

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen
Annettu	1.10.2024 asumisasioiden päällikkö 24/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämää hintaan 1.000 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen, jossa on huomioitu myös rakennusoikeuden ylittävän osan lisäkauppahinta. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista

eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä (arava)lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syystä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaissa + 20 %.

Vantaa 9.10.2024

