

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 83

§ 83

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksestä 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Rajala Matias
Taari Iina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.1.2026 § 5 tekemästä päätöksestä vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. 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 on päättänyt 19.1.2026 § 5 vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana, seuraavin pääehdoin:

1
Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

2
Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty päätöksen liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Oikaisuvaatimus on saapunut 13.2.2026 kuntalain 138 §:n mukaisessa määräajassa, joka on 14 päivää tiedoksisaannista. Oikaisua elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen vaatii Asunto Oy Kaukrinne, joka on kiinteistöillä 49-428-7-38 ja 49-428-7-14 sijaitsevien vuokra-alueiden maanvuokralainen, jonka maanvuokrasopimuksen uusimisesta on päätetty.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Asunto Oy Kaukrinne ("Yhtiö") vaatii, että elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöstä muutetaan siten, että tontinvuokran määräksi vahvistetaan enintään 20.000 euroa/vuosi.

Yhtiö katsoo, että maanvuokraa tulee kohtuullistaa Maanvuokralain 4 §:n nojalla seuraavin perustein:

1

Vuosivuokran lähes seitsemänkertainen korotus 13.468,37 eurosta 91.147 euroon on kohtuuton.

2

Yhtiö ja Espoon kaupunki ("Kaupunki") eivät ole tasavertaisessa neuvotteluasemassa ja Yhtiön on pakko tehdä uusi vuokrasopimus.

3

Vuokra on sidottu voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa elinkustannusindeksiin. Kaupunki on vuokranantajana arvioinut, että indeksisidonnaisuus pitää vuokratason käypänä. Päätöksessä ei ole

esitetty perusteita sille, miksi näin ei olisi. Indeksien jälkeensijainneisyydellä perustellaan kuitenkin myös vuokrankorotusta. Tämä osoittanee, että korotuksen tarkoituksena on käyttää yksipuolista mahdollisuutta Kaupungin omistaman omaisuuden tuoton parantamiseen tilanteessa, jossa vastapuolella ei periaatteessa ole muuta mahdollisuutta kuin suostua korotukseen tai purkaa tontilla olevat rakennukset. Tämä ei ole hyvää hallintoa eikä vastaa Kaupungin perustehtävää asukkaiden palvelijana.

4

Vuokrankorotusta on perusteltu laskelmilla Kaukalahden tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta. Peruste on virheellinen. Yhtiön vuokraamalle tontille ei voida rakentaa uudisrakennuksia eikä rakennusoikeus ole osittainkaan luovutettavissa. Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat jatkuvan peruskorjauksen ja ylläpidon tarpeessa. Lähtötilaisuudessa eteen tuleva linjasaneeraus yhdessä vuokrankorotuksen kanssa nostaa asumisen kustannukset sietämättömän korkeiksi, eikä osa osakkeenomistajista tule niistä selviytymään.

5

Kaupunki on saanut tontista vuokratuoton jo lähes 50 vuoden ajan ja tulisi saamaan vielä vuosikymmeniä eteenpäin. Rakennukset on tarkoitettu pysyviksi, eikä ole ajateltu, että ne puretaan vuokra-ajan päättyessä. Vuokrankorotus ei voi siten perustua tilanteeseen, jossa alue on tyhjä ja tontteja ryhdytään uudelleen vuokraamaan ja taloja rakentamaan.

6

Maanvuokralain 4 §:n mukaan vuokrasopimuksen ehtoa voidaan sovitella, jos sen soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaista tai muutoin kohtuutonta. Tämä sovittelessäännös koskee myös vuokran määrää. Maanvuokralain 29 §:n mukaan tontinvuokra soviteltaessa on otettava huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat tekijät. Sovittelelessäännös on lisätty maanvuokralakiin nimenomaan asuntotontin vuokralaisen suojaksi. Hallituksen esityksen perusteluissa on korostettu asuntotontin sosiaalista, asumista turvaavaa merkitystä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Uuden sopimuskauden mukaiset vuokrat ovat nykyisten sopimusten mukaisia vuokria selvästi korkeammat johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta. Vuosina 2027–2030 päättyvissä vuokrasopimuksissa vuokra-aika on ollut 50 vuotta. Sopimuksissa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta se ei yksin ole riittänyt pitämään vuokria arvonnousun kanssa samalla tasolla, koska kiinteistöjen arvot ovat nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin.

