



Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 1.10.2024 § 24 / Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 24/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-20-7 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 1.10.2024 § 24 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1000 €/km-2. Tontilla on käytetty asuinrakentamiseen rakennusoikeutta 201 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 201 000 euroa. Kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ylitys.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelevaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:

Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Vuokraoikeuden haltijoille on ilmoitettu 14.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyntiin tarjotun tontin luovutushinnan olevan voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrittämisessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrittämisessä on aiemmin käytetty.



Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan määrittämiseksi Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on tilannut Newsec Advisory Finland Oy:ltä ulkopuolisen kiinteistöarvioinnin. Työn on tehnyt riippumaton auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) työryhmä, ja arvio on laadittu kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaisesti. Arvioinnissa ensisijaisena arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa. Markkinalähestymistavassa tontin rakennusoikeuden arvonmääritys perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin rakentamattomien tonttien kiinteistömuotoisiin kauppoihin kyseisellä alueella. Toteutuneiden kiinteistökauppojen kerrosneliö- ja kokonaishintoja on käytetty arvioitaessa tontin rakennusoikeuden hintatasoa. Arvonmäärityksessä on yksikköhinnan lisäksi huomioitu tonttikohtaisesti poikkeaminen ns. optimitontin ominaisuuksista, kuten tontin erityisen suuri tai pieni pinta-ala, puistoon tai viheralueeseen rajoittuminen, erityisen suuri rakennusoikeus, meluhaitta ja sijainti päättyvän tien päässä.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)