

## Lausunto

Helsingin seurakuntayhtymä on kääntynyt allekirjoittaneen puoleen asiassa, joka koskee Helsingin kaupungin Lehtisaassa sijaitsevien asuntotarkoitukseen vuokrattujen tonttien vuokra-ajan jatkamista vuokrasopimuksessa sovittujen vuokra-aikojen päättyessä. Allekirjoittanutta on pyydetty tarkastelemaan erityisesti vuokralaisen asemaa vuokrasuhteen päättyessä ja vuokran määrän määräytymisen perusteita vuokrasuhteita jatkettaessa tehtyjen vuokrasopimusten ja maanvuokrausta koskevan lainsäädännön pohjalta.

Allekirjoittaneella on ollut käytettävissä korttelin 30210 tontista 1 Asunto Oy:n Hiidenkiventie 1-3 ja seurakuntien kesken 15.11.1966 solmittu vuokrasopimus; professori Matti Kukkosen 5.1.2017 päivätty koostelausunto Lehtisaaren rakennettujen vuokratonttien arvostamisesta ja reaalisesta tuottovaatimuksesta tällaiselle sijoitukselle; tekniikan lisensiaatti Risto Peltolan 18.1.2017 päivätty yhteenveto Lehtisaaren asunto-osakeyhtiöille annetusta lausunnosta; Lehtisaaren asukkaat r.y.:n seurakuntayhtymälle osoittama muistio ja ehdotus maanvuokrasopimusten pääehdoiksi (päiväykset 18.1.2017); kiinteistöjohtaja Kai Heinosen yhteiselle kirkkoneuvostolle osoitettu, 19.1.2017 päivätty kirjelmä; asianajotoimisto Mäkitalon 26.1.2017 päivätty muistio Lehtisaaren asukkaat r.y.:n vuokrakorotuksista esittämiin väitteisiin ja kysymyksiin; Newsec Valuation Oy:n 14.11.2016 päivätty lausunto rakennusoikeuksien tasosta Lehtisaassa; Catella Property Oy:n 26.5.2016 päivätty arviolausunto tonttien markkinavuokrasta Lehtisaaren tonteilla; ote Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston pöytäkirjasta §:n 394 kohdalta (Lehtisaaren maanvuokrasopimusten jatkaminen) joulukuun 8. päivältä 2016; sekä ote Vantaan seurakuntien kiinteistöjohtokunnan pöytäkirjasta §:n 53 kohdalta (Helsingin Lehtisaassa sijaitsevien asuntotonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen) toukokuun 2. päivältä 2016.

Selvityksenäni esitän kunnioittavasti seuraavan.

### Taustaa

Seurakuntien ja Asunto Oy:n Hiidenkiukaantie 1 – 3 kesken 15.11.1966 tehdyn vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika on sovittu päätymään 31.12.2019. Vuokra-ajan umpeen kulumisen varalta osapuolet ovat sopineet vuokrasopimuksen 2 ja 3 §:ssä seuraavaa:

### 2§

”Vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluttua saada tontit edelleen vuokralle 20 vuoden ajaksi vuokranantajan määräämin uusin ehdoin.

Viimeistään kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä on seurakuntien ilmoitettava vuokramiehelle millä ehdoilla tontit tulevat uudelleen vuokrattaviksi.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä seurakunnille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.”

### 3 §

”Ellei vuokramies halua käyttää etuoikeuttaan uuteen vuokraukseen, on hän velvollinen ennen vuokrakauden päättymistä omalla kustannuksellaan poistamaan tonteilla olevat rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset tai tarjottava rakennuksia vuokranantajalle lunastettavaksi sen arvioimasta hinnasta.”

Käytettävissäni on ollut vain yksi Helsingin seurakuntayhtymän Lehtisaaren asuntotonteista tekemä vuokrasopimus. Jäljempänä olevassa tarkastelussa olen lähtenyt siitä, etteivät tehdyt maanvuokrasopimukset edeltä mainituilta osin poikkea toisistaan.

Vuokrasopimuksen 2 ja 3 §:ssä mainitut ehdot saattavat näyttäytyä vuokramiehen näkökulmasta ankarilta ehdoilta. Niiden ja niiden taustalla olevan lainsäädännön ymmärtämiseksi on tarpeen luoda lyhyt historiallinen katsaus maanvuokraukseen ja siihen liittyneisiin ongelmiin.

Pitkäaikaisten vuokrasuhteiden päättymisen ajankohtaan ajoittuvia kysymyksiä on meillä Suomessa 1900-luvulla ratkaistu eri tavoin siitä riippuen, onko vuokra-alue sijainnut kaupungissa vai maaseudulla. Erikseen säädetyillä laeilla vuokra-aikaa on saatettu jatkaa ja näin turvata vuokramiehen asema vuokra-ajan päättyessä. Maalaiskunnissa ja tällaiseen kuntaan kuuluvassa kauppalassa vuokramiehelle saatettiin lailla (361/1953) myöntää oikeus lunastaa rakennuspaikkansa omaksi. Vastaavan laista oikeutta ei vuokramiehelle ole myönnetty vuokra-alueeseen, joka sijaitsi kaupungissa kaupungin hallinnollisella alueella.