Valtuuston 12.6.2023 § 65 päättämässä Espoon kaupungin Asumisen ja maankäytön periaatteissa ("Asumisen ja maankäytön periaatteet") on linjattu, että vuokrauden päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.

Esitettävät uudet vuokrat perustuvat pääoma-arvoihin, jotka on johdettu puolueettomista arviolausunnoista (Catella Property Oy 20.5.2025, CBRE Finland Oy 7.5.2025, GEM Valuation Oy 21.5.2025). Pääoma-arvot on laskettu arviolausunnoissa esitettyjen tonttikohtaisten arvojen keskiarvoista laskemalla edelleen keskiarvojen kautta alueelliset rakennusoikeuden yksikköhinnat (arvot on pyöristetty euron tarkkuudella). Jokaiselle alueelle

on näin määritetty oma alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta, jolloin yhdenvertaisuus huomioiden kaikkien samalla alueella sijaitsevien tonttien vuokrat määräytyvät samaan yksikköhintaan perustuen.

Kun huomioidaan Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevat vuokralaiset, esitettäviä uusia vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisesta rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 10 prosenttia.

Pääoma-arvot on laskettu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen, pois lukien Yhtiön vuokra-alue, jonka vuokra on määritetty käytetyn rakennusoikeuden mukaan, koska ko. alueella ei ole asemakaavaa. Yhtiön vuokra-alueella ei näin ollen ole käyttämätöntä rakennusoikeutta.

1

Vuokrakorotuksen kohtuullisuutta arvioitaessa on oleellista ottaa huomioon, että vuokrakorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Sillä, kuinka moninkertainen uusi vuokra on suhteessa vanhaan vuokraan, ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko uusi vuokrataso kohtuuton. Vuokralaiset ovat nauttineet hyvin edullisista vuokrista pitkän ajan saaden samalla oikeuden pitää rakennuksiaan arvokkailla tonteilla sekä etuoikeuden tonttien uudelleen vuokraamiseen.

2

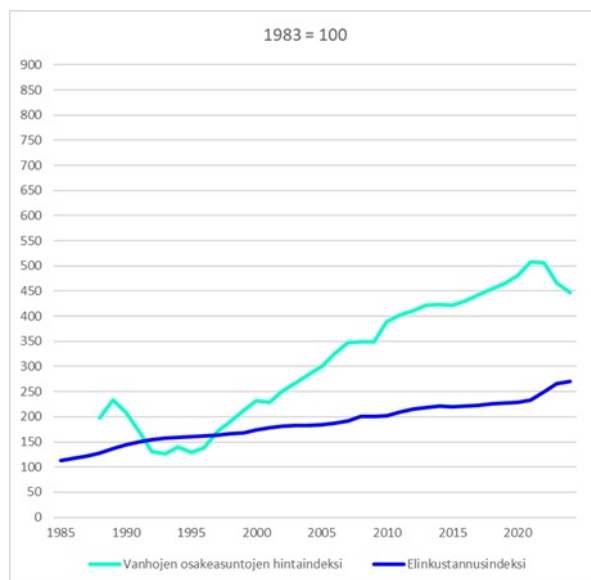
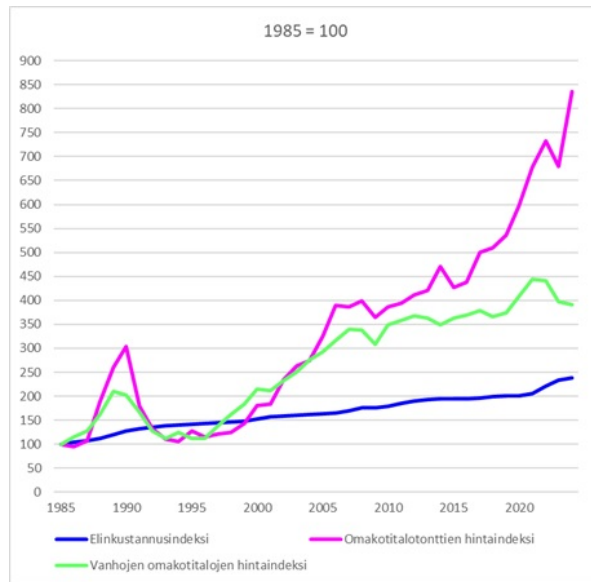
Vuokralaisille annettiin mahdollisuus kirjallisten mielipiteiden jättämiselle ennen maanvuokrasopimusten uusimista koskevaa päätöksentekoa.

Kaupunki on huomionnut, että kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen, joka omistaa tontilla asuinrakennuksen, on käytännössä eri asemassa vuokrasopimusta uusittaessa kuin sellainen tontinsaaaja, joka voi ilman aiempia sitoumuksia tehdä valinnan rakentamattoman tontin vuokraamisesta. Tästä johtuen esitettäviä vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisista rakennusoikeiden yksikkö hinnoista, ja siten vuokrista, 10 prosenttia.

Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen huomioidaan vuokran kohtuullistamisen lisäksi siirtymäajalla. Siirtymäaika mahdollistaa uuteen vuokraan sopeutumisen portaittain.

3

Uuden sopimuskauden mukaiset vuokrat ovat nykyisten sopimusten mukaisia vuokria selvästi korkeammat johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta. Nykyisissä sopimuksissa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta se ei yksin ole riittänyt pitämään vuokria arvonnousun kanssa samalla tasolla, koska kiinteistöjen arvot ovat nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin. Asiaa havainnollistavat ao. kuvissa esitetyt kuvaajat.



On tunnistettu, että elinkustannusindeksi ei yksin välttämättä riitä pitämään vuokria markkinatasossa vuokra-aikana. Tästä johtuen vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046.

4

Yleisen käytännön mukaan maapohjan arviointiin vaikuttavat pääasialliset tekijät ovat sijainti, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Vuokra määritetään maapohjan arvon mukaan, eikä arvoa määritettäessä oteta huomioon vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia. Näin ollen toisiaan sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat tontit ovat samanarvoisia riippumatta siitä, mitä tontille on rakennettu. Täten varmistetaan, että Kaupunki vuokranantajana kohtelee kaikkia vuokralaisia yhdenvertaisesti.

Suurella osalla tonteista, joiden vuokrasopimuksia ollaan uusimassa, sijaitsee peruskorjausikäisiä rakennuksia. Suunnitteilla olevat korjaukset ja maanvuokran nousu nostavat kiistatta asumiskuluja. Vuokria määritettäessä ei kuitenkaan voida huomioida rakennusten kuntoa ja korjaustarvetta, sillä kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia. Vuokran alentaminen rakennusten kunnon ja korjaustarpeiden mukaan tarkoittaisi, että Kaupunki rahoittaisi epäsuorasti rakennusten korjauksia.

Tämä taas asettaisi vuokra- ja omistustonteilla asuvat keskenään eriarvoiseen asemaan ja hyödyttäisi niitä vuokralaisia, jotka ovat kerryttäneet korjausvelkaa verrattuna niihin, jotka ovat huolehtineet korjausvelvoitteistaan suunnitelmallisesti ja ajallaan

5

Vuokraamista ei voida verrata osamaksuun, vuokratuotto on maanomistajalle tasaista tulovirtaa.

Nykyinen maanvuokrasopimus antaa vuokralaiselle mahdollisuuden vuokra-alueen uudelleen vuokraamiseen. Mikäli vuokralainen ei kuitenkaan haluaisi uusia maanvuokrasopimusta vuokra-ajan päättyessä, sopimuksessa on sovittu, että Kaupunki on velvollinen lunastamaan vuokralaisen rakennukset. Lunastushinta on 60 % rakennuksen teknisestä arvosta.

6

Kuten edellä on todettu, maapohjan ja siten myös vuokratason arviointiin vaikuttavat pääasialliset tekijät ovat sijainti, käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Näiden tekijöiden pohjalta puolueettomat arvioitsijat ovat laatineet arviolausunnot maapohjien arvoista. Päätetyt uudet vuosivuokrat perustuvat arviolausuntoihin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 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. Vuosivuokra on perustunut rakennusoikeuden yksikköhintaan 533 €/k-m². Edellä mainittu kohde sijaitsee Yhtiön vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä. Yhtiön uusi vuosivuokra perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 510 €/k-m².

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keskiindeksi.

3

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

4

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäytöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus Asunto Oy Kaukrinne (ei saavutettava)

Oheismateriaali**Tiedoksi**