalta merkitty. Tontin uudesta alkuvuosivuokrasta perittiin mainitun kaupunginvaltuuston vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaan 50 % vuodelta 2011 ja tämän jälkeen vuokra on noussut vähitellen siten, että täyttä vuokraa on peritty vuodesta 2020 alkaen.

Edellä mainittujen vuokrauserusteiden mukainen maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Käpylässä sijaitsevan asuinkerrostalotontin osalta ollut noin 0,84 euroa/as-m²/kk vuonna 2011 ja 1.1.2020 alkaen noin 1,68 euroa/as-m²/kk rakennusoikeuden vuokraushetken arvon (ind. 1749, indeksi 8/2010) mukaan laskettuna. Kyse on ollut arviosta, jolla on pyritty kertomaan vuokralaisille, millainen vaikutus uudella maanvuokralla on asumiskustannuksiin (euroa/as-m²/kk). Arviossa on kerrottu, minkä ajankohdan indeksin pisteluvun mukaan teoreettinen arvio on tehty.

Tuottoprosentin laskeminen 2,5 prosenttiin?

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokra on sidottu indeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi. Vuokranalennusvaatimuksessa esitetty kannanotto siitä, että Helsingin kaupungin linja 4 % tuottovaateen osalta olisi jotenkin yllättäen muuttunut ei siten pidä paikkansa, vaan Helsingin kaupunki on käyttänyt mainittua tuottoprosenttia asuntotonttien vuokrauksessa jo vuosikymmeniä.

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 sopimuskauteen 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.

Erikseen vielä todettakoon, että kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteiden 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 pitkään 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 % käyviä arvoja alhaisemmat, kaupungin tontista saama tuotto on todellisuudessa vain 2 % (efektiivinen tuotto).

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 todettakoon, 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. 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 saat-
taa sisältyä myös muita vakiokorvauksen luonteisia eriä, kuten esimerkiksi ennalta määritetty korvaus tont-
tien arvonnoususta.

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

Hinnanalennusvaatimuksessa esitetään, että tuottoprosenttia tulisi laskea siten, että se olisi 2,5 % 1.1.2024
alkaen. Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden, sekä erityisesti huomioiden se, että maanvuokran korot-
taminen maan kulloistakin arvoa vastaavasti kesken sopimuskauden ei ole tällä hetkellä käytettävien sopi-
musehtojen mukaan mahdollista, tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa nykyisestä tuottotavoitteesta.

Miten uusittavien maanvuokrasopimusten tonttivuokrat määräytyvät? Voidaanko Kisakylän tont- tien maanvuokraa alentaa 40–50 %?

Tonttinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin
kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Valmisteltaessa vuonna 2010 päättyvien maan-
vuokrasopimusten uusimista, käytännössä tärkein ohje vuokrausperusteita määriteltäessä oli ARA:n vah-
vistama hintataso.

Silloinen Kiinteistöviraston tonttiosasto ei pääsääntöisesti tuolloin itse arvioinut vuokrausperusteena käytet-
täviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuivat Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV)
laatimiin hintakäyrästäihin, jotka ARA vahvistaa noudatettavaksi valtion tukemassa tuotannossa vuosittain.
Käyrästä perustuu YTV:n alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden kauppohen hintatilastoon. Käy-
rärästä hintataso oli tuolloin Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppohen hintatasosta.
Kaupungin tuolloin vuokrauksissa käyttämä hintataso alitti useimmiten vielä tämänkin hintatason ja käytetyt
pääoma-arvot olivat siten varsin kohtuullisia.

Vuokranalennusvaatimuksessa esitetään, että uutta 2011 lähtövuoden tonttinvuokraa määriteltäessä olisi
pitänyt käyttää ajankohdan vastaavia vanhojen, valmiiksi rakennettujen alueiden tonttinvuokria Helsingin
seudulla ja tämän jälkeen sitoa uusi, mutta kohtuullinen vuokra elinkustannusindeksiin. Tämän osalta todet-
takoon, että tonttinvuokra määritetään aina lähellä vuokrausajankohtaa. On siten aivan mahdollista, että
vierekkäisillä, ominaisuuksiltaan samoilla, mutta eri aikoina vuokratuilla tonteilla, on erilainen vuokra. Sopi-
muksia uusittaessa lähtökohta on, että maanvuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden (k-m²) mu-
kaan. Vuokran määrään vaikuttaa rakennusoikeuden lisäksi myös esimerkiksi tontin sijainti ja vuokraus-
ajankohta. Vuokraushintaa määritettäessä vuonna 2009 on pyrkimys ollut hinnoitella tontti kohtuullisesti.
Tonttia ei ole hinnoiteltu siten kuin hinnoiteltaisiin uudisrakennettava tontti, vaan uudistettavien sopimusten
vuokrausperustehinnat ovat olleet alemmalla tasolla kuin vastaavana ajankohtana uustuotantoon vuokrat-
tavien tonttien hinnat.

Lisäksi vuokranalennusvaatimuksen tekijät huomauttavat, että toimenpide [sopimuksen uusimisen johdosta
määritetty uusi vuokra] nosti tonttinvuokrat heti 20-kertaisiksi aikaisempaan verrattuna. Tähän on todettava,
että vuokrankorotusten suuruus johtuu aikaisemman vuokran pienuudesta, ei siitä, että uusi määritetty vuok-
rataso olisi kohtuuton. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruu-
della ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko uusi vuokrataso ollut kohtuuton.

Vuokranalennusvaatimuksen tekijät huomauttavat myös, että ”tontinvuokrat oli valtuuston esityksessä listattu erikseen jokaisesta tontista, mutta ei ollut huomattu, että Kisakylässä asuntoyhtiöiden tontinvuokrat muodostuvat useammasta tontista. Esimerkiksi As Oy Voittajalla on kaksi tonttia, jotka sijaitsevat vierekkäin Koskelantien varrella (25003/1 ja 25/871/1), mutta esityksen listoissa ne oli merkitty kauaksi toisistaan, antaen valtuuston päätöksentekijöille sen väärän vaikutelman, että jokaisella yhtiöllä olisi maksettavanaan vain yhden tontin vuokra. Näin ollen esityksestä näkyivät erikseen laskutettavien tonttien vuokrat, mutta ei saanut mitään käsitystä kunkin asuntoyhtiön maksamasta kokonaisvuokrasta ja sen vastikevaikutuksista.” Tämän osalta todetaan, että tontit on merkitty listaukseen kaupunginosittain ja kortteleittain pienemmästä numerosta suurempaan. Ei vuokralaisittain eikä sen mukaan, miten ne kartalla sijaitsevat. Esitystapa ei olisi vaikuttanut vuokralaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrään. Vuokran määrä perustuu tontin rakennusoikeudelle määritettyyn yksikköhintaan ja toteutuneen rakennusoikeuden määrään.

Vuokranalennusvaatimuksessa esitetään, että Kisakylän tonttien vuokria tulisi alentaa 40–50 % nykyisestä tasosta, jolloin ne olisivat edelleen korkeat mutta lähempänä muita vastaavia tontinvuokria esikaupunkialueilla. Lisäksi huomautetaan, että indeksikorotukset nostavat vuokraa vuosittain pitäen sen reaalitason ja kaupungin reaalituoton samana. Tähän on todettava, että kun Kisakylän tonteille on vahvistettu vuokrausperusteet 29.4.2009, on vuokrausperustehinta jo tuolloin määritetty hyvin kohtuulliselle tasolle eikä ole mitään perustetta alentaa jo edulliselle tasolle määritettyä vuokraushintaa. Vuokrausperustehinta määritetään lähellä vuokrausajankohtaa eikä sitä vahvistettaessa huomioida alueella 10 vuotta aikaisemmin tehtyjen vuokrasopimusten vuokratasoa. Kuten edellä todettu, hinnoittelu on perustunut ARA:n vahvistamaan hintatasoon, joka tuolloin oli noin puolet toteutuneiden kauppohen hintatasosta. Eriksien vielä huomautettakoon, että maanvuokran alentaminen ei olisi yhdenvertaista muihin Helsingin kaupungin vuokratonttien vuokralaisiin nähden.

Miksi Käpylän Olympiakylän vuokra on alhaisempi kuin Kisakylän vuokra?

Vuokranalennusvaatimuksen tekijät ihmettelevät myös sitä, miksi Käpylän Olympiakylän tontin maanvuokra on edullisempi kuin vuokranalennusvaatimuksen tekijöiden tonttien maanvuokrat. Vuokranalennusvaatimuksen mukaan Koskelantien toisella puolella sijaitsevan Käpylän Olympiakylän tontinvuokrat ovat asuin- neliöitä kohden 40 % pienemmät kuin saman kadun toisella puolella Kisakylässä, vaikka Olympiakylän yhtiöllä on takanaan kymmenen vuotta enemmän indeksikorotuksia.

Käpylän ns. Olympiakylän tonttien maanvuokrasopimukset on uusittu vuonna 2000. Kyseisissä uusituissa vuokrauksissa Helsingin kaupunki on määrittänyt tonttien vuokrat 1990-luvun loppupuolen maan arvon mukaan. Vuokrausperusteet on vahvistettu vuonna 1997. 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. Tontin vuokra määräytyy sopimuksen uusimishetkisen kunkin alueen maan arvon mukaan eikä vuonna 2000 uusittujen sopimusten vuokria siten ole voitu käyttää määrittäessä vuonna 2010 uusittavien sopimusten vuokria.

Vastauksia 16.10.2023 esitetyssä vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitettyihin seikkoihin

Vuokrausperusteet ja indeksin käyttöön liittyvät virheet

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä vuokralainen huomauttaa, että tontin arvoksi oli sopimuskentekoajankohtana vahvistettu 24 €/k-m². Helsingin kaupunginvaltuusto oli vahvistanut 29.4.2009 kyseisen käyvän hintatason, jota tuli käyttää Käpylän (kaupunginosa 25) alueella. Näin ollen vuokralaisen kahden tontin (25003/1 ja 25871/1) yhteenlaskettu käypä arvo olisi siis uuden sopimuksen perusvuonna

(2010=100) pitänyt olla $5550 \text{ k-m}^2 \times 24 \text{ €} = 133\,200$, josta vaadittu tuotto prosentti 4 % olisi merkinnyt perusvuokraa 5328 € vuonna 2010.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä on esitetty epäily siitä, että maanvuokrasopimuksessa olisi käytetty indeksiä väärin. Vuokralainen esittää, että oikea tapa olisi ollut merkitä uuden sopimuksen alkamisvuoden indeksiä sadalla, josta lähtien uuden sopimuksen indeksikorotukset alkavat juosta. Eli tässä tapauksessa 2010=100. Vuokralaisen mielestä vain tällä tavoin voidaan vuokra sitoa uuden sopimuksen alkamisajankohtaan. Vuokralaisen mielestä uutta vuokraa ei siis olisi tullut sitoa 1951=100 indeksiin eikä niin ollen 1951=100 elinkustannusindeksin lukuja voitaisi sellaisenaan käyttää kertoimena uuden sopimuksen vuosivuokria laskettaessa.

Lisäksi vuokralaisen mielestä kaupunginvaltuuston esityksen taulukoissa ja laskukaavassa oli vuoden 2010 käypä hinta 24 € merkitty täysin virheellisesti ikään kuin vuoden 1951 perushinnaksi ja sitten kerrottu vanhalla 1951=100 indeksillä. Vuokralainen arvelee, että indeksisekoilun vuoksi kerrosneliön arvo on saatu nostettua ARA:n ja kaupunginvaltuuston hyväksymästä kohtuullisesta käyvästä arvosta 24 €/k-m² kaupunginvaltuuston esityksen taulukon mukaiseen 420 euroon/k-m², joka ei enää ole kohtuullista.

Tämän osalta todetaan seuraavaa: Vuonna 2010 päättyi yhteensä lähes 100 maanvuokrasopimusta. 31.12.2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten uudesta vuokraushinnasta ja vuokra-ajasta (eli vuokrausperusteista) päätti kaupunginvaltuusto 29.4.2009 (95 §). Kyseisessä päätöksessä todetaan muun muassa seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan esityslistan tämän asian erillisessä liitteessä 1 mainitut [- -] 25. (Käpylä) [- -] kaupunginosien tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin: [- -] 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola) ja 25. (Käpylä) kaupunginosien asuin- ja kerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuinrakennusten korttelialueiden (A) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Vuokrausperustepäätöksen perusteluissa todetaan muun muassa, että "Kvsto päätti 1.10.1980 (asia 18), että asuntonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokra on sidottu indeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi." Edellä mainitussa vuodelta 1980 olevassa kaupunginvaltuuston päätöksessä (asia 18) on kerrottu, että "Kaupunki on määrittellyt asuntonttien myyntiarviohinnat 1960-luvun alusta alkaen osittain ja myöhemmin kokonaan harkinnanvaraisesti kerrosneliömetri- tai tonttinelio-metrihintoina elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavalla tasolla."

Tonteille on siten määritetty hinta (euroa/k-m²) "lokakuu 1951=100" tasossa. Käpylän kaupunginosan asuin- ja kerrostalotonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hinta on siis ilmoitettu lokakuun 1951 hintatasossa ja se muutetaan luovutusajankohtaa vastaavaksi luovutusajankohtana tiedossa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Kaupunki on vuosikymmeniä määrittänyt vuokrausperustehinnan (nykyään vuokrausperiaatteet) "lokakuu 1951=100" tasossa. 6.6.2023 päivättyssä sähköpostitse annetussa vastauksessa ei valitettavasti erikseen täsmennetty sitä, että maanvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100", mutta mainittu asia käy ilmi vuokrausperustepäätöksestä (kvsto 29.4.2009 (95 §), tonttien vuokrauspäätöksestä (klk 5.10.2010, 651 §) sekä maanvuokrasopimusten 1.1 §:stä.

Vuokranalennusvaatimuksen täydennyksessä esitetyt epäilyt siitä, että maanvuokrasopimuksessa ei olisi noudatettu kaupunginvaltuuston päätöksen 29.4.2009 (95 §) mukaisia vuokrausperiaatteita tai että vuokrauksessa olisi sovellettu virheellisesti indeksiä, eivät siten pidä paikkansa. Maanvuokraa ei ole sidottu elinkustannusindeksiin 2010=100, eikä sitä olisi siihen tullutkaan sitoa.