

Asia: VN/29851/2021

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

RAUMAN KAUPUNGIN LAUSUNTO VALTIONVARAINMINISTERIÖLLE KOSKIEN LUONNOSTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA

Asetusluonnoksen ja sen liitteiden pohjalta lausumme seuraavaa:

Uusi asetuseruonnos ei edellisen asetuseruonnoksen mukaisesti sisällä mahdollisuutta käyttää kunnan oman sisäisen vuokrajärjestelmän mukaista vuokratasoa. Näin ollen asetuksen mukaan kunnat pakotetaan määrittelemään vuokratasot uudelleen, sen ollessa työlästä, sekä näin tehdessään asettamaan eri toimintojen käytössä olevat rakennukset vuokratasoltaan eriarvoiseen asemaan.

Valtuuston vahvistamien sisäisen vuokrajärjestelmän käyttäminen myös hyvinvointialueelle vuokrattavissa tiloissa tulisi mahdollistaa, rajattuna niin, ettei vuokrataso voi olla keinotekoisesti liian korkealle asetettu.

Pääomavuokran laskennan osalta 6% tuottovaatimus kuvastaa asetuseruonnoksen mukaisesti ”kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä”. 6% tuottovaatimus lasketaan kuitenkin rakennuksen tekniseen arvoon, jonka määrittelyssä ei ole millään tavoin huomioitu rakennuksen tonttia. Näin ollen vaikuttaisi siltä, ettei maanvuokran

osuutta tosiasiallisesti ole otettu huomioon. Lisäksi se, että samalla tavoin joka rakennuksesta laskettava vuokra sisältää ”mahdollisen maanvuokran” tarkoittaa käytännössä sitä, että vuokra sisältää maanvuokran niissä rakennuksissa joista sitä peritään, mutta niissä rakennuksissa, joista maanvuokraa ei peritä, rakennuksen vuokra on vastaavasti korkeampi. Tämä aiheuttaa ristiriidan, jonka myötä mahdollisesti eri omistusmuodoilla olevien rakennusten tai tilojen vuokrat eivät ole asetuksen myötä yhtä suuria.

Joko maanvuokralle pitäisi määritellä oma arvo, josta vuokra voidaan laskea oman selkeästi määritellyn laskentatapansa mukaan, maanvuokrassa pitäisi hyväksyä sen todellinen vuokratilanne tai vaihtoehtoisesti luoda jonkinlainen vyöhykehinta, jossa eri alueilla kaikille maksettaisiin samalla lailla määriteltävä korvaus maanvuokran osalta. Laissa ei tulisi olla tulkinnanvaraisia ”mahdollisia” kustannuseriä, vaan vuokranmäärittelyjen pitää perustua selkeisiin todennettaviin taustatietoihin.

Asetusluonnos määrittelee teknisen arvon laskennan, joka on käsityksemme mukaan tulkittavissa eri tavoin. ”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella” on lähtökohtaisesti ristiriitainen määritelmä. Tekninen arvo perustuu nimenomaisesti rakennuksen tekniseen kuntoon, kun taas kirjanpidon mukaisella määrittelyllä tarkoitetaan yleensä kirjanpidon mukaista tase-arvoa. Kirjanpitoarvojen määräytyminen voi perustua rakennushetken kustannuksiin, myöhemmin tehtävän kauppahetken mukaiseen arvotukseen, tai muun kaltaisissa saannoissa myös pitkälti tahtotilaan. Kirjanpitoarvot muuttuvat kunkin kunnan tahtotilan mukaisiin poistoihin, joiden johdosta eri kunnissa täsmälleen samanlaisen rakennuksen kirjanpitoarvot voivat poiketa toisistaan merkittävästi. Kirjanpitoon perustuvan arvon korjaaminen rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella, sekä tehdyillä investoinneilla ei johda tasapuoliseen lopputulokseen, edes maantieteellisesti pienen alueen sisällä.

Myöhemmin asetusluonnoksessa mainitaan ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”. Rakennuksen tekninen arvo perustuu rakennuksen ominaisuuksiin, eli lähtökohtaisesti taulukkomainen rakennuksen käyttötarkoitukseen perustuva jälleenhankinta-arvojen, ja sitä kautta teknisten arvojen määrittely ei kuvasta rakennuksen todellista teknistä arvoa. Jos rakennuksen vuokranmäärittelyn pohjana toimivaksi arvoksi määritellään sama, riippumatta siitä onko se tehty esimerkiksi siirrettävistä elementeistä vai kivirakenteisena, johtaa arvonmäärittely siihen, että mitä halvemmalla rakennus saadaan tehtyä, sitä parempi suhteellinen vuokrataso sillä on. Vaikka asetus määrittelee vuokrat vain siirtymäkauden ajaksi, ei kestävän kiinteistönpidon kannalta ole mielekäästä tehdä kuvatus kaltaisia määrittystapoja.

