



Oikaisuvaatimus (4) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)

VD/9828/10.00.02.02/2019

AK/MH/JH

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämien ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyväällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyväällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat:

1. Tonttien lunastuhintojen kohtuullistamista sekä käyvän arvon tarkistamista
2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistamista

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että tulevan vuokran nostaminen ja tontin arvon nouseminen vaikeuttaa myyntiä. ”Kukaan ei osta kiinteistöä kalliilla vuokratontilla, mutta myös tontin lunastushinta on sen verran suuri, että se saa ostajat etsimään muita vaihtoehtoja.” Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä korkeampi hinta. 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** asumismenoina ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoina voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistövero.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määräyksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

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.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.



Edellisen kerran vuonna 2018 kaupunki on tarjonnut kaikille pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille lunastaa tontti itselleen kaupungin määrittämällä hinnalla. Tonttien lunastusmahdollisuudesta on tiedotettu vuokraoikeuden haltijoille hallintolain 62 §:n mukaisena yleistiedoksiantona. Yleistiedoksiantoa voidaan käyttää silloin, kun asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tiedossa olevalle henkilölle tai kun henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Vuokraoikeuden haltijoilla on ollut tiedossa vuokrasopimuksen päättymisen eikä ole perusteltua olettaa, että uuden vuokrasopimuksen vuokrataso olisi sama kuin vanhan. Kaupunki on päättänyt uusien vuokrasopimusten vuokratason ja tiedottanut yli kolme vuotta aiemmin vuokralaisille ja asukkaille, että kaupunki tekee uudet vuokrasopimuksen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Näin ollen vuokraoikeuden haltijoille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasaan.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi