KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA PÄÄTTYVIEN ASUNTOTONTTIEN MAANVUOKRASOPIMUSTEN UUSIMISEEN LIITTYEN

1. Muistion taustaa ja tarkoitus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuosina 2023–2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä varannut tonttien vuokralaisille tilaisuuden esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin kolmen tontin vuokralaisilta.

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

Lisäksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti helmikuun 2021 aikana kaksi saman sisältöistä verkkoasukastilaisuutta, joissa tonttien vuokralaisilla ja alueiden asukkailla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja mielipiteitä vuosina 2023-2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyen. Muistiot asukastilaisuuksista ovat vuokrausperiaate-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 vuokrausperiaateasian osalta esityslistalla esitettyjä perusteluja.

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

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

nyt esitettäviin vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024.

2. Menettelyn lainmukaisuus sopimuksia uusittaessa

Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuosina 2023-2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaiset tällä hetkellä vanhan sopimuksen voimassaollessa maksavat. Uudet maanvuokrat ovat usein moninkertaisia verrattuna vanhoihin maanvuokriin. Voidaankin esittää kysymys siitä, onko tällainen vuokrien korottaminen esitetyssä laajuudessaan lainmukaista.

Asiassa on kuitenkin todettava, että voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024, jolloin jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta sopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimussuhteen. Näin ollen myös vuokran määrän tarkistaminen on mahdollista.

Kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevat periaatteet ja menettelyt on todettu lainmukaisiksi useissa Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa. Myöskään yleiset tuomioistuimet eivät ole nähneet syytä esimerkiksi sopimusehtojen muuttamiselle.

3. Menettelyn kohtuullisuus sopimuksia uusittaessa

3.1 Yleistä

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

että vuokralainenkin maksaa kiinteistöveroa rakennuksesta, mutta ei 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 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 tontit -palvelu on vuosina 2023-2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot niiden kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista, joilla on vuosina 2023-2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019).

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. 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.

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

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

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta sopimuskautena myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat 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.

Tämä riski on nimenomaisesti realisoitunut vuosina 2023-2024 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 esimerkiksi käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat n. 40 % käypiä arvoja alhaisemmat, kuten tulisi olemaan esitettävien vuokrausperiaatehintojen mukaan Toukolassa, Kumpulassa, Käpylässä ja Koskelassa, kaupungin tontista saama tuotto on todellisuudessa vain noin 2 % (efektiivinen tuotto). Koska vuosina 2023-2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytettävät rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain noin 2,4 %.

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

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

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

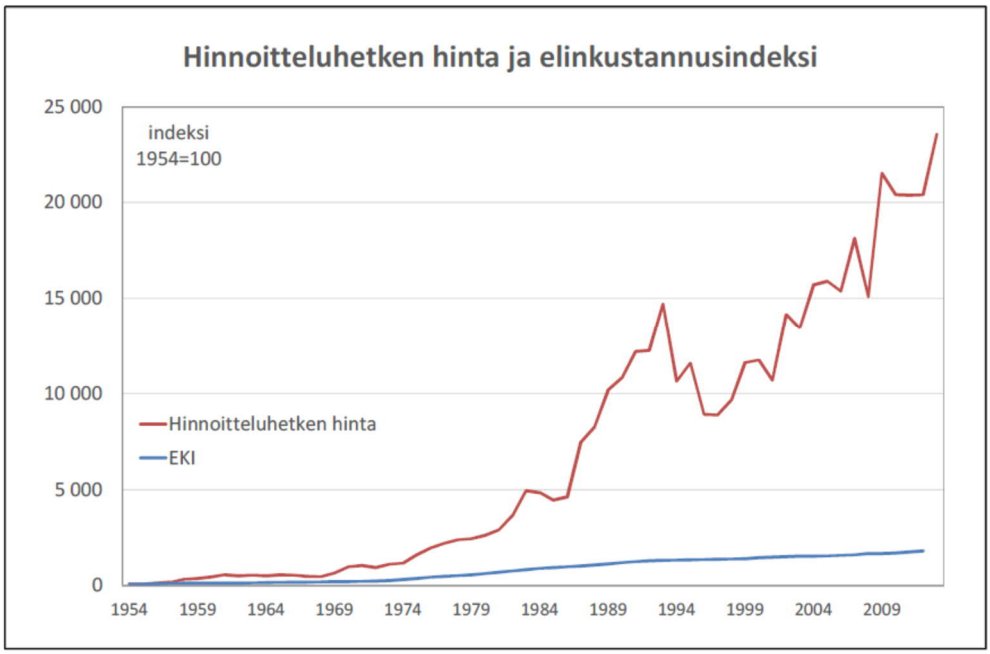
elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, eikä vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä tapa säilyttämään vuokria käyvällä tasolla, todellinen tuotto on tätä merkittävästi alhaisempi.

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

3.4 Maanvuokrien sitominen elinkustannusindeksiin

Pitkäaikaisissa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa indeksitarkistusehtojen käyttö on sallittua ja lain mukaista.

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



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

myös tontinvuokran reaalivaikutus asumiskustannuksiin on näinä vuosina alentunut.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on tutkinut mahdollisuutta indeksiehtojen kehittämiseen siten, että maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta. Kaupunginhallitus on päättänyt tasotarkistusmenettelystä uudiskohteissa 2.2.2022 asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista päättäessään. Näitä ei kuitenkaan sovelleta nyt 2023-2024 päättyvien sopimusten kohdalla.

4. Vastaanotetut mielipiteet ja vastaukset niihin

4.1 Vuokrataso ei ole vuosien 2020-2021 sopimuskierroksen asettamiin odotuksiin nähden oikeutettu ja vuokrataso olisi liian korkea Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla

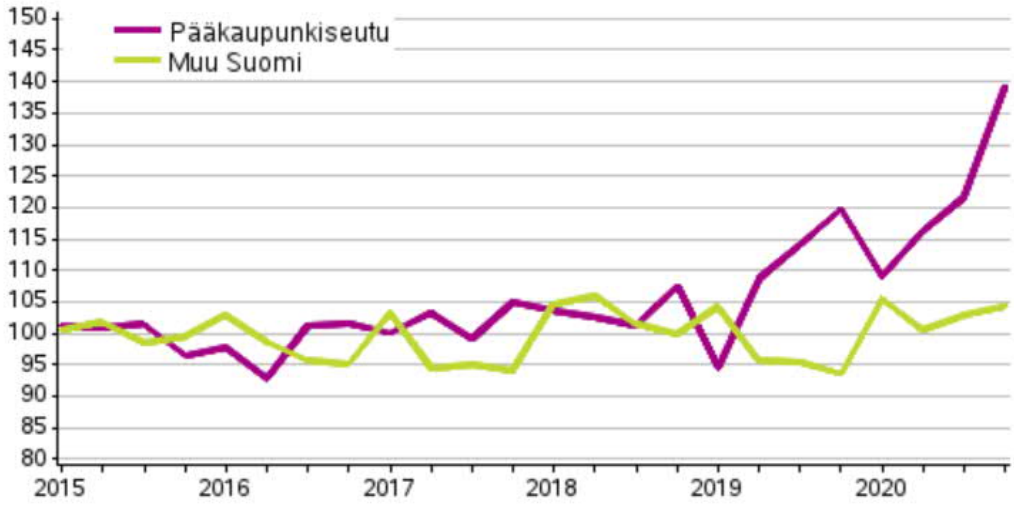
4.1.1 Vuosien 2023-2024 vuokrataso ja tonttien markkinahinnat

Vastaanotetussa mielipiteessä on esitetty, että vuokrausperustehinta omakoti- ja paritalotonteille olisi kasvanut Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla noin 23 % verrattuna vuosien 2020-2021 sopimusten uusimiskierrokseen, eikä ehdotettu vuokrataso olisi vuosien 2020-2021 sopimuskierrosten asettamiin odotuksiin nähden oikeutettu, eivätkä asuntojen ja tonttien markkinahinnat olisi kasvaneet samalla tavalla.

Pientalotonttien sopimuksia on päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2020-2021. Vuonna 2020-2021 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2020-2021 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2018 alussa ja vahvistettu vuoden 2018 loppupuolella.

Kaupunginhallitus on linjannut 1.4.2019 tontinluovutuslinjauksista, joiden mukaan sopimuksia uusittaessa käytetään arvoa 60 % käyvästä arvosta. Tontinluovutuslinjauksilla kaupunki on pyrkinyt muun muassa avoimuuteen, maaomaisuuden käytön tehostamiseen, maanvuokratulojen kokonaiskertymän kasvattamiseen ja tätä kautta maaomaisuuden hallinnoimiseen siten, että se hyödyntää mahdollisimman hyvin kaikkia kaupunkilaisia.

Vuonna 2015 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen omakotitalotonttien hinnat ovat alla olevan omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavan kuvaajan mukaan nousseet.



Lähde: Tilastokeskus, omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100

Asiassa on kuitenkin huomattava, että vaikka tonttihintoja koskevien tilastojen mukaan tonttien hinnat ovat nousseet, tilastot eivät kuitenkaan määritä tonttien markkina-arvoja, koska tilastoon sisältyvät tontit tai niiden ominaisuudet eivät mm. sattumanvaraisuutensa ja tilastoinnissa käytettyjen vakiointien vuoksi vastaa kiinteistöarvioinnin periaatteita. Rakennusten kauppahintoja koskeviin tilastoihin taas vaikuttavat esimerkiksi rakennuskannan ikä sekä ikääntyvien rakennusten korjaustarpeet. Tonttien käyvät arvot ovat selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä.

Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperiaatehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käypien arvojen keskiarvo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1275 euroa k-m² ja esitettävät vuokrausperustehinnat ovat 810 euroa k-m² eli vain noin 63 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa ja Kumpulassa rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1425 euroa k-m² ja esitettävä vuokrausperustehinta vain 900 euroa k-m² eli vain noin 63 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1450 euroa k-m² ja esitettävä vuokrausperustehinta vain 930 euroa k-m². Asiassa on huomattava, että suuret vaihtelut alueittain suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja. Tavoitteena on, että vaihtelua alueittain suhteessa käypään arvoon ei ole.

Vuokrausperustehinnat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ovat siten edulliset, eikä päättyvien sopimusten tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi voida hintoja enää enempää alentaa.

4.1.2 Pientalotonttien arvon määrittäminen Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla tonttikauppojen puuttuessa

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että 2023 ja 2024 päättyvien sopimusten valmistelun tueksi tilattujen arviolausuntojen mukaiset käyvät arvot eivät olisi perusteltuja, koska Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla ei ole tehty pientalotonttien kauppoja.

Arviointikäytännön mukaan 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 määritellä hintaa, koska ne ovat vuokratontteja.

On lisäksi esitetty, 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 määrityksen apuna. Asuntojen hintoja vertaillessa tulee ottaa huomioon muun muassa rakennusvuoden vaikutus asuntojen hintoihin ja se, että alla esitetyssä lausunnossa ovat muiden alueiden asunnot olleet keskimäärin iältään useita vuosikymmeniä nuorempia kuin Toukolan, Kumpulan, 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.

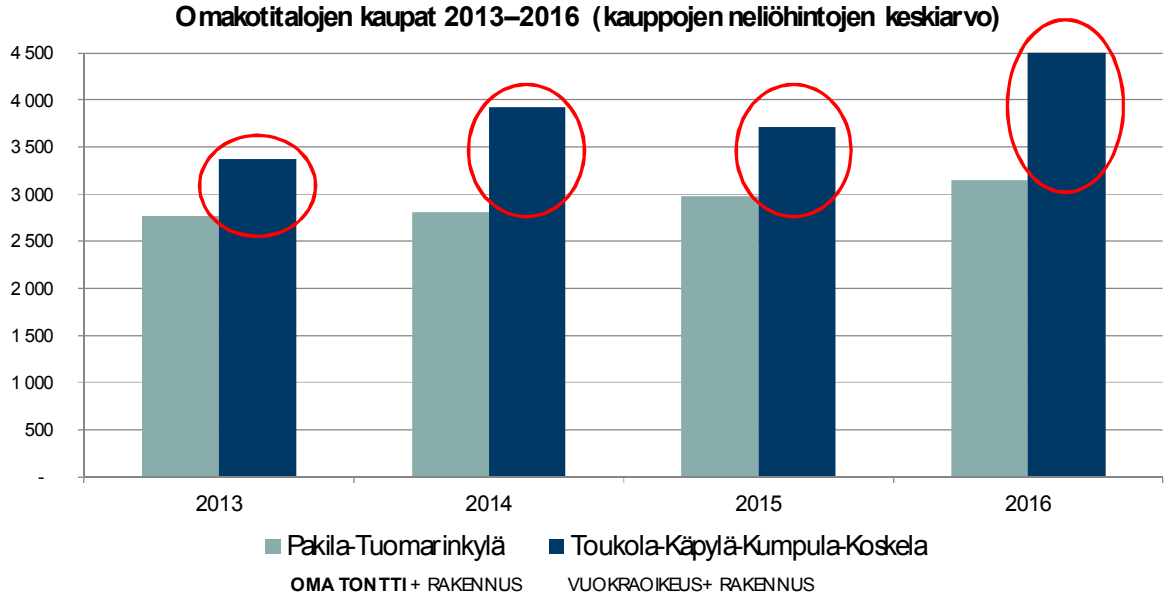
2023-2024 päättyvien sopimusten arviolausuntojen mukaan tonttien rakennusoikeuden hinnat ovat tämän jälkeen esimerkiksi Toukola Kumpula Käpylä Koskela -alueella useilla tonttityypeillä hieman nousseet.

4.1.2.1 Arviolausunto 2017, hintojen vertailu alueittain

Catella Property Oy:n 22.2.2017 päivätyn rakennusoikeuksien arvoja koskevan arviolausunnon mukaan ”Tuomarinkylässä kauppahinnat ovat liikkuneet vuosina

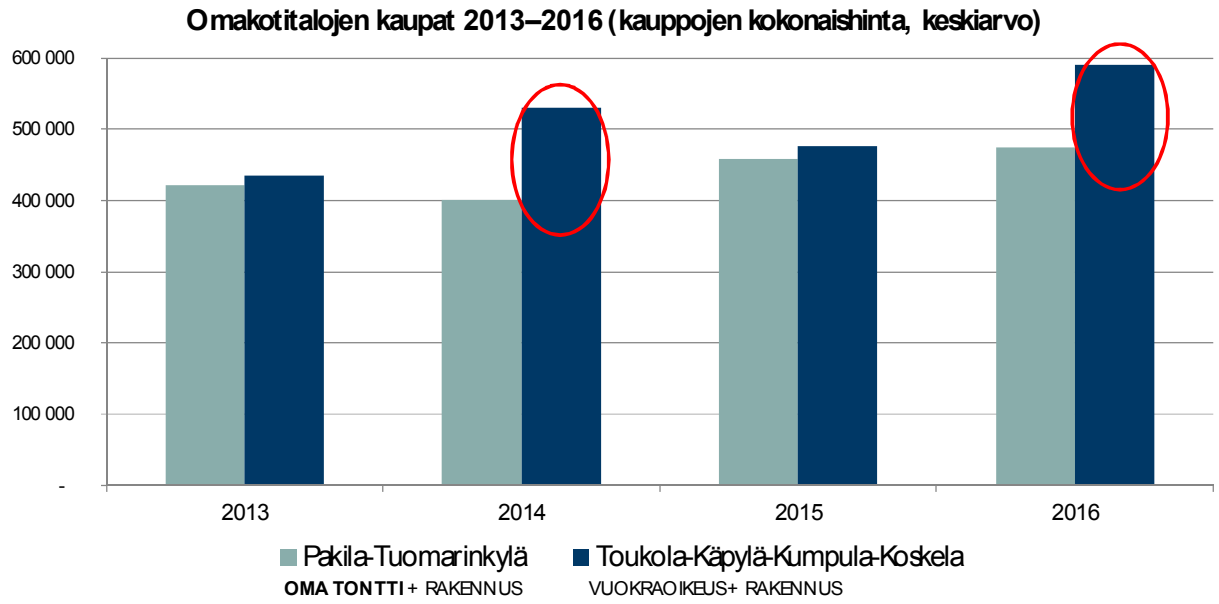
2010-2016 välillä 600-1600 euroa/k-m² ja uusimmissa vuosien 2015-2016 vertailukelpoisissa kaupoissa 1370-1600 euroa/k-m². Pakilan puolella on tehty vuosina 2010-2016 tonttikauppoja yksikköhinnoilla 1000-1800 euroa/k-m².”

Kun tarkastellaan lisäksi asuntojen kauppoja, huomataan, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla on tehty 33 omakotitalokauppaa vuosina 2013–2016. 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.



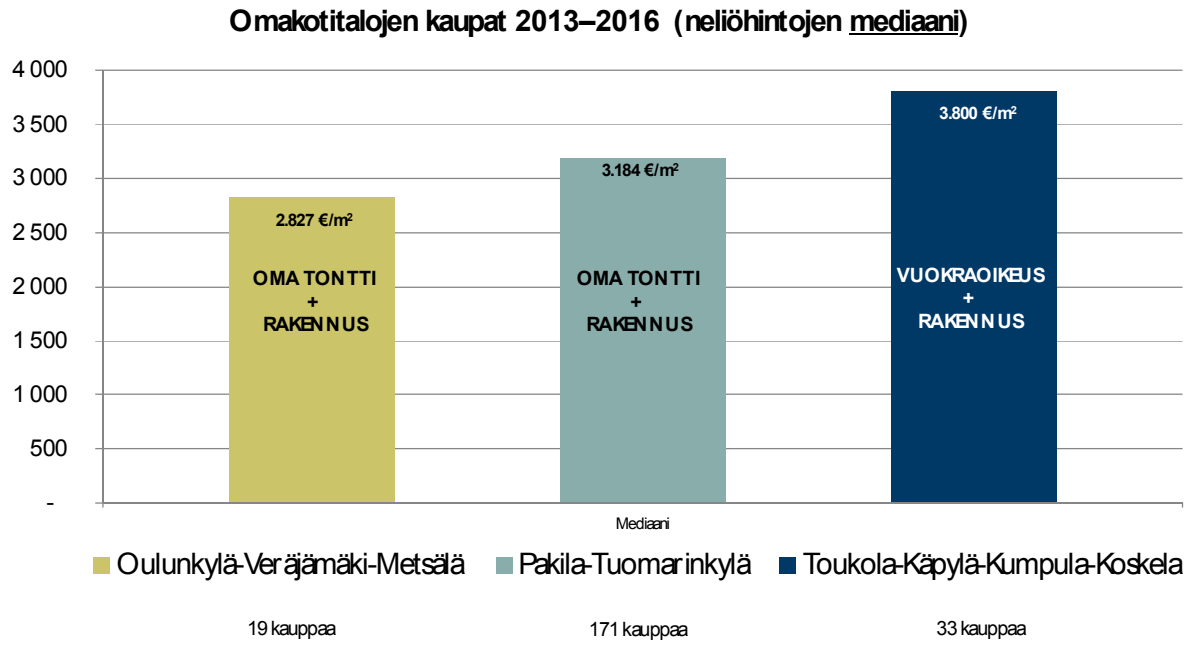
Myös Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden mediaanihinnat ovat olleet Pakilan ja Tuomarinkylän alueita korkeampia.

Edelleen myös alla olevan kuvaajan perusteella Pakilan ja Tuomarinkylän alueiden kauppojen 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.

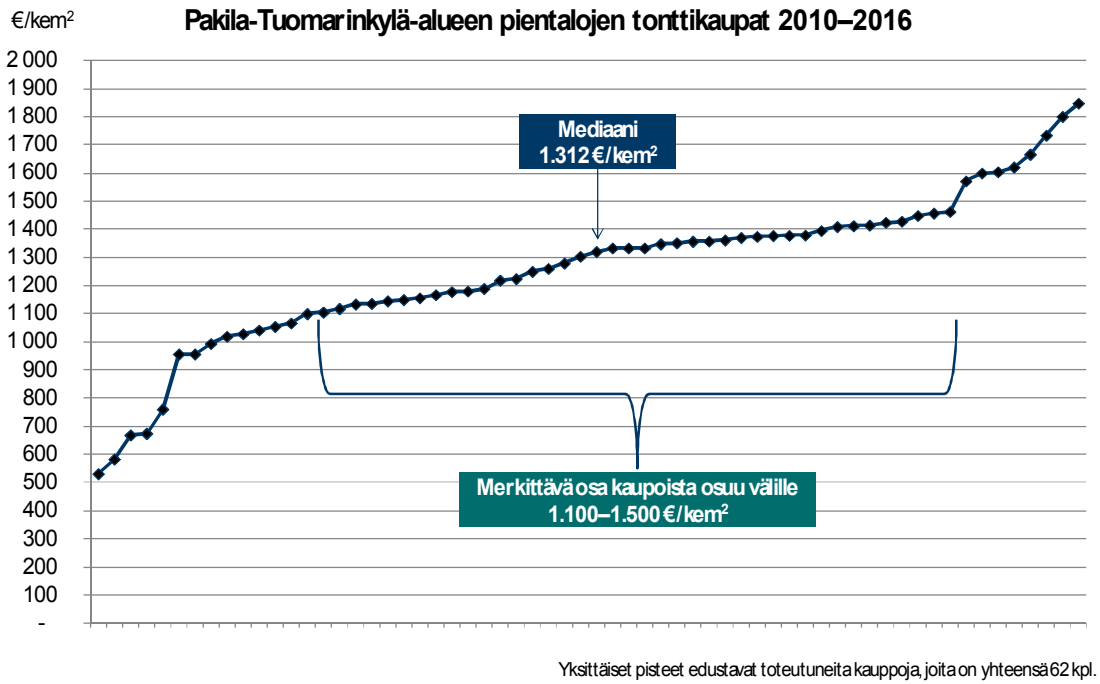


Myös omakotitalokauppojen mediaanihinnat ovat olleet Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla korkeampia, kuin Pakilan ja Tuomarinkylän alueilla.

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



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 €/kem^2. Lisäksi merkittävä osa kaupoista osuu välille 1.100–1.500 €/kem^2.



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 1.250–1.450 euroa/k-m² paritalotonteille ja 1.450–1.650 euroa k-m² omakotitalotonteille.

Realia Management Oy on arvioinut paritalotonttien ja osin myös omakotitalotonttien rakennusoikeuksien hinnat Toukolassa ja Kumpulassa korkeammiksi kuin Catella Property Oy (paritalot 1300-1500 euroa/k-m² ja Käpylässä 1350-1550 euroa/k-m² ja omakotitalot 1400-1600 euroa k-m² ja Käpylässä 1450-1650 euroa k-m²). Kaupunki huomioi vuokrausperiaatteita määrittäessään sen arviolausunnon mukaisen markkina-arvon, jonka mukainen rakennusoikeuden arvo on alhaisempi, eli maanvuokran määrittämisessä huomioidaan Catella Property Oy:n yllä mainitut 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.

4.2 Jaottelu rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotontteihin

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

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

Vuosina 2023-2024 sen sijaan päättyy paitsi omakotitalotonttien, niin myös paritalotonttien sopimuksia. Uudiskohteiden vuokrausperiaatteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperiaatteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Asiassa ei ole perusteltua syytä kohdella uusittavia sopimuksia ja uudiskohteiden sopimuksia eri perustein tonttityyppien osalta, vaan koska 2023-2024 päättyvien sopimusten tonteissa on sekä kerrostalotontteja, paritalotontteja ja omakotitalotontteja, asiassa on perusteltua vahvistaa vuokrausperiaatteet kaikille näille tonttityypeille. Sen sijaan vallitsevassa vuokrauskäytännössä ei tällä hetkellä erotella kerrostaloja ja pienkerrostaloja, joten erillistä pienkerrostalon kategoriaa ei tällä hetkellä esitetä käytettäväksi myöskään uusittaville sopimuksille. Käytäntö voi myöhemmin muuttua.

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 edunsuovien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin.

Jo edellä on vastattu kysymyksiin siitä, miksi vuosina 2020-2021 määritettyjä vuokrausperiaatehintoja ei voida noudattaa enää vuosina 2023 ja 2024 päättyville sopimuksille. Vuosina 2020-2021 valmistellut ja vahvistetut hinnat eivät ole voineet luoda vuokralaisille sellaisia oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia, ettei hintoja voitaisi muuttaa. Edellä on myös vastattu kysymykseen siitä, miksei

pientalokategoriassa voi olla vain yhtä hintaa 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 velvoitettu luovuttamaan uudiskohteet usein käyvästä arvosta, uudiskohteiden ja uusittavien sopimusten vuokralaisten ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun parantamiseksi maanvuokrien tasoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota myös sopimuksia uusittaessa. Maanvuokria sopimuksia uusittaessa tulisikin nostaa lähemmäs käypiä arvoja. Asiassa ei ole perusteltua, että erot uusittavien ja uudiskohteiden sopimusten vuokrissa kasvavat.

Ehdotettujen vuokrausperiaatehintojen laskemista Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla 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 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 taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat eivät ole myöskään kohtuuttomia käytettäessä vertailukohtana Espoon ja Vantaan kaupunkien käyttämää tonttihinnoittelua tai näiden kaupunkien alueella tehtyjen tonttikauppojen hintoja. Kaikki yllä todettu huomioiden kaupungin esittämät vuokrausperiaatteet eri alueilla ovat kokonaisuudessaan hyvin kohtuulliset, eikä myöskään kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta voida esittää ratkaisua, jossa maanvuokria ei koroteta lainkaan tai korotukset olisivat pelkästään nimellisiä.

4.5 Maanvuokran korotus suhteessa rakennusten perus- ja ylläpitokorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin

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

Eräässä mielipiteessä on tuotu esiin, että suojelu alentaisi rakennusoikeuden arvoa, koska alueella on tontteja, joilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta tai joilla on niin pieni rakennusoikeus, ettei sitä voi hyödyntää, eikä mahdollisuutta rakennusoikeuden kasvattamiseen ole. 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.

On kuitenkin todettava, että uusittavien maanvuokrasopimusten vuokranmäärittelyssä ei voida huomioida suojelumääräysten vaikutuksia, koska maanvuokrat ovat lähtötasoltaan hyvin alhaisia suhteessa arvioituihin markkina-arvoihin (erityisesti pientalotonteilla). Esitetyissä vuokrausperiaatteissa on siten otettu huomioon muun muassa vanhojen rakennusten heikompi rakennustehokkuus, joten esitetyt vuokrausperiaatteet ovat selkeästi alhaisemmat, kuin mitä vastaavilla alueilla toteutetuissa uudisrakennuskohteissa on käytetty. Tonttien vuokra määritetään asuntotonttien sopimuksia uusittaessa 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 vuokrausperusteeseen, koska suojelu kertoo alueen 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.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa. Suojelu ei ole 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 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 Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja talotyypeistä

4.7.1 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. Vuokrausperiaate-esityksen liitteenä on kirjallinen määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

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. Vuokrausperiaate-esityksen liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määräytymistä uudiskohteissa.

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

umpikuistien seinät eivät ole parvekkeenomaisia. Myös umpikuistit lasketaan siten mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan

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

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

Kerrosneliöt pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti 0,5 k-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 piirustuksia tai lupaa ei löydy rakennusvalvonnan järjestelmistä, ja rakennuksessa tehdyt muutokset edellyttävät rakennuslupaa, tällöin selvitetään, onko rakennusluvan saaminen muutoksille mahdollista ja maanvuokrasopimukseen otetaan tällaisessa tapauksessa ehdot velvollisuudesta hakea po. lupaa. Rakennuslupapiirustukset toimitetaan osana rakennuslupaprosessia tontit-yksikön tarkastettavaksi. Edellä mainitulla toimintatavalla pyritään siihen, ettei velvollisuutensa laiminlyönyt ja rakennusluvan hakematta jättänyt pääsisi parempaan asemaan kuin taho, joka on hoitanut lupavelvoitteensa asianmukaisesti.

Vuokratontilla sijaitsevia rakennuksia ei kaupungin toimesta yleisesti mitata sopimuksia uusittaessa.

4.7.2 Talotyypit

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. Esimerkiksi paritalot on mainittu erikseen tilastokeskuksen talotyyppimääritelmissä. Omakotitalon ja paritalon käsitteet lienevät yleisesti ottaen myös yleisesti tunnettuja. Erottelua rivitalotontteihin, paritalotontteihin ja omakotitalotontteihin sekä luottamuksensuojaperiaatetta on käsitelty jo aikaisemmin tässä perustelumuistiossa 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 rakennuslupapiirustukset. 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 talotyypin 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.

4.8 Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin ja asukasrakenteeseen sekä pienituloisten asukkaiden mahdollisuus selvitä uudesta maanvuokrasta

4.8.1 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 (asumiskustannus/yhtiövastike) pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin,

eli asuntojen hinnat nousevat. Asuntoa myytäessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon asumiskustannukset/yhtiövastike on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle.

Tästä ovat hyvänä esimerkkinä kaupunginosat, joissa on sekä vuokratontille että omalle tontille rakennettua tuotantoa. Usein asunnoista maksettava hinta vuokratonteilla, erityisesti maanvuokrasopimuksen ollessa vanha ja maanvuokran suuruuden ollessa siten erityisen alhainen, ei markkinoilla merkittävästi poikkea hinnasta, joka maksetaan samanlaisista asunnoista omistustonteilla. Sääntelemättömissä kohteissa edullisen vuokratontin tuottama etu tuloutuu siis lähes kokonaisuudessaan asunnon myyjälle, eikä suinkaan siirry asunnon mukana edelleen sen ostajalle. Maanvuokrien alentamisesta hyötyisivät siis käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat.

Asiassa on lisäksi erityisesti huomattava, että maanvuokran merkittävä subventointi merkitsisi epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien asukkaiden hyväksi. Tätä ei voida pitää perusteltuna, eikä myöskään omistustontilla asuvien helsinkiläisten kannalta hyväksyttävänä, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien kaupunkilaisten yhteistä omaisuutta, josta kaikkien tulee kohtuudella hyötyä.

4.8.2 Maanvuokran vaikutus asukasrakenteeseen

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

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

Asiassa tulee myös huomata, että asukasrakenne voi vaihdella vuokrasuhteen aikana jatkuvasti, koska asuntoalueen maanvuokrasopimukset ovat siirtokelpoisia, eli vuokralainen voi milloin tahansa myydä omistamansa rakennuksen ja vuokraoikeuden. Myöskään asukasrakenne ei siten sellaisenaan voi vaikuttaa maanvuokriin.

Helsingin tavoitteena on ehkäistä tuloeroista syntyvää alueiden eriytymistä. Kaupunki tukee eri asukasryhmien sijoittumista eri asuinalueille mm. asuntopolitiikallaan, jonka osana eri rahoitus- ja hallintamuotoja sijoitetaan laajasti eri kaupunginosiin. ARA-ja Hitas-uudisasuntotuotannossa vuokralaiset saavat myös alennusta maanvuokraansa.

Alueille esitettävät uudet maanvuokrat eivät myöskään poikkea merkittävästi eri puolilla Helsinkiä vuokrattavien uudiskohteiden vuokrista alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on kuitenkin merkittävästi alhaisempi niihin verrattuna.

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

4.8.3 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 kestämättömään tilanteeseen.

4.9 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 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.

4.10 Kaupungin maanvuokrasopimusten vakioehdot, vuokralaisten neuvottelumahdollisuudet ja vuokra-aika

4.10.1 Yleistä

Kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 (235 §) vahvistamaa maanvuokrasopimuslomaketta, joka korvaa aiemman kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen. Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia vakioehtoja käytetään kaikissa asuntotonttien pitkäaikaisissa maanvuokrauksissa 1.7.2022 jälkeen.

Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vanhojen, vuosina 2023–2024 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 maanvuokrasopimuksiin sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä esimerkiksi asemakaavamääräyksistä johtuvia tonttikohtaisia erityisehtoja.

4.10.2 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 lautakunnan 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 yksittäisten sopimusten uusiminen käynnistyvät sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen vuokra-ajasta ja vuokraushinnoista.

