



3.3.2022

Lausuntoyhteenveto

Asetusluonnos oli lausunnolla Lausuntopalvelu.fi:ssä 30.11.2021-24.1.2022. Valtiovarainministeriö sai sata lausuntoa. Lausunnot saatiin 83 kunnalta. Lisäksi lausuntoja antoivat seitsemän hyvinvointialuetta ja eräät kuntayhtymät.

Suuremmassa osassa lausunnoista esitettiin kommentteja sekä muutosehdotuksia pääomavuokran ja ylläpito-
vuokran määräytymisperusteista. Lausunnoissa kiinnitettiin muun muassa huomiota kunnissa nykyisin sovelletta-
viin erilaisiin käytäntöihin, pääomavuokran osalta arvonmääritykseen, maanvuokran osuuteen, sisäisen vuokran
järjestelmiin sekä esitettiin huomioon otavaksi tosiasialliset ylläpitokustannukset ja niihin vaikuttavat aluekohtaiset
olosuhde-erot. Lausunnonantajien näkemykset vaihtelivat. Vuokratasosta oli eriäviä näkemyksiä.

Eräiden kuntien lausuntojen mukaan pidettiin perusteltuna, että asetuksella tavoitellaan alueilla samasisältöisiä
vuokrasopimuksia tai pidettiin tärkeänä, että uudistuksessa kuntien omistamien rakennusten vuokrien määräyty-
miseen käytetään samoja laskentaperiaatteita. Yksittäisissä lausunnoissa mallia pidettiin hyvänä ja tarkoituksen-
mukaisena sekä tasapuolisena kunnille ja hyvinvointialueille. Joissakin lausunnoissa todettiin laskentaperusteiden
sopivan kunnan vuokran määräytymiseen tai olevan oikeasuuntainen tai siihen ei ollut huomauttamista.

Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa pidettiin luonnosta osapuolia tasapuolisesti kohtelevana, toimi-
vana tai pääosin soveltuvana vuokran määräytymiseen. Eräissä lausunnoissa todettiin, että asetus on tärkeä valta-
kunnallisesti yhteneväisten käytäntöjen takia. Jotkut lausunnonantajat kiinnittivät lisäksi huomiota vuokrien ja
kustannusten nousuun. Lausuntojen mukaan asetuksella säädettävistä pakottavista vuokranmääräytymisperus-
teista hyvinvointialueille aiheutuvat lisäkustannukset on korvattava niille täysimääräisesti.

Sisäinen vuokra

Useat lausunnonantajat käsittelivät lausunnoissaan kunnissa käytössä olevia sisäisen vuokran järjestelmiä.

Suomen Kuntaliitto ry:n lausunnossa todetaan, että useilla kunnilla ja erityisesti suurimmilla kaupungeilla on hyvin
kehittyneitä sisäisen vuokrauksen järjestelmiä, jotka mallintavat tarkasti kiinteistöihin liittyviä kustannusraken-
teita. Lausunnon mukaan esitys käytännössä pakottaisi kaikki kunnat muodostamaan kuntien ja hyvinvointialueen
väliset vuokrat uudella määräysperiaatteella. Lausunnon mukaan uusi määräysperiaate muistuttaa joltain osin
kuntien käyttämiä menetelmiä, mutta poikkeaa kuitenkin siinä määrin että jokainen vuokrattava kohde olisi mää-
riteltävä uudelleen asetusluonnoksessa edellytetyllä tavalla. Tästä uudesta määräysperiaatteesta aiheutuu lau-
sunnon mukaan merkittävä määrä hallinnollista työtä kunnille. Kuntaliitto esittää lausunnossaan, että kuntien
omassa toiminnassaan soveltaman sisäisen vuokrauksen järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tai
vuokrajärjestelmässä ylläpidettyjen arvotietojen (jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo) hyödyntäminen tulisi olla
mahdollista kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasuhteen määrittämisessä.

Myös eräiden (yli 10 kunnan) kuntien lausunnossa kiinnitettiin huomiota sisäisiin vuokrausjärjestelmiin. Näissä
lausunnoissa pidettiin epätarkoituksenmukaisena, että asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä
kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että
sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tulisi olla mahdollista, mikäli sen määräytymis-
periaatteet ovat vastaavat kuin asetusluonnoksen mukaisen vuokran. Lausunnoissa todettiin, että kunnissa on
ollut käytössä sisäisen vuokran laskentamalli, ja asetuksessa tulisi huomioida käytössä oleva rakennusten arvon

määrityksen menettely ja siinä muodostuneet tekniset arvot. Yksittäisissä kuntien lausunnoissa todettiin, että olisi luontevaa käyttää asetuksen laskentamallia ainoastaan silloin, kun sisäinen vuokralaskenta syystä tai toisesta tuottaa olennaisesti poikkeavan vuokratason. Toisaalta hyvinvointialueiden taloudellisen kantokyvyn kannalta ei erilaisen laskentatavan ja uudelleen määrittelyn tule myöskään joissain tapauksissa johtaa todellisia kustannuksia korkeampaan lopputulokseen, eli ylimääräiseen vuokratuloon kunnalle.

Eräiden lausuntojen mukaan se, että kuntien itsensä määrittelemiä pääoma- ja ylläpitovuokria ei hyväksytä hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrahinnoiksi aiheuttaa kunnille lisätyötä.

Eräissä kuntien lausunnoissa todettiin, että sisäisen vuokran laskentamenetelmät vaihtelevat kunnissa ja niitä ei tulisi suoraan noudattaa. Joissain lausunnoissa todettiin, että nykyisin käytössä olevan sisäisten vuokrien laskentamallissa käytetään samankaltaista laskentamenetelmää kuin luonnoksessa.

Myös muutamissa hyvinvointialueiden lausunnoista todettiin, että asetuksen tulisi sallia kunnissa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen, jos sen määräytymisperiaatteet ovat vastaavat kuin asetuksen mukaisen vuokran. Lausuntojen mukaan asetuksessa tulisi mahdollistaa nykyinen sisäinen vuokraus, jos kunta ja hyvinvointialue siitä yhteisesti sopivat. Yleisemminkin asetuksessa tulisi sallia joustavampi mahdollisuus kunnan ja hyvinvointialueen sopia vuokranmäärityksestä, koska rakennusten laskennalliset vuokratannukset voivat poiketa merkittävästi nykyisestä.

Pääomavuokra

Kaikki kunnat eivät ottaneet kantaa pääomavuokran määräytymiseen. Eräissä lausunnoissa pidettiin asetusluonnoksen mukaista pääoma-vuokran tasoa hyväksyttävänä tai siihen ei ollut huomauttamista. Yksittäisten kuntien lausuntojen mukaan selkein ja tasapuolisin malli määrittää rakennukselle tekninen arvo on käyttää asetuksen liitteenä olevaa jälleenhankinta-arvojen yksikköhintoihin perustuvaa laskentaa tai selkeyden vuoksi pidettiin asetuksen laskennallista teknistä arvoa riittävänä tapana määritellä pääomavuokran osuus.

Useimmissa kuntien lausunnoista esitettiin kommentteja pääomavuokran määräytymisen tapoihin ja vaihtoehtoisia laskentaperusteita.

Kirjanpidon tietoihin perustuminen

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausunnon mukaan asetusluonnoksen mukainen vuokrattavien kohteiden arvon määrittely on osittain vaikeasti tulkittava. Kuntaliiton lausunnon mukaan asetusluonnoksessa viitataan kirjanpitoon pohjautuvaan tekniseen arvoon, joka ei ole yleisesti tunnettu tai käytetty määritelmä ja edellyttää yksityiskohtaisempaa selvitystä. Määritelmä on lausunnon mukaan tulkittavissa siten, että tekninen arvo muodostetaan ensisijaisesti hankintahinnan kautta, joka ei vastaa alalla vakiintunutta tai kunnissa käytössä olevaa käytäntöä teknisen nykyarvon määrittelystä. Kuntaliiton lausunnon mukaan asetuksen määrittely jättää epäselväksi, kuinka paljon kuntien tulee nähdä vaivaa ja tehdä selvitystyötä kirjanpitoon pohjautuvien mahdollisesti puuttuvien tai puutteellisten hankintahintojen selvittämiseksi ja milloin on perusteltua tukeutua asetuksen liitteenä oleviin arvotietoihin.

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausunnoissa todetaan, että uusissa ja uudehkoissa, alle kymmenen vuotta sitten valmistuneissa, rakennuksissa rakennuskustannuksilla indeksoitua hankintahintaa voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon määrittelyyn, josta voidaan edelleen laskea oletuskuluminen ja määrittää rakennuksen tekninen arvo. Vanhoissa rakennuksissa indeksoitu ja investoinneilla oikaistu hankintahinta jää kuitenkin merkittävästi jälkeä rakennuksen tämän hetken arvioiduista rakennuskustannuksista. Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausunnoissa todettiin arvio, että yli kymmenen vuotta vanhojen kohteiden hankintahintojen soveltaminen asetuksessa esitetyllä hankintakustannukseen pohjautuvalla tavalla ei tuota rakennuksen teknistä arvoa kuvaavia määreitä, vaikka

hankintahintaa oikaistaisiin rakennuskustannusindeksillä sekä investoinneilla. Eräissä lausunnoissa todettiin, että kirjanpidosta johdetun indeksoidun teknisen arvon laskenta vanhemman rakennuskannan osalta on käytännössä mahdotonta. Sama koskee kuntaliitosten mukanaan tuomia rakennuksia. Eräissä lausunnoissa todettiin, että teknisen arvon määrittäminen on haastavaa mm. osakeomisteisten tilojen osalta sekä kohteissa, joissa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia.

Eräissä lausunnoissa todettiin, että kirjanpito ei tunne teknisen arvon käsitettä, vaan kirjanpidon mukainen rakennuksen arvo on kirjanpitoarvo, joka pohjautuu rakennuksen hankintahintaan, josta on vähennetty valtionosuudet ja jonka jälkeen saadaan kirjanpitoarvon pohja. Edellisen mukaan valtionosuuksien poisto alentaa rakennuksen hankintahintaa ja siten myös teknistä arvoa. Teknisen arvon tulisi olla rakennuksen ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen ominaisuuksien uudelleentuottamiskustannusta (jälleenhankinta-arvo) tai arvioida uuden vastaavan rakennuksen mukaista rakentamiskustannusta. Tästä jälleenhankinta-arvosta vähennettäisiin rakennuksen arvioitu iän, käytön ja käyttökelpoisuuden mukanaan tuoma kuluminen, josta saadaan tekninen arvo. Esitetty malli ei huomioi käyttötalouden puolelta rakennuksiin tehtyjä panostuksia (mm. käyttäjän teettämät toiminnalliset muutostyöt) eikä kunnossapitokorjauksia.

Eräissä kuntien lausunnoissa käsiteltiin kirjanpidon tietojen ja teknisen arvon laskentamenetelmiä. Joidenkin lausuntojen mukaan epäselväksi jää tai on tulkinnanvaraista, viitataanko kirjanpidon tiedoilla aktivoituun tasearvoon, kuntien sisäiseen laskentaan vai näiden yhdistelmään vai jo olemassa olevaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyyn tekniseen arvoon. Eräissä launnossa oli jääty käsitykseen, että kirjanpidon tietoihin perustuvalla arvolla tarkoitetaan tase-arvoa.

Lausunnoissa todettiin muun muassa, että ei pidetä oikeana sitä, että kuntien kiinteistöjen teknisen arvon määrittely jää riippumaan kunkin kunnan kirjanpidon tietosisällöstä. Eräissä lausunnoissa todettiin, että kunnilta ei löydy asetusluonnoksen kuvauksen mukaista kirjanpidon kautta määriteltyä teknistä arvoa. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että on hyvin todennäköistä, että huolimatta useista vakiintuneista käytännöistä ja suosituksista kuntien erilaiset kirjaus- ja sisäisen laskennan menetelmät tuottavat eriarvoisen lähtökohdan pääomavuokran muodostumiselle.

Rakennuksen teknisen arvon määrittäminen

Kuntaliiton lausunnon mukaan teknisen arvon pohjana on ensisijaisesti kohteen todellinen tekninen kunto ja teknistä kuntoa on ylläpidetty myös toimenpitein, joita ei ole käsitelty kirjanpidossa investointeina esim. omana työnä tehtyjen korjausten sekä muiden vuosikorjausten avulla. Kuntaliiton lausunnon mukaan kuntien sisäisten vuokrajärjestelmien pohjana olevat tekniset arvot vastaavat huomattavasti paremmin rakennusten todellista teknistä kuntoa ja edelleen rakennusten teknistä arvoa. Myös useiden muiden lausunnonantajien lausunnoissa kiinnitettiin huomioita rakennuksen teknisten arvojen määrittelyyn ja todettiin asetusluonnoksen 4 § 1 ja 3 momenttia tulisi täsmentää arvokäsitteiden osalta. Eräissä lausunnoissa toivottiin joustavuutta vuokran määrittelyyn.

