

Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnitteluosaston päällikön päätöksestä (6.6.2023 § 11/2023)

EKIL 24.08.2023 § 117
611/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023, § 11 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusaika on ollut 8.6.2023–29.6.2023, oikaisuvaatimus on tehty 21.6.2023 ja otetaan siten tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee lomamökkitontin nro 147 uudelleen vuokraamista vanhan vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Vuokra-alue, 434-404-2-12-V216, sijaitsee Fantsnäsin kylässä, on pinta-alaltaan 3 350 m² ja vuosivuokraksi on määritelty 5 912 euroa.

Alla ilmenevin perustein esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan:

Oikaisuvaatimuksen pääasiallinen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on muun muassa siteerattu tonttien myymisen valmistelusta vastanneen viranhaltijan lähettämää tontin nro 147 myyntihinnoittelua koskenutta sähköpostiviestiä (14.1.2021). Kyseisessä viestissä on käsitelty tuolloin 3 200 m²:n kokoisen loma-asuntotontin nro 147 hinnoittelua 88 241 euroa ja siihen liittyviä hinnoittelutekijöitä, muun muassa avautumisilmansuunnan ja tontin korkeusaseman vaikutusta hintaan. Kyseisessä sähköpostiviestissä viranhaltija on muuttanut aikaisempaa näkemystään tontin avautumisilmansuunnasta ja siten myös tontin hinnasta. Lisäksi viestissä on esitelty hinnan muodostumista laskelmin ja on spekuloitu tontin koon vaikutuksella myyntihintaan.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että kaupungin viranhaltijat ovat lähettäneet uuden vuokrasopimuksen, jossa tontin hinnoittelu on poikennut huomattavasti sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymistä päätöksistä että vakiintuneesta käytännöstä. Vuonna 2021 myyntihinnoittelun yhteydessä esillä ollut hinnoittelu 88 241 euroa ja kaupungin vuokrahinnoittelussa vuonna 2023 käyttämää 5 prosentin pääomitus korkoa käyttäen vuosivuokraksi saadaan oikaisuvaatimuksen mukaan 4 412,10 euroa. Vuoden 2023 alussa saadussa vuokrasopimuksessa vuokra on ollut 7 210 euroa ja tontin hinta uuden tulkinnan mukaan olisi ollut 144 200 euroa. Maankäyttöinsinöörin ja vuokralaisen välisen yhteydenoton jälkeen vuokrahinnoittelua on korjattu ainoastaan niiltä osin kuin tontti sisälsi RA-alueen ulkopuolista lisämaata eli maa- ja metsätalousaluetta. Muilta osin maankäyttöinsinööri ei ole oikaisuvaatimuksen mukaan suostunut korjaamaan vuokraa noudattamaan vakiintuneita hinnoitteluperiaatteita eli vuokra on uuden vuokrasopimuksen mukaan huomattavasti korkeampi, kuin se olisi vakiintuneen hinnoittelun mukaan laskettuna. Vuokra on oikaisuvaatimuksen mukaan laskettu vuokratontin poikkeavan hinnoittelutulkinnan mukaan liian korkeaksi. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään asiaa uudelleen käsiteltäväksi ja maankäyttöinsinöörin päätöstä kumottavaksi sekä tontin hinnaksi vahvistettavaksi sähköpostitse 14.1.2021 saatua 88 242 euroa ja vuosivuokraksi 4 412,10 euroa.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten ja perusteluiden arviointia

Maaomistaja voi itsenäisesti päättää kiinteää omaisuutta koskevista hinnoitteluperusteista ja tehdä hinnoitteluperusteisiin tarvittaessa myös muutoksia. Maa-alueiden vuokraamista tai kiinteistönluovutuksia koskeva lainsäädäntö ei tunne oikaisuvaatimuksessa mainittua niin sanottua vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta, jossa menneisyydessä toteutettu hinnoittelu tai hinnoitteluehtojen soveltaminen sitoisi maanomistajaa tulevaisuudessa hinta-arvioissa, vuokrauspäätöksissä tai kiinteistön kaupoissa. Vuokratonttien hinnoittelussa ovat perusteena kaupunginhallituksen tekemät hinnoittelua koskevat päätökset. Vuokra- ja myyntihinnoittelu on toteutettu toisistaan riippumattomina erillisinä projekteina. Vuokrahinnoittelu ja muun muassa oikaisuvaatimuksen kohteen hinnoittelu on toteutettu hinnoittelupäätösten puitteissa.

