



25.09.2024

Ärende/8

§ 190

Principer för ändring av arrendeavtal för tomter utarrenderade för bostadsproduktion med statligt stöd vid ombyggnad

HEL 2024-008113 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde principerna nedan för ändring av arrendeavtal för bostadstomter utarrenderade för bostadsproduktion med statligt stöd vid ombyggnad:

1. Arrendetiden förlängs med högst 40 år om det är behövt med tanke på ett statligt räntestödslån som upptas för ombyggnad av ett statligt stött objekt.
2. Arrendet hålls på den nivå som anges i avtalet till utgången av den ursprungliga arrendetiden, varefter staden har rätt att justera arrendet till det gängse värdet vid tidpunkten om detta inte förhindras av orsaker som anknyter till prissättningen av Araobjekt eller av andra orsaker.
3. I övrigt gäller tilläggsvillkoren i det befintliga avtalet och eventuella tilläggsvillkor föreskrivna av en behörig myndighet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi
Anni Hautala, fastighetsjurist, telefon: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) är en statlig myndighet som beviljar statliga understöd och bidrag för boende och byggande. Ara erbjuder räntestöd för ombyggnad av bostadshus för



25.09.2024

projekt som förlänger fastigheternas livslängd och förbättrar bostadsförhållandena. Räntestödslån är lån vars räntekostnader delvis betalas av staten.

Ombyggnadsprojekt för hyres- och bostadsrättshus kan finansieras med räntestödslån som Ara beviljar.

Ara har tidigare förutsatt att arrendeavtalen för objekt på stadens arrendetomter ska gälla minst 30 år efter att lånet har beviljats.

Ara har ändrat sin praxis så att arrendetiden enligt arrendeavtalet ska gälla minst 5 år efter att lånet har återbetalats. Därför är nuvarande praxis, som går ut på att arrendetiden förlängs med 30 år, inte längre tillräcklig.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Enligt 16 kap. 1 § 2 mom. 2 punkten i förvaltningsstadgan beslutar eller godkänner stadsmiljönämnden, om inte något annat är föreskrivet om befogenheterna, grunder och gränser enligt vilka en tjänsteinnehavare beslutar om att utarrendera fastigheter som förvaltas av sektorn med arrendeavtal för över trettio år eller arrendeavtal som gäller tills vidare med en uppsägningstid på över ett år, om stadsfullmäktige har fastställt allmänna arrendeprinciper.

Stadsmiljönämnden har 4.4.2023 (§ 194) delegerat befogenheter att utarrendera fastigheter för över trettio år till tjänsteinnehavare.

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 (§ 22) godkänt allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Principerna gäller enligt stadsmiljönämndens anvisningar om tillämpning 29.3.2022 (§ 199) för tomter för nybyggnad, tomter som likställs med nybyggnad och för fastigheters delområden för vilka ett arrendeavtal för ett bostadsområde upprättas i enlighet med 3 kap. i jordlegolagen. Principerna gäller inte för arrendeavtal som är i kraft eller vid förlängning av arrendeavtal.

Förslag till ändring

Stadsfullmäktige bör godkänna allmänna arrendeprinciper för förlängning av gällande arrendeavtal för att stadsmiljönämnden eller en av nämnden bestämd tjänsteinnehavare ska ha rätt att förlänga arrendetiden för bebyggda bostadstomter utarrenderade för bostadsproduktion med statligt stöd med fyrtio år när det är behövligt med tanke på ett



25.09.2024

Ärende/8

statligt räntestödslån som upptas för ombyggnad av ett statligt stött objekt.

Stadsmiljönämnden har för avsikt att inte längre behandla förlängningar av arrendetiden för enskilda Ara-tomter när detta förutsätts vid ombyggnad. I stället avser nämnden att delegera befogenheterna i enlighet med 16 kap. 1 § 2 mom. i förvaltningsstadgan så att arrendetiden kan förlängas genom tjänsteinnehavarbeslut.

Arrendebelopp vid ändringen

Stadsmiljönämnden beslutade 8.12.2020 (§ 725) om en smärre ändring i punkten 3.2 c i anvisningarna om tillämpning av riktlinjerna för upplåtelse av tomter fastställda av stadsstyrelsen 1.4.2019 (§ 220). Ändringen innebär att tomtarrendet inte justeras vid förlängning av arrendetiden när arrendetiden förlängs genom ändring av arrendeavtalet under arrendetiden, utan först efter att den ursprungliga arrendetiden har löpt ut.

Tomtarrendet justeras inte vid förlängning av arrendetiden när arrendetiden förlängs genom ändring av arrendeavtalet under arrendetiden, utan först efter att den ursprungliga arrendetiden har löpt ut.

Arrendet hålls härmed på den nivå som anges i avtalet till utgången av den ursprungliga arrendetiden, varefter staden har rätt att justera arrendet till det gängse värdet vid tidpunkten om detta inte förhindras av orsaker som anknyter till prissättningen av Ara-objekt eller andra orsaker.

Arrendegivaren har rätt att efter utgången av den ursprungliga arrendetiden fastställa eller vid behov bestämma också till exempel arrendetiden och de övriga avtalsvillkoren i enlighet med stadsfullmäktiges och stadsmiljönämndens då gällande beslut om ny utarrendering av tomter som gäller utlöpande arrendeavtal eller beslut som fattas separat senare samt i enlighet med villkoren i den vid tidpunkten aktuella arrendeavtalsblanketten för bostadsområden. De ovannämnda arrendehöjningarna ska dock genomföras så att de stämmer överens med den rimliga prisnivån som Ara fastställt.

Övrigt

Det föreslagna förfaringssättet gör det möjligt att även i fortsättningen finansiera projekt för ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus med räntestödslån beviljade av Ara.

Möjligheten att förlänga arrendeavtal begränsas så att den gäller bara ombyggnadsprojekt som genomförs med finansiering från Ara. Arren-



25.09.2024

Ärende/8

detiden för andra objekt än sådana som omfattas av Ara-regleringen förlängs på samma sätt som hittills.

Tilläggsvillkor i det befintliga avtalet och eventuella tilläggsvillkor föreskrivna av en behörig myndighet är ett villkor om markbeskaffenhet som preciserar ansvarsfrågorna i anknytning till marken och ett villkor om jordvärme som gör det möjligt att utnyttja jordvärme.

De flesta av de tomter som avses här är gamla tomter som har utarrenderats till Helsingfors stads bostäder Ab.

Stadsmiljönämnden godkände ärendet enhälligt 13.8.2024 (§ 366).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi
Anni Hautala, fastighetsjurist, telefon: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Tomter och utveckling av markegendom
Enheten tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.09.2024 § 557

HEL 2024-008113 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa seuraavat valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten muuttamisen periaatteet peruskorjaustilanteessa:

1. Vuokra-aikaa jatketaan enintään 40 vuotta, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen



25.09.2024

Ärende/8

2. Maanvuokra säilyy sopimuksessa sovitulla tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä
3. Muuten noudatetaan olemassa olevan sopimuksen ja toimivaltaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

16.09.2024 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 13.08.2024 § 366

HEL 2024-008113 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

1. Asuntotonttien maanvuokrauksesta päättävä toimivaltainen viranhaltija oikeutetaan jatkamaan asuntotonttien maanvuokrasopimuksia enintään 40 vuodella, mikäli se on valtion tukeman kohteen peruskorjausta varten otettavan valtion korkotukilainan kannalta tarpeen.
2. Kohteen rakennusoikeuden määrällä ei ole toimivaltaa rajoittavaa vaikutusta.
3. Maanvuokra säilyy nykyisellä tasolla alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa ko. ajankohdan käypään arvoon, ellei sille



25.09.2024

Ärende/8

ole Ara-kohteiden tonttihinnoitteluun liittyviä tai muita esteitä.

4. Muuten noudatetaan olemassa olevan sopimuksen ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi