

36 § Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkaminen

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää että,

1. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 jatkovuokra-aika on 20 tai 50 vuotta.

1.2 vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan ja mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3 vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (€/kem²), jonka määrittämisen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n (Newsec) ja Catella Property Oy:n (Catella) esittämien kutakin tonttia koskevien rakennusoikeuden arvojen alin arvo vähennettynä 20 %:lla.

1.4 perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokra ei laske mikäli elinkustannusindeksi laskisi.

1.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen arvon kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan vastaamaan alueen sen hetkistä käypää arvoa, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin kohdassa 1.3 esitetyn tuottoprosentin ja arvonmäärittämissuhteiden (kaksi AKA arviokirjaa) mukaisesti, kuitenkin niin, että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Vuokran tarkistus tehdään puoli vuotta ennen 25. vuokravuoden päättymistä ja uusi vuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta.

1.6 Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista tai veroluontoisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti

2. vuokrakorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotukset porrastetaan 15 vuodelle, jos jatkovuokra-aika on 50 vuotta ja 5 vuodelle, jos jatko-vuokra-aika on 20 vuotta

3. valtuutetaan kiinteistöjohtaja Kai Heinonen neuvottelemaan muista sopimusehdoista ja todetaan, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Käsittely

Käsittelyn aikana käytettiin 53 puheenvuoroa.

Ensimmäisessä puheenvuorossa valtuutettu Ari Järvinen teki palautusehdotuksen, jota kukaan ei kuitenkaan kannattanut.

Palautusehdotuksen teki myös valtuutettu Laura Rissanen. Hänen palautusehdotuksensa sisälsi evästyksenä valmisteluun ehdotuksen kolmen prosentin tuotto-odotuksesta ja kymmenen vuoden siirtymäajasta. Tässä vaiheessa palautusehdotusta ei kannatettu.

Keskustelun jatkuessa valtuutettu Hanna Mithiku teki vastaehdotuksen, jonka mukaan vuosivuokra olisi 3 prosenttia maan arvosta vähennettynä 20 prosentilla. Korotukset porrastettaisiin hänen ehdotuksensa mukaan 10 vuodelle. Mithikun tekemä vastaehdotus ei saanut tässä vaiheessa kannatusta.

Tämän jälkeen valtuutettu Rissanen palautusehdotusta kannattivat valtuutetut Relander, Asko-Seljavaara, Jalovaara, Soininvaara, Rantakari, Airola, Mithiku, Nuorteva ja Ahokas. Myös ensimmäisen palautusehdotuksen tehnyt Ari Järvinen tuli Rissanen ehdotuksen taakse.

Palautusehdotuksesta äänestettiin. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Rissanen palautusehdotusta, äänestävät EI.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja ilmoitti, että JAA-ääniä oli annettu 46, EI-ääniä 34, Tyhjää 1 ja Poissa 10. Asian käsittelyä jatkettiin.

Asian käsittelyn jatkuessa Hanna Mithikun aiemmin tekemää vastaehdotusta kannattivat valtuutetut Soininvaara ja Järvinen.

Puheenjohtaja teki oman vastaehdotuksensa. Sen mukaan

1. Yhteinen kirkkovaltuusto päättää, että Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen sopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 Jatkovuokra-aika on 20 vuotta.

1.2. Vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan.

Mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3. Vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (e/kem²). Määrityksen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n ja Catella Property Oy:n esittämien kutakin tonttia koskevien rakennusoikeuden arvojen alinta arvoa vähennettynä 40 prosentilla.

1.4. Perusvuokra sidotaan täysimääräisesti viralliseen elinkustannusindeksiin, kuitenkin niin, että vuokra ei laske, mikäli elinkustannusindeksi laskee.

1.5. Korotus porrastetaan 1–3 vuodelle korotuksen suuruudesta riippuen.

1.6. Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöveroista ja muista julkisoikeudellisista tai veroluonteisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti.

2. Kiinteistöjohtaja Kai Heinonen valtuutetaan neuvottelemaan muista sopimusehdoista. Jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Puheenjohtajan ehdotusta kannattivat valtuutetut Kopponen ja Vuori.

Hanna Mithiku esitti asian pöydällepanoa lisälaskelmien ja selvitysten saamista varten. Häntä kannattivat valtuutetut Relander, Hentilä, Nuorteva ja Airola.

Pöydällepanosta äänestettiin. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pöydällepanoa äänestävät EI.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja ilmoitti, että JAA-ääniä oli annettu 41, EI-ääniä 40, Tyhjää 0 ja Poissa 10. Keskustelun päätyttyä äänestettiin Hanna Mithikun tekemän vastaehdotuksen ja puheenjohtajan vastaehdotuksen välillä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne jotka kannattavat valtuutettu Mithikun ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat puheenjohtaja Raittilan ehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja ilmoitti, että JAA-ääniä oli annettu 33, EI-ääniä 47, Tyhjää 1 ja Poissa 10.

Sen jälkeen äänestyksessä olivat vastakkain puheenjohtajan vastaehdotus ja yhteisen kirkkoneuvoston päätösehdotus.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne jotka kannattavat yhteisen kirkkoneuvoston päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Raittilan vastaehdotusta, äänestävät EI.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja ilmoitti, että JAA-ääniä oli annettu 24, EI-ääniä 56, Tyhjää 1 ja Poissa 10.

Puheenjohtaja Raittilan vastaehdotus hyväksyttiin.

Päätös

Yhteinen kirkkovaltuusto päätti, että Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen sopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 Jatkovuokra-aika on 20 vuotta.

1.2. Vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan.

Mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3. Vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (e/kem²). Määrityksen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n ja Catella Property Oy:n esittämien kutakin

tonttia koskevien rakennusoikeuden arvojen alinta arvoa vähennettynä 40 prosentilla.

1.4. Perusvuokra sidotaan täysimääräisesti viralliseen elinkustannusindeksiin, kuitenkin niin, että vuokra ei laske, mikäli elinkustannusindeksi laskee.

1.5. Korotus porrastetaan 1–3 vuodelle korotuksen suuruudesta riippuen.

1.6. Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista tai veroluonteisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti.

2. Kiinteistöjohtaja Kai Heinonen valtuutetaan neuvottelemaan muista sopimusehdoista. Jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Päätöshistoria

Yhteinen kirkkoneuvosto 8.12.2016 394 §

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää että

1. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 jatkovuokra-aika on 50 vuotta.

1.2 vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan ja mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3 vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (€/kem²), jonka määrittämisen perusteena käytetään Newsec Oy:n ja Catella Oy:n esittämien rakennusoikeuden arvojen keskiarvoa vähennettynä 20 %:lla.

1.4 perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokra ei laske mikäli elinkustannusindeksi laskisi.

1.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen arvon kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan vastaamaan alueen sen hetkistä käypää arvoa, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin kohdassa 1.3 esitetyn tuottoprosentin ja arvonmäärittäysperusteiden (kaksi AKA arviokirjaa) mukaisesti, kuitenkin niin, että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Vuokran tarkistus tehdään puoli vuotta ennen 25. vuokravuoden päättymistä ja uusi vuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta.

1.6 Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista tai veroluonteisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti

2. vuokrakorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotuksia porrastetaan 3-6 vuodelle korotuksen suuruudesta riippuen.

3. valtuutetaan kiinteistöjohtaja Kai Heinonen neuvottelemaan muista sopimusehdoista ja todetaan, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Käsittely

Esittelijä Heinonen korjasi suullisesti kohtaan 2) vuokrankorotusten porrastamisajan 3-6 vuodesta 5-10 vuoteen.

Jäsen Perret ehdotti jäsen Laisaaren kannattamana, että asia palautettaisiin valmisteluun, jotta saadaan vaihtoehtolaskelma.

Keskustelun jälkeen, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki äänestysesityksen, jonka mukaan asian käsittelyn jatkamista äänestävät jaa ja asian palauttamista valmisteluun kannattavat äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja totesi, että käsittelyn jatkamisen puolesta äänesti kuusi jäsentä (Asikanius, Hyvärinen, Kopponen, Leppiniemi, Rintamäki, Stenman), asian palauttamista kannatti kuusi jäsentä (Laiho, Laisaari, Mithiku, Perret, Pontela, Vuorinen), poissa oli kolme jäsentä (Jalovaara, Sihvonen, Sundberg). Puheenjohtajan ääni ratkaisi ja käsittelyä jatkettiin.

Jäsen Mithiku teki jäsen Laisaaren kannattamana muutosehdotuksen kohtaan 1.3. Muutosehdotuksen mukaan vuosivuokra olisi 3 % tontin arvosta.

Puheenjohtaja teki äänestysesityksen, jonka mukaan esittelijän päätösehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotus sai kahdeksan ääntä (Asikanius, Hyvärinen, Kopponen, Laiho, Leppiniemi, Rintamäki, Stenman, Vuorinen) ja muutosehdotus sai kolme ääntä (Laisaari, Mithiku, Perret), yksi äänesti tyhjää (Pontela) ja kolme oli poissa (Jalovaara, Sihvonen, Sundberg).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin äänin 8-3, tyhjää 1, poissa 3. 27 §

Yhteinen kirkkoneuvosto 2.2.2017 27 § (toinen käsittely)

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää ottaa Lehtisaaren maanvuokrasopimukset uudelleen käsittelyyn, käy asiasta lähetekeskustelun ja palauttaa asian valmisteluun.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhteinen kirkkoneuvosto 27.4.2017 105 § (kolmas käsittely)

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää että,

1. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 jatkovuokra-aika on 20 tai 50 vuotta.

1.2 vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan ja mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3 vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (€/kem²), jonka määrittämisen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n (Newsec) ja Catella Property Oy:n (Catella) esittämien kutakin tonttia koskevien rakennusoikeuden arvojen alin arvo vähennettynä 20 %:lla.

1.4 perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokra ei laske mikäli elinkustannusindeksi laskisi.

1.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen arvon kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan vastaamaan alueen sen hetkistä käypää arvoa, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin kohdassa 1.3 esitetyn tuottoprosentin ja arvonmäärittämissuhteiden (kaksi AKA arviokirjaa) mukaisesti, kuitenkin niin, että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Vuokran tarkistus tehdään puoli vuotta ennen 25. vuokrauksen päättymistä ja uusi vuokra astuu voimaan 26. vuokrauksen alusta.

1.6 Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista tai veroluontoisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti

2. vuokratuottoja kohtuullistetaan siten, että korotukset porrastetaan 15 vuodelle

3. valtuutetaan kiinteistöjohtaja Kai Heinonen neuvottelemaan muista sopimusehdoista ja todetaan, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.

Käsittely

Merkittiin, että päätöshistoria-kohtaan lisätään yhteisen kirkkoneuvoston päätös 27 §/2017 (2.2.2017).

Jäsen Hanna Mithiku teki muutosehdotuksen kohtiin 1.3 ja 2:

1.3 vuosivuokra on 3 % tontin arvosta (€/kem²), jonka määrittämisen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n (Newsec) ja Catella Property Oy:n (Catella) esittämien kutakin tonttia koskevien rakennus-oikeuden arvojen alin arvo vähennettynä 20 %:lla.

2. vuokrakorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotukset porrastetaan 10 vuodelle

Muutosehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Keskustelun kuluessa esittelijä Laajasalo täydensi päätösehdotuksen kohdan 2 kuulumaan seuraavalla tavalla: " vuokrakorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotukset porrastetaan 15 vuodelle, jos jatkovuokra-aika on 50 vuotta ja 5 vuodelle, jos jatkovuokra-aika on 20 vuotta".

Esittelyyn lisättiin kohta 4): " Yhteinen kirkkoneuvosto päättää tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän."

Päätös

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää että,

1. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkamisen pääsopimusehdot ovat seuraavat:

1.1 jatkovuokra-aika on 20 tai 50 vuotta.

1.2 vuokra peritään käytetyn rakennusoikeusneliömäärän mukaan ja mikäli rakennusoikeuden määrä lisääntyy vuokrakauden aikana, vuokraa nostetaan vastaavasti.

1.3 vuosivuokra on 5 % tontin arvosta (€/kem²), jonka määrittämisen perusteena käytetään Newsec Valuation Oy:n (Newsec) ja Catella Property Oy:n (Catella) esittämien kutakin tonttia koskevien rakennus-oikeuden arvojen alin arvo vähennettynä 20 %:lla.

1.4 perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin kuitenkin siten, että vuokra ei laske mikäli elinkustannusindeksi laskisi.

1.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen arvon kehityksen vastaavuus. Tontin uusi arvo tarkistetaan vastaamaan alueen sen hetkistä käypää arvoa, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin kohdassa 1.3 esitetyn tuottoprosentin ja arvonmäärittämissuhteiden (kaksi AKA arviokirjaa) mukaisesti, kuitenkin niin, että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuosivuokra. Vuokran tarkistus tehdään puoli vuotta ennen 25. vuokravuoden päättymistä ja uusi vuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta.

1.6 Vuokralainen vastaa tontin kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista tai veroluontoisista kiinteistöön liittyvistä maksuista täysimääräisesti

2. vuokratkorotuksia kohtuullistetaan siten, että korotukset porrastetaan 15 vuodelle, jos jatkovuokra-aika on 50 vuotta ja 5 vuodelle, jos jatkovuokra-aika on 20 vuotta
3. valtuutetaan kiinteistöjohtaja Kai Heinonen neuvottelemaan muista sopimusehdoista ja todetaan, että jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen hyväksyttäväksi.
4. Yhteinen kirkkoneuvosto päätti tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Jäsen Hanna Mithiku jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Vuokrasopimusten nykyiset ehdot

Helsingin Seurakuntayhtymä omistaa Helsingin Lehtisaareissa 10 asuintalotonttia, joista on tehty maanvuokrasopimukset vuosina 1964–1971. Maanvuokrat on laskettu silloiseen vuokratason mukaan ja sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin lokakuu 1951=100. Vuokria sovittiin korotettavaksi tai alennettavaksi puolivuositain niin monella täydellä 10 prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen vuosipuoliskon keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysissä 10 prosenteissa indeksilukua 156 suurempi tai pienempi. Sopimukset ovat päättymässä vuonna 2019.

Maan arvo erityisesti pääkaupunkiseudulla on muuttunut huomattavasti vuokrasopimusten pitkän vuokrauden kuluessa. Alueen maanvuokrat ovat jääneet suurelta osin huomattavasti alle käyvän tason. Indeksitarkistusten tavoitteena on ollut säilyttää vuokraushetken maanvuokran reaalitaso. Koska tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, ei vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä säilyttämään vuokraa käyvällä tasolla. Laki indeksi ehdon käytön rajoittamisesta vielä esti vuokrien korottamisen sopimusten mukaisesti vuosina 1968–1983. Käytännössä tonttien arvon kohoamisen johdosta seurakuntayhtymän maanvuokratuotot ovat laskeneet elinkustannusindeksin tarkistuksista huolimatta ja tuotot ovat jääneet vanhojen, vuosikymmeniä voimassa olleiden sopimusten osalta todella vähäisiksi.

Alkuperäisiin vuokrasopimukseen oli kirjattu ehto, jolla indeksikehityksestä poikkeava maanarvon nousu huomioidaan siten, että tontin vuokraa nostetaan

25 % 1.1.1984. Tästä korotuksestakin huolimatta vuokrien taso on jäänyt selkeästi jälkeen rakennusmaan arvon kehityksestä.

Vuokrasopimuksissa on ehto, jonka mukaan vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti edelleen vuokralle 20 vuoden ajaksi vuokranantajan silloin määräämin uusien ehtojen. Viimeistään kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä seurakuntien on vuokramiehelle ilmoitettava, millä ehtojilla tontti tulee uudelleen vuokrattavaksi. Jos vuokralainen haluaa käyttää tätä oikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä seurakuntayhtymälle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Sopimuksen ehtojissa myös todetaan, että ellei vuokralainen halua käyttää etuoikeuttaan uuteen sopimukseen, on hän velvollinen ennen vuokrakauden päättymistä omalla kustannuksellaan poistamaan tontilla olevat rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset tai tarjottava rakennuksia vuokranantajalle lunastettavaksi vuokranantajan arvioimasta hinnasta.

Vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ja vastaamaan tontin osalle rakennusjärjestyksen mukaan tulevan katu- tai tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräämällä tavalla. Vuokramies täyttää edellä mainitut velvollisuutensa joko siten, että hän yksin vastaa kyseisen tontin katu- tai tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, tai siten, että hän vastaa tontin osuudesta koko alueen katujen ja teiden kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksiin.

Vuonna 1993 tuli voimaan kiinteistöverolaki, jonka mukainen kiinteistövero korvasi kuntien ja kaupunkien teiden ja katujen kunnossapitoa varten perimät katumaksut. Lehtisaaren yhtiöiden kanssa käytiin neuvotteluja siitä, että kiinteistövero siirtyisi yhtiöiden vastattavaksi. Yhtiöt eivät menettelyä hyväksyneet ja kiinteistövero jäi yksin vuokranantajan eli seurakuntayhtymän vastattavaksi. Kiinteistöverolaki näin lisäsi seurakuntayhtymän kustannuksia maanomistajana ja pienensi oleellisesti tonteista saatavia vuokratuottoja, koska osakaan kiinteistöverosta ei tullut vuokramiesten vastattavaksi, vaikka ne olivat aiemmin vastanneet kiinteistöön kohdistuvan katumaksun maksamisesta.

Edellä mainitut heikennykset olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ovat tehneet nykyiset vuokrasopimukset vuokranantajalle lähes kohtuuttomiksi, kun taas vuokralaiset ovat voineet nauttia merkittävää etua alhaisesta vuokratasosta. Tällä hetkellä vuotuiset vuokratuotot vaihtelevatkin kiinteistövero huomioon ottaen vain noin 0,4 %:sta 2,2 %:iin tontin käyvästä arvosta laskettuna.

Vuokrasopimusten jatkaminen ja vuokran määräytyminen

Vuosikymmeniä vanhojen asuntotonttien maanvuokrasopimusten maanvuokrat ovat säännön mukaisesti jääneet merkittävästi jälkeen asuntotonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista. Tonttivuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimusten päättyessä tai niitä jatkettaessa uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Maanvuokrasopimukset tehdään Suomessa hyvin usein 50 vuoden mittaisiksi. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, koska parempaa indeksiä ei ole. Elinkustannusindeksi ei kuitenkaan käytännössä turvaa vuokranantajan intressiä, koska maanarvo muuttuu. Helsingissä, kun kaupunginosat kehittyvät maanarvo käytännössä nousee riippumatta elinkustannusten muutoksesta. Lehtisaaren maanarvo on kohonnut Kuusisaaren, Kaskisaaren ja Espoo Keilaniemen ja ehkä Tapiolankin maanarvon nousun imussa. Lännessä maanarvon nousu on ollut voimakkaampaa kuin itäisessä Helsingissä.

Asiantuntijalausunnot vuokrasopimuksista ja vuokrien korotuksista

Lehtisaaren Asukkaat ry on lähettänyt Helsingin seurakuntayhtymän luottamushenkilöille lukuisia, varsin kriittisiäkin mielipideviestejä vuokrien korotusesityksistä, korotusprosessista sekä vuokrasopimusten ja vuokrien korotusten lainmukaisuudesta ja kohtuullisuudesta. Kiinteistöosaston viranhaltijat ja yhteisen kirkkoneuvoston jäsenet ovat tavanneet Lehtisaarelaisia useaan otteeseen heidän järjestämässään tilaisuuksissa ja neuvotteluissa seurakuntien talolla. Esitettyjen väitteiden ja niissä mainittujen oikeudellisten ja taloudellisten kysymysten ja väitteiden selvittämiseksi ja oikeiden vastausten varmistamiseksi kiinteistöosasto pyysi lausunnot maanvuokrasopimukseen perehtyneeltä asianajotoimisto Mäkitalolta (Mäkitalo), Suomen maa- ja vesioikeuden sekä ympäristöoikeuden tunnetuimmalta asiantuntijalta Helsingin Yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan emeritus professori Vesa Majamaalta (Majamaa) sekä Catella Property Oy:n arvioinneista vastaavalta johtajalta Arja Lehtoselta (Lehtonen) sekä Taloustutkimus Oy:n tutkimusjohtajalta valtiotieteen tohtori Pasi Holmilta (Holm). Lausuntoja on siteerattu tässä esityksessä.

Yleisesti lausuntojen perusteella on todettava, että seurakuntayhtymän 60-luvulla laatimat maanvuokrasopimukset on tehty asianmukaisesti voimassaolevia lakeja noudattaen ja niiden ehdot ovat edelleen lainmukaisia, voimassaolevia ja päteviä. Myös vuokrien korotusprosessi on lainmukainen ja korotuksia pidetään kohtuullisina. Sopimuksista ja koko vuokrien

korotusprosessin lainmukaisuudesta ja kohtuullisuudesta kumpuavien kysymysten osalta kannattaa lukea varsinkin professori Majamaan sekä Mäkitalon asianajotoimiston ja Holmin antamat lausunnot.

Lehtisaaren asuintalotonttien käyvän arvon määrittämisestä

Vuokrasopimusten mukaan vuokranantajan on ilmoitettava jatkokauden ehdoista vuokramiehille viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Neuvottelut vuokrasopimusten uusimisesta kuitenkin käynnistettiin kiinteistötoimiston viranhaltijoiden toimesta vuokramiehinä olevien henkilöiden ja yhtiöiden edustajien kanssa jo keväällä 2015, koska Lehtisaarelaisten taholta tuli lukuisia tiedusteluja maanvuokrasopimusten ehdoista ja vuokrien uudesta tasosta nykyisen sopimuskauden päättyessä. Neuvottelujen lähtökohtana on ollut seurakuntayhtymän asettama maanvuokrasopimusten tuottotavoite, joka on 5 % tontin käyvästä arvosta laskettuna. Käypä arvo saadaan kertomalla rakennusoikeusneliön arvo asemakaavassa tontille annettujen rakennusoikeusneliöiden määrällä. Jos kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty, laskennassa on käytetty rakennettuja kerrosneliöitä. Muutoin on käytetty kaavan mukaista rakennusoikeutta. Vastaavaa tuottovaatimusta on sovellettu kaikkiin seurakuntayhtymän omistamien maiden maanvuokrasopimuksiin.

Rakennusoikeuden arvon osalta lähtökohdaksi asetettiin aluksi ne arvot, joita vuoteen 2015 saakka oli pidetty Lehtisaarella vallitsevana rakennusoikeuden arvona. Käydyissä neuvotteluissa vuokramiehet kuitenkin pitivät esitettyjä rakennusoikeuden arvoja liian korkeina, minkä johdosta pyysimme tonttien rakennusoikeuden arvon määrittämiseksi lausunnot kahdelta Suomen ja pohjoismaiden kokeneimpiin ja parhaimpiin lukeutuvilta kiinteistöalan asiantuntijayrityksiltä Catella Property Oy:ltä (Catella) ja Newsec Valuation Oy:ltä (Newsec). Näihin kahteen tunnettuun asiantuntijayritykseen päädyttiin, jotta saataisiin vuokran määrittämiseksi lähtökohdaksi ehdottoman neutraalit ja objektiiviset tiedot. Näiltä yrityksiltä saatujen lausuntojen perusteella voitiin todeta, että kiinteistöosaston ehdottamat rakennusoikeuksien arvotasot olivat itseasiassa olleet selkeästi liian alhaisia.

Catellan ja Newsecin arviot asettuivat kerrostalotonttien (AK) osalta haarukkaan 1200–1600 euroa/kerrosneliömetri ja rivitalojen ja yksittäistalojen (AR ja AO) tonttien osalta välille 1550–2500 euroa/kerrosneliömetri.

Todettakaan, että Rakennuslehden helmikuussa 2017 tekemän kyselyn mukaan, Helsingin kaupunki voi ottaa kerrostalotonteista jopa 2500 euroa kerrosneliömetriltä. Kyselyn mukaan Helsingissä kerrostalotonttien hintahaarukka on 450–2500 euroa kerrosneliömetriltä. Kauppalehden artikkelin

(7.4.2017) mukaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston edustaja on vahvistanut tämän arvion pitävän yleisellä tasolla paikkansa. Näihinkin hintoihin verrattuna Catellan ja Newsecin arviot Lehtisaaren tonteista tuntuvat kohtuullisilta.

Lausunnoista otettiin aluksi vuokrien määrittämisen perusteeksi Catellan ja Newsecin kunkin tontin osalta esittämien rakennusoikeuksien arvojen keskiarvot, koska tämä toimintamalli nähtiin oikeudenmukaisimpana lähtökohdasta. Näistä keskiarvoista sitten vähennettiin 20 % ja vuokra laskettiin 5 prosenttina tästä jäännösarvosta. Katsottiin, että keskiarvoa käyttämällä leikataan korkeimmat ja matalimmat arvot pois.

Tähän toiseen esitykseen on pyritty löytämään vielä uusia oikeudenmukaisia tapoja kohtuullistaa vuokrien laskentaa, minkä tuloksena päädyttiin käyttämään kunkin kiinteistön kohdalta aina alhaisinta rakennusoikeuden arvoa. Eli sen sijaan, että olisi käytetty Catellan ja Newsecin esittämien arvojen keskiarvoa, käytetään aina sitä arvoa, joka on alhaisempi riippumatta siitä, kumpi arviointiyhtiö tämän arvon on esittänyt.

Miten seurakuntayhtymää tulisi vuokranantajana arvioida suhteessa Helsingin kaupunkiin?

Kun arvioidaan pitäisikö seurakunta rinnastaa maanvuokraustoiminnassa Helsingin kaupunkiin, on todettava, että Helsingin kaupungin tilanne maanomistajana eroaa selkeästi Helsingin seurakuntayhtymän tilanteesta.

Kunnilla ja kaupungeilla on kaavoitusmonopoli alueellaan. Helsingin kaupunki hankkii varoja pääosin kaavoittamalla raaka- ja vanhaa teollisuustonttimaata asunnoille, liiketonteiksi ym. käyttöön sekä myymällä ja vuokraamalla näin kaavoitettua maata asukkaille ja yrityksille. Raakamaan arvo voi nousta moninkertainen kymmenkertaiseksi kaavoituksen myötä.

Pääsääntöisesti Helsingin kaupunki yrittää hankkia kaavoitusta varten raakamaata omaan omistukseensa, jolloin arvonnousu koituu täysimääräisesti sen hyödyksi. Kaupunki tekee myös maankäyttösopimuksia muiden maanomistajien kanssa, jolloin kaupunki kaavoittaa tämän maanomistajan maata. Helsingin seurakuntayhtymälläkin on ollut tällaista yhteistyötä kaupungin kanssa mm. Lehtisaareissa. Kaavoittaessaan muiden maata Helsingin kaupunki perii itselleen ns. maankäyttömaksuna 40 % kaavoituksen myötä kertyvästä maanarvon noususta. Omassa omistuksessaan olevasta kaavoitetusta maasta kaupunki saa hyväkseen kaiken arvonnousun.

Maan myynnin lisäksi Helsingin kaupunki saa vuokratuottoja omistamiensa tonttien vuokraamisesta. Kaupunki omistaa 60 % Helsingin pinta-alasta ja sillä on noin 8600 maanvuokrasopimusta, joista asuntotontteja yli 5000 kappaletta.

Maanvuokrasopimusten kohdalla Helsingin kaupunki määrittää rakennusoikeuden arvon ns. kohtuullisen käyvän arvon mukaan, joka käytännössä aina alittaa selkeästi rakennusoikeuden arvioidun markkina-arvon. Tällä menetelmällä arvioituna rakennusoikeuksien arvot ovat vähintään noin 40 % alueen keskimääräisiä markkina-arvoja alhaisemmat. Vanhoja sopimuksia uusittaessa maanvuokra on alueellisesti 20 % alhaisempi kuin uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Yleisesti on todettava, että kuntasektorilla pääoma-arvoihin vaikuttaa yleisemmät asiat mm. tavoite hillitä asumiskustannusten nousua.

Kun haetaan vertailukohteita seurakuntayhtymän tilanteeseen, niin vastaavia maanomistaja-vuokranantajia, joilla olisi pääkaupunkiseudulla asuintaloja koskevia maanvuokrasopimuksia siinä määrin kuin Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymillä, ei juuri kaupunkien lisäksi ole. Yleisesti ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4-6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty toimintamalli. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkälle, kymmenien vuosien ajanjaksolle.

Kaupunkien ja kuntien käyttämää 4-6 % tuottoa arvioitaessa on huomioitava lisäksi se, että kaupunki ei kiinteistöjen omistajana maksa omistamistaan maa-alueista kiinteistöveroä siten kuin muut maanomistajat. Kaupungin omistamista ja vuokraamista tonteista ei peritä lainkaan kiinteistöveroä. Kaupunki nauttii kiinteistöveron tuoton kaikkien muiden omistamista tonteista. Se, että kaupunki ei kiinteistöjen omistajana maksa kiinteistöveroä, parantaa kaupungin tuottoä, jolloin kaupunki voi hyväksyä alhaisemmankin tuottotavoitteen, kun taas yksityisen maanomistajan kannalta kiinteistövero on kustannus, joka pienentää vuokratuottoä. Seurakuntayhtymä maksaa kiinteistöveroä täysimääräisenä, jolloin veroetua ei synny.

Kaupungeilla ja kunnilla on veronkanto-oikeus. Kaupungin tai kunnan jäsenyys ei ole siinä mielessä vapaaehtoista, että kunnan asukas voisi ilmoituksellaan erota kunnasta ja välttyä kunnallisveron maksusta. Helsingin kaupunki saa kaikilta asukkailtaan kunnallisveron, joka on tällä hetkellä 18,5 %. Sen sijaan seurakuntien jäsenyys on aina vapaaehtoista ja tonttien vuokrauksen yhteydessä ei edellytetä kirkkoon kuulumista. Kirkollisvero on myös paljon alhaisempi, tällä hetkellä vain 1 %.

Lehtisaareessa on 1138 asukasta (v.2016), joista saadun selvityksen mukaan 718 henkeä kuuluu kirkkoon ja näin ollen maksaa kirkollisveroa. Helsingin kaupungin tilastojen mukaan vuonna 2014 Lehtisaarelaisten veronalaiset tulot henkeä kohti olivat 54 364 euroa (osa-alue 201 303), kun koko Helsingin alueella keskimääräiset verotettavat ansiot olivat 29 197 euroa henkeä kohti. Lehtisaaren lukuun vaikuttaa jonkin verran nostavasti tähän osa-alueeseen kuuluvan pienen Kaskisaaren asukkaiden hyvä tulotaso.

Seurakuntien ja kaupunkien erilaisuuden osalta Majamaa toteaa lausunnossaan, että *"Maanomistajanakin kaupungilla on kunnan jäsenten muodostaman kollektiivin edustajana moninaisia velvollisuuksia, muun muassa tarjota rakennettua ympäristöä kunnan jäsenten käytettäväksi kohtuullisen edullisesti. Seurakunnalla maanomistaja ei ole vastaavanlaisia yhteiskunnallisia tehtäviä, vaan maanomistajana seurakunta, kun kysymyksessä ei ole kirkollisiin tarpeisiin osoitetusta tai tarvittavasta maasta, rinnastuu yksityiseen maanomistajaan. Seurakunnan asuntoalueesta perimän vuokran määrää ei tule verrata kaupunkien vuokraustoimintaan, vaan joko eri rahoituslaitosten kiinteistörahastojen tuottoihin ja tuottotavoitteisiin tai yksityisen maanomistajan maastaan perimään vuokraan."*

Vuokran määrästä vuokrasuhdetta jatkettaessa

Maanvuokraustoiminta ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti) 50 vuoden sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti vuokranantajan toimesta sopimuskautena myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, vuokranantajan riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon, kuten Lehtisaareessa on käynyt. Tämä riski on nimenomaisesti realisoitunut vuonna 2019 päättyvissä 60-luvulla tehtyjen maanvuokrasopimusten kohdalla, joiden vuokratuotto on tällä hetkellä hyvin alhainen (Ks. Lehtosen lausunto, Lehtisaari, markkinavuokra asuntotonteilla s. 5).

Tästä Majamaa toteaa, että *"Pitkäaikaisia sopimuksia tehtäessä suurin vaikeus liittyy varautumiseen olosuhteissa tapahtuviin muutoksiin. Sopimuksen tekohetkellä vallinnut tilanne voi muuttua joko lainmuutosten tai yhteiskunnan yleisen kehityksen myötä. Esimerkkinä sopimussuhteiden muuttamisesta lainsäädännöllä sinä ajanjaksona, jolloin Lehtisaaren vuokrasuhteet ovat olleet voimassa, voidaan mainita maavuokrasopimukseen sisältyneiden, yleisen hinta-*

ja kustannustason säilymisen turvaavien indeksilausekkeiden ensin tapahtunut poistaminen ja sen jälkeen indeksiehdon käytön rajoittaminen. ”Tämä ns. vakauttamislaiilla (207/1968) vuonna 1968 alkanut ajanjakso päättyi vuoden 1983 lopussa, jolloin kahdesti jatkettun indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1029/1978) voimassaolo päättyi.”

”Edellistä lainsäädäntöäkin ehkä merkittävämpää puuttumista vuokrasuhteisiin merkitsi vuoden 1993 alusta sovellettavaksi tullut kiinteistöverolaki (654/1992). Mainittu laki merkitsi voimaantullessaan, että vuokramies vapautui suhteessa kaupunkiin erinäisistä vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehelle kuuluvista, kadun kunnossa ja puhtaanapitoon liittyvistä maksuvelvoitteista. Vastaavasti nämä velvoitteet siirtyivät vuokranantajan (maanomistajan) maksettavaksi kiinteistöveroon sisällytettynä maksuina.”

”Toinen pitkäaikaisiin sopimussuhteisiin liittyvä olosuhteiden muutos koskee vuokran kohteen arvossa sopimussuhteen aikana tapahtuvia muutoksia. Sitomalla vuotuinen vuokranmaksu elinkustannusindeksin muutoksiin vuokranantaja voi turvata vuokran suuruuden rahan arvon alenemista vastaan. Kuten edellä on tullut esille, ei edes tämä ns. vakauttamislakien johdosta ole kaikilta osin onnistunut.”

”Rahanarvon alenemiselta turvaava indeksiehto ei kuitenkaan suojaa vuokranantajaa vuokrakohteen arvonnousun varalta. Maan arvonnousu ylittää rahanarvon alenemisen ja maan yleinen arvonnousu jää vuokrasuhteen aikana vuokramiehen hyväksi. Sopimussuhteen alussa ankaraltakin tuntuva vuokranmäärää koskeva sopimuskohta muuttuu pitkäaikaisissa sopimussuhteissa sopimuskauden aikana edulliseksi.”

”Vuokramiehen omista toimenpiteistä johtumaton maan arvonnousu kuuluu aina vuokranantajalle.”

Vuokran määräytymisperusteet

Vuokran määräytymisperusteista Majamaa toteaa lausunnossaan seuraavaa:
”Maanvuokrassa, kuten kaikissa muissakin tapauksissa, joissa omistaja luovuttaa omistamansa esineen toisen hallintaan ja käytettäväksi, vuokran määrän määrittelee lähtökohtaisesti luovutettavan omaisuuden arvo. Tämän seikan osalta ei vallinne epä tietoisuutta. Kun maanvuokralakiin lisättiin vuonna 1974 lailla 19.4.1974/303 lain 4 §:ään yleinen vuokrasopimusehtojen kohtuullistamista koskeva säännös, niin samassa yhteydessä laissa määriteltiin erikseen vuokranmaksun osalta kriteerit, joiden avulla kohtuullisuutta tuli arvioida. MVL 3 luvun mukaisissa vuokrasuhteissa, joista nyt on kysymys, vuokranmaksun kohtuullisuutta arvioidaan MVL 56 §:ssä olevan viittaussäännöksen mukaan samalla tavoin kuin mitä MVL 29 §:ssä on säädetty tontinvuokraoikeuksien tapahtuneessa vuokrassa.”

”Vaikka vuokranmaksun kohtuullisuutta ja vuokranmaksun sovittelua koskevat säännökset koskevat vuokrasuhteen voimassaolon aikana tapahtuvaa menettelyä, voidaan sovittelussa huomioon otettavia kriteereitä pitää ilmauksina yleisistä vuokrasuhteissa noudatettavista periaatteista, joiden valossa voidaan tarkastella myös uuden vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.”

”Maanvuokralain 56 ja 29 §:n mukaan vuokranmaksua koskevan sopimuskohdan vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisuutta ja muutoin kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat seikat. Tarkastelen näitä jäljempänä. Tässä yhteydessä totean kuitenkin erikseen, että vuokramiehen maksukyky tai tontilla olevan rakennuksen tekniset ominaisuudet kuten kunto sinänsä taikka mahdolliset, edessä olevat peruskorjaukset eivät ole kohtuusarvioinnissa lain mukaan huomioon otettavia seikkoja.”

Tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla

”Tontin arvo ja käyttötapa paikkakunnalla tarkoittavat paljolti samaa asiaa: ne määrittelevät tontin (rakennuspaikan) pääoma-arvon. Rakennuspaikalla on pääasiassa sijainnin ja rakennusoikeuden mukaan markkinoilla määräytyvä tietty markkina-arvo ja tämän arvoisen objektin vuokranantaja luovuttaa vuokramiehen käyttöön. Useinkaan tästä arvosta ei ole epätietoisuutta tai jos on, niin se on varsin helposti selvitettävissä. Näin on tapahtunut nyt esillä olemassa asiassa, kun kahden eri arvioitsijan toimesta on selvitetty tonttien rakennusoikeuksien arvoa Lehtisaaren alueella.”

”Käypä vuokrataso ja sen kohtuuden mukaan huomioon ottaminen ovat hiukan moninaisempia asioita. Käypään vuokratasoon voi vaikuttaa muun muassa se, jos joku maanvuokrausta harjoittava toimija, esimerkiksi kaupunki, määrittelee maanarvon lähtökohtaisesti muilla perusteilla kuin markkinaehtoisesti, jolla on alentava vaikutus vuokralle luovutettavan maan arvoon. Lienee selvää, ettei muiden maanomistajien tarvitse noudattaa jonkun toisen maanomistajan omaksumaa hinnoitteluperustetta.”

”Tontin arvo ja siitä perittävää vastiketta koskeva kysymys ovat kaksi toisistaan erillisiä asioita. Ne nivoutuvat kuitenkin yhteen sen vuoksi, että omaisuuden tuoton määrää tavataan verrata prosenttilukuna, jossa saatava vastike suhteutetaan tontin arvoon. Kun tuottoprosentti pitkän vuokrasuhteen päätyttyä lasketaan maapohjan nykyisestä arvosta, on selvää, että vuokran määrä nousee, vaikka tuottotavoite säilytettäisiin entisen suuruisena. Vuokran määrän nousu riippuu tällöin vain siitä, että maanarvo on kohonnut ja korotuksen ankaruus riippuu vastaavasti siitä, kuinka alhaisen maanarvon mukaan määräytyvää vuokraa vuokramies on saanut nauttia hyväkseen.”

”Maanarvon nouseminen elinkustannusindeksiä nopeammin ei ole mikään erityinen maapohjaan liittyvä kysymys. Samasta ilmiöstä ja samoista tekijöistä on kysymys, kun tarkastellaan huoneiston neliöhinnan kehitystä vastaavana ajankohtana. Huoneistojen hinnat ovat nousseet eri tahdissa kuin mitä elinkustannusindeksillä korjattu huoneiston ostohinta olisi edellyttänyt. Tätä seikkaa huoneiston osakkeenomistaja pitää joko luonnollisena tai omalla kohdallaan ei ainakaan harmillisena asiana.”

”Vuokramiestä kiinnostaa lähinnä maapohjasta maksettavaksi tulevan vuokran määrä, ei niinkään se tuottotavoite, jonka tuloksena vuosivuokra määräytyy. Jos maanarvoa ei tietoisesti määriteltäisi markkinaehtoisesti, niin tämä merkitsisi sitä, että osa maanarvosta luettaisiin vuokramiehen hyväksi. Näin ei menetellä kiinteistöverotuksessakaan, jossa maapohjan arvo luetaan kokonaan maanomistajan rasitukseksi. Maapohjan arvosta ei tehdä mitään vähennystä vuokranantajan hyväksi eikä vastaavasti lueta mitään osuutta vuokramiehen rasitukseksi.

”Näyttääkin siltä, että vuokranmäärää koskevissa asioissa huomiota ollaan kiinnittämässä ensisijassa tuottotavoitteen ilmentämään tuotto prosenttiin. Keskeiseksi kysymykseksi maanvuokralain mukaisissa vuokran määrää koskevissa asioissa jääkin se, että voidaanko tuotto prosentille määrätä jokin enimmäismäärä, tietyn luvun osoittama mekaaninen prosenttiluku, jota käyttäen vuokran suuruus joko muodostuisi, taikka ei muodostuisi kohtuuttomaksi maanvuokralain tarkoittamassa merkityksessä. ”

”Kuten edellä on tullut esille, niin käyttöoikeuden luovuttamisesta perittävä vastike on omistajan saama korvaus toiselle luovutetusta oikeudesta tai etuudesta. Vastikkeen suuruuteen vaikuttaa toisen käyttöön luovutettavan hyödykkeen laji, kysyntä ja tarjonta ja kulloinkin vallitsevat olosuhteet.”

”Kiinteistöt ja rakennukset reaaliomaisuutena eroavat esimerkiksi rahasta (valuutasta) muun muassa siinä, että raha on vain vaihdantaväline, jonka omistaja alituisesti etsii sijoituskohteita, jotka voisivat maksimoida tuoton tälle pääomalle joko koron tain muun palautuksen muodossa. Jos rahaa on markkinoilla joko liikaa tai sille ei ole käyttökohteita, johtaa tämä siihen, että rahasta saatava korkotuotto alenee. Rahan arvo sijoituskohteena heikentyy ja järkevä sijoittava etsii pääomalle vaihtoehtoisista kohteista parempaa tuottoa. Siksi lienee selvää, ettei reaaliomaisuudesta, kuten maa-alueesta saatavaa tuottoa voida verrata yleiseen korkotasoon taikka valtion obligaatioista tällä hetkellä saatavaan tuottoon sen seikan tueksi, että tuotto prosenttina ilmaistavan vastikkeen tulisi noudattaa rahamarkkinoilla rahasta maksettavaa korvausta tai rahasta saatavaa tuottoa siitä puhumattakaan, että yleisen korkotason alhaisuudella voitaisiin perustella vuokratason kohtuuttomuutta taikka omistajan

velvollisuutta tyytyä rahasta saatavaan tuottoon ajankohtana, jolloin se on historiallisen alhaalla.”

”Rahamarkkinoiden asemasta vuokratulon suuruutta voitaisiin verrata – jos jokin vertailukohta on haettava – lähinnä eri rahoituslaitosten kiinteistörahastojen tuottoihin. Näiden tuotto on ollut 5,5 – 6 prosentin suuruinen. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan kiinteistösijoitusten nettotuotot ovat vuonna 2015 säilyneet keskimäärin 6 prosentin tasolla.”

”Tässä yhteydessä on syytä tähdentää, että maanvuokrasta sopiminen on osapuolten keskinäinen asia ilman, että lainsäädännössämme olisi tätä sopimusvapautta rajoitettu. Lainsäädännössämme on lukuisia tapauksia, joissa niin sanotun luonnollisen monopolin haltijalle on asetettu rajoituksia periä palveluistaan maksuja. Tällaisena rajoituksena voidaan mainita esimerkiksi sähköverkkoyhtiötä koskeva asianomaisessa laissa oleva säännös, jonka mukaan yhtiöllä on oikeus saada sijoitetulle pääomalle kohtuullinen tuotto. Sähköverkkoyhtiö Carunan kohdalla siirtohintojen suuruutta valvova energiavirasto on pitänyt 6 – 8 prosentin tuottoa lain tarkoittamana kohtuullisena tuottona.”

”Valuutta ei ole reaaliomaisuutta, vaan vaihdantaväline, jonka omistaja alati etsii sille edullisinta ja tuottavinta sijoituskohdetta. Kulloinkin vallitseva korkotaso ja rahasta kulloinkin saatava tuotto eivät ole rinnastuskelpoisia vaihtoehtoja arvioitaessa maan luovuttamisesta toisen käytettäväksi saatavaa tuottoa.”

”Jos ja kun maasta saatava vuokratuotto sijoittuu neljän ja kuuden (4 – 6) prosentin väliin, ei vuokran suuruutta voida millään mittarilla pitää kohtuuttomana.”

Taloustutkimuksen tutkimusjohtaja valtiotieteen tohtori, dosentti Pasi Holmin mielestä seurakuntayhtymä sijoituskiinteistöjen omistajana voidaan rinnastaa eläkevakuutusyhtiöihin. Holm toteaa lausunnossaan (s. 2), että *”Suomen työeläkejärjestelmässä on sekä julkisen että yksityisen sektorin piirteitä. ”Euroopan Unionin taloudellisessa ohjausjärjestelmässä Suomen työeläkejärjestelmä lasketaan julkiseen sektoriin. Eduskunta päättää pakollisten työeläkemaksujen määrästä ja säättää eläkelainsäädännön. Toisaalta työeläkeyhtiöiden hallinto perustuu yksityisen sektorin hallintokoodiin. Työeläkeyhtiöiden politiikkana on sijoittaa tuottavasti ja turvaavasti. Sama periaate sopii hyvin myös seurakuntien sijoitusperiaatteeksi. Seurakuntien sijoitusomaisuuden tehtävänä on tuottaa pitkäaikaista, tasaista kassavirtaa seurakuntien toiminnan rahoittamiseksi.”*

Työeläkevakuutusyhtiö Ilmarisen asettamaa 5 %:n nimellistuottotavoitetta analysoivan laskelman johtopäätöksenä Holm toteaa edelleen lausunnossaan (s. 5), että *"Helsingissä sijaitseville kiinteistöille voidaan perustellusti ja kohtuudella esittää viiden (5) prosentin vuokratuottoa, joka perustuu vuokrasopimuksen tekohetkellä arvioituun kiinteistön arvoon. Tämä vastaa noin neljän (4) prosentin nimellistuottotavoitetta kiinteistösijoittajalle, joka laskee sijoituksensa tuoton pääoman käyvälle arvolle. Jos elinkustannusten nousu on vuosittain noin 1,5 prosenttia seuraavien 24 vuoden aikana, käyville arvoille laskettu neljän (4) prosentin nimellistuotto tuottaa reaalisesti 2,5 prosenttia. Pääoman käyville arvoille laskettu neljän (4) prosentin nimellistuotto on prosenttiyksikön pienempi kuin tuottavasti ja turvaavasti sijoittavien työeläkeyhtiöiden pitkän aikavälin nimellistuottotavoite, jos inflaation odotetaan olevan 1,5 prosenttia. Työeläkeyhtiöiden pitkän aikavälin reaalituottotavoite on 3,5 prosenttia."*

Maan hinnan ja -vuokran määräytyminen sosiaalisin perustein?

Kaupunkien ja kuntien sekä seurakuntienkin kohdalla esitetyn tuotto prosentin perusteluina on käytetty myös sitä, että kaupunkien ja kuntien tonttien arvon määrittäminen markkinahintaa alhaisemmaksi tehtäisiin sosiaalisin perustein tai sillä perusteella, että kunnilla on velvollisuus tarjota alueellaan edullista tonttimaata asukkaille. Kuntien osalta tämä mitä ilmeisimmin pitäneeikin paikkansa. Kaupunki luovuttaa merkittävän määrän tonteistaan Hitas-tonteiksi vuokraamalla tontin nykyisellään 25 % alhaisempaan vuokrahintaan ja lisäksi kaupunki luovuttaa lähes kaikki ARA -tuotantoon (Valtion rahoittama vuokra-asuntotuotanto) rakennettavat tontit ARA:n hyväksymin kattohinnoin. ARA:n vuokra-asunnot ovat selkeästi sosiaalista asuntotuotantoa ja asukasvalintoihin sovelletaan selkeästi tulo rajoja. Hitas-tuotanto on hintasäännösteltyä omistusasuntotuotantoa. Lisäksi on huomioitava, että Helsinki sekä Espoo, Vantaa ja Kauniainen ovat MAL sopimuksella (Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset) sitoutuneet luovuttamaan vähintään 20 % kaikista uusista kaavavarannoista ARA-tuotantoa eli valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.

Seurakunnatkin voivat halutessaan tarjota asuntoja vuokrattavaksi sosiaalisin perustein, mutta tästä pitää aina kuitenkin olla erikseen maininta vuokrasopimuksissa. Siltä osin kuin Helsingin kaupungin ja Helsingin seurakuntayhtymän soveltamaa maanvuokran tasoa halutaan verrata toisiinsa, vertailua ei voi tehdä kaupungin sosiaalisin perustein tapahtuneen kohteen ja Helsingin seurakuntayhtymän ilman vastaavaa perustetta vuokraaman kohteen välillä. Lehtisaaren asukkaat ry:n taustalla olevissa asunto-osakeyhtiöissä ei ole miltään osin kysymys alun perin sosiaalisin perustein tapahtuneesta vuokrauksesta. Lehtisaaren maanvuokrasopimusten osalta kyse ei ole vuokra-asumisesta vaan omistusasunnoista, eikä niiden osalta ole tuotu esiin sosiaalisen asumisen tukemisen tarvetta eikä Hitas-asuntoihin liittyvää säännöstelyä myyntihintaan. Näin ollen on katsottava, että perusteita tuottotavoitteen laskemiseen sosiaalisin perustein ei ole.

Vuokrankorotusten jaksottaminen useammalle vuodelle ja muut ehdot

Koska yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden osalta korotukset ovat huomattavia, korotuksia ehdotetaan porrastettavaksi, siten että tämänhetkisestä tuotosta riippuen vuokrankorotus astuu täysimääräisenä voimaan viidentoista vuoden kuluessa. Vuokrien määrityksen perusteeksi asetettavaan rakennusoikeuden arvoon esitetään 20 %:n alennusta, koska kyse on jo rakennettujen kerrosneliöiden arvosta.

Nykyisten sopimusten mukainen optio antaa mahdollisuuden pidentää sopimuksia 20 vuodelle. Vuokramiehet ovat kuitenkin käydyissä alustavissa neuvotteluissa esittäneet kiinnostuksensa pidentää sopimuksia 50 vuodelle. Merkittävä syy siihen, että vuokrataso on pitkällä sopimuskaudella jäänyt pahasti jälkeen maan arvon kehityksestä, johtuu siitä, että alkuperäisissä 50 vuoden sopimuksissa ei ollut sovittu tehtäväksi riittäviä tasokorotuksia vuokratkauden aikana. Mikäli uudeksi sopimuskaudeksi halutaan 50 vuotta 20 vuoden option sijaan, on vuokranantajan tuottojen turvaamiseksi uusiin sopimuksiin kirjattava muissakin nykyisissä vuokrasopimuksissa käytetty ehto vuokratason tarkistamisesta 25 vuoden kuluttua siten, että vuokra tarkistetaan silloin käyvän maan arvon mukaiseksi.

Kiinteistöveron kehitystä ei pitkien vuokrasopimusten aikana voi etukäteen ennakoita. Historiassa verokehitys on ollut kuitenkin nouseva. Vuodesta 1993 alkaen kiinteistöveron suuruus on noussut huomattavasti ja jos kiinteistövero jää vuokranantajan vastattavaksi, voi vuokranantajan tuottotavoite heikentyä sopimuskauden kuluessa merkittävästi. Nykyisin laadittavissa maanvuokrasopimuksissa on tapana sopia julkiset maksut kuten kiinteistövero vuokramiehen vastattavaksi.

Kiinteistöveron ei ole tarkoitus sisältyä vuokraan, vaan se esitetään laskutettavaksi läpikulueränä vuokramiehiltä, kuten maanvuokrasopimuksissa on tällä hetkellä vallitsevana käytäntönä.

Lehtisaaren sopimusten kohdalla uusi sopimuskausi on alkamassa vasta 1.1.2020, mutta uuden vuokrasopimuksen alkamista ennen nykyisen vuokratkauden päättymistä voidaan yhtiöiden niin halutessa myös aikaistaa, tällöin tulevat vuokrankorotukset on mahdollista porrastaa vieläkin pidemmälle ajanjaksolle. Asiasta neuvotellaan erikseen jokaisen asunto-osakeyhtiön kanssa, ja jokainen vuokrasopimus tuodaan erikseen yhteisen kirkkoneuvoston ja edelleen yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi. Koska kyseessä on 20 -

50 vuoden pituinen vuokrasopimus, on vuokrauspäätös alistettava Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulien vahvistettavaksi.

Vantaan seurakuntayhtymän maanvuokrasopimukset Lehtisaassa

Vantaan seurakuntayhtymällä on Lehtisaassa vastaavin perustein vuosina 1964–1966 vuokrattuja asuintalontontteja, joiden vuokrausperiaatteet käsiteltiin Vantaan seurakuntayhtymän yhteisessä kirkkoneuvostossa ja -valtuustossa jo kesäkuussa 2016. Tässä nyt esitetyt vuokrasopimusten uudet ehdot noudattavat pääosin samoja periaatteita kuin Vantaan seurakuntayhtymässä päätetyt, poiketen niistä merkittävästi kuitenkin kolmessa kohdassa. Vantaalla korotuksia päätettiin porrastaa 1-3 vuodelle, kun tässä ehdotuksessa porrastukset ehdotetaan tehtäväksi 15 vuoden aikana. Toinen eriävä kohta on vuokrien tarkistusajankohta. Vantaalla päätettiin, että vuokria tarkistetaan vallitsevaan vuokratasoon 10 vuoden välein, kun tässä ehdotuksessa tarkistus tehtäisiin 25 vuoden kohdalla. Kolmantena erona tässä myös esitetään vuokran määräyksessä rakennusoikeuden neliöhintaan 20 %:n tasoalennusta, koska kyse on tonteista, jotka ovat jo rakennettuja ja koska kiinteistövero siirretään vuokramiesten maksettavaksi.

Vuokran korotuksen vaikutusten kohtuullistaminen

Professori Majamaan lausunnon mukaan vuokrasopimusten jatkamista koskeva sopimusehto on kirjoitettu sopimukseen siten, että vuokrakauden päätyttyä syntyisi itse asiassa kokonaan uusi vuokrasopimussuhde. Tämä mahdollistaisi vuokrien korottamisen täysimääräisenä heti uuden vuokrakauden alkaessa. Koska uusi vuokrataso olisi sopimusten alkuhetkellä yhdellä kertaa toteutettuna kova, olemme selvittäneet mahdollisuuksia kohtuullistaa vuokrien korotusten vaikutusta ja päätyneet esittämään korotuksen vaikutusten lieventämistä kolmella tavalla:

1. Asiantuntijoiden esittämä alin arvo vuokran laskennan perusteeksi.

Vuokrien laskennan perusteena ei käytetä kiinteistöasiantuntijoiden kustakin kiinteistöistä esittämien arvojen keskiarvoa vaan heidän esittämänsä alinta arvoa.

2. 20 % alennus rakennusoikeuden arvosta

Vuokrien korotusta esitetään kohtuullistettavaksi siten, että laskennan perusteena olevista tonttien rakennusoikeuksien arvosta tehdään

kategorisesti 20 %:n vähennys vuokraa laskettaessa. Kun huomioidaan käyvästä arvosta tehtävä 20 %:n alennus, efektiiviseksi koroksi tulee sama kuin Helsingin kaupungin maanvuokrasopimusten nimelliskorko 4 %

3. Vuokrien korotuksen porrastaminen

Vuokrien korotuksen vaikutuksia kohtuullistetaan esittämällä korotusten porrastamista 15 vuodelle siten, että vuokraa korotetaan vuosittain 1/15:llä siitä summasta, jolla vanha ja uusi vuokra eroavat toisistaan eli vuokrien erotuksesta. Korotus tulee näin voimaan 15 vuoden kuluessa.

Kohtuullistamisen vaikutukset vuokriin

Alimman hinta-arvion valinta keskiarvon sijasta laskennan perusteeksi vaikuttaa eniten niiden AR ja AO tonttien kohdalla, joissa arviot poikkeavat eniten toisistaan. Kaikkien 10 sopimuksen kohdalla 15 vuoden aikana kokonaisalennus on tällä perusteella noin 244 000 euroa.

Edellä mainittu 20 % alennus rakennusoikeuksien arvosta merkitsee kaikkien 10 sopimuksen kohdalla vuokramiehille yhteensä noin 2,15 miljoonan euron alennusta vuokriin kumulatiivisesti 15 vuoden aikana.

Korotuksen noston porrastuksella 15 vuodelle on suurin vaikutus. Se merkitsee kaikkien 10 sopimuksen kohdalla yhteensä 5,47 miljoonan euron alennusta vuokriin. Eli jos esitettyä vuokrien korotustapaa verrataan siihen, että vuokrat nostettaisiin heti kaikkien kymmenen tontin osalta 5 %:n tasolle tonttien käyvästä arvosta laskettuna, nämä alennukset merkitsivät yhteensä noin 7,8 miljoonan euron tukea 15 vuoden kuluessa seurakuntayhtymältä vuokramiehille Lehtisaaressa.

Vertailun vuoksi todettakoon vielä, että mikäli vuokrien korotus porrastettaisiin 10 vuodelle, luvut muuttuisivat niin, että alimman arvion käyttäminen käyvän arvon laskennassa, toisi kumulatiivisesti 168 000 euron alennuksen 10 vuoden aikana vuokriin, 20 % alennus tonttien käyvistä arvoista merkitsisi yhteensä noin 1,42 miljoonan euron alennusta vuokriin 10 vuoden aikana ja korotuksen porrastukset 10 vuodelle toisivat tänä aikana kumulatiivisesti 3,5 miljoonan euron alennuksen vuokriin. Eli jos esitettyä korotustapaa verrataan siihen, että vuokrat nostettaisiin heti kaikkien kymmenen tontin osalta 5 %:n tasolle tonttien käyvästä arvosta laskettuna, korotusten toteuttaminen 10 vuoden aikana edellä mainituin tavoin merkitsisi yhteensä 5,1 miljoonan euron alennuksen 10 vuoden aikana Lehtisaaren vuokramiehille.

Maanvuokrasopimusten merkitys seurakuntien taloudessa

Yhteisöverotuottojen muututtua vuoden 2016 alusta valtionosuudeksi, jolla korvataan seurakuntien vastuulle asetettuja lakisääteisiä velvollisuuksia kuten hautaustoimen järjestämistä ja kulttuurihistoriallisten rakennusten kunnossapitoa, seurakuntayhtymän tuotot laskivat vuositasolla merkittävästi ja myös seurakuntien jäsenmäärät ovat laskussa. Tässä talouskehityksessä maanvuokratuotot ovat yhä merkittävämpiä tulonlähteitä seurakuntayhtymälle, jonka on pystyttävä niukentuvien resurssien puitteissa auttamaan koko ajan kasvavaa apua tarvitsevien määrää.

Liitteet

- 6 Lehtisaari_vuokralaskelmia_1b
- 7 Lehtisaari_vuokralaskelmia_4a
- 8 648-2016-1 Vantaan seurakuntayhtymän päätös_Lehtisaari_maanvuokrat 269884_1_1
- 9 Catella_arviolausunto
- 10 Newsec_Lausunto Lehtisaaren AK- AR ja AO-tontit
- 11 Catella_Helsingin Seurakuntayhtymä Lehtisaari maanvuokrat
- 12 Mäkitalo asianajotoimisto
- 13 Vesa Majamaan lausunto
- 14 Taloustutkimus_Pasi Holm lausunto
- 15 Hanna Mithikun eriävä mielipide yhteisen kirkkoneuvoston päätökseen 27.4.2017

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Kai Heinonen, p. 09 2340 2700, kai.heinonen@evl.fi