Hinnoittelua ja vuokraamista koskevat toimielinpäätökset

Nyt sovellettava hinnoittelukäytäntö pohjautuu ja siitä on päätetty kaupunginvaltuustossa 10.12.2014 § 154. Kyseinen hinnoittelu perustuu 2010-luvun alkupuoliskon kesämökkityontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotuun neliöhinta-perusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten muun muassa vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m²), kaavatilanteeseen ja rakennuspaikkojen eroihin sekä ominaisuuksiin liittyviin laskentakertoimiin. Vuokratonttien hinnoittelu ja myynti aloitettiin kyseisten hinnoitteluperiaatteiden pohjalta. Sen jälkeen hinnoitteluperusteita ja -periaatteita on vielä tarkennettu kaupunginhallituksen 8.1.2018 tekemällä päätöksellä, jota päätöstä on sittemmin sovellettu mökkityonttien myynnissä. Kaupunginhallitus päätti 9.1.2023, § 6, loma-asuntotonttien uudelleenvuokraamisesta, jolloin hinnoittelussa on päätetty tukeutua pääosin vuoden 2018 hinnoitteluperiaatteisiin. Samassa yhteydessä päätöksen liitteenä oli myös vuokrakohteiden alustavat hinnoittelulaskelmat sillä varauksella, että mahdolliset lasku- ja hinnoitteluvirheet laskelmissa korjataan varsinaisten vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä. Myyntikohteiden osalta ei tarkennuksia luovutusehtoihin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 tehty. Vireillä olleet kaupat päätettiin saattaa päätökseen kesäkuun loppuun 2023 mennessä. Vuokrahinnoittelun hinnoitteluperiaatteisiin sen sijaan tehtiin muutoksia muun muassa pienissä saarissa. Myös tonttien pinta-alojen muuttamiskäytäntöä tarkennettiin verrattuna myyntikohteisiin: ”Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa tarvittavilta osin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Vuokra-aluetta tarkistetaan tässä yhteydessä vain, mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta, vähäisiä tai ei-välttämättömiä muutoksia ei tässä vaiheessa enää tehdä. Vuokra-alan muutoksen jälkeen vuosivuokra määräytyy nyt päätettävien hinnoitteluperiaatteiden perusteella ja tarkistetun uuden pinta-alan mukaisesti.”

Tonttien pinta-alojen muutokset päätettiin uudelleenvuokrauksen yhteydessä rajata täten vain epäkohtien korjaamiseen. Se seikka, että rakennuspaikka on riittävän suuri ei ole epäkohta ja peruste vuokra-alueen pienentämiselle. Laissa tai kaavassa kerrottua minimipinta-alaa koskevaa 2 000 m²:n lukuarvoa ei voida pitää pelkästään tontin vähimmäispinta-alaa määrittävänä tekijänä. Rakennuspaikan kokoa arvioidaan minimipinta-alaa ilmaisevan lukuarvon ohella myös rakennuspaikan topografian, muodon ja

olemassa olevan rakennuskannan sekä rakentamista koskevien etäisyysmääräysten puitteissa. Oikaisuvaatimuksen mukaiset niin sanotut yksipuoliset ja selittämättömät syyt ilmoitetulle vuosivuokralle perustuvat edellä kerrottuihin vuokrahinnoitteluperusteisiin.

Vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos

Oikaisuvaatimuksessa viitataan myyntineuvotteluissa aikaisemmin esillä olleisiin tontin myyntihinta-arvioihin. Tontin hinnaksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan vahvistettavaksi 88 242 euroa ja vuosivuokraksi 4 412,10 euroa.