Maanomistajan ja vuokramiehen välisen suhteen järjestelyä koski kuitenkin vuokra-alueiden järjestämisestä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki vuodelta 1962 (218/1962). Sen mukaan vuokranantaja sai valita sen välillä, että jatkaako vuokranantaja vuokrasuhdetta 50 vuodella vai antaako vuokranantaja vuokramiehen lunastaa vuokra-alueen omakseen. Lain tarkoittamia vuokratontteja oli runsaat 500 kappaletta. Helsingin kaupunki valitsi vaihtoehdoista vuokra-ajan jatkamisen.

Näiden vuoden 1953 ja 1962 vuokra-alueiden, perustuslain mukaan vaikeutetussa lainsäädäntöjärjestyksessä säädettyjen järjestelylakien avulla ratkaistiin paljolti se ongelma, joka johtui siitä, ettei meillä ollut lainkaan yleistä lakia, joka olisi koskenut asuntoalueen vuokrausta.

Asuntoalueen vuokrauksessa noudatettiin vain yleisiä vuokrausta koskevia periaatteita. Sopimusvapaus oli laaja ja sopimuskäytäntö erittäin kirjava.

Yleinen maanvuokrausta koskevan lain puute poistui vasta 1.9.1966 voimaan tulleella koko maata koskevalla maanvuokralailla (528/1966). Lain keskeisenä tavoitteena oli saada vuokrasuhteissa aikaan järjestely, jossa molempien osapuolten intressit järjestetään tavalla, ettei enää ole tarvetta ryhtyä erikseen poikkeuslaeilla järjestämään osapuolten välisiä suhteita vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokramiehen aseman turvaamiseksi tapauksissa, joissa vuokra-alue on sopimuksen mukaan tarkoitettu varustaa vuokramiehen rakennuksilla, vuokra-ajan vähimmäispituudeksi säädettiin 30 vuotta (MVL 52.2 §).

Toisaalta koko vuokraustoiminnan jatkamisen kannalta pidettiin hyvin tärkeänä, että vuokrasuhteesta ei muodostu vuokranantajalle (maanomistajalle) liian rasittava. Tämä tavoite katsottiin saavutettavan siten, ettei vuokranantajan velvollisuutta lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokramiehen rakennukset säädetty pakolliseksi, vaan se jäi riippumaan siitä, mitä osapuolet olivat asiasta sopineet. Poikkeuksen tästä lunastusvelvollisuudesta muodosti MVL 2 luvun mukainen tontinvuokraoikeuksien tapahtuva tontinvuokra.

Lunastusvelvollisuutta koskevien lain pakottavien säännösten katsottiin johtavan sellaiseen taloudelliseen sitoutumiseen vuokranantajan taholla, että vuokranantaja välttyäkseen lunastukselta olisi käytännössä pakotettu jatkamaan vuokrasuhdetta (ks. MVL 36 §). MVL 2 luvun mukaisessa tontinvuokrassa vuokramiehelle säädetty pakollinen vuokramiehen rakennusten lunastusvelvollisuus laissa määritellystä arvosta on aiheuttanut sen, ettei MVL 2 luvun mukaisesti ole tehty yhtään vuokrasopimusta. MVL 2 luvun mukainen tontinvuokraoikeuksien tapahtuva vuokraus oli mahdollista jo vuoden 1939 tontinvuokralain (75/1939) mukaan, mutta ainoatakaan sen lain mukaan tehtyä sopimusta ei Helsingissä oltu tehty (Majamaa, Kaupunkimaan vuokrauksesta, 1972, s. 8 alav.8).

Edelle jäljennetyn vuokrasopimuksen 2 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden kuluttua umpeen saada alue edelleen vuokralle 20 vuoden ajaksi vuokranantajan silloin määräämin uusin ehdoin. Tällä optio-oikeudella on kansantaloudellistakin merkitystä: vuokramiehellä säilyy aito intressi pitää rakennuksensa kunnossa alkuperäisen vuokrakauden loppupuolellakin. Sopimusehto on kirjoitettu niin, että vuokrakauden päättyttyä syntyy kokonaan uusi vuokrasuhde.

### **Vuokranantajan lunastusvelvollisuudesta**

Vuokranantajalla ei edelle jäljennetyn sopimuksen 3 §:n mukaan ole vuokrasuhteen päättyessä velvollisuutta lunastaa vuokramiehen alueelle rakentamia rakennuksia.