Useiden (yli puolet lausunnon anteista tahoista) kuntien esitettiin, että asetusluonnosta tulee täsmentää pääomavuosarvon määrittelyn osalta. Lausunnoissa todettiin, että asetuksessa tulisi huomioida kunnassa sisäisen vuokrauksen käytössä oleva rakennusten arvon määrittelymenettely ja siinä muodostuneet tekniset arvot. Useiden kuntien lausuntojen mukaan rakennusten tekniset arvot tulisi määrittellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden tai Kuntaliiton ohjeen mukaisesti.

Eräiden kuntien lausunnoissa todettiin että, rakennusten kuluminen on mallissa laskettu suoraviivaisesti, eikä se näin laskettuna huomioi tehtyjä kunnossapitokorjauksia (tekniseen arvoon) riittävällä tavalla esitetyillä kertomilla. Kuntien itse määrittämiä, yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan lasketettuja rakennusten teknisiä

arvoja, joita tarkennetaan myös kohteen havainnointien ja korjausten perusteella, tulee voida käyttää pääomavuokrien laskennassa. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että aiemmassa asetusluonnoksessa oli maininta, että pääomavuokran laskennassa voidaan käyttää kunnilla jo olemassa olevia teknisiä arvoja, jos se on alalla olevien yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltä. Nyt tämä vaihtoehto on poistettu uudesta asetusluonnoksesta ja se aiheuttaa ylimääristä työtä. Yksittäisissä lausunnoissa ehdotettiin, että mikäli kunnassa on käytössä rakennusten teknisen arvon määrittely, sitä käytetään ensisijaisesti pääomavuokran laskennassa. Sen puuttuessa käytettäisiin asetuksen taulukoihin perustuvaa laskennallista teknistä arvoa. Eräissä lausunnoissa todettiin, että jos siirrytään käyttämään laskennallisia keskimääräisiä kustannuksia, se asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan. Kiinteistöihin merkittävästi investoineet kunnat joutuvat tyytymään keskimääräiseen kustannustasoon ja vastaavasti investoinnit laiminlyöneet kunnat saavat käyttöön keskimääräisen kustannustason

Eräiden lausuntojen mukaan asetuksen sisältää mahdollisuus todelliseen selvitykseen perustuvaan teknisen arvon määrittelyyn. Lausunnoissa todettiin, että tekninen arvo tulisi määritellä objektiivisesti vastaamaan rakennuksen oikeaa teknistä kuntoa sekä siihen sidottuja panoksia. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi kohdekatselmointien ja kuntoarvioiden pohjalta. Asetusluonnoksessa esitettyä mallia tulee korjata niin, että tasearvoihin tai laskennalliseen arvottamiseen perustuvan mallin sijaan vuokra määräytyy objektiivisen rakennuksen oikean kuntoon ja arvoon perustuvan mallin pohjalta.

Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa kiinnitettiin huomiota teknisen arvon määrittelyyn. Myös näissä lausunnoissa esitettiin, että asetuksessa tulee mahdollistaa alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyjen teknisten arvojen käyttö vuokranmäärityksessä. Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoista todettiin, että asetuksen 4 §:n 1 ja 3 momenttia on täsmennettävä arvokäsitteiden osalta, jotta ei jää epäselväksi, viitataan kohteissa lakisääteeseen kirjanpitoon ja kirjanpidon mukaiseen rakennuksen arvoon, alkuperäiseen rakennuksen hankintahinta-arvoon vai jo olemassa olevaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyihin teknisiin arvoihin. Eräissä lausunnoissa todettiin, että teknisen arvon määrittäminen on haastavaa osakeomisteisten tilojen ja ennen 2000-lukua valmistuneiden rakennusten osalta sekä kohteissa, joissa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. tai, että rakennuksen tekninen arvo tulisi laskea laskennallisilla menetelmin asetuksen liitteen mukaisesti, kun rakennuksen rakentamisesta tai kattavasta peruskorjauksesta on kulunut yli 10 vuotta.

Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että pääomavuokran muodostaminen on asetuksen mukaisesti määritettävissä ja mahdollistaa yhdenmukaisen vuokratason tai että pääomavuokran laskentaperiaatteet ovat selkeät. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että pääomavuokran määräytymisperusteet ja teknisen nykyarvon määrittämisperusteet ovat riittävän selkeät ja mahdollistavat vuokratason määrittämisen kunnan oman käyttöomaisuusrekisterin perusteella. On myös perusteltua, että tarpeen vaatiessa voidaan käyttää laskennallista teknistä nykyarvoa. Yksittäisen lausunnon mukaan asetuksen mukainen pääomavuokran määräytyminen on hyväksyttävissä, pois lukien teknisen arvon määrittäminen.

Investointien huomioon ottaminen

Kuntaliiton lausunnon mukaan asetusluonnoksessa ei mainita eikä määritellä vuokranantajan toteuttamien investointien vaikutuksia vuokriin siirtymäkaudella. Lausunnon mukaan on hyvin todennäköistä, että investointien toteuttamisesta syntyy erilaisia näkemyksiä vuokranantajan ja vuokralaisen välille, mikäli asetuksessa ei oteta kantaa investointien toteuttamiseen ja niiden vaikutuksia vuokriin. Asetus määrittelee vuokratason 3+1 vuoden vuokratasoksi, joka tekee investointien toteuttamisesta teknisesti ja taloudellisen riskin kannalta hankalaa. Asetuksen tulisi mahdollistaa investointien vaikutuksen huomioiminen osana vuokraa myös ns. siirtymäkauden aikana.

Myös eräissä kuntien lausunnoissa todettiin, että asetusluonnoksessa ei ole otettu kantaa vuokratasolla tehtävien investointien vaikutuksesta vuokraan ja tarkistetaan pääomavuokraa toteutuneiden investointien perusteella. Vuokran tarkistuksessa tulisi voida huomioida vuokrauksen aikana tehdyt investoinnit, joilla ylläpidetään ja

parannetaan olemassa olevia tiloja. Eräissä kuntien lausunnoissa todettiin, että asetusluonnos ei huomioi mahdollisia investointeja, joita on voi olla tarve tehdä jo siirtymäkauden vuokrakauden aikana. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että kun vuokrakaudella tehdään vuokrattuihin rakennuksiin investointeja, tämä tulee huomioida kyseisen kohteen pääomavuokran korotuksena.

