KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA PÄÄTTYVIEN ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUSTEN UUSIMISEEN LIITTYEN

1. Yleistä

1.1. Muistion taustaa ja tarkoitus

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuoden 2015 lopussa päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä varannut tonttien vuokralaisille tilaisuuden esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta. Lisäksi tonttiosasto järjesti lokakuun 2014 aikana yhteensä kuusi asukastilaisuutta, joissa mainittujen tonttien vuokralaisilla ja asukkailla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja mielipiteitä vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyen.

Tässä muistiossa on esitetty kannanotot vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin näkökantoihin sekä asukastilaisuuksissa esitettyihin kysymyksiin siltä osin kuin ne eivät koske tonttikohtaisia esimerkiksi katselmuksen jälkeen ratkaistavia erityiskysymyksiä, jotka käsitellään erikseen. 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. Esitetyt kysymykset ja muut näkökohdat sekä niihin annettavat vastaukset

2.1. Uudelleen vuokraamiseen liittyvän menettelyn lainmukaisuus

Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaiset nykyisellään maksavat. Maanvuokrat korottuvat usein moninkertaisiksi. Vuokralaisten toimesta on esitetty kysymyksiä siitä, onko tällainen vuokrien korottaminen esitetyssä laajuudessa edes laillista.

Asiassa on kuitenkin todettava, että voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2015, 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. Voimassa olevissa sopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin, joten 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 ratkaisuissa.

2.2. Uudelleen vuokraamiseen liittyvän menettelyn kohtuullisuus

2.2.1. Yleistä

Sopimusten uusimiseen liittyvä maanvuokran korottuminen usein moninkertaiseksi nostaa esille kysymyksen myös korotusten kohtuullisuudesta. Saatetaan myös ajatella että vuokratontilla asuvat olisivat eriarvoisessa asemassa suhteessa omalla tontilla asuviin, koska omalla tontilla asuvien kulut eivät nouse samassa mittasuhteessa tai että vanhojen vuokrasopimusten mukaisilla tonteilla asuvat olisivat eriarvoisessa asemassa suhteessa uusien vuokrasopimusten mukaisten tonttien vuokralaisiin.

Asiassa on kuitenkin huomattava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton.

Todettakoon lisäksi että 1950-ja -60 luvuilla tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyisellään erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Nykyinen vanhojen sopimusten vuokrataso alittanee monella tontilla esimerkiksi kiinteistöveron tason, joka tuloutuisi kaupungille, jos kyseessä olisi omistustontti. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa. Selvyyden vuoksi mainittakoon, että vuokralainenkin maksaa kiinteistöveroa rakennuksesta, mutta vuokralainen ei maksa kiinteistöveroa 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, sekä etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen.

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

2.2.2 Tonttien laskennallisen arvon ja rakennusoikeuden yksikköhinnan kohtuullisuus

Tontinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen hallintamuodosta riippuen muun muassa 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 alittaa usein vielä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetetun hintatason ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Kaupunki noudattaa kohtuullisuutta kaikessa maanvuokraustoiminnassaan ja kaupunki määrittää kaikissa maanvuokrauksissa rakennusoikeuden arvon ns. kohtuullisen käyvän arvon mukaan, joka käytännössä aina alittaa selkeästi rakennusoikeuden arvioidun markkina-arvon. Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra on alueellisesti noin 20 % alhaisempi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Asiassa on korostetun huomion arvoista se, että tonttiosasto on vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausunnot on tehnyt Catella Property Oy 28.5.2013 (kerrostalotontit) ja 30.4.2013 (pientalotontit).

Selvityksen mukaan 1950- ja 1960-luvuilla tehtyjen sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien arvot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin.

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.

2.2.3 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 määrittelisi tonttien markkinahinnat eikä siten todellisia markkinahintoja olisi.

Tähän on kuitenkin todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso.

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

Huomion arvoista on, että asuntotonteilla tontin arvo on myös aina suhteessa tontille rakennettavien/tontilla olevien asuntojen arvoon ja asuntokauppoja tehdään Helsingissä vuosittain tuhansia jolloin asuntojen hinnat määräytyvät kaupungista riippumattomien osapuolten toimesta. Vapailla markkinoilla muodostuvat asuntojen hinnat määrittelevät siten myös asuntotonttien arvoa. Pitkäaikaisen käytännön kokemuksen ja käytössä olevien selvitysten perusteella voidaan todeta, että tontin arvo on keskimäärin noin 20 % tontille rakennettavan asunnon arvosta. Kaupunki ei siten määrittele asuntotonttien markkinahintoja, vaan markkinahinnat muodostuvat toisistaan riippumattomien osapuolten välisten toimien seurauksena.

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

Kaikki yllä todettu huomioiden kaupungin esittämät vuokrausperusteet 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.

2.3. Asuntotonttien maanvuokran perusteena käytettävä tuottotavoite (4 %)

2.3.1 Tuottotavoitteen kohtuullisuus

Eri yhteyksissä on myös keskusteltu 4 %:n tuottotavoitteen kohtuullisuudesta sekä siitä pitäisikö tuottotavoite alentaa esimerkiksi 2 %:iin. Keskustelussa viitataan

usein siihen että 4 % suuruinen tuottotavoite olisi kohtuuton sijoituksen riskittömyyden vuoksi.

Todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. 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.

Maanvuokraustoiminta 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.

Tämä riski on nimenomaisesti realisoitunut vuonna 2015 päättyvien 50- ja 60-luvuilla tehtyjen maanvuokrasopimusten kohdalla, joiden vuokratuotto on tällä hetkellä hyvin alhainen tai kaupungille käytännössä jopa negatiivinen.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto vuonna 1954 solmituista sopimuksista on vuokrakauden lopulla alle 0,3 %, jos vuokra suhteutetaan niihin tonttiarvoihin, joilla tontti uudelleen vuokrataan vuoden 2016 alusta. Käytännössä tuotto on kaupungille negatiivinen, koska kaupunki ei saa vuokratuista tonteista kiinteistöveroa.

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 50 % käypiä arvoja alhaisemmat, kaupungin tontista saama tuotto on todellisuudessa 2 % (efektiivinen tuotto). Koska vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytettävät rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on 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 2,1 %.

Edellä mainittuun viitaten todettakoon lopuksi, 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.

2.3.2 Maanvuokrien sitominen elinkustannusindeksiin

Pitkäaikaisissa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa indeksitarkistusehtojen käyttö on sallittua ja lain mukaista.

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

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

Tonttiosasto tutkii parhaillaan mahdollisuuksia indeksiehtojen kehittämiseen siten, että maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta.

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

Vuokralaiset ovat monesti esittäneet kysymyksen siitä, eikö tontin hinta ole tullut jo vuosien saatossa maksetuksi.

Tältä osin voidaan todeta, 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 osamaksutyyppisestä 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).

2.3.4 Tonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettu tuottotavoite tulisi laskea 4 %:sta 2 %:iin muun muassa koska euribor-korot ovat hyvin alhaalla?

Euribor-korot ovat pankkien välisessä luototuksessa käytettyjä korkoja, joissa lainat ovat pisimmillään vuoden mittaisia. Euribor-korko ei siten ole käyttökelpoinen vertailukohta pitkäaikaisten (50 vuoden) maanvuokrasopimusten vuokranmäärittelyssä käytettyihin korkoihin. Vuokrasuhteen erityisen pitkä kesto luo maanvuokranantajalle riskejä, joita ei pankkien välisessä lyhytaikaisessa luotonannossa ole.

Euriborien kehitystä on erityisen vaikea ennustaa pidemmällä aikavälillä. Pankit eivät tällä hetkellä yleisesti tarjoa lainoja, joissa korko olisi kiinteä yli 20 vuotta, koska koron kehitystä ei voida ennustaa eikä edes kohtuullisesti arvioida. Jos maanvuokrasopimusten vuokran määrittelyssä käytetty korko suhteutettaisiin tämän hetken euribor-korkojen tasoon, vuokranantaja ottaisi merkittävän riskin siitä, että korot nousevat vuokrakauden aikana. Maanvuokrasopimusten erityisen pitkä kesto huomioiden 4 %:n tuottotavoitetta voidaan pitää kohtuullisena.

2.3.5 Tukholman kaupungin maanvuokrausmenettely

Tukholmassa maanvuokrien suuruudet voivat yksittäisinä ajankohtina olla alempia kuin Helsinkiin nyt vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä esitettävät hinnat. 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. Uudet maanvuokrien suuruudet sidotaan maan arvoon. Näin tonttien arvot, joiden perusteella maanvuokra lasketaan, säilyvät kohtuullisesti ajanmukaisina. Helsingissä 4 %:n tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Vertailukäytäntöjä etsittäessä vuokrasuhteita tulisi siten tarkastella 50-60 vuoden kokonaisuuksina, eikä lyhyinä ajanjaksoina.

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

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

Kiinteistötoimella 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.

Lopuksi on todettava, että kiinteistötoimen tietojen mukaan Suomen yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n tai jopa 6 %:n tuottoja mikä tarkoittaa sitä, että käytännössä tuottotavoite on siis 25-50 % Helsingin asettamaa tuottotavoitetta korkeampi.

2.4 Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin sekä pienituloisten asukkaiden mahdollisuus selvitä uudesta maanvuokrasta

2.4.1 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 mitä ilmeisimmin saavuteta pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra (yhtiövastike/asumiskustannus) pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin, eli asuntojen hinnat nousevat. Asuntoa myytäessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon vastike on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle.

Tästä ovat hyvänä esimerkkinä kaupunginosat, joissa on sekä vuokratontille että omalle tontille rakennettua tuotantoa. Käytännössä samanlaisista asunnoista maksetaan markkinoilla lähes sama hinta riippumatta siitä, ovatko ne omalla vai vuokratontilla. Säätelemättömissä 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.

2.4.2 Maanvuokrasta myönnettävä alennus sosiaalipoliittisen tuen muotona

Asukkaiden maksukyky voi erilaisista elämäntilanteista ja olosuhteista johtuen olla heikentynyt.

Yleisen käytännön mukaan tonttien arvioinnissa ratkaisevaa on kuitenkin sijainti ja rakennusoikeus. Asukasrakenne, joka vaihtelee vuokrasuhteen aikana jatkuvasti, ei siten sellaisenaan voi vaikuttaa maanvuokriin.

Lisäksi on todettava, että maanvuokrasta myönnettävä alennus on sosiaalipoliittisena tukimuotona 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 pienituloisten asukkaiden sopeutumista uuteen maanvuokratasoon.

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

2.5 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.

Tonttiosaston tietoon ei ole tullut tapauksia, jossa vuokrankorotuksilla olisi ollut merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Huomion arvoista on, että jos asuntojen arvo alenisi maanvuokran johdosta, maanvuokran nostaminen ei pidemmällä tähtäimellä nostaisi asumisen kokonaiskuluja, koska maanvuokran nousua vastaan asuntojen hinnat alenisivat.

2.6 Maanvuokran korotus suhteessa rakennusten peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin

Vuokratulla tontilla sijaitseviin rakennuksiin voi olla toteutettu tai suunnitteilla laajoja korjauksia samaan aikaan, kun maanvuokrasopimukset ovat päättymässä. On selvää, että tällaisessa tilanteessa yhtiövastike nousee 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 yhtiövastikkeeseen merkittävästi vaikuttavien tapahtumien ajoittuminen päällekkäin voidaan välttää. Vanhojen sopimusten tonttien vuokralaisilla on ollut tähän mahdollisuus, koska maanvuokran taso on ollut useita vuosia tai jopa vuosikymmeniä hyvin alhainen.

Asiassa tulee myös muistaa, 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 taloyhtiöiden mahdollisuuksia taloutensa sopeuttamiseen.

2.7 Muita kysymyksiä ja näkökohtia

2.7.1 Vuokralaisten neuvottelumahdollisuudet

Vuokralaisella on aina 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 maanvuokrasopimusehtoja. Vuokrauspäätösten valmistelijat ovat tonttikohtaisia erityiskysymyksiä ja -ehtoja sekä vuokralaisten esittämiä mielipiteitä koskien yhteydessä vuokralaisiin ennen vuokrasopimusten uusimispäätösten tekemistä vuokrauspäätösten ehdoista eli sopimusehdoista sopimiseksi.

2.7.2 Maanvuokran määrittäminen rakennusoikeuden mukaan eikä esimerkiksi pinta-alaperusteisesti

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 (tiiviys/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 esimerkiksi pinta-alan perusteella voisi johtaa tilanteeseen, jossa 1100 m2 suuruisesta omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin 1000 m2 suuruisesta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo on kuitenkin omakotitalotonttiin nähden moninkertainen.

Maanvuokra asuntonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa määritetään tontin toteutuneen rakennusoikeuden eli rakennetun kerrosalan mukaan, joka todennetaan tontin rakentamista koskevista rakennuslupasuunnitelmista. Maanvuokraa peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista.

Se, mitä lasketaan kerrosalaksi, määräytyy mm. maankäyttö- ja rakennuslain, maankäyttö- ja rakennusasetuksen, rakennuslain ja -asetuksen sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaan.

2.7.3 Asemakaavassa osoitettujen suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan

Uusittavien maanvuokrasopimusten vuokranmäärittelyssä ei voida huomioida suojelumääräysten vaikutuksia, koska maanvuokrat ovat lähtötasoltaan hyvin alhaisia suhteessa arvioituihin markkina-arvoihin (erityisesti pientalotonteilla). Esitetyissä vuokrausperusteissa on siten otettu huomioon muun muassa vanhojen rakennusten heikompi rakennustehokkuus, joten esitetyt vuokrausperusteet ovat selkeästi alhaisemmat, kuin mitä vastaavilla alueilla toteutetuissa uudisrakennuskohteissa on käytetty.

Lisäksi tulee huomata, että suojelumääräyksillä voi olla jopa alueen arvostusta nostava vaikutus, koska alueen säilyminen nykyisessä muodossaan on tavanomaista paremmin suojattu.

Mikäli suojelumääräyksistä aiheutuu rakennuksen omistajalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa, näiden korvaamisessa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti.

Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen omistajalle voidaan lisäksi esimerkiksi ELY-keskuksen tai museoviraston toimesta valtion talousarvion rajoissa myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten.

Rakennusperinnön säilyttämisen yleinen kehittäminen ja ohjaus kuuluu ympäristöministeriölle.

2.7.4 Mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan

Vuokralaisten mahdollisuutta ostaa tontti itselleen maanvuokrasopimuksen päättyessä käsitellään esityslistalla erikseen olevana asiana.

Valmistelun lähtökohtana on ollut, että tontteja tarjotaan vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten tonttien vuokralaisten ostettaviksi.

Tonttihinnoittelussa noudatetaan ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta sijoittuu esitetyn vuokrausperustehinnan ja käyvästä arvosta saatavan arvion välimaastoon

Valmistelun lähtökohtana on ollut, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015, ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan. Ostotarjous käsitellään samojen periaatteiden mukaisesti kuin vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien ostotarjoukset.

Vuokralaisen ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontilla ei ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta, tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu ja että tontilla ei ole yksittäisenä maa-alueena sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella. Tontin ostotarjouksen tulee olla myyntiesityksessä esitettyjen periaatteiden mukainen.

2.8 Maanvuokrasopimusten uusimisten kustannusvaikutukset

Helsingin kaupungilla on tällä hetkellä voimassa olevia maanvuokrasopimuksia noin 8600 kappaletta, joista asuntotonttien vuokrasopimuksia on yli 5000 kappaletta. Maanvuokratulot vuonna 2013 näistä sopimuksista olivat yhteensä noin 162 miljoonaa euroa ja asuntotonttien osalta noin 100 miljoonaa euroa. Asuntotonteilla kaupungin tuottovaatimus on nykyisin neljä prosenttia, joten sen alentaminen esimerkiksi kahteen prosenttiin merkitsisi jo noin 50 miljoonan euron vähennystä vuotuisissa maanvuokratuloissa ja kaikkiaan erittäin mittavaa maaomaisuuden arvonalentumista, mikäli vuotuiset vuokratulomenetykset pääomitetaan nykyisen

neljän prosentin mukaan nykyhetkeen. Käytännössä vaikutus on huomattavasti tätäkin suurempi, koska tällä hetkellä kaupunki vuokraa vuosittain noin 120 000-280 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa, joita mahdollinen alennus myöskin koskisi. MA-ohjelman asettaman asuntotuotantotavoitteen toteuttamisen myötä vaikutus kasvaisi edelleen. Lisäksi vuosittain uusitaan vaihteleva lukumäärä päättyviä sopimuksia. Vuoteen 2021 mennessä tulee uusittavaksi noin 750 maanvuokrasopimusta 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 paitsi kaupungin liikelaitosten hyvästä tuloksesta myös muun muassa kaupungin keräämillä vuokratuloilla, jotka vakautensa vuoksi ovat merkittävä kaupungin talouden tasapainottaja.

Liikelaitosten osalta muutoksia saattaa tulla jo lähivuosina samalla, kun palvelujen kysyntä etenkin väestön ikääntymisen johdosta kasvaa nopeasti. Sen vuoksi olisikin erittäin tärkeää, että kaupunki pyrkii myös tulevaisuudessa säilyttämään maanvuokrien kaltaisen vakaan tulolähteen. Erityisen tärkeää tämä on tilanteessa, jossa uusien projektialueiden rakentamisen edellyttämät suuret investoinnit jatkuvat lähivuosina.

Edellä esitetyillä perusteilla ja erityisesti ehdotuksen merkittävien ja pysyvien taloudellisten vaikutusten vuoksi vanhojen sopimusten mukaiset vuokrat tulisi 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.

3. Vuokralaisten esittämät mielipiteet

Kiinteistöviraston tonttiosasto on maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä varannut tonttien vuokralaisille tilaisuuden esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta.

Useassa mielipiteessä esitettiin, että vuokralaisilla pitäisi olla mahdollisuus vuokratontin ostamiseen. Tämän osalta viitataan edellä kohdassa mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijasta todettuun.

Mielipiteissä esitettiin myös, että tontti olisi jo tullut maksetuksi vuokrasuhteen aikana. Tässä kohtaa viitataan jo aikaisemmin sanottuun siitä, että vuokrasuhteessa ei ole kyse osamaksutyyppisestä järjestelystä, vaan vuokrasuhteen luonteeseen kuuluu, ettei tontti tule vuokrasuhteen kestäessä maksetuksi. Vertailukohtana to-

dettakoon, ettei vastaavasti huoneenvuokrasopimuksella vuokrattu asuntokaan tule vuokrasuhteen aikana maksetuksi.

Edelleen mielipiteissä esitettiin, että suojelupäätös aiheuttaa taloyhtiölle lisäkuluja. Myös näiden seikkojen osalta viitataan asemakaavassa osoitettujen suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan -kohdassa todettuun. Suojelusta aiheutuneet kulut on edellä kerrotusti lakisääteisesti määritelty korvattavaksi muulla tavalla kuin maanvuokria alentamalla.

Edelleen mielipiteissä esitettiin, että 4 %:n tuottotavoite on korkea eikä mistään vähäriskisestä sijoituksesta tulisi saada näin korkeaa tuottoa. Tämän osalta viitataan asuntonttien maanvuokran perusteena käytettävä tuottotavoite -kohdassa todettuun. Sijoitus ei siis ole riskitön, eikä tuotto ole tosiasiallisesti lähellekään 4 % suuruinen.

Edelleen mielipiteissä esitettiin, että vuokrien korotus on yleisesti kohtuuton sekä erityisesti kohtuuton koska yhtiöihin on jo kohdistunut tai kohdistuu merkittäviä peruskorjaus- ja kunnossapitotarpeita tulevina vuosina. Tämän osalta viitataan yleisesti kohtuullisuudesta kerrottuun sekä edellä kerrottuun maanvuokran korotuksesta suhteessa rakennusten peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin. Vuokrien korottaminen muiden vuokralaisten kanssa yhdenvertaiselle tasolle ei ole kohtuutonta, päinvastoin, olisi kohtuutonta muita vuokralaisia kohtaan jos jälkeen jääneitä vuokria ei nostettaisi edes suurin piirtein yhdenvertaiselle tasolle. Kaupunki ei voi myöskään tehdä tulonsiirtoja yksittäisten vuokralaisten hyväksi peruskorjauksien vuoksi ja sitä kautta saattaa vuokralaisia eriarvoiseen asemaan.

Mielipiteissä tuotiin esille myös se, että alueen asukkaat ovat pienituloisia, jonka vuoksi maanvuokrien korotukset ovat kohtuuttomia ja että tonttivuokrien suuruus tulisi sitoa ansiotasoon.

Asiassa on todettava, että yleisen kiinteistöjen arvioinnissa noudatetun käytännön mukaan tonttien arvioinnissa ratkaisevaa on sijainti ja rakennusoikeus. Ansiotaso tai asukasrakenne ei siten sellaisenaan voi vaikuttaa maanvuokriin. Asiassa ei ole perusteltua, että sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan samanlaisista tonteista perittäisiin eri suuruista maanvuokraa perusteena ainoastaan vuokralaisten erilainen ansiotaso.

Asukkaiden pienituloisuuden osalta viitataan lisäksi siihen mitä edellä on todettu maanvuokrasta myönnettävästä alennuksesta tukimuotona. Maanvuokrasta myönnettävä alennus on edellä todetusti sosiaalipoliittisena tukimuotona toimivuudeltaan hyvin heikko, koska alennus maanvuokriin tulisi myöntää kaikille eli myös tukea tarvitsemattomille, jonka vuoksi varojen määrän tasaamisen tulee tapahtua yksilötasoisen sosiaalipolitiikan keinoin. Maanvuokrien yleinen alentaminen sosiaalisilla perusteilla tai maanvuokrien sitominen ansiotasoon johtaisi lisäksi asukkaiden yhdenvertaisuuden kannalta täysin kestämättömään tilanteeseen.

Mielipiteissä esitettiin myös, että maanvuokran suuruus tulisi sitoa pinta-alaan. Tältä osin viitataan maanvuokran määrittäminen rakennusoikeuden mukaan – kohdassa todettuun. Asemakaava-alueella tontin pääasiallinen taloudellinen arvo

ei siis muodostu itse maapohjasta, vaan tontille asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta eli rakentamis-/rakennuksenpitomahdollisuudesta. Pinta-alan käyttäminen vuokran määrittelyn perusteena voisi johtaa esimerkiksi tilanteeseen, jossa 1100 m2 suuruisesta omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin 1000 m2 suuruisesta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo on kuitenkin omakotitalotonttiin nähden moninkertainen.

Edelleen mielipiteissä esitettiin että tonttivuokrien korotukset kiihdyttävät asumiskustannusten nousua sekä saattavat pienentää asuntojen arvoja. Tämän osalta viitataan edellä todettuihin seikkoihin maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin sekä maanvuokran vaikutuksesta asuntojen arvoihin. Maanvuokrien yleisellä alentamisella ei saavuteta pysyvää alentumista Helsingin tai pääkaupunkiseudun korkeisiin asumiskustannuksiin eikä tontin omistamisella ole sanottavaa vaikutusta asuntojen hintoihin. Maanvuokran alentaminen merkitsisi myös epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien hyväksi, mitä ei voida pitää perusteltuna eikä myöskään omistustontilla asuvien helsinkiläisten kannalta hyväksyttävänä, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien kaupunkilaisten yhteistä omaisuutta, josta kaikkien tulee saada kohtuudella hyötyä.