4.10.3 Vuokra-aika

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

4.10.4 Sopimusehtoja käsittelevät mielipiteet ja vastaukset niihin

Seuraavissa kohdissa otetaan kantaa niihin sopimusehtoihin, joista on esitetty mielipide.

Koska vuorovaikuttaminen vuokralaisten kanssa on aloitettu kiinteistölautakunnan vahvistamalla maanvuokrasopimuslomakkeella, on jokaisen sopimuskohdan kohdalla viittaus suluissa nykyisin voimassa olevaan maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoon ja tekstissä erikseen kerrottu uuden lomakkeen ja vanhan lomakkeen mahdollisista sisältöeroista.

1 § Vuokra ja vuokran tarkistaminen
(1 § Vuokranmaksu)

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 ollut kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto ja se sisältyy myös uuteen kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 vahvistamaan maanvuokrasopimuslomakkeeseen. Menettely on maanvuokralain mukainen. Esimerkiksi tapauksissa, joissa tontille kaavoitetaan rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle, joka sittemmin myös rakennetaan, vuokraa tulee voida korottaa. Vuokraa tarkistetaan myös käyttötarkoitusmuutosten 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 siinä tapauksessa, että 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. Tähän todettakoon, 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 rakennusluvat hakeneet vuokralaiset eivät joutuisi 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.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamassa maanvuokrasopimuslomakkeessa todetaan jo käytössä oleva periaate, jonka mukaan mahdollisissa muutostilanteissa on vuokranantajalla oikeus määrittää muutoksen kohteena olevan rakennusoikeuden vuokra muutoshetken markkina-arvon mukaisesti.

5 § Vakuudet
(3.2 § Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnityksen vahvistaminen ja panttikirja)

Kiinnityksen euromääräinen suuruus kirjataan maanvuokrasopimukseen.

”Kiinnityksen euromääräinen suuruus on kirjattava itse maanvuokrasopimukseen (5 §). Näkemyksemme mukaan kiinnityksen enimmäismäärän tulee olla kohtuullinen ja joka tapauksessa se voi olla enintään kuuden (6) kuukauden maanvuokraa vastaava määrä.”

Kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 (235 §) päätöksen mukaisesti asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen. Alkuvuosivuokralla tarkoitetaan ensimmäisen kalenterivuoden vuokraa ilman alennuksia.

7 § Rakentamisvelvollisuus
(6.4 § Rakentamisvelvollisuus)

Kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 vahvistamalla maanvuokrasopimuslomakkeella on muutettu rakentamisvelvollisuutta koskevaa ehtoa vuokralaismyönteisempään suuntaan.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehdossa sanotaan seuraavasti: ”Mikäli yksi tai useampi rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa”. Aiemmin käytössä olleen kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen mukaan määräaikaa jälleenrakentamiselle oli vain yksi vuosi. Edelleen kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamat vakioehdot mahdollistavat myös sen, että vuokranantaja voi perustellusta syystä pidentää mainittua rakentamisaikaa. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

14 § Kaupungin oikeus sijoittaa johtoja ja laitteita sekä haltuunottaa katumaata (13 § Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet 17 § Vuokra-alueen osan luovuttaminen yleistä tarvetta varten)

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 olleet kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja ja ne sisältyvät myös uuteen kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamaan maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoihin.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamassa vuokrasopimuslomakkeessa muuntamoja, jakokaappeja ja muita yhdyskuntateknisiä laitteita koskevaa kohtaa on tarkennettu etenkin uudisrakentamisen yhteydessä, mutta muutoin ehdot vastaavat pääpiirteiltään vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokra-alueelle sijoitettavien laitteiden, johtojen ym. osalta aiemmin voimassa olleita vakioehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamassa vuokrasopimuslomakkeessa ehto koskien vuokra-alueen osan luovuttamista yleistä tarvetta varten vastaa myös aiemmin voimassaolleita vakioehtoja sillä tarkennuksella, että kaupunki korvaa vuokralaiselle toimenpiteistä aiheutuvan vahingon teknisen arvon mukaan. Lisäksi ehdossa todetaan, että mikäli sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä, sitoutuvat sopijapuolet hankkimaan asiasta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon ja ettei korvausta makseta ylellisyyslaitteista, eikä vuokra-alueen pinta-alan pienentymisestä.

Ehdot vastaavat sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Yleinen tarve voi katu- ja liikennealueen lisäksi tarkoittaa esimerkiksi puistoa.

11, 12 ja 17 § Maaperän pilaantuminen
(8 §: Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta, 9 §: Vuokralaisen vastuu maaperästä ja 19.1 §: Maaperän pilaantuminen sekä vuokra-alueen puhdistaminen ja siivoaminen)

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, ovat kaikki olleet kiinteistölautakunnan vahvistamia maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja ja ne sisältyvät myös kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamaan maanvuokrasopimuslomakkeeseen vakioehtoina tai ovat uusittavissa sopimuksissa käytettäviä vakioehtoja (§ 8).

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 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
(19.2 § Kaupungin lunastusvelvollisuus)

Vuokra-ajan päättymistä koskeva ehto, jonka mukaan 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, oli kiinteistölautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamassa maanvuokrasopimuslomakkeessa on muutettu edellä sanottua ehtoa vuokralaismyönteisempään suuntaan siten, että kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokralaiselle 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana oletuksella, että maanvuokrasopimus olisi jatkettavissa vuokrasopimuksen päättymisen ajankohtana kaupungin vastaavilla asuintonteilla muutoinkin käytettävin

tavanomaisin vuokrasopimusehdoin ja käypään maanvuokraan sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen sekä vuokra-alue puhdistettu sopimuksen mukaisesti.

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, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut 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.

Kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään 1.7.2022 alkaen kaikilla asuntotonteilla, lunastusta maksetaan 80 % rakennusten markkina-arvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana sopimuslomakkeessa todetuin rajauksin. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla.

30 § Sopimussakko
(23 § Sopimussakko)

Sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitalotonteilla sopimussakko on 50 000 euroa.

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.

4.10.5 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 2023-2024 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

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 (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 12.4.2022, 235 §) lunastusta maksetaan vuokra-ajan päättymisen ajankohtana kuitenkin 80 % rakennusten markkina-arvosta sopimuslomakkeessa todetuin rajauksin.

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

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

4.11 Tonttien ostomahdollisuus

Eräässä mielipiteessä on esitetty, että kaupungin tulisi tarjota tontin ostomahdollisuutta.

Tähän on todettava, että tontin ostaminen ei valitettavasti ole mahdollista. Asiasta päätti kaupunginhallitus päättäessään uusista maapoliittisista linjauksista 1.4.2019 (220 §)

4.12 Muita mielipiteitä ja näkökohtia

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

4.12.1 COVID-19 vaikutus maanvuokrasopimusten uusimiseen

- yhdenvertaisuuden toteutuminen asukastilaisuuksien osalta, järjestetty vain verkkotilaisuudet (2 kpl)
- AVI:n rajoitukset

4.12.2 Melun tai muiden häiriöiden vaikutus tontin vuokraan

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

4.12.3 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 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.

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

Erään mielipiteen mukaan äskettäin tehty suojelukaava olisi 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.

4.12.5 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, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden lukuisiin kyselyihin sekä tässä perustelumuistiossa 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. Kaupunki ottaa mielellään vastaan ehdotuksia avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi entisestään.

4.12.6 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. 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 arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausunnoilla on saatu ulkopuolisten kaupungista riippumattomien tahojen näkemys alueiden rakennusoikeuden arvosta. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista rakennetuilla tonteilla.

Arviolausuntoja ei voida julkaista kaikkien saataville internetissä siitä syystä, 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 ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi myös arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi arviolausuntoja ei voida 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 niitä pyytäneille vuokralaisille (asianosaiselle). Asianosainen voi käyttää saamiaan tietoja esimerkiksi asiaa eri muutoksenhakuasteissa käsiteltäessä.

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

Erään 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 1250-1450 euroa/k-m² ja omakotitalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka 1450-1650 euroa k-m². Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaan Käpylässä paritalotonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokka on 1350-1550 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.

4.12.8 Muita yksittäisiä kysymyksiä

Erään mielipiteen mukaan tontinvuokraa tulisi voida laskea, jos kerrosala vähenee vuokrakauden aikana tai jos talotyyppi muuttuu. Tähän on kuitenkin todettava, että kerrosalan vähenemistä tai talotyypin 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.

4.12.9 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 selvittelemään oikeusteitse, mikä on paitsi erittäin työlästä, aikaa vievää ja kallista, niin se aiheuttaa myös jatkuvaa epätietoisuutta oikeasta vuokratasosta.

Ruotsissa käytössä oleva maanvuokrausmenettely perustuu Ruotsissa voimassa olevaan lainsäädäntöön, eikä se saadun selvityksen mukaan ainakaan suoraan sovellu Helsingissä käytettäväksi. Esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei hyväksy Tukholman kaltaista vuokrien tarkistusta sinä aikana,

kun kohteella on valtion rahoitusta tai korkotukea. Sopimusten pituudet vastaavat toisiaan sekä Suomessa että Ruotsissa.

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

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

4.13 Maanvuokrasopimusten uusimisten kustannusvaikutukset

Helsingin kaupungilla on tällä hetkellä voimassa olevia maanvuokrasopimuksia noin 9 700 kappaletta, joista asuntotonttien vuokrasopimuksia on noin 5 900 kappaletta. Maanvuokratulot vuonna 2021 näistä sopimuksista olivat yli 250 miljoonaa euroa vuodessa, josta asuntotonttien osuus oli noin 160 miljoonaa euroa. Asuntotonteilla kaupungin tuottovaatimus on nykyisin neljä prosenttia, joten sen alentaminen esimerkiksi kahteen prosenttiin merkitsisi jo noin 60 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 kaupungin tavoite on vuokrata vuosittain noin 400 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa, jota mahdollinen alennus myöskin koskisi. AM-ohjelman asettaman asuntotuotantotavoitteen toteuttamisen myötä vaikutus kasvaisi edelleen. Lisäksi vuosittain uusitaan vaihteleva lukumäärä päättyviä sopimuksia. Vuoteen 2035 mennessä tulee uusittavaksi nyt uusittavan 60 maanvuokrasopimuksen lisäksi noin 600 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 2023-2024 päättyvien asuntotonttien sopimusten tuottamat maanvuokratulot ovat sopimusten uusimisen jälkeen sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena noin 330 000 euroa vuodessa ja 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta noin 660 000 euroa vuodessa.

Pelkästään se, että kaupunki käyttää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta, tarkoittaa 2023-2024 päättyvien sopimusten kohdalla nykyarvona noin 450 000 euron saamatta jääviä vuokratuloja koko vuokra-ajalta. Keräämättä jäävät vuokratuotot hyödyttävät vain pientä asukasryhmää, eikä merkittäviä vuokrasubventioita voida pitää muiden tontinvuokralaisten ja kaupungin muiden asukkaiden kannalta hyväksyttävinä.

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.