Yksittäisten lausuntojen mukaan investoinneista, joilla on vaikutusta perittävään vuokraan, pitäisi pystyä sopimaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ja käyttäjän (vuokralaisen) tulee myös sitoutua pitkäaikaisista investoinneista aiheutuvan vuokran maksuun. Pääomavuokran määrittelyyn tulisi täsmentää tehtävien vuosikorjauksien ja investointien vaikutus vuokraa nostavana, ja että vuokran määrittelyssä tulisi huomioida varautuminen tuleviin peruskorjauksiin. Eräissä lausunnoissa todettiin, että vuokravaikutteiset investoinnit eivät sisälly määrittelyyn; ne ovat tosiasiallista vuokranantajalle aiheutuvia kuluja jotka tulee ottaa huomioon vuokramäärittelyssä.

Yksittäisissä lausunnoissa nostettiin esille, että laskenta perustuu keskiarvolukuihin (Tilastokeskuksen rakennusluokittaiset uudishinnat), joka johtaa usein yksittäisen rakennuksen osalta virheelliseen lopputulokseen. Asetusluonnoksesta ei käy ilmi, määrittelläänkö rakennusten tekninen nykyarvo vuosittain. Rakennuskustannusmuutos, rakennuksiin tehnyt investoinnit ja kuluminen tulisi huomioida vuosittain pääomavuokran teknisen arvon laskennassa ja pääomavuokran määrittelyssä.

Yksittäisten lausuntojen mukaan pääomavuokran laskentaa olisi syytä myös ohjeistaa tarkemmin tapauksissa, joissa kohteessa on esimerkiksi useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia ja osittain vuokratuissa tiloissa yhteiskäyttötiloja.

Kustannusalueet

Eräissä kuntien lausunnoissa kiinnitettiin huomioita asetuksen liitteen mukaisiin kustannusalueisiin.

Eräiden kuntien lausuntojen mukaa kustannusalueita muodostettaessa alueiden on oltava määriteltynä nykyistä tasapuolisemmin kunnan koon, asukasmäärän ja sijainnin mukaisesti. Yksittäisissä lausunnoissa kiinnitettiin huomioita yksittäisen kuntien sijoittumiseen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen, jakoa pidettiin epäoikeudenmukaisena verrattuna lausunnoissa esitettyihin verokkikuntiin tai vastaavan kokoisiin kuntiin. Yksittäiset kunnat eivät pitäneet osaltaan jakoa oikeana tai aluejakoa pidetty todellisia alueittaisia rakennuskustannuksia vastaavana. Kunnan todettiin joutuvan eriarvoiseen asemaan suhteessa näihin muihin kuntiin aiheuttaen perusteettomia taloudellisia menetyksiä ja heikentävän omistajan edellytyksiä toteuttaa toimitiloissa tarpeellisia peruskorjauksia ja -parannuksia. Eräiden kuntien lausuntojen mukaan kuuden eri kustannusalueen perusteet eivät käy asetusluonnoksesta ilmi.

Eräiden hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että kuntien jaottelu ylläpitovuokran kustannusryhmiin on selkeä hyvinvointialueen näkökulmasta, mutta alueella se eriarvoistaa kuntia, eikä korreloi todellista kustannustasoa.

Maanvuokran osuus

Suomen Kuntaliitto ry:n lausunnon mukaan, vaikka maanvuokra on lueteltu osana pääomavuokran sisältöä, ei maanvuokran määrittelyä ole asetuksessa mainittu. Lausunnon mukaan vaikuttaisi, että esitetty pääomavuokran muodostamistapa ei todellisuudessa huomio maanvuokran osuutta pääomarakenteessa. Esitetty tuotto-prosentti lasketaan rakennuksen teknisestä arvosta ja teknisen arvon muodostaminen ei puolestaan huomioi maapohjan arvoa. Rakennuksen sijainti tulee osittain esille asetuksen liitteen mukaisen jälleenhankinta-arvon määrittelyn kautta, johon alueellinen rakentamisen hintataso vaikuttaa. Liitteen mukainen alueellinen hintataso on eri asia kuin maapohjaan sitoutunut pääoma ja koskisi vain liitteen avulla tapahtuvaa arvonmäärittelyä.

Lausunnon mukaan Kuntaliitto ei voi hyväksyä, että kuntien maapohjia luovutetaan hyvinvointi-alueen käyttöön vastikkeetta. Maapohjan arvo tulee huomioida pääomavuokran muodostuksessa ja maanvuokra lisätä pääomavuokraan erillisenä osana. Lausunnon mukaan kunnilla on kaavoitukseen ja tonttikauppaan pohjautuen varsin kattavat tiedot maapohjan markkina-arvoista. Vuokrattavien kohteiden maapohjille on mahdollista määrittellä markkinahinta ja lisätä pääomavuokraan maapohjan markkina-arvolle 6 % tuotto.

Myös noin puolet lausunnon antaneista kunnista kiinnittivät huomiota maanvuokran osuuteen. Useiden lausuntojen mukaan epäselväksi jää, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaatimuksessa. Lausunnoissa ehdotettiin maanvuokran osuuden tarkentamista, täsmentämistä tai sisällyttämistä vuokraan asetuksessa.

Useissa lausunnoissa esitettiin, että maanvuokran tai maapohjan arvon sisältyminen pääomavuokraan tulee kirjata asetukseen, mutta ei yksilöity miten tämä tulisi tehdä. Joissain lausunnoissa kuvattiin kunnan käytössä olevaa menettelyä. Eräiden lausuntojen mukaan maanvuokra tulisi huomioida pääomavuokran laskennassa määrittämällä maapohjalle arvo esim. 6 % tuottovaatimuksella, maapohjan arvon perustuessa käypiin arvoihin. Eräissä lausunnoissa ehdotettiin, että maapohjaan sitoutuneesta pääomasta aiheutuva pääomavuokra tulee määrittellä erikseen vähintäänkin vastaavalla tavalla, kuin kunta määrittelee ne sisäisessä vuokralaskennassaan. Monet siirtyvät toimitilat sijaitsevat kaupunkien keskusta-alueilla, joka korostaa maapohjan arvon vaikutusta kuntien näkökulmasta. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että pääomavuokran määrittelyssä tulisi olla oma vuokratuotantointi, jolla katetaan tontin pääomakustannus. Eräissä lausunnoissa todettiin, että maapohjan arvo tulee ottaa osaksi pääomavuokraa ja lisätä erillisenä eränä pääomavuokraan. Lausuntojen mukaan maapohjan markkina-arvosta on kunnilla ja maanmittauslaitoksella hyvät tiedot. Erään lausunnon mukaan maanvuokrasopimukset tulisi olla eriytetty tilavuokrasta omaksi vuokrasopimukseksi.