Eräässä mielipiteessä esitettiin myös, että kaupungin tulisi periä tontilta alennettua vuokraa koska tontti on 1960-luvulla siirtynyt vuokralaiselle sen seurauksena että vuokralaisen perheenjäsen on myynyt aikaisemman kiinteistönsä kolmannelle taholle ja vuokralainen on saanut korvauksena kiinteistön myynnistä nykyisellä rahan arvolla mitattuna liian pienen rahallisen korvauksen sekä nykyisen vuokratonttinsa. Ostajana toiminut kolmas taho on myöhemmin luovuttanut ostamansa kiinteistön kaupungille ja kiinteistöllä on nyt keskeisten teiden risteyspaikka.

Tähän mielipiteeseen, kuten muihinkin mielipiteisiin, tullaan palaamaan vuokralaiskohtaisesti vielä ennen vuokrauspäätöksen tekemistä. Todettakoon kuitenkin tässä vaiheessa lyhyesti, että kaupunki ei valitettavasti voi huomioida vuokralaisen perheenjäsenen ja kolmannen kaupungista täysin ulkopuolisen ostajatahon välillä tapahtuneita tapahtumia. Kaupunki ei ole ollut osapuolena kaupassa, josta vuokralainen kokee saaneensa liian pienen korvauksen. Lainsäädäntö ei myöskään aseta rajoja sille, mihin ostaja saa ostamaansa kiinteistöä käyttää eli myyjä ei pääsääntöisesti ole oikeutettu korvaukseen siitä, että ostaja omilla toimillaan tekee kiinteistöstä tuottavamman kuin mitä se oli ostettaessa. Edelleen mahdollisuudesta lisäkauppahintaan ja sen ehdoista tulisi sopia kauppakirjassa eli myyjällä ei ole oikeutta vaatia lisää kauppahintaa, ellei tästä ole erikseen kauppakirjassa sovittu.

Joissakin mielipiteissä on lisäksi esitetty, että maanvuokran korotuksen suuruutta tulisi pienentää muun muassa koska läpikulku vuokratontin lävitse esimerkiksi puistoon on lisääntynyt sekä koska puiden kaataminen ja virkistyskäyttöalueiden pienentäminen pilaa ympäristöä. Todettakoon tässä kohtaa lyhyesti, että maanvuokralaki säätelee seikat, joiden perusteella vuokraa voidaan normaalitasosta alentaa. Edellytyksenä maanvuokran alentamiseksi on aina se, että vuokra-alueen käyttömahdollisuudet asuntokäyttöön olennaisesti vähenevät. Kaupunkimaisessa kehittyvässä ympäristössä ei edellä mainittuja seikkoja mitenkään voida pitää sellaisina, että ne oikeuttaisivat yksittäisen vuokralaisen maksamaan toisia vuokralaisia alempaa vuokraa.

Edelleen eräässä mielipiteessä todettiin, että tontin vuokraa tulisi kohtuullistaa, koska meluarvot tontilla ylittävät EU:n ja Helsingin kaupungin asettamat asumiselle suositellut normit. Tämän tontin osalta todettakoon, että kiinteistövirasto tulee suorittamaan katselmuksen tilanteen toteamiseksi ja vaikutukset ratkaistaan vuokrauspäätöksen valmistelun yhteydessä.

Yksi vuokralainen on pyytänyt vuokransa kohtuullistamista toimintansa luonteeseen vedoten. Myös tämän tontin osalta asia ratkaistaan vuokrauspäätöksen valmistelun yhteydessä tarvittaessa katselmuksella, jolloin myös rakennettu kerrosala on tarkistuslaskettu ja vaikutukset vuokraan voidaan arvioida kokonaisuutena.