

9.1.2015

OM 17/12/2014

Valtiovarainministeriö/budjettiosasto

Lausuntopyyntö VM 077:00/20141443/00.01.00.01/2014

LAUSUNTO TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA VALTION VUOKRAUSJÄRJESTELMÄN UUDISTAMISEKSI

Työryhmän ehdotuksesta valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi oikeusministeriö lausuu seuraavaa.

1. Yleistä

Eduskunnan tarkastusvaliokunta antoi mietintönsä valtionhallinnon toimitilojen vuokrauksesta Senaatti-kiinteistöltä 4.6.2014. Mietintöä varten kuultiin oikeusministeriön edustajia ja mietintöön on kirjattu oikeusministeriön alaisten toimintasektoreiden keskeiset muutostarpeet toimitilojen vuokrajärjestelmälle. Yhtenä keskeisenä tarpeena vuokrajärjestelmän muutokselle todettiin vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen tilanteissa, joissa toimitiloista tai osasta toimitiloja joudutaan luopumaan. Toisena keskeisenä teemana haluttiin avoimuutta kustannusten määrittelyyn ja tehokkuutta kustannuksia aiheuttaviin investointeihin.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan työryhmän ehdotus uudeksi vuokrajärjestelmäksi vastaa hyvin tarkastusvaliokunnankin raportissa kuvattuihin muutostarpeisiin muiden kuin käyttösidonnaisten tilojen osalta. Kustannusten määrittelyn avoimuus ja vuokrasopimuksien joustavuus auttaa jatkossa sopeutumaan nopeammin muuttuviin tilanteisiin.

Valtion vuokrajärjestelmän uudistamista koskevat ehdotukset ovat muutenkin pääosin kannatettavia. Linjaukset selkiyttävät nykyjärjestelmää ja lisäävät sen läpinäkyvyyttä ja ennustettavuutta. Ehdotuksessa ei kuitenkaan riittävän yksiselitteisesti linjata muun muassa vuokranantajan taloudellisia vastuita ja indeksisidonnaisia vuokrankorotusperusteita, mikä jossain määrin vaikeuttaa vuokralaisen näkökulmasta katsoen kokonaiskuvan luomista ehdotettavasta vuokrajärjestelmästä.

H:\Toimitilajohtaminen\Lausunto työryhmän ehdotuksesta
vuokrajärjestelmän uudistamiseksi 080115.docx

Käyntiosoite
Eteläesplanadi 10
HELSINKI

Postiosoite
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Puhelin
02951 6001

Faksi
09 1606 7730

Sähköpostiosoite
oikeusministerio@om.fi

2. Käytösidonnaisia tiloja koskevat huomiot ja ongelmat valtion vuokrajärjestelmän uudistusehdotuksessa

Investoinnin jäännösarvo

Oikeusministeriön toimitiloista noin 30 % on HTH-tietojärjestelmän mukaan toimitilaa ja 70 % käytösidonnaista tilaa. Työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän uudistamiseksi kuvaa käytösidonnaisten tilojen vuokrasopimusten jouston seuraavasti:

”Tiloissa, joissa on tehty asiakkaan tarpeisiin perustuva investointi, irtautuminen vuokrasopimuksesta on mahdollista maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvo tilanteessa, jossa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tiloja vuokraavan toimesta. Jos virasto tai laitos joutuu hallituksen päätöksestä johtuvien, sille yllätyksellisten syiden vuoksi luopumaan osasta tiloistaan kesken vuokrakauden, on tarkoituksenmukaista, että virastolle tai laitokselle esitetään edellytysten täyttyessä kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha talousarviokäsittelyssä.”

Edellä mainittu linjaus johtaa oikeusministeriön näkemyksen mukaan siihen, ettei vuokrajärjestelmän uusimisen pääajatuksena ollut joustavuus toteudu pääosassa oikeusministeriön hallinnonalan toimitilavuokrasopimuksia. Investointien jäännösarvot ovat käytösidonnaisissa tiloissa korkealla tasolla vielä 15–20 vuoden kuluttua. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hallinnonalojen toimitilarakenteen kehittämistä ohjaavat osin investointien jäännösarvot toiminnallisten näkökulmien kustannuksella. Oikeusministeriön toimintasektorit tekevät pitkäjänteistä toimitilakannan suunnittelua, mutta 25–30 vuoden aikajänne (investointien jäännösarvo pienenee 25–30 vuoden aikajänteellä niin pieneksi, ettei se vaikuta enää suunnitteluun) on liian pitkä ottaen huomioon toimintaympäristön muutokset.

Riskin hinta

Yhtenä toimintaa vaikeuttavana linjauksena on riskin hinnan nostaminen käytösidonnaisten tilojen osalta yhdestä prosentista kahteen prosenttiin. Tämä vaikuttaa suoraan oikeusministeriön hallinnonalan tulevien vuokrasopimusten hinnoitteluun ja tätä kautta toimitilamenoihin. Mikäli edellä mainittu riskin hinnoittelu jää pysyväksi toimintatavaksi vuokrajärjestelmään, tulee voida sitovasti sopia siitä, että tämä lisäys katetaan määrärahalisäyksenä talousarviokäsittelyissä.

Omistajavastuu perusparannushankkeissa

Oikeusministeriön hallinnonalalla pääomavuokrien osuus on merkittävä. Keskeinen kokonaisuus on Rikosseuraamuslaitos, joka maksaa Senaatti-kiinteistöille vuositasolla noin 40 miljoonaa euroa pääomavuokrana ilman luotettavaa ajantasaista tietoa vuokrattavan kiinteistökannan teknisestä tai edes tasearvosta. Markkina-arvoa ei Rikosseuraamuslaitoksen käytössä olevalla kiinteistökanalla juuri ole.

Nykyisen toimintamallin merkittävänä heikkoutena on ollut se, että perusparannushankkeiden vuokravaikutuksista sopiminen on ollut vuokralaisen näkökulmasta katsottuna vaikeaa selkeiden pelisääntöjen puuttuessa. Yleensäkin omistajavastuun ja käyttäjävastuun rajanveto on ollut on-

gelmallinen eikä järjestelmä ole tältä osin ollut riittävän läpinäkyvä. Mietinnössäkään ei selkeästi oteta kantaa siihen, sisältyykö ehdotettavaan pääomavuokraan minkään tasoista omistajalähtöistä korvausinvestointivelvoitetta Senaatti-kiinteistöille.

Järjestelmä ei ole tarjonnut vuokralaisen käyttöön riittäviä ja luotettavia tietoja vuokrattavan kiinteistökannan arvon kehittymisestä, mitä aidot ja oikeaan tietoon perustuvat vuokraneuvotte-
lut olisivat edellyttäneet. Vuokrajärjestelmän läpinäkyvättömyys on aiheuttanut osapuolten vä-
lille tarpeettomia näkemyseroja. Mietinnössä ehdotetaan, että vuokralaiselle asetettaisiin vel-
voite toimittaa vuokratiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle taholle. Tavoite on
kannatettava. Myös Senaatti-kiinteistöille tulisi asettaa vastaava tietojenluovuttamisvelvoite eri-
toten käyttösidonnaisten tilojen arvon kehittymisestä. Tämä lisäisi merkittävästi järjestelmän lä-
pinäkyvyyttä ja yksinkertaistaisi vuokratason oikeellisuuden arviointia.

Pääomavuokrien indeksitarkistusten peruste jää mietinnössä epäselväksi. Pääomavuokrien osal-
ta indeksikorotukset ovat ristiriidassa omakustannusperiaatteen kanssa, ellei pääomavuokran
perusteena olevaa sidotun pääoman arvoa samalla koroteta esimerkiksi omistajalähtöisillä kor-
vausinvestoinneilla. Kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitovuokran osalta indeksitarkistukset sen sijaan
ovat perusteltuja.

Ehdotuksessa pääomavuokra muodostuu sitoutuvan pääoman korosta, poistoista, riskikertoi-
mesta sekä toiminnan kuluista. Ehdotus on hyvä ja läpinäkyvä. Ehdotuksen mukainen käyvän
korkotason vahvistaminen neljän vuoden välein varmistaa pääomavuokran ajantasaisuuden.
Mietinnössä ei kuitenkaan esitetä, miten pääomavuokran on tarkoitus kehittyä investoinnin koko
elinkaaren ajan rakennuksen teknisen arvon alentuessa poistojen seurauksena. Tämä olisi syytä
linjata selkeämmin ennen kuin uusia vuokrasopimuksia voidaan solmia.

Työryhmän esityksessä ei tarkemmin myöskään määritellä, miten kiinteistön jäännösarvon on
tarkoitus määräytyä. Jotta tavoiteltu joustavuus kiinteistöjä irtisanottaessa toteutuisi, tulisi viras-
tolle taata investoinnin jäännösarvon kattava lisämääräraha talousarviossa, mikäli irtisanominen
tehdään esim. hallituksen päätöksistä johtuvien yllätyksellisten syiden, kuten sopeuttamistoi-
menpiteiden vuoksi.

Nykyinen käytäntö mm. indeksitarkistuksissa, omistajalähtöisten investointien määristä ja kohdentumisesta on sotkenut kiinteistöjen arvoja sekä pääomavuokrien määräytymistä siinä määrin, että Rikosseuraamuslaitoksen sopimukset tulisi tarkistaa kohdekohtaisesti, jotta pääomavuokruksen omakustannusperiaatetta voitaisiin alkaa soveltaa. Sopimukset tulisi uudistaa kohdekohtaisesti rakennusten todellisten teknisten käyttöarvojen mukaisesti. Markkina-arvoja vankiloilla ei ole. Uusien sopimusten lähtökohtana ei voi olla nykyinen pääomavuokra. Kohdekohtaista tarkastelua edellyttää myös siirtyminen määräaikaista sopimuksista toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin.



Tiina Astola
kansliapäällikkö



Tapio Laamanen
talousjohtaja

Jakelu

Erityisavustaja Otto Andersson
Osastopäällikkö Kari Kiesiläinen
Osastopäällikkö Arto Kujala