

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 47

§ 47

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä 8.1.2024 § 3 vuokrata asuinrakennuspaikka Kauklahdesta Asunto Oy Kauklahdelle

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 8.1.2024 § 3 tekemästä päätöksestä vuokrata asuinrakennuspaikka Kauklahdesta Asunto Oy Kauklahdelle. Jaoston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto (EKY) on päättänyt 8.1.2024 § 3 vuokrata uudelleen Kauklahdessa, kiinteistöillä 49-428-7-38, 49-428-4-16 ja 49-44-9902-1 sijaitsevan, Asunto Oy Kauklahdelle vuokratun asuinrakennuspaikan, jonka maanvuokrasopimus päättyy 1.1.2024, seuraavin pääehdoin ja päätöksen liitteenä olleen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti:

- Vuokra-aika alkaa 2.1.2024 ja päättyy 31.12.2063 (40 vuotta).

- Täysimääräinen perusvuosivuokra on 53 300 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (2 311).

- Perusvuosivuokra peritään kokonaisuudessaan 1.1.2029 alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 %, viidentenä vuonna 90 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta.

- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

- Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2043. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 asuntohintaindeksin keskimääräistä indeksipistelukua (122,4). Edellä kohdassa 4 todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Oikaisuvaatimus on saapunut 25.1.2024 kuntalain 138 §:n mukaisessa määräajassa, joka on 14 päivää tiedoksisaannista. Oikaisua elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen vaatii Asunto Oy Kauklahti.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

1

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan vuokra-ajan pidentämistä 60 vuodeksi eli 2.1.2024 – 31.12.2084. Perusteluna tälle on Espoon kaupunginhallituksen 5.6.2024 hyväksymät asumisen ja maankäytön periaatteet, joissa vuokra-ajaksi määritellään 60 vuotta. Oikaisuvaatimuksen mukaan periaatteissa ei oteta kantaa siihen, sovelletaanko tätä myös uusittaviin maanvuokrasopimuksiin.

2

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan täysimääräisen perusvuosivuokran (53 300 euroa) muuttamista 47 269 euroon. Oikaisuvaatimuksen mukaan, tällöin vuokranmäärityksessä otettaisiin huomioon Vantinportin alikulun ja sen suojavyöhykkeen aiheuttama haitta tontin käytölle. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokra tulisi määrittää kolmesta arviokirjasta alimman hintatason tuottaneen arviokirjan alarajan mukaisesti (JLL: 525 euroa-/k-m² 10% = 473 euroa/k-m²).

Oikaisuvaatimuksessa todetaan samalla, että Espoon kaupunki voisi käyttää ARA:n määrittelemiä kerrosneliömetrihintoja. Oikaisuvaatimuksessa ehdotetaan, että vapaarahoitteisten vuokrauskohteiden osalta voitaisiin ARAn määrittelemiä hintoja nostaa esimerkiksi 10 prosentilla. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Espoon pääsääntöinen tulonlähde on kunnallisvero ja määrittelemällä tonteille korkeat vuokrat, Espoon kaupunki asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan.

3

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuokrasopimuksen kohta 4.3 poistetaan lainvastaisena. Maanvuokrasopimuksen kohta 4.3 koskee kaupungin velvollisuutta vuokrasuhteen päättyessä lunastaa tontilla sijaitsevat vuokralaisen rakennukset. Sopimuskohdan mukaan ”Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana”. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn tulkinnan mukaan maanvuokralain 2 luvun 34 §:n mukaan lunastushinnan tulee määräytyä käyvän hinnan mukaan, muun sopimusedon ollessa mitätön.

4

Oikaisuvaatimuksessa myös vaaditaan lunastusoikeuden sisällyttämistä vuokrasopimukseen. Tätä perustellaan oikaisuvaatimuksessa sillä, että Espoon kaupungin rooli ei ole vuokranantajan rooli vaan tätä varten on Espoon Asunnot. Lisäksi tätä perustellaan sillä, että asumisen ja maankäytön periaatteet (KH 5.6.2023) eivät kiellä tonttien myymistä tai sellaisen option sisällyttämistä vuokrasopimukseen. Oikaisuvaatimuksessa kehoitetaan Espoota kehittämään uusi vuokramalli asuintarkoitukseen vuokrattaviin kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen mukaan mallia voisi ottaa esimerkiksi asumisoikeusvuokrauksesta, jolloin vuokralainen voisi vähitellen ostaa vuokrakohteen itselleen ilman kertaluonteista maksua.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

1

Päätyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupunki huomioi vallitsevat olosuhteet ja mahdolliset tarpeet maankäytön muutokselle. Vuokra-alueella sijaitseva, vuonna 1969 rakennettu kerrostalo on uusittavan vuokrasopimuksen päättymisen aikaan lähes sata vuotta vanha, jolloin myös vuokralaisen näkökulmasta on voi olla tarve arvioida vuokrasopimuksen jatkamisen tai päättymisen tarpeellisuutta. Tuolloin ratkaisuun vaikuttavia tekijöitä ovat mm. rakennuksen elinkaari ja vuokra-alueen maankäyttötilanne. Asumisen ja maankäytön periaatteissa 60 vuoden vuokra-aika koskee uusia vuokrasopimuksia, eikä periaatteissa oteta kantaa uusittavien vuokrasopimusten pituuteen, koska se saattaa vaihdella tapauskohtaisesti huomioiden vallitsevat olosuhteet ja maankäytön tilanne. Tähän saakka käytännöksi on muodostunut, että uusituissa asuntotonttien vuokrasopimuksissa uudeksi vuokra-ajaksi on sovittu 40 vuotta.

2

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 8.1.2024 § 3 päätöksessä kohteen pääoma-arvo ja sen perusteella määriteltä vuokrataso perustuu Espoon kaupungin tilaamiin kolmeen arviokirjaan. Arviokirjojen toimittajat ovat Catella Property Oy (24.10.2022), GEM Property Oy (16.2.2023) ja JLL Finland Oy (14.2.2023). Arviokirjojen toimittajat ovat lähestyneet asuinrakennuspaikan pääoma-arvoa perustuen maapohjan arvon määrittämiseen ja käytettyyn kerrosneliömetrimäärään. Vuokra-alueella sijaitsevan vuonna 1969 rakennetun viisikerroksisen kerrostalon arvoa ei ole huomioitu arviokirjoissa. Arviokirjoissa ei ole myöskään huomioitu asuinrakennuspaikan kaavoittamattomuutta, sillä arvio perustuu nimenomaan maapohjaan ja käytettyihin kerrosneliömetreihin. Arviokirjojen toimittajien arvioimat rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat välillä 525-650 e/k-m². Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 8.1.2024 § 3 päätetyn vuosivuokran perusteena oleva pääoma-arvo perustuu saatujen arviokirjojen keskiarvoon, jota alennettiin 10 %.

Vuokra-alue on kaavoittamaton. Ainoastaan sen lounaisessa osassa on asemakaava, jossa Vantinportin suojavyöhykkeen kohdalla sijaitseva alue on osoitettu pysäköintialueeksi, jolla sijaitsee vuokralaisen hallinnoima pysäköintialue. Vantinportin alikulun suojavyöhyke ei rajoita asuinrakennuspaikan nykyistä käyttöä, joten tätä ei ole ollut tarpeen huomioida vuokran määrää määriteltäessä.

3

Tonttien vuokraaminen maanvuokralain 3 luvun mukaisena muun asuntoalueen vuokrana on kuntien vakiintunut tapa luovuttaa tontteja

asuntorakentamiseen. Kirjaamisviranomaisen mukaan maanvuokralain 3 luvussa säädetty muun asuntoalueen vuokraus on yleisin vuokramuoto. Maanvuokralain 2 luvussa säädetään harvinaisesta rekisteröintiä edellyttävästä tontinvuokrasta. Tontinvuokrasopimuksessa on nimenomaisesti mainittava, että vuokraus tapahtuu tontinvuokraoikeuksin. Jos mainintaa ei ole, kyseessä on maanvuokralain 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokraus, vaikka vuokrauksen kohteena olisikin tontti. Espoon kaupungilla ei ole yhtään voimassa olevaa maanvuokralain 2 luvun mukaista tontinvuokrasopimusta.

Kaupunki on täten vakiintuneen käytännön mukaisesti päättänyt soveltaa myös nyt uusittavaan Asunto Oy Kauklauden maanvuokrasopimukseen maanvuokralain 3 lukua, jota on sovellettu jo ensimmäiseen kaupungin ja Asunto Oy Kauklauden väliseen maanvuokrasopimukseen. Kaupunki on vakiintuneen käytännön mukaisesti päättänyt, että vuokrasuhteen päättyessä kaupunki lunastaa tontilla sijaitsevat vuokralaisen rakennukset ja lunastuskorvaus on 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Vastaavanlainen sopimusehto on jo sisällytynyt ensimmäiseen kaupungin ja Asunto Oy Kauklauden väliseen maanvuokrasopimukseen.

Maanvuokralain 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan määräytyvä lunastushinnan määrittäminen käyvän hinnan perusteella tulee sovellettavaksi pakottavana lainsäädäntönä ainoastaan maanvuokralain 2 luvun mukaiseen tontinvuokraan. Sen sijaan muiden vuokratyyppien, kuten maanvuokralain 3 luvussa säädeltyyn muun asuntoalueen vuokrauksen, osalta lunastushinnan arviointiperusteista niin kuin lunastuskysymyksistä yleensäkin voidaan sopia toisin.

Maapohjan hallintaa koskevan vuokrasuhteen päättyessä pelkällä rakennuksella ei ole luonnollisia markkinoita. Lunastuskorvaus rakennuksen 60 %:n teknisestä nykyarvosta on hyvin yleinen sopimusehto vastaavissa asuntoalueen maanvuokrasopimuksissa. Kunnallisten keskusjärjestöjen asuntotonttien vuokrasopimuslomakkeissa on jo 1960-luvulta lähtien edellytetty, että lunastusta maksetaan määräosa rakennuksen rakennusteknisestä arvosta, mikä määräosa on ollut Suomen kaupunkiliiton sopimusmalleissa ja Maalaiskuntien Liiton sopimusmallin perustelujen mukaan 60 %.

Lähtökohtaisesti kaikissa Espoon kaupungin laatimissa pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa asuntorakentamiseen on edelleen sama ehto. Ehto on yleinen ja laajasti käytössä. Kyse on vakiintuneesta sopimuskäytännöstä. Käytännössä rakennusten lunastustilanteet ovat joka tapauksessa hyvin harvinaisia, sillä pääsääntöisesti pitkäaikaisia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia pyritään vuokra-ajan päättyessä jatkamaan.

4

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2023 hyväksynyt asumisen ja maankäytön periaatteet, joissa on määritelty periaatteet tonttien luovutuksista. Espoossa nykyinen linjaus on se, että kaupunki ei myy yhtiömuotoisia asuntotontteja, joiden maanvuokrasopimuksissa ei ole ollut osto-optiota. Alla on lainaus asumisen ja maankäytön periaatteista: "Asuntotontit vuokrataan tai myydään. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota kaupungin maanvuokratulojen osuuden kasvattamiseksi. Myöskään jo aiemmin ilman osto-optiota yhteisöille vuokrattuja tontteja ei tarjota ostettavaksi."

Kunnalla on kiistatta oikeus harjoittaa maapolitiikkaa alueellaan ja päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiskäytännöt vaihtelevat kunnittain. Espoon kaupunki noudattaa tonttien ja asuinrakennuspaikkojen luovutuksissa kaupunginhallituksen 5.6.2023 ja kaupungin valtuuston 12.6.2023 hyväksymiä Asumisen ja maankäytön periaatteita, joihin myös Kauklahdessa sijaitsevan asuinrakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskeva valmistelu on pohjautunut.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen olisi katsottava syntyneen virheellisessä järjestyksessä tai jaoston ylittäneen päätöstä tehdessään toimivaltansa. Oikaisuvaatimuksen perusteella ei ole perusteltua syytä katsoa päätöksen olevan lainvastainen. Päätöstä asuinrakennuspaikan vuokraamisesta ei ole syytä muuttaa tai kumota, minkä johdosta oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus, Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.8.2024 § 3, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- Oikaisuvaatimus, Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.8.2024 § 3 (ei saavutettava)

Tiedoksi