Yksittäisissä kuntien lausunnoissa viitattiin vaihtoehtona vyöhykemalliin ja kannatettiin aiempaa (edellisellä hallituskaudella luonnosteltua) mallia, jossa maavuokra käsiteltiin erikseen, pohjautuen vyöhykehintoihin ja käytössä olevaan huoneistoalaan.

Eräissä lausunnoissa todettiin lisäksi, että asetusluonnoksen perusteluosassa mainittu maanvuokran sisältyminen pääomavuokraan ei ole toimiva käytäntö, mikäli esim. kaupungissa on käytössä sisäinen maanvuokra tai rakennus sijaitsee muutoin (yksityisellä) vuokratontilla, jolloin maanvuokra on ylläpitokustannus (ei pääomakustannus) vuokranantajana toimivalle yksikölle (esim. kaupungin liikelaitos).

Alle puolet lausunnon antaneista hyvinvointialueista käsitelivät maanvuokran osuutta. Hyvinvointialueiden lausunnoissa käsiteltiin maanvuokran osuutta vaihtelevasti. Erään lausunnon mukaan pääomavuokraan sisältyvä maavuokra on selkeä ratkaisu ja varsin yleinen käytäntö. Yksittäisten lausuntojen mukaan asetuksessa tulisi täsmentää tai jää epäselväksi, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran kuuden prosentin tuottovaatimukseen.

Tuottovaatimus

Eräiden kuntien lausunnoissa 6 % tuottovaatimusta pidettiin kohtuullisena tai hyväksyttävänä, ja todettiin ettei se poikkea merkittävästi kunnan sisäisenvuokran tai yksityisten toimijoiden tuottovaateista. Yksittäisessä lausunnoissa todettiin, että asetusluonnoksessa määritelty kuuden prosentin tuottovaatimus on kohtuullinen, vaikkakin alempi mitä alueella toimivat kiinteistöyritykset käyttävät. Lausunnoissa todettiin esimerkiksi vaatimuksen olevan oikean tasoinen ja turvavan kuntien mahdollisuudet tarjota kiinteistöjä hyvinvointialueiden käyttöön. Erään lausunnon mukaan malli vastaisi pitkälti kaupungin omaan sisäisen vuokran määritysmallia ja asetusluonnoksen mallissa hyväkuntoisten rakennusten vuokra on samalla tasolla tai korkeampi kuin kaupungin mallissa ja heikompi-kuntoisten rakennusten vuokra matalampi. Tämä kannustaa ylläpitämään rakennuksia ja on siltä osin kiinteistönpidon kannalta kannatettavaa. Yksittäisessä kunnan lausunnoissa tuottovaatimusta pidettiin matalana.

Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, 6 % tuottovaatimus on hyvinvointialueen ja kunnan kannalta ristiriitainen, etenkin pitkän aikavälin tavoitteiden osalta. Toisaalta se turvaa siirtymäajalle kuntien tuloja kiinteistöihin liittyen, mutta vaikuttaa korkealta ja voi johtaa merkittäviin vuokratustannusten kasvuun hyvinvointialueella. Tämä taas voi johtaa hajautuneen palveluverkon karsimiseen siirtymäkauden jälkeen ja antaa turhan hyvän lähtökohdan keskittää palveluja.

Usean hyvinvointialueen tai kuntayhtymän lausunnoissa 6 % tuottovaatimusta pidettiin korkeana. Eräissä lausunnoissa todettiin, että tuottovaatimus ei ota huomioon alueiden tai kiinteistöjen eroja. Eräissä lausunnoissa todettiin, että tuottovaatimus nostaa vuokratason merkittävästi alueen yleistä markkinatasoa korkeammaksi tai että tuottovaatimus lisää merkittävästi hyvinvointialueiden vuokratustannuksia siirtymäajalla. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että tuottovaatimuksen suuruuden perusteena voisi olla esim. kohteen todellinen riski ja tuottovaatimus olisi maksimissaan kuusi prosenttia. Eräissä lausunnoissa todettiin, että tuottovaatimusta pitäisi alentaa tai poistaa. Erään lausunnon mukaan olisi avattava tarkemmin, miten kuuden prosentin tuottovaatimukseen on päädytty.

Yhtiömuotoiset tilat ja vuokratilat

Kuntaliiton lausunnon mukaan asetusluonnos ei erittele riittävällä tasolla kiinteistöjen erilaisia hallinta- ja omistusmuotoja. Esimerkiksi keskinäisen kiinteistöyhtiön tai leasing-sopimuksen kautta hallinnoitavien kohteiden kustannusrakenne voi poiketa suoraan omistettujen kohteiden kustannusten muodostumisesta. Asetuksella tulisi mahdollistaa riittävän kattava vuokrataso myös esim. leasing-kohteiden edelleenvuokrauksessa hyvinvointialueille. Eräissä lausunnoissa todettiin, että asetuksessa tulisi ottaa kantaa, miten asetusta sovelletaan leasing- tai elinkaarimallilla toteutettuihin kohteisiin. Lausunnoissa todettiin, että kunnan tulisi voida määrittää kohteen vuokrataso samaksi kuin sen itse kohteen omistajalle maksama vuokra, jos kunta on leasing-sopimuksen nojalla pitkäaikaisesti vuokrannut tilan käyttöönsä.

