

## Vantaan kaupunkitalautakunnalle

### Oikaisuvaatimus vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnasta

Viite: Viranhaltijapäätös 17.9.2024 (VD/4411/10.00.02.00/2024)

Vantaan kaupunginhallitus on 13.3.2023 päättänyt, että "Vantaan kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein erillispientalotonttien vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen **käypään markkinahintaan**".

Käyvän markkinahinnan tulee olla **todennäköinen omaisuuden luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa ilman pakkoa**. Tarkemmin määriteltynä: "Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa." (IVS, Kansainväliset arviointistandardit 2020 kohta 30.1, Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry)

Vuokratontin 92-14-11-16 käyvän markkinahinnan eli kauppahinnan tulee Vantaan kaupunginhallituksen vuonna 2023 tekemän päätöksen perusteella olla vuoden 2024 todellisen hintatason mukainen. Hintaan ei saa vaikuttaa arvio tulevasta hintakehityksestä alueella tai sellaisen kiinteistön hinta-arvio, joka ei vastaa ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan kyseessä olevaa tonttia. Tontin käyvän markkinahinnan tulee perustua Variston alueen toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen arvioon hinnasta.

Vantaan kaupungin tietopyynnön perusteella 4.6.2024 (VD/3600/07.01.07/2024) lähettämän Variston alueen vuokratontteja koskevan arviokirjan mukaan pientalotonttien kauppojen keskihinta vuosina 2018-2023 (Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietoihin ja Vantaan karttapalvelun kaavoitustietoihin perustuen) on ollut Variston alueella 113 000 € eli AO-rakennusoikeuteen (192 k-m<sup>2</sup>) perustuen vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnan tulisi olla 588€/k-m<sup>2</sup>.

Arviokirjassa vuokratontin 92-14-11-16 arvoksi on kuitenkin määriteltä 700€/k-m<sup>2</sup>, mikä on otettu suoraan arviokirjasta myös Vantaan kaupungin viranhaltijan tekemään myyntipäätökseen kauppahinnan perusteeksi. Tämä on jopa enemmän kuin arviokirjassa on todettu toteutuneiden tonttikauppojen mediaanihinnaksi Variston alueella (674€/k-m<sup>2</sup>).

Vaadimme Vantaan kaupunkitalautakuntaa oikaisemaan myyntipäätöksessä olevan kauppahinnan vuokratontin 92-14-11-16 osalta vuosina 2018-2023 Variston alueella toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen keskihintaan (588€/k-m<sup>2</sup>), mikä vastaa parhaiten **käypää markkinahintaa** Variston alueella vuonna 2024. Käypä markkinahinta ei vuoden 2024 hiljentyneessä markkinatilanteessa voi nousta yli toteutuneiden pientalotonttien kauppojen mediaanihinnan (674€/k-m<sup>2</sup>), kuten vuokratonttia 92-14-11-16 koskevassa myyntipäätöksessä on tapahtunut.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä on laajempi selvitys tonttien käyvän markkinahinnan arvioinnista Variston alueella (Liite 1). Kyseinen liite on lähetetty Vantaan kaupunginhallitukselle 20.8.2024 lähetetyn pyynnön yhteydessä. Liitteessä viitatut muut asiaan liittyvät aineistot löytyvät Vantaan kaupungin asianhallintajärjestelmästä (Asia: Variston alueen vuokratonttien lunastushinnat vuonna 2024, VD/5911/10.00.02.00/2024).

Yhteyshenkilönä vuokratonttia 92-14-11-16 koskevan oikaisuvaatimuksen osalta toimii [REDACTED] mutta pyydämme lähettämään vastauksenne tiedoksi sähköpostilla myös muille vuokratontin 92-14-11-16 haltijoille.

Terveisin

[REDACTED], [REDACTED] ja  
[REDACTED]

## Liite 1

### Tonttien käyvän markkinahinnan arviointi Variston alueella

Vantaan kaupunginhallitus on 13.3.2023 päättänyt, että ”Vantaan kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein erillispientalotonttien vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen **käypään markkinahintaan**”.

Kaupungin pyytämä kauppahinta **ylittää jäljempänä selvitettävällä tavalla merkittävästi ko. tonttien käyvän arvon**. Tämän johdosta pyydämme, että kaupunki harkitse uudelleen kauppahinnan määrää ja laatii uuden arvion vuokratonttien käyvästä markkinahinnasta ja/tai aloittaa neuvottelut Variston alueen vuokratonttien haltijoiden kanssa myyntihintojen hintatasosta.

Variston alueen vuokratonttien haltijoille lähetetyissä kirjeissä (9.4.2024 ja 2.7.2024) (Liite 2: Vantaan kaupungin kirjeet) esitetyt tonttien lunastushinnat ylittävät merkittävästi 2024 käyvät markkinahinnat Variston alueella. Käyvän markkinahinnan tulee olla **todennäköinen omaisuuden luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa ilman pakkoa**.

Tontin käypä markkinahinta tulee olla vuoden 2024 todellisen hintatason mukainen koskien Variston alueen vuokratontteja mahdollisimman hyvin vastaavaa kiinteistöä. Hintaan ei saa vaikuttaa esim. arvio tulevasta hintakehityksestä alueella tai sellaisen kiinteistön hinta-arvio, joka ei vastaa ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan puheena olevia Variston tontteja. Tonttien käyvän markkinahinnan tulee perustua Variston alueen toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen arvioon hinnasta.

Neljältä tunnetulta kiinteistönvälitysyhtiöltä (JYA Housing, SP-koti, Remax, ja OP-koti) saatujen tietojen mukaan toteutuneet tonttikaupat 2020-luvulla on tehty Variston alueella uusien ja rakentamattomien tonttien osalta hintaan 150–185 euroa/tonttinieliö. Tällöin uuden ja rakentamattoman 640 m<sup>2</sup>:n tontin (yleisin tonttikoko Variston alueen vuokratonttien osalta) todelliseksi käyväksi markkinahinnaksi tulisi noin 96 000–118 000 euroa. Tähän tietoon perustuen Variston alueen uusien ja rakentamattomien tonttien hinnan keskiarvo olisi 107 000 euroa. Kahdesta kohteesta kiinteistönvälitysyhtiöiltä saadut tonttien arviokirjat ja kyseisten kohteiden kaupungilta saadun lunastushinnan eroavaisuudet ovat selkeästi nähtävissä (Liite 3.1 ja 3.2: JYA-Housing ja SP-koti arviokirjat).

Variston alueen vuokratonttien osalta kyse on kuitenkin vuonna 1977 omakotitalojen rakentamista varten luovutetuista tonteista, joilla sijaitsee 1970-luvulla rakennettuja omakotitaloja. **Nämä tontit eivät ole käyvän markkinahinnan arvioinnin osalta ominaisuuksiltaan (esim. vanha kunnallistekniikka) rinnastettavissa uusiin ja rakentamattomiin tontteihin**. Edellä mainittujen kiinteistönvälitysyhtiöiden arvio 640 m<sup>2</sup>:n tontin hinnasta on näissä tapauksissa noin 110–125 euroa/tonttinieliö eli yhteensä noin 70 000–80 000 euroa.

Vantaan Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (10.10.2022) linjaavat pientalotonttien hinnan määrittämisestä seuraavaa:

***”Pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen hinnoitellaan alueen kiinnostavuuden ja hintatason sekä tonttien ominaisuuksien perusteella käyvän hinnan mukaisesti. Pientalotonttien vuokrausvaihtoehto selvitetään. Pientalotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.”***  
(Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, s 50. 2022)

Rakennusoikeuden mukaiseen **kerrosneliömetrien** määrään perustuva tonttien hinnoittelu lunastusasioissa ja vuokrahinnan määrittelyssä ei sellaisenaan ole oikeudenmukainen eikä Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen arviointiperuste tonteilla, joilla **on jo asuinrakennus**. 1970-luvulla rakennuslupia myönnettiin ja tonttien tehokkuusluku määriteltiin hieman eri perustein kuin nykyisin. 1970-luvulla rakennetut talot ovat yleisesti pienempiä kuin nykyisin ja tonttien rakennuskäyttö on ollut 1970-luvulla huomattavasti tehottomampaa kuin nykyisin.

Variston alueen vuokratonteilla olevien omakotitalojen ja lisärakennusten yhteiskoko on yleisesti noin 120-160m<sup>2</sup>, vaikka rakennusoikeutta on tonteilla (640m<sup>2</sup>) noin 190-200 kem<sup>2</sup> (tonttitehokkuusluku  $e=0,30$ ). Käytännössä useimmilla vuokratonteilla toteutunut tonttitehokkuusluku on todellisuudessa siis vain  $e= 0,20-0,25$ .