Teknisen arvon määrittelemisen on asetuksessa tehtävä selvemmäksi, niin ettei se sisällä ristiriitaisuuksia, tai tulkinnanvaraa. Asetuksen tulee sisältää mahdollisuus todelliseen selvitykseen perustuvaan teknisen arvon määrittelyyn. Muussa tapauksessa pakotetaan pääosa kunnista tekemään mittava työ uusien määrittelyjen tekemiseksi, niin että lopputulos ei silti ole tasapuolinen tai välttämättä järkevä.

Teknisen arvon määrittelyssä pitää huomioida myös siirtymäaikana tehtävät toimenpiteet. Nykyluonnoksen mukaisesti asetuksesta ei selviä, nouseeko vuokrataso, jos rakennuksessa toteutetaan investointeja siirtymäajan aikana, tai laskeeko vuokra asetuksessa määritellyn kuluman mukaisesti, jos teknistä arvoa nostavia toimenpiteitä ei toteuteta. Jos tehtävät investoinnit eivät nosta vuokratasoa, tulee asetuksen myötä merkittävä kannustinloukku rakennusten kunnossapidolle.

Ylläpitovuokran määrittely poikkeaa aikaisemmasta valmistelukierroksesta merkittävästi. Koska ylläpitovuokra sisältää hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset, mutta ylläpitovuokran taso määritellään vain yhdellä arvolla, ei vuokratasoa voida tarpeen vaatiessa muokata erilaisissa tilanteissa. Merkittävä määrä hyvinvointialueelle vuokrattavista tiloista on kokonaisia rakennuksia, jonka myötä esimerkiksi sähkön tai lämmityksen kuluista voisi helposti vastata myös vuokralainen. Rakennuksen käytöstä vastaa vuokralainen, eikä rakennuksen omistajalla ole yleensä mahdollista vaikuttaa sähkön tai lämmityksen kulutukseen. Kun kuluryhmät on sidottu yhteen vuokraeraan, ei vaikutusmahdollisuuksia omaavalla vuokralaisella ole syytä tai motivaatiota esimerkiksi energiatehokkaaseen toimintaan.

Eri kuluryhmien osuudet tulisi määritellä vuokran osakokonaisuuksina ja vuokranmäärittelyn tulisi mahdollistaa erien siirtämisen vuokraan kuuluvista kiinteähintaisista summista vuokralaiselle suoraan kuuluviksi kuluiksi. Erityisesti näin tulisi olla sähköenergian osalta, mikä lienee nykykäytäntö pääosassa vuokrasopimuksia nytkin. Ylläpitovuokran osien tulisi siis olla mahdollista perustua todellisiin kustannuksiin.

Esimerkiksi koulujen tiloissa sijaitsevien terveydenhoitajien ja koululääkärien tilojen siivous kuuluu yleensä osaksi koulun siivousohjelmaa. Samankaltaisia järjestelyjä on myös muissa, monelle eri käyttäjälle tarkoitetuissa rakennuksissa. Siivouskustannusten sisällyttäminen vuokraan ei asetuksen mukaisesti ole mahdollista.

Ylläpitovuokrien pohjautuminen rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen ei myöskään ole toimiva määrittelymalli, sillä monissa rakennuksissa voi olla eri tasoisia tiloja, jotka on tehty eri käyttötarkoituksia varten.

Asetusluonnoksessa on maininta ”Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syytä sopia 2 momentissa säädetyistä poiketen, mikä 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.” Jos asetusluonnos on yllä mainituilla tavoilla epäselvä, lienee se perusteltu syy sopia kaikkien rakennusten ylläpitovuokrista erikseen.

Vuokran tarkastaminen kerran vuodessa elinkustannusindeksillä ei ole järkevää, kun vuokrasopimukset tulevat sisältämään merkittävän osan kaikkien kuntien rakennuskannoista. Elinkustannusindeksi on vuodelta 1951 ja se on nimensä mukaisesti tehty kuvaamaan elämisen kustannuksia. Elinkustannusindeksiä päivitetään yhä, mutta Tilastokeskus on luonut sitä korvaamaan Kuluttajahintaindeksin. Kuluttajahintaindeksi taas perustuu useiden eri hyödykeryhmien hintatasoon, joista merkittävä osa ei ole missään tekemisissä kiinteistönpidon kustannusten kanssa.

Sillanpää Lauri
Rauman kaupunki - Kaupunginhallitus