SELVITYS TONTINVUOKRAUSTEN KÄYTÄNNÖISTÄ

Maanvuokrasopimusten määristä, lajeista ja tuloista

Helsingin kaupungin maa-, asunto- ja elinkeinopolitiikan mukaisesti kaupunki on luovuttanut omistamansa asunto-, liike- ja toimisto-, teollisuus- ja varasto- ja muut tontit pääasiallisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Helsingin kaupungilla oli voimassa vuoden 2011 päättyessä yhteensä 8 266 maanvuokrasopimusta. Asuntotonttien pitkäaikaisia (indeksiin sidottuja) maanvuokrasopimuksia oli tuolloin 4 944. Määrässä eivät ole mukana kaupungin sisäiset vuokrasopimukset. Vanhimmat vuokrasopimukset ovat 1950-luvulta.

Kaupungilla on pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia ainakin asunto-, yhteispiha-, autopaikka-, liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto-, huoltoasema- jakeluasema- ja yleisten rakennusten tonteista. Asuntotonttien vuokrasopimukset jakaantuvat toisaalta talotyypin perusteella omakotitalo-, pientalo- ja kerrostalotonttien vuokrasopimuksiin ja toisaalta käyttötarkoituksen perusteella asunto-, erityisasumisen, kuten opiskelija-asunto-, vanhusten asunto- ja vanhainkotitonttien vuokrasopimuksiin. Lisäksi kaupungilla on huomattava määrä erilaisia pitkäaikaisia maanalaisia vuokrasopimuksia, kuten pysäköintilaitosten vuokrasopimuksia. Kiinteistölautakunta luovuttaa kaupungin sisäisillä vuokrasopimuksilla tontteja ja alueita myös muille hallintokunnille ja yksiköille. Kaupunki on tehnyt lisäksi lukuisan määrän tilapäisiä vuokrasopimuksia hyvin erilaisia käyttötarkoituksia varten.

Maanvuokratulot näistä sopimuksista olivat vuonna 2011 seuraavat:

- ulkoiset maanvuokratulot noin 143,72 milj. euroa, josta asuntotonttien maanvuokratulot noin 87,17 milj. euroa
- sisäisten vuokrausten maanvuokratulot noin 45,15 milj.
- kaikki maanvuokratulot yhteensä noin 188,87 milj. euroa

Kaupungin, kuten muidenkin julkisyhteisöjen, on toiminnassaan noudatettava yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta. Tämä koskee myös kaupungin harjoittamaa vuokraustoimintaa, jossa yhdenvertaisuuden näkökulmasta on jäljempänä tarkasteltu sekä vuokrien määräytymistä että niiden kehittymistä vuokrasuhteen aikana.

./.. Luettelo vuokrauksen lajeista ja määristä on esityslistan liitteenä 1.

Maanvuokran määräytyminen ja vuokra-ajat

Kaupunginvaltuusto päätti 21.12.1955 tonttien yleisistä luovutusehdoista tonttia vuokrattaessa. Kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista, joissa määritellään vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden pääoma-arvo ja tontin vuokra-ajan pituus. Vuokrausperusteet vahvistetaan aluekohtaisesti tai yhden tai useamman tontin osalta erikseen.

Vuokrien määrittelyssä pyritään huomioimaan vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Nykyisin voimassa olevan johtosäännön mukaan kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista yli 30 vuotta voimassa olevien tonttien vuokrasopimusten osalta.

Kaupungin maanvuokrauksissa vuokratuotto on ollut vuodesta 1957 lukien 5 % tontin pääoma-arvosta eli tontin myyntiarviohinnasta.

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia 18) alentaa 31.12.1980 mennessä vuokrattujen asuntotonttien, joiden kokonaiskerrosalasta yli puolet on asuntokerrosalaa, vuosivuokraa 20 %. Samalla 1.1.1981 jälkeen vuokrattavien asuntotonttien, joiden kokonaiskerrosalasta on yli puolet asuntokerrosalaa, vuokrat määrättiin 4 % mukaan tontin myyntiarviohinnasta entisen 5 % asemasta. Tämän vuoksi asuntotontin vuosivuokra on vielä nykyään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-alueiden järjestelylain ja sen perusteella tehtyjen järjestelypäätösten mukaan toimitusmiehet olivat määritelleet 1.1.1971 ja 1.1.1973 vuokrattujen asuntotonttien tuottovaatimusprosentiksi 3,5 %. Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen perusteella po. tuottovaatimusprosentti aleni myös 20 % ollen siten 2,8 %. Mainittuja ennestään edullisempia asuntotonttien vuokrauksia ei ilmeisesti huomattu huomioida erikseen myönnetyn alennuksen yhteydessä.

Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi vuokrasuhteen aikana. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Kaupungin maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on vuosikymmeniä pidetty kohtuuhintaisten tonttien tarjoamista asunto- ja työpaikkarakentamiseen.

Kunnan julkisoikeudellisesta luonteesta seuraa, että kunnan on vuokria määritellessään noudatettava yhdenvertaisuuden periaatetta. Samanlaisissa luovutuksissa tulisi siten noudattaa yhteneväisiä luovutusperiaatteita. Tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa on pyritty pitkäjänteisyyteen ja johdonmukaisuuteen. Samalla alueella on pyritty siihen, että tonttien yksikkövuokrat ovat samansuuruiset ja vuokrasopimukset päättyvät samaan aikaan. Tällöin tontteja uudelleen vuokrattaessa niiden vuokrat ja muut ehdot ovat mahdollisimman samanlaisia.

Asuntotonttien kohdalla otettiin vuonna 1969 käyttöön eri vuokrausperusteet sen mukaan, millä tavoin tontille rakennettavan rakennuksen rahoittaminen järjestettiin. Jo tätä ennen oli valtion lainoittamien alueiden vuokrat määritelty alemmaksi kuin ns. kovan rahan alueiden.

Helsingin kaupunki on myöntänyt jo pitkään valtion tukemissa kohteissa tontin maanvuokraan 20 % alennuksen. Kaupunginvaltuuston päätöksen 26.1.1972 (asia nro 15) mukaan sinä aikana, jolloin tontille rakennettava asuintalo on asuntolainoitettu tai jollain talon osakkeenomistajilla tai vähintään yhdellä heistä on henkilökohtaista asunto- tai lisälainaa, kuitenkin 25 vuotena, vuosivuokrasta kannetaan 80 %. Joillekin alueille vahvistettiin erikseen vielä pienempi perintäprosentti (Itäkeskus 70 - 75 %, Itä-Pasila 71 %, Länsi-Pasila 65 - 70 %, Katajanokka 50 %). Yleispäätöksestä poikkeava alennus on tällöin sisällytetty po. kaupunginvaltuuston päättämiin vuokrausperusteisiin.

Tällä hetkellä voimassa olevien maanvuokran määräytymistä koskevien kaupunginvaltuuston päätösten (kvsto 10.2.1993, asia nro 24, arava, ja kvsto 24.11.1993, asia nro 12, korkotuki) mukaisesti valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettujen tonttien maanvuokrasta peritään 80 % sinä aikana kun kohteen rakentamiselle myönnettyä aravalainaa on maksamatta taikka kun valtio maksaa rakentamiselle myönnetyn lainan perusteella korkotukea. Ennen yleispäätöstä 26.1.1972 (asia nro 15) tehdyissä maanvuokrasopimuksissa po. alennus on voimassa tontin koko vuokrakauden ajan, koska se sisällytettiin tontin perusvuosivuokraan.

Edellä esitetyn perusteella valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra alittaa 20 % sen kohtuullisen käyvän hintatason, jota peritään kyseiseltä alueelta hitas-asuntotuotantoon luovutetuilta tonteilta. Alennuksella varmistetaan valtion tukemaan tuo-

tantoon luovutettavien tonttien maanvuokrien kohtuullisuus kaikissa tilanteissa.

Tontin laskennallinen hinta määritetään vuokrattavan tontin kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) päätökset vahvistaa vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I – V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta ARA:n päättämä tonttien enimmäishintataso on tärkein ohje vuokrausperusteita määriteltäessä. Kaupunki ei siis itse arvioi vuokrausperusteena käytettäviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuvat Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän (aikaisemmin YTV:n tonttihintatyöryhmä) laatimiin hintakäyrästöihin, jotka ARA päättää vahvistaa noudatettavaksi valtion tukemassa asuntotuotannossa vuosittain. Kuntayhtymän tehtävänä on laatia vuosittain alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa. Enimmäishintojen määrittelyn perustana on aravalainsäädännön (aikaisemmin asuntotuotantolain) edellyttämä asumiskustannusten kohtuullisuus.

Käyrästö perustuu kuntayhtymän alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden tonttikauppojen hintatilastoon. Kerrostalotonttien kaupoista ei niiden vähäisen määrän vuoksi voida tehdä edustavaa tilastoa, joten käyrästö perustuu pientalotonttien kauppoihin ja kerrostalotonttien hintataso määritellään siten, että pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta vähennetään 20 %. Tosin korkein käypä hinta on viime aikoina luotettavasti saatu selvitettyä Helsingissä monissa kohdin kaupungin järjestämien tonttien tarjouskilpailujen kautta.
Käyrästön hintataso on Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta. Edellä mainittu valtion tukemalle asuntotuotannolle myönnettävä 20 % maanvuokran alennus huomioiden kaupungin maanvuokrauksissa käyttämä tonttien hintataso alittaa toisinaan jopa käyrästön hintatason.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien laskennallista hintaa määri-

tettäessä käytettävät rakennusoikeuden pääoma-arvot ovat hyvin kohtuullisia eivätkä ne ole markkinaehtoisia.

Kaupungin yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon vuokraamat tontit ovat vuodesta 1978 lukien kuuluneet kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti hitas-menettelyn piiriin. Asunto-ohjelmien päätöksenteon yhteydessä on sen soveltamisalaa ja aluetta ajoittain asuntopoliittisista syistä muutettu ja rajattu. Hitas-tuotannon tavoitteena on ollut kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen ja siten myös hitas-tonttien hinnoittelussa on pyritty kohtuullisuuteen.

Käytännössä hitas-tonttien vuokraushinta on määritelty jonkin verran markkinahintaa alhaisemmaksi ja valtion lainoittamien tonttien vuokraushinta on ollut noin 80 % hitas-hinnasta. Sääntelemättömien asuntotonttien maanvuokrat ovat olleet nykyisen käytännön mukaan noin 20 – 30 % korkeampia kuin hitas-tonttien maanvuokrat. Kaupunginvaltuuston päätöksen 16.6.2010 (164 §) mukaan 1.1.2011 valmistuvien hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran on oltava tontin vuokraushetkellä 10 – 30 % korkeampi kuin hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Muiden asuntotonttien ja omakotitonttien sekä liike- ja toimistotonttien vuokrat on pyritty määrittelemään ns. kohtuullisen käyvän maanhinnan perusteella.

Vuonna 2011 pientalotontista maksettiin keskimäärin Helsingissä 1 135 euroa, Espoossa 884 euroa ja Vantaalla 659 euroa kerrosneliömetriltä (k-m²). Reaalisesti tonttien hinnat ovat edelleen yli kolmenkertaisia 1990-luvun puolenvälin laman alimpiin hintoihin verrattuna. Hintataso on kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa jo korkeampi kuin 1980 – luvun lopun voimakkaan noususuhdanteen aikana.

Pääkaupunkiseudulla sovellettu järjestelmä on osoittautunut onnistuneeksi ja se on selvästi hillinnyt asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa. Samalla se on mahdollistanut ARA-tuotannon toteutumisen tasapuolisesti kaikilla uusilla asuntoalueilla.
Yli kymmenen vuotta jatkunut tonttien hintojen nousu on jättänyt ARA:n hyväksymät tonttien enimmäishinnat yhä kauemmaksi markkinahinnoista. Vuodelle 2011 hyväksytyt hinnat ovat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 50 prosenttia käyvillä markkinoilla maksetuista hinnoista. Helsingin kaupungin vuokrauksissa käyttämä hintataso alittaa useimmiten vielä tämänkin hintatason, joten sovellettu hintataso on kokonaisuudessaan erittäin maltillinen.