Maanvuokralain 3 luvun mukaisessa asuntoalueen vuokrauksessa, jollaisesta nyt on kysymys, osapuolet ovat MVL 55.1 §:n mukaisesti voineet sopia lunastusvelvollisuudesta. Kun lunastusvelvollisuuden olemassaolosta voidaan lain mukaan vapaasti sopia, ei vuokrasopimuksissa lunastusvelvollisuutta tarkoittava sopimusehto ole lainvastainen siltäkään osin, joissa lunastushinta määrätään suoritettavaksi toisin, kuin miksi se muodostuisi MVL 55.2 §:ssa olevan viittaussäännöksen perusteella MVL 34.2 ja 3 §:n mukaisesti laskettuna. Tämän on katsottu olevan seurausta siitä, että kun vuokranantaja voi vapautua sopimusteitse kokonaan lunastusvelvollisuudesta, niin osittainen vapautuminen täydellistä vapautumislauseketta lievempänä muotona on mahdollista.

Kaupunkien käyttämissä maanvuokrasopimuksissa ovat kaupungit yleisesti rajanneet lunastuksen suoritettavaksi 60 prosentiksi rakennusten teknisestä arvosta. Tältä osin lunastusta koskeva sopimuskohta on Kaupunkiliiton suosituksen mukainen (ks. Kaupunkiliiton mallisääntöjä n:o 129 s. 7, Helsinki 1968). Vuokrasopimuksissa on usein ainoastaan selvyyden vuoksi maininta, ettei lunastushintaa määriteltäessä oteta huomioon rakennusten tuottoa (ks. esim. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätös 11.12.1968 pöytäkirjan 1875 §:n kohdalla). Nyt esillä olevassa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus, jos se hyväksyy vuokramiehellä olevan vaihtoehdon välttää rakennusten purku ja alueen siistiminen, lunastaa rakennukset arvioimastaan rakennusten hinnasta.

### **Vuokran määrästä vuokrasuhdetta jatkettaessa**

Pitkäaikaisia sopimuksia tehtäessä suurin vaikeus liittyy varautuminen 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 vuokrankohteen 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*

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 epätietoisuutta. 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 sopimuskohtaan 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 tuottoprosenttiin. Keskeiseksi kysymykseksi maanvuokralain mukaisissa vuokran määrää koskevissa asioissa jääkin se, että voidaanko tuottoprosentille 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 saamaan tuottoon sen seikan tueksi, että tuottoprosenttina 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 oli 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.

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

## Tiivistelmä

Vuoden 1966 maanvuokralaki tuli voimaan 1.9.1966 ja lakia sovelletaan sen voimaan tulon jälkeen tehtyihin vuokrasopimuksiin. Lain 90.2 §:n voimaantulosäännöksen mukaan ennen lain voimaatuloa tehtyihin sopimuksiin, joiden jatkamisesta sovitaan 1.9.1966 jälkeen, on sovittava tämän maanvuokralain mukaisesti ja vuokrasuhteeseen sovelletaan maanvuokralain säännöksiä.

Lehtisaaren alueella oleviin asuntotonttien vuokraan sovelletaan maanvuokralain 3 luvun "Muu asuntoalueen vuokra" säännöksiä. Maanvuokralain 2 luvun mukaisia tontinvuokraoikeuksin tehtyjä maanvuokrasopimuksia ei ole tehty lainkaan tuossa vuokrausmuodossa vuokranantajaa liiaksi rajoittavien ja sitovien vuokraehtojen vuoksi.

Maanvuokralain 55 §:n 1 momentin mukaan osapuolet ovat voineet sopia siitä, että vuokranantajalla ei ole vuokrasuhteen päättyessä velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevia, vuokramiehelle kuuluvia rakennuksia. Tämä oli lainsäätäjän tietoinen ratkaisu ja tarkoitus.

Kun lunastuksen olemassa olosta voitiin sopia, niin sopiminen lunastushinnan määräytymisestä on ollut mahdollista. Seurakuntien sopimuksissa käyttämä sopimusehto, jonka mukaan seurakunta voi vuokramiehen tarjotessa rakennusta lunastettavaksi, lunastaa sen arvioimastaan hinnasta, on maanvuokralain säännösten mukainen.

Kun omistaja luovuttaa omistamansa esineen toisen käyttöön, määrittelee omistaja käyttöoikeudesta perittävän vastikkeen sen perusteella, minkä arvoinen tuo käyttöön luovutettava omaisuus on. Tälle toisen käyttöön luovuttamasta omaisuudesta omistaja perii korvauksen. Vuokranmaksun sovittelua koskevasta MVL 29 §:stä, jota MVL 56 §:ssä olevan viittaussäännöksen mukaan sovelletaan myös 3 luvun mukaiseen asuntoalueen vuokraan, mainitaan kriteereitä, joiden perusteella arvioidaan vuokranmaksuehdon kohtuullisuutta.

Maanomistajanakin kaupungilla on kunnan jäsenten muodostaman kollektiivin edustajana moninaisia velvollisuuksia, muun muassa tarjota rakennettua ympäristöä kunnan jäsenten käytettäväksi kohtuullisen edullisesti. Seurakunnalla maanomistajana 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.

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.

Helsingissä, maaliskuun 13. päivänä 2017

  
Vesa Mäjämaa

ympäristöoikeuden emeritusprofessori