



KH

18.5.2018

EDUNV: 21/2018

valtiovarainministerio@vm.fi

viitetieto: VM /716/03.01.01/2017

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus on kokouksessaan 18.6.2018 § 112 yksimielisesti päättänyt antaa seuraavan lausunnon:

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa asetusluonnoksesta, koskien kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Vaikka asetus koskeekin vain siirtymäkautta, on ilmeistä, että vuokrat tulevat noudattamaan myös siirtymäkauden jälkeen asetuksessa määriteltyä vuokrien sisältöä ja suuruutta. Tämän vuoksi on tärkeää, että vuokran määräytymisen perusteet on selkeästi ilmaistu ja sisältö määriteltä.

Maakuntien tilakeskus Oy:n julkaisemien yleisten vuokralaskentaperiaatteiden mukaan tehtyjen koelaskelmien perusteella tulevat maakuntien tiloista maksamat vuokrat nousemaan merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen. Maakuntien muutostalouden riskiä ei tule entisestään kasvattaa epäselvillä tai liian yleisesti muotoiluilla lakiteksteillä. Maakuntien kunnilta vuokraamien tilojen vuokramääräytymiselle ei saa jättää tulkinnan varaa, jotka voisivat muodostua jopa vuokrasopimuksen syntymisen esteeksi tai yksipuoliseksi sanelutulkinnaksi sopimuksen syntymiseksi. Tällaisia epäselvyyttä aiheuttavia kohtia asetusluonnoksessa ovat mm. seuraavat ilmaisut asetustekstissä:

1. "Kunta saisi ensisijaisesti valita sovellettavan vuokran määräytymisperusteen. Jos kuitenkin on ilmeistä, että edellä mainitun perustein määräytyvä vuokra on olennaisesti suurempi kuin asetuksen mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä asetuksen 3 §:ssä säädetään".

Ilmaisu "olennaisesti" ei ole riittävän selkeä ilmaisu siihen, missä rajoissa kunnan ilmoittamaa vuokraa voidaan soveltaa, vaikka se olisi laskennallista vuokraa korkeampi. Asetuksessa tulisi asettaa poikkeamalle prosentuaalinen maksimiarvo esimerkiksi 5 % ja lisäksi muut käytön ehdot tulisi täyttää.

2. "Kiinteistön ylläpitovuokra muodostettaisiin käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Tällainen tietolähde on muun muassa Kiinteistötalouden instituutti".

Asetuksen viittaus ylläpitovuokran määräytymiselle käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneita tietolähteitä, jättää tosiasiallisesti viittauksen epämääräisyydellä vuokran määräytymisperusteen




täysin avoimeksi, eikä asetuksen perusteella ole mahdollista esim. varmistaa onko vuokrataso asetuksen mukainen. Vähintäänkin asetuksen perusteissa on tarkoin viitattava, mitä yleisiä taulukkoja käytetään ylläpitokulujen määrittämisessä ja mitä asioita se sisältää.

Varsinais-Suomen liitto



Kari Häkämies
maakuntajohtaja



Petra Määttä
hallintojohtaja,
maakuntahallituksen sihteeri