Tonttien myyminen ja vuokraaminen on toteutettu pääosin samoihin hinnoitteluperiaatteisiin tukeutuvina, mutta erillisinä valmistelu- ja päätösprosesseina. Myyntihinnoittelussa on sovellettu kaupunginhallituksen päätöstä vuodelta 2018, mutta vuokraamisesta ja vuokrahinnoittelusta on sovellettu myös vuonna 2023 tehtyä päätöstä. Lomatonttien myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun ovat muun muassa aikataulu- ja resurssisyydestä toteuttaneet eri viranhaltijat. Aikaisemmin myyntineuvotteluiden yhteydessä keskusteluissa mahdollisesti annetut alustavat hinta-arviot eivät ole poikkeavien hinnoitteluperusteiden takia sitovia tai päteviä vuoden 2023 aikana toteutetussa vuokrahinnoittelussa. Tonttien vuokraamisesta päättävä viranhaltija ei ole sidottu sellaiseen mahdollisesti annettuun tontin hinta-arvioon, joka koskee tontin myymistä. Tontin myymistä valmisteleva viranhaltija ei ole edes toimivaltainen määrittelemään tontin vuokraamisen perusteena sovellettavaa hinnoittelua, koska se ei kuulu viranhaltijan toimivaltaan.

Tonttien hinnoittelussa käytettyjen hinta-kertoimien ja arviointikohteiden ominaisuuksien kohdekohtaisen tulkinnanvaraisuuden takia on mahdollista, että eri henkilöiden tekemissä hinta-arvioissa voi väistämättä olla hieman vaihtelua. Kaksi ammattitaitoista hinta-arvion tekijää voi päätyä saman kohteen arviolaskelmissa hieman toisistaan poikkeaviin lopputuloksiin. Tulkintaa vaativia hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa kaava- ja vuokra-alueen rajojen tulkintakäytännöt liittyen lisämaan ja tonttimaan rajanvetoon, tontin avautumisilmansuunnan määrittäminen (rajatapaukset), rakennuspaikan alavuuteen, tuulusuuteen sekä maisemaan liittyvät kertoimet. Joillekin hinnoittelutekijöille on määritetty lisäksi harkinnanvarainen vaihteluväli. On myös erityistekijöinä käytettäväksi määritettyjä hintakertoimia, joita käytetään kohdekohtaisesti harkinnan mukaan. Erityisesti useamman henkilön yhdestä kohteesta tekemien eri hinnoitteluarvioiden välillä voi kohdekohtaisten tulkintojen johdosta olla hajontaa jopa +/-15 %. Myös sama hinnoittelija voi päätyä hieman poikkeaviin lopputuloksiin eri arviointikerroilla, jos kohdekohtaiset olosuhteet ovat erityisen tulkinnanvaraisia. Näin oli myös oikaisuvaatimuksessa siteeratun sähköpostiviestin perusteella käynyt. Tämän vuoksi arviointilaskelmien lopputuloksena saadaan aina hinta-arvio, jolla on tietty tarkkuus/hajonta. Kiinteistöjen arvonmäärittämisessä ilmaistaankin tavanomaisesti myös lopputuloksena saadun hinta-arvion tarkkuus hajontaprosenttilukuna (+/-%). On sen jälkeen hinnoittelupäätöksen tekijän harkittavissa hyödyntääkö hän saatua laskennallista myyntihinta-arviota vai käyttääkö hän arvioinnin tarkkuuden puitteissa hieman siitä poikkeavaa hintaa. Lopullisessa tarkistetussa hinnassa voidaan tarvittaessa huomioida muun muassa markkinatilanteen muutokset tai muut tekijät, joita varsinaisissa hinnoitteluperusteissa ei ole huomioitu. Loviisan kaupungin loma-asuntotontteja koskevissa myynti- ja vuokrahinnoittelussa ei ole elinkustannusindeksikorjausta lukuun ottamatta tehty harkinnanvaraisia muutoksia laskennallisiin hintoihin.

Myyntihinnoittelu ja vuokrahinnoittelu on pidetty omina prosesseina ja hinnoittelu ja luovutuskirjojen valmistelu on tehty eri viranhaltijoiden toimesta. Vuokrattavia tontteja koskevien päätösten ja maanvuokrasopimusten valmistelusta ovat vuoden 2022 loppupuoliskolta lukien vastanneet kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ja maankäyttöinsinööri. Kaikkia noin 80 vuokrakohtetta koskeva hinnoittelu on toteutettu kaupunginhallituksen päätösten 8.1.2018 ja 9.1.2023 mukaisesti ja yhtenäisiä periaatteita ja tulkintoja noudattaen. Vuokrahinnoittelun pohjana oleva lomatonttien perusarvon määrittäminen ja vuokrahinnoittelu on tehty kaupunkisuunnitteluosaston yhden viranhaltijan, maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskon aikana. Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin tämän jälkeen tekemät vuokrahinnoittelupäätökset on täten vuokrakohteiden hinnoittelun osalta valmisteltu yhtenevästi, vertailukelpoisesti ja yhdenvertaisuuden toteutumisen varmistamiseksi. Myymisen toteuttaminen on kuulunut vuosien 2014–2023 aikana kolmelle eri viranhaltijalle. He ovat kaupunginhallituksen tekemien myyntihinnoittelupäätösten (2014 ja 2018) puitteissa käyttäneet hinnoittelussa ammatillista osaamistaan ja kohdekohtaisesti tulkinnanvaraisiin arvotekijöihin liittyvää harkintaa yli sadassa myyntikohteessa. Valmistelijat arvioivat, että on mahdollista, että myyntikohteiden arvioinnissa voi olla pieniä tulkinnasta johtuvia eroja sen mukaan, kuka on arvion tehnyt. Oikaisuvaatimuksessa esitetystä tapauksessa myyntihintaehdotuksen hinnan ja vuokrahinnoittelun suuri ero ei kuitenkaan johdu niinkään hinnoittelun tekijän tulkinnasta, vaan hinnoitteluperusteiden muuttumisesta vuonna 2023. Pinta-alan pienentämiselle (ja sitä kautta muodostuvalle pienemmälle arvolle) ei kaupunginhallituksen päätöksen 9.1.2023 nojalla ole ollut perusteita.

Määritellyn vuosivuokran perusteena oleva hinnoittelu on tapahtunut lainvoimaisiin toimielinpäätöksiin perustuen, läpinäkyvästi ja yhdenmukaisesti kaikkien vuokraajien osalta.

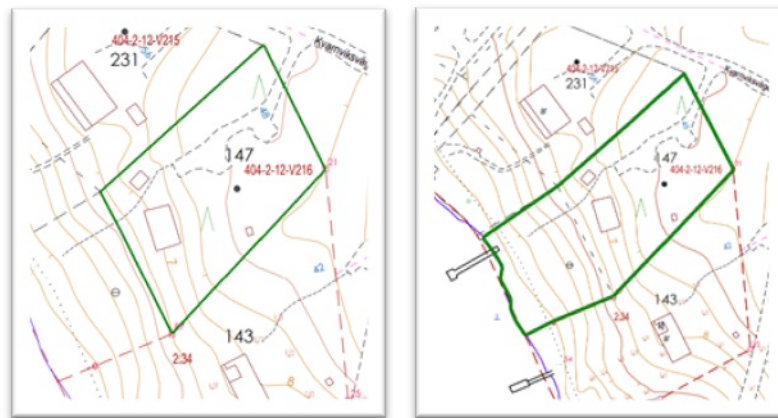
Oikaisuvaatimuksen mukaan myyntihinnoittelussa vuonna 2021 esillä ollut myyntihinta-arvio kuvastaisi vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta ja vuonna 2023 varsinaisen vuokrahinnoittelun yhteydessä määritetty tontin laskennallinen arvo olisi määritetty muilla hinnoitteluperiaatteilla. Vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta ei ole oikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöity. Vuokrahinnoittelun on toteuttanut eri asiantuntija verrattuna myyntihinnoitteluun, joten kohteen hinnoittelijoiden ratkaisut tulkinnanvaraisissa hinnoittelutekijöissä voivat olla hieman toisistaan poikkeavia. Myös kohteen pinta-ala on voinut olla myyntineuvotteluiden yhteydessä vuokrahinnoittelusta poikkeava, sillä vuokra-alueen ulottuvuutta on tarkistettu sopimuksen uusimisen yhteydessä vastaamaan nautintaa ja kaavaa.

Tontin hinnoittelulaskelmat

Tontin nro 147 vuokra-alue on Loviisan rantaosayleiskaavassa merkitty loma-asumiseen tarkoitettuksi omarantaiseksi korttelialueeksi RA. Pitkänomaisen tontin takaosassa rakennuspaikan paikoitusalueen kohdalla on lisäksi kapeahko kaistale kaavan mukaista maa- ja metsätalousmaata (M), joka hinnoitellaan perustonttiin verrattuna lisäämään kertoimella 0,20. Tontin nro 147 vuokra-alue on laajennettu kaavan ja nautinnan perusteella omarantaiseksi tontiksi aikaisemman kuivanmaan tontin sijasta. Perustonttina ja siten kaavan mukaisena korttelialueena hinnoiteltavan alueen pinta-ala kasvaa. Tällä muutoksella on korottava vaikutus tontin hinnoitteluun.



Kuva 1 Rantayleiskaavaote, jossa kohde sijoittuu RA-korttelissa kolmanneksi alimman rakennuspaikan sijaintia kuvaavan keltaisen ympyrän kohdalle.



Kuva 2 Vuokratontti vuoden 2022 lopussa Kuva 3 Vuokratontti vuonna 2023

Lounaaseen aukeavan vuokratontin pinta-ala on 3 306 m² sen pinta-alan mukainen arvo on laskettu käyttäen perustontin pohjaneliöhintaa 33,47 €/m². Saatua 110 651,82 euron arvoa on sen jälkeen korjattu hintaa korottavilla ja alentavilla kertoimilla. Omarantaisen lounaaseen aukeavan mannertontin avautumissuunnan hintakerroin on 1,1. Rakennettavuudeltaan tontti on katsottu kuuluvan hinnoitteluperusteiden mukaisesti parhaaseen luokkaan, joten on käytetty kerrointa 1,15. Laskelmaan on tehty lopuksi indeksikorotus kertoimella 1,030225. Laskennalliseksi tontin hinnaksi on saatu näin 144 205 euroa. Tällöin tontin perusneliö hinnaksi muodostuu 43,62 €/m². Tämän jälkeen on korjattu saatua perushintaa huomioimalla tontin takaosan 744 m²:n lisämaa-alue (MY) kertoimella 0,2, joka tuottaa lisämaan neliöhinnaksi 8,72 €/m². Täten 43,62 euron arvoista rakennuskorttelialuetta jää tontille tällöin 2 562 m². Tontin laskennalliseksi arvoksi muodostuu tällöin 118 242 euroa. Vuosivuokra on saatu sen jälkeen 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 5 399,80 euroa, joka on pyöristetty 5 400 euroksi. Laskelmissa ei ole virhettä, eikä perustetta vuokra-alueen hinnoittelulaskelmien muuttamiselle ole. Edellä kerrotuilla perusteilla vuokrahinnoittelua koskeva oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Johtopäätökset

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkisuunnitteluosaston päällikön päätös ei ole miltään osin virheellinen. Vuokran ehdot on määriteltä noudattaen voimassa olevia

toimielinpäätöksiä ja niistä ilmeneviä vuokraamisen linjauksia. Mitään lakiin perustuvia syitä muuttaa viranhaltijapäätöstä ei ole esitetty eivätkä muutosehdotukset ole maankäytön kannalta myöskään tarkoituksenmukaisia.

Liite 66

Oikaisuvaatimus

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023 § 11

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023 § 11 tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.
Tekninen korjaus	Tontin hinnoittelulaskelmat -otsikko, viimeinen kappale: Vuosivuokra on saatu sen jälkeen 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 5 912,10 euroa, joka on pyöristetty 5 912 euroksi.
Päätös	Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023 § 11 tehty oikaisuvaatimus hylättiin kokonaisuudessaan perusteettomana.
Tiedoksi	Hakijat