Rakennusoikeuden ja tonttitehokkuusluvun mukaisen kerrosneliömetrien määrän hyödyntäminen omakotitalon ja lisärakennusten rakentamisessa on uusien ja rakentamattomien tonttien kohdalla täysin eri tavalla suunniteltavissa ja toteutettavissa kuin vanhojen tonttien osalta. Variston alueen vanhojen vuokratonttien osalta ei käytännössä ole mahdollista jälkikäteen käyttää hyödyksi kaikkea rakennusoikeutta vaan noin 40–70 kem<sup>2</sup> jää tonttien osalta yleisesti rakentamatta. Tämä rakennusoikeuden huono hyödynnettävyys tulee huomioida myös tonttien hinnassa verrattaessa vanhan tontin arvoa uuden ja rakentamattoman tontin arvoon.

Vantaan kaupungin (9.4.2024/2.7.2024) lähettämässä kirjeessä esittämä kauppahinta on 210–220 euroa/tonttinelio, mikä tarkoittaa, että 640 m<sup>2</sup> tontin hinnaksi tulisi kaikkiaan 134 400–140 800 euroa. Tämä viittaa siihen, että kirjeessä mainitun puolueettoman arvioijan arvio tonttien käyvästä markkinahinnasta on oleellisesti virheellinen ja ilmeisesti väärin perustein toteutettu. Tontti, jolla sijaitsee 1970-luvun omakotitalo, on arvioitu kauppahinnan osalta huomattavasti kalliimmaksi kuin uuden ja rakentamattoman tontin käypä markkinahinta vapailla markkinoilla todellisuudessa on tällä hetkellä Variston alueella.

Lisäksi, jos tontin kauppahinnan arvioinnissa käytetään perusteena uuden ja rakentamattoman tontin hintaa, tulee arvioinnissa ottaa huomioon kaikki 1970-luvun talon ja muiden tontilla olevien rakennusten purkukustannukset ja tontin siistiminen alkuperäiseen kuntoon. Näistä muutostöistä aiheutuvat kustannukset nousevat noin 30 000 euroon Variston alueen vuokratonttien osalta (sisältää mm. mahdolliset asbestipurkutytöt). Ilman näiden välttämättömien rasitekustannusten täysimääräistä huomiointia tontin hinnassa, ei hinta-arvio ole oikealla tavalla muodostettu kauppahinnan peruste eikä myöskään hinnaltaan vertailukelpoinen rakentamattoman ja uuden tontin kanssa. Hinta-arvio ei tällöin ole myöskään kaupunginhallituksen edellyttämä todellinen **käypä markkinahinta**.

Lisäksi täytyy ottaa huomioon, että vanhalla vuokratontilla on myös lähes 50 vuotta sitten rakennettua kunnallistekniikkaa, joka ei kaikilta osin välttämättä vastaa nykypäivän uusien ja rakentamattomien tonttien vaatimuksia.

Tontin käyvän markkinahinnan määrittäminen oikein on tärkeää oikean kauppahinnan määrittelyn (ostajan oikeusturva) kannalta sekä jatkovuokraamistapauksissa oikean vuokran hinnan määrittelyn kannalta. Vantaan voimassa olevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti (*Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteissa*, Liite Vantaan kaupunginhallituksen pöytäkirjaan 13.3.2023) jatkossa **tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.**

Vantaan kaupungin ilmoittaman vuokratontin kauppahinnan (kirje 9.4.2024/2.7.2024) ja kiinteistövälitysliikkeiden (joita voidaan pitää alan parhaina asiantuntijoina) **hintarvioissa on Variston alueen vuokratonttien lunastushinnan osalta yli 50 000 euron erotus (noin 40 % esitetystä kauppahinnasta)** alueella tyypillisen 640m<sup>2</sup> tontin osalta. Todettakoon vielä, että kiinteistövälitysliikkeiden arviot ovat perustuneet todellisiin toteutuneisiin tonttien kauppahintoihin ja ne on saatu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin (*tietoja luovutusten kohteista, kauppahinnoista jne.*) sekä Tilastokeskuksen ylläpitämän *Kiinteistöjen hinnat* -tilaston (*kuvaa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatasoja*) mukaan **uusien ja rakentamattomien tonttien** (noin 640 m<sup>2</sup>) hintataso Vantaalla Variston asuinalueella vuosina 2023–2024 on ollut noin 105 000–115 000 euroa. Myös esim. Tonttima.fi -sivuston (*puolueeton välikäsi tontin omistajan sekä tontteja etsivien kumppaneiden välillä*) tontin arvolaskurin pohjalta päädytään samaan hintatasoon Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen tietojen kanssa.

