



Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet / AK

VD/277/10.00.02.02/2019

HP/AK/ThE/MH/JL

Esitetään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on noin 450 kappaletta. Tämän maaomaisuuden yhteenlaskettu arvo on noin 50 miljoonaa euroa. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2023. Vuonna 2023 päättyvissä sopimuksissa on ehto, jonka mukaan kaupunki on velvollinen tiedottamaan vuokrasopimusten uusimisesta ja uusista vuokrausehdoista kolme vuotta ennen sopimusten päättymistä. Näin ollen nyt on ajankohtaista päättää vuokrasopimusten uusimisperiaatteet.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Tuottajamuotoisten tonttien, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille tai vuokra-asuntoyhtiöille, vuokrasopimusten uusimisperiaatteet on päätetty jo aikaisemmin. **Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 24** päätti, että tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa:

- vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan vuokra-alueen kokoa muuttaa tai olla luovuttamatta aluetta uudelleen, ja
- käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita.

Erillispientalotonttien vuokrasopimuksia on tehty vuosien ajan, joten vuoden 2023 jälkeen vuokrasopimuksia päättyy vuosittain vaihteleva määrä. Kaupungilla tulee olla selkeät ja yhtenäiset periaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteissa, jotta vuokralaisia, joiden vuokrasuhteet päättyvät eri vuosina, kohdeltaisiin tasavertaisesti.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävien periaatteiden on syytä toimia yhteen myös näiden linjausten kanssa ja kaupungin on tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi kohdeltava vuokralaisia tasavertaisesti, oli sitten kyseessä päättyneen vuokrasopimuksen uusiminen tai uuden vuokrasopimuksen solminen.



Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on lähtökohtaisesti toimittava kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pitäisi saada muihin asukkaisiin nähden taloudellista etua. On myös huomioitava, että kaupungin maaomaisuus ja siitä saatava hyöty kuuluu kaikille vantaalaisille ja kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen. Maanvuokran subventointi merkitsisi epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien asukkaiden hyväksi.

Tonttien käypä vuokrataso

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että pientalotonttien vuosivuokran laskemisen perustana käytetään tontin käypää arvoa.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten käypä vuokrataso on monelle vuokralaiselle epämieluisa muutos ja usein vuokralaiset kiinnittävät huomiota siihen, että moninkertaiseksi vanhaan vuokraan verrattuna nouseva vuokra ei ole kohtuullinen tai että vuokran nousu ylipäättään ei ole kohtuullinen. On kuitenkin syytä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Kaupungilta aikoinaan tontin vuokranneet vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullisesta tai hyvin alhaisesta vuokratasosta jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralaiset ovat saaneet oikeuden pitää rakennuksiaan arvokkailla tonteilla ja etuoikeuden tonttien uudelleen vuokraamiseen. Vuokralaisten ei ole tarvinnut maksaa vuokra-aikana kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin niiden, jotka ovat ostaneet tontin omaksi. Vanhimmissa vuokrasopimuksissa vuokran määrä käypään vuokraan verrattuna on nimellinen ja pahimmillaan jopa kiinteistöveroä alhaisempi.

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Maanvuokran alentamisella ei saavuteta pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin. Asuntoa myyessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon asumiskustannukset (maanvuokra) on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle. Edullisen vuokratontin tuottama etu tuloutuu siis lähes kokonaisuudessaan asunnon myyjälle eikä suinkaan siirry asunnon mukana edelleen sen tulevalle ostajalle. Maanvuokrien alentamisesta hyötyisivät siis käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat.

Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää perustoimeentulotukea asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. Yleisen asumistuen asumismenoksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys).



Tuottotavoite ja vuokratarkistus

Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukset tehdään yleensä pitkäksi ajaksi (40-50 vuotta), jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle, jonka arvo näiden vuokratonttien osalta on noin 50 miljoonaa euroa. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti muuttaa eikä maanvuokraus ole riskitöntä. Jos kiinteistöjen arvot nousevat vuokrakauden aikana rajusti, kaupungin riskinä on, että vuokrakauden alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämän vuoksi esitetään maanvuokrasopimusten tarkistamista käypään arvoon puolella välissä sopimuskautta. Tällöin maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin ja välttyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta vuokrasopimusten päättyessä.

Vantaalla 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Tällä hetkellä lähiaikoina päättyvien maanvuokrasopimusten vuokratuotto on alhainen. Riskin vähentämiseksi tonttien maanvuokrat tulee lähtötilanteessa määritellä vastaamaan käypää tasoa. Kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaade ei ole kohtuuton, ottaen huomioon edellä mainittu erittäin pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvä maanomistajan riski.

Muut sopimusehdot

Myös muut luovutusperiaatteet tulee vuokrasopimusten uusimistilanteessa olla samanlaiset, kuin muissa vastaavissa tontinluovutuksissa lukuun ottamatta tontin rakentamiseen liittyviä velvoitteita. Uusimistilanteissa on myös tarkoituksenmukaista tarjota pitkää vuokra-aikaa, koska se edesauttaa rakennusten korjaushankkeiden tai uusien rakennusten lainoittamista.

Täydennysrakentaminen ja purkava saneeraus

Ennen vuokrakauden päättymistä on tarkoituksenmukaista tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, koska alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi. Useimmiten pientalotonttien vuokrasopimukset ovat tehty 50 vuodeksi. Sopimusten tekohetkellä Vantaan kaupunkirakenne ja maankäytön tavoitteet ovat olleet oleellisesti erilaiset verrattuna nykytilanteeseen. Alueet on kaavoitettu menneinä vuosikymmeninä useimmiten hyvin väljästi ja osa vuokratonteista on rakennettu tehottomasti.

Uudessa yleiskaavassa ei olla avaamassa juurikaan uusia asuinalueita. Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta sekä taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehitysmahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde. Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää



rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin maan arvo kaavamuutoksen jälkeen voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan. Tällaisissa tilanteissa kynnyksen olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Yleisten luovutusperiaatteiden lisäksi uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan tarpeen mukaan sisällyttää myös tonttikohtaisia lisäehtoja.

Tiedottaminen

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon. Epätietoisuus ja liika luottavaisuus vuokratontin edullisesta hintatasosta voi myös johtaa tilanteisiin, jossa vuokratontilla oleva asunto ostetaan olettaen, että tontin vuokra tulee jatkossakin olemaan poikkeuksellisen alhainen ja asunnosta maksetaan ylihintaa. Jälkeenpäin, vuokratason noustessa, tällaiset tilanteet ovat asukkaalle hyvin vaikeita.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan (kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävät ja päätösvalta) mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään erillispientalotonttien yleisistä luovutusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen,
- noudatetaan liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi