

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 4.9.2023 § 138, kaupungin vuokratontin hinta ja muut myyntiehdot (tontti 5-132-1, Magnus Hagelstamin tie 3)

KH 09.10.2023 § 163

93/10.00.02.02/2023

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.9.2023 (§ 138) kaupungin vuokratontin vuokralaisen pyynnöstä päättänyt, että kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) myyntihinta on 1 700 000 euroa, kiinteistönkauppakirja laaditaan tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin, kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja ja että kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä 31.5.2024 mennessä.

Vuokralainen Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3 (jäljempänä vuokralainen tai yhtiö) on määrääjassa tehnyt oikaisuvaatimuksen mainittuun päätökseen ja pyytänyt kaupunginhallitusta tarkistamaan tontille päätettyä hintaa selvästi alemmalle tasolle. Yhtiö on esittänyt, että hinta alennetaan ottamalla huomioon vain tosiasiallisesti hyödynnettävissä oleva nykyinen kerroneliömetrimäärä 1508 k-m<sup>2</sup> sekä kohtuullistamalla asetettua kerrosneliömetrihintaa korvaamalla se arvioinnissa esitetyn markkina-arvon tarkkuuden alarajalla 574 euroa / k-m<sup>2</sup>. Toissijaisesti yhtiö on esittänyt, että kaupunki teettäisi uuden arviolausunnon, jossa otetaan huomioon oikaisuvaatimuksen perusteluissa esille tuotu voimassa oleva asemakaava ja sen suojelumääräykset ja tämän jälkeen kaupunki neuvottelisi yhtiön kanssa tontin hinnasta. Oikaisuvaatimus perusteluineen on **oheismateriaalina**.

#### Vuokratontin tiedot

Vuokratontilla on voimassa 6.2.2012 hyväksytty asemakaava Ak 194, jossa vuokratontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavamääräysten mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Asuinrakennusten purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**.

Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2370 k-m<sup>2</sup>. Vuokratontin käytetty rakennusoikeus on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterissä 1508 k-m<sup>2</sup>. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1967 valmistunut pienkerrostalo, jonka kerrosala on 1508 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 2366 m<sup>2</sup>. Vuokratontti rakennuksineen kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyyn Magnus Hagelstamin tien miljöökokonaisuuteen (rakennusinventoinnin kohdekortti on **oheismateriaalina**). Vuokratontin pinta-ala on 2314 m<sup>2</sup>.

## Maanvuokrasopimus ja vuokratontin myynti

Kaupunki on vuokrannut tontin 21.6.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella yhtiölle. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 2.3.2016–1.3.2066.

Vuokrasopimuksen kohdan 7.4 vuokralaisen osto-oikeus mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamin ehdoin ja hintaan.

Vuokra-alue voidaan siis myydä yhtiölle tontin omistajan, eli kaupungin, asettamin ehdoin ja hintaan.

Kaupunginhallituksen 6.2.2023 (§ 21) hyväksymissä kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteissa todetaan, että kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä. Kaupunki on kiinteistöjen myynnissä käyttänyt lähtökohtana kaavassa määriteltyä rakennusoikeuden määrää, ei mahdollisesti toteutettua määrää.

Kaupungin maankäyttöyksikkö on tilannut auktorisoidulta kiinteistöarvioijalta arvioreportin vuokratontin markkina-arvosta (arvopäivämäärä 26.5.2023). Arvion on suorittanut tämän tyyppisiin toimeksiantoihin erikoistunut, AKA-auktorisoitu kiinteistöarvioija ja keskusamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija, jolla on ollut kaksi avustavaa arvioijaa. Raportin mukaan vuokratontin markkina-arvo on 1 700 000 euroa (717 euroa / k-m<sup>2</sup>). Raportissa todetaan arvonmäärityksessä käytetyn markkinalähestymistapaa ja kohde on arvioitu Kauniaisten vertailukelpoisista tonttikaupoista johdettuihin rakennusoikeuden ja tontin yksikköhintoihin perustuen.

### Vastaus oikaisuvaatimukseen

Yhtiö esittää tontin myyntihinnaksi 865.592 euroa, mihin alhaiseen hintaan vaikuttaa sekä kerrosneliömetrihintaa (574 euroa / k-m<sup>2</sup>) että huomioon otettavan rakennusoikeuden määrä (1508 k-m<sup>2</sup>).

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Lain mukaisesti kaupungin pitää siis myynnissä käyttää joko tarjouskilpailua tai puolueettoman arvioijan arviota. Lain mukaan kunnan on lisäksi huomioitava, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään, eli EU:n valtioneuvoston päätökset. Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Kiinteistökauppa alihintaan on siis lähtökohtaisesti kielletty. Kaupungin tulee myös kaikessa toiminnassaan soveltaa hallintolain mukaisia yleisiä hyvän hallinnon perusteita, eli mm. kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Näin ollen kaupunki ei voi yksittäisen vuokralaisen kohdalla poiketa muiden vuokralaisten kohdalla sovelletusta käytännöstä.

Todettakoon, että yhtiön omistuksessa olevaa rakennusta ei ole suojeltu kaavassa. Kaavan merkintä "/s" kohdistuu koko alueeseen, myös kaupungin omistuksessa olevaan rakentamattomaan tonttiin. Merkinän tavoitteena on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden muodostavan ympäristön

säilyminen. Kaavamääräykset eivät kiellä rakennuksen purkamista ja ne mahdollistavat myös lisä- ja uudisrakentamisen alueella.

Vuokratontin markkina-arvo perustuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vaikka vuokratontin maanvuokran kohdalla kaupunki on hyväksynyt sen perustuvan tontin käytettyyn rakennusoikeuteen, ei ole mahdollisessa myyntitilanteessa perusteltua tehdä näin, koska asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan käytettävissä, jos vuokratontilla sijaitseva rakennus puretaan, ja nykytilanteessakin voidaan tutkia mahdollisesti käyttämättä olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Koska kyse on tontin myynnistä, vuokralaisen omistaman rakennuksen kunnolla ja arvolla ei ole vaikutusta myyntihintaan.

Todettakoon, että vuonna 2015 kun edellinen maanvuokrasopimus oli päättymässä, yhtiö pyysi myös kaupunkia määrittelemään myyntihinnan tontille. Kaupunki pyysi tuolloin kahdelta paikalliselta kiinteistönvälittäjältä arvion tontin käyvästä arvosta. Arviot tontin käyvästä arvosta olivat tuolloin 1 750 000 euroa (738 euroa / k-m<sup>2</sup>) ja 1 400 000 euroa (591 euroa / k-m<sup>2</sup>), keskiarvon ollessa 1 575 000 euroa (665 euroa / k-m<sup>2</sup>), mihin hintaan kaupunginhallitus päättikin tuolloin, että kaupunki on valmis myymään tontin (KH 23.9.2015 § 188). Yhtiön vuonna 2015 itse hankkiman arvion mukaan kerrosneliömetrihinta oli 610 euroa / k-m<sup>2</sup>, eli korkeampi kuin mitä yhtiö nyt esittää kerrosneliömetrihinnaksi. Hintataso on luonnollisesti noussut vuoden 2015 jälkeen, vaikka tällä hetkellä vallitseekin matalasuhdanne. Edellä olevakin tukee sitä, että myyntihinnan tulee olla huomattavasti korkeampi kuin mitä yhtiö itse esittää.