## **Hallinnon yhdenvertaisuusperiaate ja luottamuksensuojaperiaate vuokratonttien lunastusasiassa**

Vaikka vuokratonttien lunastuksessa ja uudelleenvuokrauksessa on lähtökohtaisesti kyse yksityisoikeudellisista sopimuksista, Vantaan kaupungin on noudatettava myös niiden osalta hallintolain 6 §:ssä määriteltyjä hallinnon oikeusperiaatteita, kuten yhdenvertaisuusperiaatetta ja luottamuksensuojaperiaatetta.

Vantaan kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2016 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi kohtuullisin hinnoin ja jopa alle puoleen hintaan tai vähintään yli 20 % alemmalla hinnalla verrattuna tonttien silloisiin käypiin hintoihin (*Liite 4: Lunastusilmoituksia 2009–2016*).

Vantaan kaupungin lunastustarjouksissa todetaan vuodesta 1992 lukien:

”Vuokratonttien myyntihinnat ovat vähintään 20 % edullisempia kuin vapailla markkinoilla olevien tonttien myyntihinnat”.

Lisäksi tarjouksissa todetaan:

*”Tonttien hinnoittelussa käytetään soveltuvin osin suoraan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamia hintoja, jotka seuraavat vapaiden markkinoiden hintakehitystä maltillisesti ottaen huomioon kaupunginosien väliset hintaerot”.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on laatinut rakennusoikeuteen perustuen pääkaupunkiseudun enimmäistonttihinnat vuodelle 2024, joiden mukaan Variston alueen pientalotonttien enimmäishinta on 524 €/kem2. Tämä tarkoittaa noin 150–200 €/kem2 rakennusoikeuden omaavalla tontilla, joita Variston alueen vuokratontit ovat, noin 78 000–105 000 euron hintaa tontille (ks. *Pääkaupunkiseudun sähköinen hintakartta vuodelle 2024*, ARA:n nettisivuilla).

Vantaan kaupunki on vuodesta 2018 alkaen korottanut tonttien hintoja ja merkittävästi muuttanut aikaisempaa kuntalaisille ilmoittamaansa linjausta. Tämä ei ole hallintolain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen eikä luottamuksensuojaperiaatteen mukaista. Vantaan kaupungin vuokratonttien haltijat, jotka eivät ole aiemmin pystyneet lunastamaan tonttia, on asetettu eriarvoiseen asemaan hinnoittelun perusteiden oleellisesti ja yllättäen muututtua vuonna 2018.

Vantaan sanomien artikkelissa (13.9.2017/Päivitetty 23.4.2020, *Vantaan sanomien internetsivut*) todetaan, että alkuvuodesta 2017 Vantaan kaupungin vuokratonttien lunastushintoja korotettiin jopa 40 prosenttia. Korotuksen suuruus vaihteli merkittävästi eri alueiden välillä. Aiemmin suurimmat korotukset olivat olleet kahdeksan prosentin luokkaa. Useana vuonna lunastushinnat (vuosina 2012–2015) olivat pysyneet samana.

Vantaan kaupungilla oli vuoden 2017 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 439 kappaletta. Kaikki vuokrasopimukset oli solmittu ennen vuotta 2012. Sen jälkeen pientalotontteja luovutettiin ainoastaan myymällä.

Vuonna 2016 vuokratonttien lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 3,7 prosenttia. Sitä ennen lunastushintoja korotettiin viimeksi vuonna 2011. Silloin korotus oli keskimäärin noin 8,8 prosenttia. Vuonna 2017 keskimääräinen korotus oli noin 22 prosenttia.

Vantaan kaupunki esittää Variston alueen vuokratontin haltijoille lähetetyllä kirjeellä (9.4.2024/2.7.2024) **kauppahintaa, joka tarkoittaa käytännössä jopa noin 125 % korotusta vuoden 2017 alkuun voimassa olleeseen hintaan** (ks. liitteet 2 ja 4). Variston alueella olevan vuokratontin (640 m2/192 kem2) lunastushintaa on nostettu vuosien 2017 ja 2024 välisenä aikana **59 520 eurosta 134 400 euroon**.

Tontin hinnan nostaminen edellä kuvatulla tavalla asettaa Variston alueen vuokratontin haltijat huomattavan eriarvoiseen asemaan vuosina 2012–2017 vuokratontin lunastaneiden kanssa. Tuolla ajanjaksolla tonttihintojen nousu oli vielä maltillista ja asukkaiden näkökulmasta kohtuullista. Lisäksi Vantaan kaupungin vuokratonttien hinnoittelu vuonna 2024 Variston alueella vääristää yleisesti ottaen alueen tonttien markkinahinnan mukaista hintatasoa.