Helsingin kaupunki on noudattanut mainittuja suosituksia ja käyrästöä epävirallisesti vuodesta 1977 alkaen, ja kiinteistölautakunta on virallisesti päättänyt vuosittain mainitut enimmäishinnat noudatettavaksi kaupungin luovuttamassa ARA-tuotannossa vuodesta 1982 alkaen.

Kaupungin käyttämän hintatason maltillisuutta osoittaa selvästi 1990-luvun laman aikana syntynyt tilanne, jolloin tonttien hinnat laskivat lähes 60 %. Tästä huolimatta kaupunki joutui alentamaan tilapäisesti vain muutamien lähinnä esikaupunkialueilla sijaitsevien rivitalokohteiden tontinvuokria. Tällä tavoin kaupunki osaltaan varmisti vuokralaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen.

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan asuntotonttien vuokra-ajat ovat olleet yleensä noin 50 - 60 vuotta. Uusilla laajoilla asuntoalueilla, kuten Viikin Latokartanossa, Arabianrannassa ja Etelä-Hermannissa, vuokra-ajat ovat jopa noin 100 vuotta. Elinkeino- ja muiden tonttien vuokra-ajat ovat olleet 30 - 60 vuotta.

Maanvuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana

Kaupungin maanvuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti tonttien maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksin kehitykseen. Kaupunki pyrkii tällä tavoin säilyttämään tonttien laskennallisesta hinnasta perittävän korkotuoton (4 % tai 5 %) rahan arvon kehittyessä. Kiinteistöjen yleisen arvonkehityksen ylittäessä kuitenkin pitkällä aikavälillä elinkustannusindeksin kehityksen muodostuu tonttien maanvuokra ja tonteista saatava korkotuotto pääsääntöisesti kymmenien vuosien aikana erittäin alhaiseksi tonttien todelliseen arvoon verrattuna. Mikäli inflaatiotarkistukset jätettäisiin tekemättä, tonttien maanvuokrat muodostuisivat rahan ja kiinteistöjen yleisen arvonkehityksen johdosta varsin nimellisiksi. Tätä ei voitaisi pitää vuokranantajan kannalta kohtuullisena.

Maanvuokrasopimukset ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka on tehty kaupungin ja vuokralaisten kesken. Pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin on otettu 1930-luvulta lähtien indeksiehto. Indeksiehdon käyttöä sopimuksissa on rajoitettu lainsäädännöllisin toimenpitein vuodesta 1968 lähtien tulo- ja asuntopoliittisista syistä.

Vakauttamislain voimassaoloaikana 10.4.1968 – 31.12.1970 indeksitarkistukset olivat kielletty kokonaan. Tämän jälkeen 1.1.1971 – 1.12.1994 indeksin korotuksista voitiin huomioida viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä enintään puolet. Lisäksi on huomattava, että vasta 1.1.1995 voimaan tulleen indeksilakimuutoksen jälkeen on yli 10

vuoden maanvuokrasopimuksissa voitu sopia erikseen myös tasokorotuksista jo aikaisemmin käytössä olleiden indeksiehtojen lisäksi vuokrakauden aikana.

Kaupunginvaltuusto päättikin 29.11.1995 (372 §) uusia alueita koskevista periaatteista, joiden mukaan asunto-, toimisto- ja liiketonttien maanvuokrasopimukset voidaan tehdä maanvuokralain mukaiseksi enimmäisvuokra-ajaksi 100 vuodeksi ja näihin sopimuksiin voidaan ottaa ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus tarkistaa maanvuokraa aina 30 vuoden välein sopimuksen tekemisestä käypää maanhintaa vastaavaksi. Mikäli vuokralainen ei hyväksy vuokranantajan esittämää vuokrankorotusta, sopimusosapuolilla on oikeus saattaa asia sovittelulautakunnan ratkaistavaksi välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita noudattaen.

Kaupunginhallituksen päätöksen 11.2.2009 (37 §) mukaisesti po. määräaikaista vuokrantarkistusta koskevaa ehtoa ei tule soveltaa kuitenkaan valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusasuntokohteissa niitä koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikana, vaan vasta rajoitusten päättymistä seuraavan vuoden alusta lukien.

Mainittuja sopimuksia, jotka sisältävät määräaikaisen vuokran tarkistusehdon, on Helsingissä tehty uusilla laajoilla asuntoalueilla, kuten Viikin Latokartanossa, Arabianrannassa ja Etelä-Hermannissa, sekä joissakin tapauksissa myös toimisto- ja liiketonttien osalta. Sen sijaan Kalasataman ja Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla noudatetaan noin 60 vuotta voimassa olevia vuokrasopimuksia ilman mainittuja tasokorotuksia.

Alkuvuosialennukset uudelleen vuokrattavilla tonteilla

Koska maan hinnan nousu on viime vuosikymmeninä ollut elinkustannusindeksin nousua selvästi suurempi, vuokran määrittelyn perusteena olleet tonttien pääoma-arvot ovat jääneet jälkeen tonttien käyvistä hinnoista. Vasta vuokra-ajan päättyessä sopimuksia uusittaessa tonttien pääoma-arvoja on voitu korottaa oikealle tasolle.
Vuokrankorotusten vaikutukset ovat suurimmillaan välittömästi sen jälkeen, kun vanha vuokrasopimus on uudistettu ja vuosikymmenten aikana jälkeenjäänyt vuokrataso on tarkistettu. Vaikka korotus perustuisikin varsin kohtuulliseen pääoma-arvoon, se tuntuu vuokralaisista ensimmäisinä vuosina joka tapauksessa suurelta. Tästä hyvänä esimerkkinä on Tukholman kaupungin käytäntö, jossa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa käytettävät pääoma-arvot ovat vain noin 20 - 25 % kiinteistöjen käyvistä arvoista. Siitä huolimatta kaupungissa on vireillä

jatkuvasti yli sata oikeusprosessia, jotka koskevat maanvuokrien korotusten kohtuullistamista.

Aikaisemman käytännön mukaisesti mukaan tontin vuokrasopimusta jatkettaessa uudesta vuokrasta perittiin ns. kuuden vuoden porrastuksen perusteella ensimmäisenä vuonna 50 % ja sen jälkeen perittävä vuokra nousi 10 % vuodessa, kunnes täysi sopimuksen mukainen vuokrataso (100 %) oli saavutettu kuudentena vuotena. Alennettujen vuosien määrää ja vastaavasti ensimmäisten vuosien alennusprosenttia kasvattamalla vuokrannousun vaikutusta voidaan lieventää nykyistä tehokkaammin. Vuonna 2010 päättyneitä vuokrasopimuksia (noin 100 kpl) uudelleen vuokrattaessa otettiinkin käyttöön 10 vuoden porrastus, jossa uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuotena 50 %, toisena vuotena 55 %, kolmantena 60 % jne.

Tällä tavoin kaupunki pyrkii varmistamaan, ettei uuden maanvuokran vaikutus vastikkeeseen muodostu asukkaan kannalta kohtuuttomaksi. Lisäksi on huomattava, että kaupungin omistamien aravakiinteistöyhtiöiden osalta uusittavien maanvuokrasopimusten vaikutusta asuntojen vuokriin lieventää merkittävästi myös maanvuokrien tasausjärjestelmä. Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että vakiintuneen käytännön mukaisesti vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määrätään keskimäärin noin 20 % alhaisemmaksi kuin vastaavan uudisrakennuksen tontin maanvuokra. Tällainen menettely kohtelisi vuokralaisia keskenään yhdenvertaisesti eikä myöskään sekoittaisi kaupungin nykyisin soveltamaa selkeää ja tasapuolista maanvuokrajärjestelmää.

Edellä esitettyjen vuokrakauden aikana ja maanvuokrasopimuksia uusittaessa tehtävien maanvuokran tarkistusten tekemättä jättäminen merkitsisi käytännössä sitä, että vuokralainen saisi nauttia hyvin alhaista maanvuokraa vuosikymmeniä ja samalla oikeuden pitää rakennuksia hyvin arvokkaalla tontilla lähes vastikkeetta sekä lisäksi etuoikeuden tontin vuokraamiseen uudelleen. Tämä johtaisi pidemmällä aikavälillä kansalaisen yhdenvertaisen kohtelun kannalta kestämättömään tilanteeseen.

Vuokraussubventioiden poistaminen

Kaupunginhallitus päätti 9.4.1996 (530 §), että maanvuokrauksissa siirrytään maapoliittisen työryhmän esityksen mukaisesti käytäntöön, jossa tonttien maanvuokrat määritellään käyvän arvon periaatteella ja tonteista peritään valtion asuntolainoittamia kohteita lukuun ottamatta alentamatonta maanvuokraa. Mikäli tontin vuokralainen tarvitsee toiminnal-

leen tukea, avustusta tulisi hakea siltä hallintokunnalta, jonka toimialaan kyseinen toiminta lähinnä kuuluu.

Kaupungilla on esimerkiksi pitkäaikaisia indeksiin sidottuja vuokrasopimuksia, joista ei peritä vuokraa, tai joissa on voimassa pysyviä alennuksia. Mainittujen tonttien uudelleen vuokrausten yhteydessä siirrytään normaaliin käytäntöön, jossa vuokraa peritään rakennusoikeuden mukaan ja jossa alennukset poistuvat.

Selvityksen esimerkkitapauksista

Aloitteessa on pyydetty laatimaan erilaisista tontin vuokraamisen lajeista ja hinnoista luettelo.

./.. Esimerkkitapauksia koskeva selvitys on esityslistan liitteenä 2.

Selvityksen tekemisestä

Tonttien vuokria keskenään verrattaessa vertailu tulee tehdä samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien tonttien välillä. Tällöin tulee huomata, että po. tonttienkin vuokrat voivat vaihdella keskenään hyvin monen eri tekijän vaikutuksesta, kuten pelkästään tonttien rakennettavuuteen liittyvien tekijöiden perusteella (esimerkiksi maaperä).

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittu ajallinen ja paikallinen vertailuperiaate koskee mitä tahansa muutakin hintavertailua, eikä siis pelkästään tonttien vuokrien hintavertailua. Hyödykkeiden vuokrat tai hinnat ovat vaihdelleet huomattavastikin eri aikoina, eikä niiden suora vertaaminen eri aikakausina toisiinsa ole perusteltua eikä mielekästä. Esimerkiksi tonttien, asuntojen tai niiden vuokrien hinta on ollut täysin erilainen 1950- tai 1980-luvulla kuin nykyään. Tonttien vuokrat ovat esimerkiksi perustuneet luovutushetkellä tiedossa olleeseen maanarvoon, joka on vaihdellut huomattavasti eri ajankohtina.

Lisäksi tonttien pitkäaikaiset vuokrasopimukset ovat voimassa useita kymmeniä vuosia, eikä niiden vuokria voida yksipuolisesti tarkistaa kesken vuokrakauden.

Tämän vuoksi samanlaisissa tilanteissa tulee noudattaa tonttien vuokrien osalta yhdenvertaisuusperiaatetta, eikä tontteja saa asettaa ilman hyväksyttää perustetta keskenään erilaiseen oikeusasemaan. Yhdenvertaisuusperiaate ei sen sijaan ulotu esimerkiksi täysin eri ajankohtina eri alueilta luovutettujen tonttien vuokriin tai niiden vertaamiseen.

Aloitteen tekijöiden edellyttämän kattavan ja vertailukelpoisen luettelon laatiminen tontin vuokraamisen eri lajeista ja hinnoista olisi poikkeuksellisen laaja ja suuritöinen hanke saataviin hyötyihin nähden.

Tonteilta perittävän maanvuokran määräytymiseen vaikuttavat lukuisat eri tekijät, joita on käsitelty tässä lausunnossa. Mainitut seikat vaikeuttavat merkittävästi kattavien ja vertailukelpoisten tilastotietojen tuottamista. Edelleen tilastojen tuottamista sekä tonttien vuokrien vertailtavuutta vaikeuttaa eri vuosikymmeninä voimassa olleiden vuokrauskäytäntöjen erot sekä osaltaan myös lainsäätäjän toimenpiteet, kuten esimerkiksi indeksitarkistusten tekemistä rajoittava lainsäädäntö.

Aloitteessa esitetyn luettelon luomista sekä julkaisemista voidaan kuitenkin pitää kannatettavana. Tilastojen ja tietokantojen tulee kuitenkin olla luettavuudeltaan ja käytettävyydeltään mahdollisimman yksiselitteisiä niin, että halutut tiedot ovat helposti löydettävissä ja virhetulkinnoilta vältytään. Lisäksi tilastojen ja tietokantojen tulisi olla mahdollisimman kattavat. Nykyisen maanvuokrajärjestelmän tietokannan täydentäminen edellyttäisi tuhansien maanvuokrasopimusten ja tonttitietojen läpikäyntiä ja tietojen syöttämistä järjestelmään. Tämä luo huomattavat haasteet tarkoituksenmukaisten ja kattavien tietokantojen ja tilastojen tuottamiselle.

Maanvuokrajärjestelmän sekä tonttiosaston Internet –sivujen uudistamisen yhteydessä tullaan selvittämään mahdollisuudet aloitteessa mainitun luettelon luomiselle sekä julkaisemiselle. Maanvuokrajärjestelmän uudistaminen on vireillä. Uudistamisen yhteydessä on tarkoitus kehittää muun muassa järjestelmän raportointiominaisuuksia, jotka helpottanevat osaltaan myös aloitteessa esitetyn luettelon tuottamista. Internet- sivujen kehittäminen on vireillä ja uudet Internet –sivut on tarkoitus saada käyttöön vuoden 2012 aikana.

Lopuksi voidaan todeta, että kiinteistötoimella on hyvin vakiintuneet ja selkeät toimintaperiaatteet ja käytännöt tontin vuokrausten ja niiden hinnoittelun osalta.

ESITTELIJÄ

Valtuustoaloite

Tea Vikstedt ja kuusi muuta valtuutettua esittävät valtuustoaloitteessaan, että Helsingin kaupungin maanvuokrasopimusten taso vaihtelee riippuen sopimuksen tekoajasta, tontin käyttötarkoituksesta, paikasta ja käyttäjästä. Jotkut maanvuokrat sisältyvät huoneenvuokraan, jotkut laskutetaan erikseen vuokralaiselta. Valtuusto on tehnyt vuosikymmen-

ten kuluessa niin paljon yksityiskohtaisia päätöksiä koskien maanvuokran perimistä, että valtuutetuilla ei voi olla selvää käsitystä niiden tasosta ja vaihtelusta. Valtuutetut eivät pysty arvioimaan maan vuokrien kohdistumisen oikeudenmukaisuutta tai johdonmukaisuutta.

Aloitteentekijät esittävät kunnioittavasti, että kiinteistövirasto laatii taulukon tai luettelon erilaisista tontin vuokraamisen lajeista ja hinnoista.

§Esimerkiksi:
- asumiskäytössä oleva tontti
- palveluasumiskäytössä
- liikuntakäytössä, yritystoiminta
- liikuntakäytössä, voittoa tavoittelematon
- kulttuurilaitoksen käytössä
- huoneenvuokraan sisältyvät eri lajit
- liiketoiminnan käytössä
- tontit, joista ei peritä vuokraa
- autopaikkojen maanvuokra

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt lautakuntaa antamaan asiasta lausuntonsa kaupunginhallitukselle 2.3.2012 mennessä.

Esittelijä

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila

LIITTEET

Liite 1 Luettelo vuokrauksen lajeista ja määristä
Liite 2 Esimerkkitapauksia koskeva selvitys