Myös eräät kunnat ja hyvinvointialueet kiinnittivät lausunnoissa huomiota eri omistusmuotoihin. Lausunnoissa todettiin, että teknisen arvon määrittäminen on haastavaa osakeomisteisten tilojen osalta. Eräiden kuntien lausuntojen mukaan yksittäiselle osakehuoneistolle ei voida määrittellä vuokraa teknisen arvon osalta asetuksen 3 §:n mukaisesti. Osakehuoneistolla on kirjanpidossa osakkeiden arvo. Ylläpitokuluista vastaa pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö, jolle kunta osakkaana maksaa rahoitus- ja hoitovastiketta. Näistä päättää yhtiön yhtiökokous vuosittain ja yhtiössä on tyypillisesti muitakin osakkaita. Vuokra tulisi määrittellä näiden perusteella pääoma- ja ylläpitovastikkeena. Lausuntojen mukaan tavanomaista on, että kuntien omistamilla asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa. Edellä mainitusta johtuen ko. yhtiöiden (rakennusten) tekninen arvo laskettaisiin poikkeuksetta asetuksen mukaisesti laskennallisesti. Eräiden lausuntojen mukaa ehdotettu malli ei huomioi oikeudenmukaisesti kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä laina-, rahoitus- tai takausvastuita ja niiden vaikutusta. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että kunnan perimän kokonaisvuokran hyvinvointialueelta tulisi sisältää kiinteistöyhtiön perimät pääoma- ja ylläpitovastikkeet sekä hallintokulukorvauksen, joka lasketaan asetuksessa määriteltävänä %-osuutena vastikkeiden määrästä ja laskutetaan hyvinvointialueelta vuokrassa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden pääomavuokraa laskettaessa.

Ylläpitovuokra

Useissa lausunnoissa esitettiin huomioita ylläpitovuokran määräytymiseen.

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausuntojen mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen rakennuksien käytössä ja ylläpidossa on paljon erilaisia tarpeita ja näistä johtuen paljon erilaisia ylläpidon toteutuneita käytäntöjä. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen häiriöttömän toiminnan jatkumisen vuoksi olisi tärkeää, että ylläpidon käytännön järjestelyissä ja näihin liittyvissä vuokravastuissa olisi mahdollisimman paljon joustavuutta ja mahdollisuuksia sopia myös toisin. Esimerkiksi siivouksen järjestämisen suhteen on useita erilaisia toimintatapoja. Joissain tapauksissa olisi selkeintä sisällyttää siivous osaksi ylläpituvookraa. Lausunnoissa todettiin, että kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien kulutusmenojen ja -kustannusten jaosta on erilaisia käytäntöjä ja kustannusten jakoperiaatteita. Lausuntojen mukaan esimerkiksi sähkön mittausta, käyttöä ja kohdentumisen loppukäyttäjälle vaihtelee hyvin paljon kohteiden välillä. Vielä yhtenä esimerkkinä voidaan mainita turvapalveluiden järjestäminen sekä niihin liittyvien hankinta- ja kustannusvastuiden merkittävä tapauskohtainen vaihtelu. Vastaavia erilaisia ylläpito toimintaan liittyviä toteuttamisen ja kustannustenjaon tapauksia on lausuntojen mukaan tunnistettavissa muitakin.

Kuntaliiton ja useiden kuntien näkemyksen mukaan ylläpidon sisällöstä ja vuokratukustannuksista tulisi olla mahdollista sopia osapuolten välillä mahdollisimman joustavasti. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää sisäisen vuokrauksen järjestelmiä, paikallisesti sovittuja käytäntöjä ja todellisiin kustannuksiin pohjautuvia toimintatapoja ylläpituvookran määrittelyssä.

Tosiasialliset kustannukset

Useiden kuntien lausunnoissa kiinnitettiin huomioita ylläpituvookran määräytymiseen. Lausunnoissa todettiin, että lähtökohtana ylläpituvookran määräytymisperusteesta tulisi olla tosiasialliset kustannukset taikka ylläpituvookran tulisi kattaa tilojen tosiasialliset kustannukset siten, että vuosittaiset vaihtelut esim. lämmön- ja sähkön hinnoissa ja kulutuksessa tulisi huomioon otetuksi. Yksittäisissä lausunnoissa kannatettiin mallia, jossa ylläpituvookra perustuu tosiasiallisiin ylläpituvookran kustannuksiin sillä palvelusisällöllä, mitä rakennuskohtaisesti on käyttäjän kanssa räätälöity.

Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että ylläpituvookra tulisi olla mahdollista määrittellä todellisten kustannusten mukaisena tai tulisi olla mahdollisuus hyödyntää toteutuneita kustannuksia, jos nämä ovat luotettavasti mitattavissa. Lausunnoissa esitettiin näkemys, että ylläpituvookran sen tulisi perustua olemassa oleviin malleihin (sisäinen ylläpituvookran taso) ja seuraavassa vaiheessa kustannuksia yhtenäistettäisiin kokemuspohjaisesti. Eräissä lausunnoissa todettiin, että kuntien jaottelu ylläpituvookran kustannusryhmiin on selkeä hyvinvointialueen näkökulmasta, mutta se eriarvoistaa kuntia eikä korreloi todellista kustannustasoa. Lisäksi todettiin muun muassa, että ylläpituvookran laskentaperiaatteet nostavat vuokratasoa ja siitä aiheutuneet lisäkustannukset tulee kompensoida hyvinvointialueille tai että on riski, että yksittäiseen kuntaan tai rakennukseen kohdistuu todellisia ylläpituvookran kustannuksia merkittävästi alhaisempi tai korkeampi kustannustaso.

Kuntaliiton ja eräiden muiden lausunnonantajien lausunnoissa todetaan, että asetusluonnoksen mukainen menettely ja taulukkopohjainen hinnoittelu ei huomio ympäristöarvoja, ei kannusta käyttäjiä energiatehokkaaseen kiinteistöjen käyttöön eikä näin ollen tue kuntien ilmastotavoitteita. Ylläpidon taulukkolaskenta-arvoja ylläpituvookran perusteena tulisi käyttää ainoastaan, jollei kustannuksia ole luotettavasti saatavilla tai mikäli osapuolek eivät pääse asiassa muutoin sopuun. Yksittäisten lausuntojen mukaan koska ylläpidon kustannukset voivat vaihdella saman rakennustyyppien rakennuksissa eri tekijöistä johtuen merkittävästi, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltosopimukset tulisi siirtää vuokralaiselle aina, kun se on mahdollista. Näin kunnalle ei jäisi riskiä kustannusten nousuista ja rakennuksen käyttäjällä olisi syy seurata ja vaikuttaa kulutukseen ja sitä kautta toteutuviin kustannuksiin.

Muutaman kunnan lausunnon mukaan menettelynä olisi parempi käyttää esimerkiksi rakennuksen edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia, jotka tarkastetaan indeksillä kerran vuodessa. Lausunnoissa esitettiin myös menettelynä, että kuukausittainen arviovookra voitaisiin määrittää edellisten vuosien toteutuneen perusteella ja tasata

vuosittain toteuman mukaisesti. Em. mekanismilla voitaisiin saada myös hyötyä vuokralaiselle, mikäli kustannuksia saadaan alennettua. Yksittäisessä lausunnossa esitettiin, että sellaiset käyttöön perustuvat kulut tulisi voida laskuttaa toteutuman mukaan, jotka voidaan mitata (esim. sähkö-, veden-, lämmön kulutus) ja syntypaikka määrittää. Tällä voidaan ohjata käyttöä vastuullisempaan suuntaan. Lähtökohtaisesti kaikki kulut, joka voidaan osoittaa vuokralaisen aiheuttamiksi, tulisi läpilaskuttaa toteutumaan perustuen, lisätynä jollain sopivalla hallintokululla ja muilta osin noudattaa asetuksessa esitettyjä periaatteita

Lausunnoissa todettiin mm., että lämmön- ja sähkön hintakehitys on arvaamatonta, ja indeksi seuraa tätä hitaasti. Eräissä lausunnoissa todettiin lisäksi, että kustannukset saattavat vaihdella alueittain ja kunnittain ja esim. sääolosuhteista ja energiahinnoista riippuen. Eräissä lausunnoissa todettiin lisäksi, että ylläpitovuokran osalta todellisten kustannusten alittavia vuokria ei tule hyväksyä.

Sähkönkulutus

Useissa kuntien lausunnoissa kiinnitettiin huomiota sähkön kulutukseen. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan saattaa johtaa tarvetta suurempaan energian käyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Lausuntojen mukaan hyvinvointialueelle tulisi olla mahdollista hankkia sähköenergia kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin, jolloin sähköenergian osuus tulisi eritellä ylläpitovuokrasta, sillä vuokranantajan keinot vaikuttaa vuokralaisen kulutukseen ja kulutustottumuksiin ovat olemattomat. Eräissä lausunnoissa todettiin, että myös sähkömarkkinalain 72 § perusteella kiinteistönhaltijan on huolehdittava siitä, että loppukäyttäjällä on mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja sähkönmyyntisopimus, jossa sähköntoimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Asetusluonnos on tältä osin ristiriidassa sähkömarkkinalain kanssa eikä sähkön sisällyttämistä ylläpitovuokraan voida sen vuoksi ehdottomana asetuksella määrätä.

Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa kiinnitettiin huomioita sähkön osuuteen kustannuksista. Lausunnoissa todettiin, että sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan ei ole alalla yleinen käytäntö, ja se saattaa johtaa epätarkoituksenmukaiseen energiankäyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Lausunnoissa todettiin, että tulisi mahdollistaa normaalien vuokrasopimusehtojen mukainen menettely, jossa hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sähkökopimukset omiin nimiinsä.

Siivouksen sisällyttäminen ylläpitovuokraan

Eräissä kuntien lausunnoissa kiinnitettiin huomiota siivoukuskustannuksiin. Lausuntojen mukaan siivoukuskustannusten sisällyttäminen ylläpito-vuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on hyvin pieni, kuten kouluissa. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että kunnille ja hyvinvointialueille tulisi mahdollistaa poikkeava sopiminen kohdekohtaisesti ylläpitovuokran sisällöstä. Tämä on tärkeää esimerkiksi tilanteissa, joissa vuokrataan vain yksi pienehkö erillinen tila isommasta rakennuksesta, jolloin esimerkiksi siivouksen sisällyttäminen ylläpitovuokraan on kokonaisuus huomioiden taloudellisempaa kaikkien osapuolien kannalta. Myös hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että siivoukuskustannukset tulisi voida sisällyttää ylläpitokustannuksiin ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksen tiloista

Käsitteiden ja palvelujen täsmentäminen

Eräissä kuntien lausunnoissa esitettiin vastuunajakotaulukoiden tai hoitotason täsmentämistä asetuksessa. Lausuntojen mukaan vuokraan sisältyvän kunnossapidon käsite on laaja ja sitä tulisi täsmentää mm. sisällön ja hoitotason osalta, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään. Eräiden lausuntojen mukaan ylläpitovuokran määrittelyä varten tulisi laatia yhtenäisiin periaatteisiin perustuva vastuunjakotaulukko, jossa todennetaan kiinteistökohtaisesti

ylläpitovuokran määräytyminen ja vastuut vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Esimerkiksi vuokra-aikana toimintatilan käyttäjän tarvitsemat muutokset tai ennakoimattomien tarpeiden toteuttamisesta aiheutuvat käyttötalouskustannukset tulee kohdentaa vuokraan. Osittain vuokratuissa kohteissa yhteiskäyttöiset tilat tulee huomioida aiheuttamisperiaatteella. Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä saattaa olla myös esimerkiksi turvallisuuteen liittyviä hyvin eritasoisia erityisjärjestelmiä, joiden kustannukset tulisi myös huomioida. Asetusluonnoksen ylläpitovuokran kunnossapito-osuuden laskentaperustetta tulisi tarkentaa. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että epäselvyyksien välttämiseksi olisi hyvä, jos asetuksessa selkeästi määriteltäisiin myös ne palvelut, jotka eivät sisälly ylläpitovuokraan. Esimerkiksi turvapalvelut voivat pitää sisällään useita toisistaan riippumattomia palveluita kuten esimerkiksi vahtimestaripalveluihin, paikallis- ja piirivartiointiin ja kameravalvontaan liittyviä palveluita.

Myös eräiden hyvinvointialueiden lausuntojen mukaan käyttö- ja kunnossapitokustannusten käsite on laaja ja niiden sisältö tulisi määritellä tarkemmin tai täsmennettävä. Lausunnoissa todetaan, että asetukseen tarvitaan ylläpidon vastuunjaon tarkennusta tai selkeyttävä taulukko. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että ylläpidon tarkempi vastuunjako määrittää myös mahdollisen hyvinvointialueen teknisen henkilöstön tarpeen kunnilta vuokratujen tilojen osalta. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että ulkoalueiden hoitotasot tulisi olla määritelty, sisältykö esim. sähkön sekä siirto- että energiamaksu, kuuluuko jätevesi vesihuoltoon, ylläpitovuokraan tulisi sisällyttää myös kiinteistön jäähdytys. Eräiden lausuntojen mukaan vuokraan tulee olla mahdollista sisällyttää palveluita, joita hyvinvointialueen ei ole tarkoituksenmukaista järjestää yksittäisiin tiloihin (mm. siivous).

Luokittelu rakennustyypeittäin

Eräissä kuntien lausunnoissa todettiin, että asetusluonnoksen mukaiseen ylläpitovuokraan vaikuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoitus, jolloin se ei huomioi rakennuksen sisällä olevia mahdollisesti ylläpidoltaan erilaisia tilakokonaisuuksia. Lausunnoissa todettiin, että esimerkiksi kouluterveydenhoito tai hammashoitotilojen ylläpitovuokra olisi laskettava tilan käyttötarkoituksen mukaan eikä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että asetusluonnoksessa rakennustyyppien lista on suppea eikä sieltä löydy riittävästi vaihtoehtoja. Esimerkiksi hammashoitola puuttuu kokonaan eikä terveystoimenrakennuksissa ole eriytetty mitään palveluja rakennuksessa tarjotaan. Rakennustyyppikohtaisten ylläpitohintojen käyttäminen ei ota huomioon sellaista tilankäyttöä, joissa sähkön- tai vedenkulutus on normaalia terveydenhoitotilaa suurempaa (esim. röntgentilat tai hammashoitolat). Nämä eroavuudet tulee voida ottaa huomioon ylläpitovuokraa määritettäessä. Joidenkin lausuntojen malli ei huomioi myöskään mm. rakennuksen sijaintia, alueen palvelutarjontaa, rakennusten ikää, teknistä rakennetta, ylläpidon eroja ja energiankulutusta. Yksittäisissä lausunnoissa kiinnitettiin huomioita mm. kunnalle jäävään riskiin.

Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa kiinnitettiin huomiota rakennustyyppiluokkiin. Lausunnoissa todettiin, että rakennustyyppikohtainen ylläpitohintataulukko ei sovellu kuvaamaan käyttötarkoituksiltaan toisistaan olennaisesti poikkeavien tilojen kustannuksia eikä ota huomioon tehtyjä tehostamistoimenpiteitä tai ylläpidon hinnoittelun alueellisia eroja. Ylläpitovuokra on voitava määritellä todellisten kustannusten mukaisena. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että asetuksessa jää tulkinnanvaraiseksi, katsotaanko rakennuksen rakennustyyppiksi sen virallinen tai alkuperäinen luokitus vai nykyisen käyttötarkoituksen mukainen luokitus, esim. jos rakennuksen käyttötarkoitus on myöhemmin muuttunut.

Ylläpitovuokran taso

Joissain lausunnoissa kiinnitettiin huomiota vuokratasoon. Yksittäisten kuntien lausuntojen mukaan asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran määräytymisperuste johtaisi joissakin tiloissa tosiasiallisista kustannuksista oleellisesti matalampaan vuokratasoon. Lausunnoissa toisaalta pidettiin ylläpitovuokran määräytymisperusteita

hyväksyttävänä tai kattavan kaupungin nykyiset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin muun muassa, että ylläpituokran määrittäminen taulukon mukaan vastaa sitä kustannustasoa, mikä ylläpitoon kuuluu keskimäärin vuosittain. Yksittäisissä lausunnoissa todettiin, että ylläpituokra vastaa hyvin rakennustyyppi-kohtaisia ylläpitohintoja, mutta mikäli kohteessa on normaalia toiminnasta poikkeavaa toimintaa, esim. sähkönkulutuksen osalta, tulee tämä voida laskuttaa vuokran ulkopuolisena eränä.

Toisin sopiminen

Eräissä lausunnoissa todettiin, että toisaalta asetusluonnoksen mukaan määrittämisestä voidaan perustellusti poiketa, mikäli määrittäminen johtaisi olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon, määrittäminen mahdollistaa sopimisen ja on siten hyväksyttävä. Joidenkin kuntien lausuntojen mukaan olennainen poikkeama laskennallisen ylläpituokran tasosta tulisi määrittellä tai poikkeava taso tulisi määrittellä huomioiden, että vuodet eivät ole samanlaisia keskenään. Myös eräiden hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että asetuksen 5 §:n 3 momenttia tulisi tarkentaa siltä osin mitä, tarkoitetaan perustellulla syyllä ja olennaisella poikkeamisella.

Vuokran tarkistaminen indeksillä

Eräiden kuntien lausunnoissa kannatettiin esitettyä mallia. Toisaalta lausunnoissa myös esitettiin näkemyksiä vuokratarkistuksesta ja käytettävistä indekseistä. Eräissä lausunnoissa esitettiin, että vuokran tarkistukset tulisi liittää tehtyihin korjauksiin taikka tosiasialliseen käyttöön. Eräissä lausunnoissa todettiin, että ylläpituokran osalta elinkustannusindeksi ei kuvaa riittäväällä tavalla todellista ylläpidon kustannusta, vaan tarkoituksen mukaisempi indeksi olisi kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi. Lausunnoissa todettiin myös, että pääomavuokran tarkistukseen elinkustannusindeksi ei ole sopiva ja kirjaus tulisi muuttaa rakennuskustannusindeksiksi. Eräiden lausuntojen mukaan pääomavuokran osuus voidaan tarkistaa elinkustannusindeksillä, mutta ylläpituokran osuudessa tulisi voida perusteena olla tosiasialliset kustannukset. Eräissä lausunnoissa todettiin, että pääomavuokran tarkistamisessa tulisi käyttää kiinteistömarkkinoilla yleisesti käytössä olevaa elinkustannusindeksin mukaista vuokran tarkistusta ja esitettiin, että ylläpituokra sidotaan kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin (KYK). Asetusluonnoksen indeksikorjausten laskentaa tulisi myös tarkentaa.

Eräät hyvinvointialueet lausuvat tältä osin, että vuokratarkistuksen sitominen elinkustannusindeksiin on hyvä asia, koska hyvinvointialue voi ennakoita mahdollisia korotuksia. Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että vuokrien tarkistuksessa tulisi elinkustannusindeksin sijaan käyttää tai sidotaan ylläpituokra nykyisin kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin. Eräissä lausunnoissa todettiin, että asetuksessa tulisi säätää yksityiskohteisemmin, minkä kuukauden indeksiluku on lähtöindeksi, mihin sitä verrataan ja milloin tarkastus astuu voimaan. Yksittäisissä lausunnoissa esitettiin kysymys, aiheuttaako matala, esim. alle yhden prosentin elinkustannusindeksin nousu vuokran tarkistuksen, onko tarvetta määrittellä vähimmäiskorotusprosenttia. Hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin lisäksi, että vuokramääritys tullaan tekemään korkealla rakennuskustannusindeksin pisteluvulla, mikä lisää hyvinvointialueiden vuokratarkistuksia.