Yhtiö on oikaisuvaatimuksessaan väittänyt, että kaupunki olisi poikennut auktorisoidun arvioitsijan suosituksista ennenkin tai tontteja myyty halvemmalla (kuin markkinahintaan). Todettakoon, että kaupungin maankäyttöyksiköllä on hyvä käsitys Kauniaisissa tapahtuvista kiinteistökaupoista. Koska Kauniaisissa myydään varsin vähän kerrostalotontteja, kaupunki ei tiedosta mihin perustuu väite siitä, että Kauniaisissa vuosina 2017-2023 myytyjen yli 1 000 m<sup>2</sup>) kerrostalotonttien keskihinta on ollut 1,4 miljoonaa euroa. Mainittakoon myös, että pelkkä kauppahinta ei ole vertailukelpoinen, kun kaupan kohde ei ole tarkemmin tiedossa.

Kaupungin tietojen mukaan Kauniaisissa on vuosina 2017–2023 tehty yhteensä 27 kauppaa, joissa kohteena on ollut kerrostalotontti, sen määräala tai määräosa. Koko tontti on ollut kaupan kohteena viidessä kaupassa ja näissä kaupoissa on kerrosneliömetrin hinta vaihdellut välillä 440–1332 euroa / k-m<sup>2</sup> alhaisimman hinnan kohdistuessa ARA-tonttiin, mistä ei ole oikaisuvaatimuksen tehneen yhtiön kohdalla tilanne.

Todettakoon, että esimerkkinä mainitun Kavallintiellä sijaitsevan kiinteistön kohdalla ei ole ollut kyse kiinteistön myynnistä, vaan vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen myynnistä tarjousten perusteella. Kaupungin keskustassa tapahtuneella tonttikaupalla viitattaneen kahden saman konsernin sisällä olevan yhtiön väliseen kauppaan, millä on voinut olla vaikutusta kauppahintaan. Helsingintiellä olevaa kerrostalotonttia ei ole syytä pitää poikkeavana havaintona, vaan kauppa kuvastaa rakentamattoman kerrostalotontin hintaa Kauniaisten keskustan tuntumassa. (Sen sijaan Kaunialan alue on kaavassa osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), joten tätä aluetta koskevassa kaupassa ei ole kyse kerrostalotontista.)

Koska kuten yhtiö oikaisuvaatimuksessaan esittääkin vertailukelpoisia kauppoja on vähän, on sitä suuremmalla syyllä ollut perusteltua nojautua auktorisoidun arvioitsijan arvioon. Kaupungilla ei ole syytä epäillä, etteikö auktorisoitu arvioitsija olisi huomionnut voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksiä arviossaan ja etteikö arvio olisi hyvän arviointitavan mukainen.

Lain mukaan yhden auktorisoidun arvioitsijan arvio on riittävä, varsinkin kun kaupungin oma hyvä käsitys maan arvosta Kauniaisissa ei poikkea siitä alaspäin. Yhtiö ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt mitään sellaista, minkä takia laadittuun arvioreporttiin ei voisi luottaa, ja raportissa on huomioitu kaavamääräykset. Näin ollen kaupunki ei katso olevan tarpeen hankkia asiassa toista arviolausuntoa. Vuokralaisten tasapuolinen kohtelu huomioiden ei ole myöskään katsottu olevan syytä lähteä erikseen neuvottelemaan yhtiön kanssa kauppahinnasta. Kuten yhtiön kanssa solmitussa vuokrasopimuksessa on sovittu, vuokra-alue voidaan myydä yhtiölle kaupungin asettamin ehdoin ja hintaan.

Kaiken edellä olevan perusteella esitetään, ettei ole syytä muuttaa kaupunginhallituksen päätöstä.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus hyväksyy edellä olevan vastaukseksi oikaisuvaatimukseen ja päättää olla muuttamatta kaupunginhallituksen 4.9.2023 tekemää päätöstä § 138.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Oikaisuvaatimus  
Voipion lausunto (oikaisuvaatimuksen liite)  
EI JULKAISTA - Hinnanäkemys tontista (oikaisuvaatimuksen liite)  
Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset  
Rakennusinventoinnin kohdekortti

Jakelu:

Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3