Asettamalla tonttien kauppahinnan huomattavasti korkeammalle kuin 1970-luvun talojen tonttien käypä markkinahinta, aiheuttaa Vantaan kaupunki suuria hankaluuksia

niille, jotka olisivat halukkaita tontin lunastamaan. Selvästi ylihinnoitellun tontin osalta pankit eivät tule antamaan ostajille tarvitsemaansa lainaa. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki Variston alueen asukkaat eivät edes pysty lunastamaan tonttia esitetyllä kauppahinnalla.

Vantaan kaupungin päätös vuonna 2024 korottaa vuokratonttien lunastushintoja Variston alueella poikkeuksellisella tavalla aiempaan verrattuna ei ole luottamuksensuojaperiaatteen mukaista. **Luottamuksensuojaperiaate** tarkoittaa hallintolain (434/2003) 6 §:ssä määriteltyä periaatetta, ”joka turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin tai muuten epäedullisiin muutoksiin”.

Vantaalla vuokratonttien lunastushinnat eivät noudata aiemmin pitkään sovellettua kaupungin linjaa, jonka perusteella asukkaille on syntynyt oikeus luottaa tonttien hintakehityksen ennakoitavaan jatkuvuuteen ja viranomaisen toiminnan ennakoitavuuteen tonttien hinnoittelussa. Tonttien lunastushintojen nousu ei noudata aiempaa linjaa, jonka mukaan tonttien hintojen nousu on ollut maltillista, ja lunastushinnat ovat olleet vähintään 20 % markkinahintaa alempia kuten vuosina 1992–2017.

Variston alueen vuokratonttien haltijoille vuonna 2024 ilmoitetut tonttien kauppahinnat eivät ole vuonna 2022 laadittujen *Vantaan Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset* (10.10.2022) linjausten eivätkä myöskään Vantaan kaupunginhallituksen vuonna 2023 (13.3.2023) tekemän päätöksen mukaisia todellisia **käypiä markkinahintoja**.

Edellä mainittu peräti 125 %:n korotus vuokratontin lunastushintaan vuosien 2017–2024 aikana ei ole ollut mitenkään vuokratontin haltijoiden ennakoitavissa ja on viranomaistoiminnassa noudatettavan luottamuksensuojaperiaatteen vastainen.

Vantaan kaupunki ei ole myöskään noudattanut **yhdenvertaisuusperiaatetta** hinnoittellessaan keväällä 2024 Variston alueen vuokratontin haltijoiden tonttien lunastushinnat eri periaattein kuin vuosina 1992–2017 Variston alueella lunastettavaksi tarjotut tontit. Nyt kohteena olevat vuokratontit ovat samansisältöisten ja edelleen voimassa olevien vuonna 1977 laadittujen vuokrasopimusten mukaisia tontteja, joita on voinut lunastaa aiemmin eri hinnoitteluperustein.

Vaikka alkuperäisissä vuokrasopimuksissa ei ole mainintaa tonttien lunastusmahdollisuudesta, on Vantaan kaupunki vuodesta 1992 lähtien tarjonnut mahdollisuutta lunastaa vuokratontit. Lunastusmahdollisuudesta on muodostunut ns. vakiintunut käytäntö, jonka Vantaan kaupunginhallitus on vuonna 2023 (13.3.2023) vahvistanut päättämällä, että lunastusmahdollisuutta tarjotaan vuokratonttien haltijoille viiden vuoden välein.

Vantaan kaupungin tulee hallintolain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella tarjota samansisältöiseen vuokrasopimukseen perustuvaa tontin lunastusoikeutta 50 vuoden vuokra-ajan päättymiseen asti (31.12.2027) samoin hinnoitteluperustein ja menettelytavoin kuin vuosina 1992–2017. Muutoin Vantaan kaupunki ei kohtele Vantaan kaupungin vuokratontin haltijoita tasa-arvoisesti ja yhdenvertaisesti.

Vantaan kaupungin menettely vuokratonttien lunastusasiassa on ollut vuokratonttien haltijoiden kannalta kohtuutonta, eikä menettely ole kaikilta osin sopusoinnussa

hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden kanssa. *Liitteessä 5* on tiivistelmä Variston alueen vuokratontin haltijoiden keräämistä konkreettisista haasteista, joita tilanne aiheuttaa asuinalueella.