

648/2016

36 § Förlängning av arrendeavtalen för Lövö

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

1.fastställer följande huvudvillkor för förlängningen av arrendeavtalen för Lövö:

1.1 arrendets löptid är 20 eller 50 år.

1.2 att arrendet uppbärs på basis av utnyttjad byggrätt (m²), om byggrätten ökas under arrendetiden ska arrendet höjas i motsvarande mån.

1.3 att årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (€/m² vy) och fastställs på basis av Newsec Valuation Oy:s (Newsec) och Catella Property Oy:s (Catella) lägsta uppskattning av värdet på byggrätten, minskat med 20 %.

1.4 att grundarrendet knyts till det officiella levnadskostnadsindexet, dock så att arrendet inte sänks om levnadsindexet sjunker.

1.5 att då 25 år förflutit räknat från det att avtalet ingåtts justeras årsarrendet enligt utvecklingen på gängse tomtpris. Tomtens värde justeras så att det motsvarar gängse värde på området och på basis av detta fastställs det nya årsarrendet med beaktande av de under punkt 1.3 nämnda avkastningsprocenten och värderingsgrunden (två AKA utvärderingar), dock så att arrendet alltid minst motsvarar det årsarrende som fastställts i början av avtalsperioden. Arrendejusteringen görs ett halvt år före utgången av det 25 arrendeåret och det nya arrendet träder i kraft vid ingången av det 26 arrendeåret.

1.6 att arrendatorn till fullt belopp ansvarar för fastighetsskatten för tomten och för andra avgifter av offentligrättslig- eller skattenatur.

2.att arrendehöjningarna jämkas genom att den genomförs stegvis under en period om 15 år om det nya arrendeavtalets löptid är 50 år och på 5 år om löptiden är 20 år

3.ge fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor och konstaterar att varje arrendeavtal separat framläggs för godkännande.

Behandling

Under behandlingen gjordes 53 inlägg.

I det första inlägget föreslog fullmäktige Ari Järvinen att ärendet skulle remitteras. Förslaget förföll i brist på understöd.

Också fullmäktige Laura Rissanen föreslog remittering med uppmaning att bereda ett förslag om 3 % avkastning och en övergångsperiod om 10 år. Remissförslaget understöddes inte i detta skede.

Under den fortsatta diskussionen gjorde fullmäktige Hanna Mithiku ett motförslag enligt vilket årsarrendet skulle uppgå till 3 % av markens värde, minskat med 20 %. Förhöjningen skulle enligt hennes förslag ske stegvis under en period om 10 år. Mithikus förslag understöddes inte i detta skede.

Efter detta understöddes Rissanens remissförslag av fullmäktige Relander, Asko-Seljavaara, Jalovaara, Soininvaara, Rantakari, Airola, Mithiku, Nuorteva och Ahokas. Också Ari Järvinen som gjort det första remissförslaget understödde Rissanens förslag.

Fullmäktige röstade om remissförslaget. Ordförande gav följande omröstningsproposition: de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar JA och de som stöder Rissanens remissförslag röstar NEJ.

Ordförande meddelade att 46 JA-röster avgetts och 34 NEJ-röster, 1 blank och 10 frånvarande. Behandlingen av ärendet fortsatte.

Under den fortsatta behandlingen understöddes tidigare Mithikus motförslag av fullmäktige Soininvaara och Järvinen.

Ordförande framlade med stöd av Kopponen och Vuori ett eget motförslag:

1. Gemensamma kyrkofullmäktige fastställer följande villkor för förlängningen av arrendeavtalen för tomterna på Lövä:
 - 1.1 arrendetiden är 20 år
 - 1.2 arrendet uppbärs på basis av den utnyttjade byggrätten. Om byggrätten höjs under arrendetiden höjs arrendet i motsvarande mån
 - 1.3 årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (€/m² vy). Till grund för fastställandet av arrendet läggs det lägsta värde på byggrätten som Newsec Valuation Oy och Catella Property Oy fastställt för respektive tomt, minskat med 40 procent.
 - 1.4 grundarrendet knyts till fullt belopp till levnadskostnadsindex, dock så att arrendet inte sänks om levnadskostnadsindexet sjunker
 - 1.5 förhöjningen jämkas över 1-3 år, beroende på förhöjningens storlek.
 - 1.6 arrendatorn svarar till fullt belopp för tomtens fastighetsskatt och övriga avgifter av offentlighets- eller skattekaraktär
2. Fastighetsdirektör Kai Heinonen ges fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor. Varje arrendeavtal framläggs separat för godkännande. Mithiku föreslog med stöd av Relander, Hentilä, Nuorteva och Airola bordläggning för att få fram tilläggs kalkyler och utredningar.

Fullmäktige röstade om bordläggningen. Ordförande gav följande omröstningsproposition: de som stöder fortsatt behandling röstar JA och de som stöder bordläggning röstar NEJ.

Ordförande konstaterade att 41 JA-röster och 40 NEJ-röster avgetts, ingen röstade blankt och 10 var frånvarande.

Sedan diskussionen avslutats röstade fullmäktige mellan Mithikus och ordförandes förslag.

Ordförande gav följande omröstningsproposition: de som stöder Mithikus förslag röstar JA och de som stöder Raittilas förslag röstar NEJ.

Ordförande konstaterade att 33 JA-röster och 47 NEJ-röster avgetts, 1 blank och 10 frånvarande.

Därefter ställdes ordförandes förslag mot gemensamma kyrkorådets beslutsförslag.

Ordförande gav följande omröstningsproposition: de som stöder gemensamma kyrkorådets förslag röstar JA och de som stöder Raittilas motförslag röstar NEJ.

Ordförande konstaterade att 24 JA-röster och 56 NEJ-röster avgetts, 1 blank och 10 frånvarande. Således godkändes fullmäktige Raittilas ändringsförslag.

Beslut

1. Gemensamma kyrkofullmäktige fastställer följande villkor för förlängningen av arrendeavtalen för tomterna på Lövä:
 - 1.1 arrendetiden är 20 år
 - 1.2 arrendet uppbärs på basis av den utnyttjade byggrätten. Om byggrätten höjs under arrendetiden höjs arrendet i motsvarande mån
 - 1.3 årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (€/m² vy). Till grund för fastställandet av arrendet läggs det lägsta värde på byggrätten som Newsec Valuation Oy och Catella Property Oy fastställt för respektive tomt, minskat med 40 procent.
 - 1.4 grundarrendet knyts till fullt belopp till levnadskostnadsindex, dock så att arrendet inte sänks om levnadskostnadsindexet sjunker
 - 1.5 förhöjningen jämkas över 1-3 år, beroende på förhöjningens storlek.
 - 1.6 arrendatorn svarar till fullt belopp för tomtens fastighetsskatt och övriga avgifter av offentligrättslig- eller skattekaraktär
2. Fastighetsdirektör Kai Heinonen ges fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor. Varje arrendeavtal framläggs separat för godkännande.

Beslutshistoria

GKR 8.12.2016 394 §

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige beslutar om

1. följande huvudvillkor för förlängningen av arrendeavtalet för Lövö:

1.1 arrendets löptid är 50 år.

1.2 arrendet uppbärs på basis av utnyttjad byggrätt (m²) om byggrätten ökas under arrendetiden ska arrendet höjas i motsvarande mån.

1.3 årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (m² vy) och fastställs på basis av Newsec Valuation Oys:s och Catella Oy:s lägsta uppskattning av det genomsnittliga värdet på byggrätten, minskat med 20 %.

1.4 grundarrendet knyts till det officiella levnadskostnadsindexet, dock så att arrendet inte sänks om levnadskostnadsindexet sjunker.

1.5 då 25 år förflutit räknat från det att avtalet ingåtts justeras årsarrendet enligt utvecklingen på gängse tomtpris på området. Tomtens värde justeras så att det motsvarar gängse värde på området och på basis av detta fastställs det nya årsarrendet med beaktande av de under punkt 1.3 nämnda avkastningsprocenten och värderingsgrunden (två AKA utvärderingar), dock så att arrendet alltid minst motsvarar det årsarrende som fastställts i början av avtalsperioden. Arrendejusteringen görs ett halvt år före utgången av det 25 arrendeåret och det nya arrendet träder i kraft vid ingången av det 26 arrendeåret.

1.6 arrendatorn ansvarar till fullt belopp för fastighetsskatten för tomten och för andra avgifter av offentligrättslig- eller skattenatur.

2. arrendehöjningarna modifieras genom att förhöjningarna genomförs stegvis under en period av 3-6 år, beroende på förhöjningens storlek.

3. ge fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor och konstaterar att varje arrendeavtal separat framläggs för godkännande.

Behandling

Föredraganden Heinonen ändrade muntligt formuleringen av punkt 2) så att förhöjningen genomförs stegvis under 5-10 år i stället för under 3-6 år.

Medlem Perret föreslog med stöd av Laisaari att ärendet återremitteras för ny beredning så att man får en alternativ kalkyl.

Efter diskussion konstaterade ordförande att man måste rösta om den fortsatta behandlingen av ärendet. Enligt ordförandes omröstningsproposition skulle de som ville fortsätta behandlingen rösta ja och de som ville remittera ärendet rösta nej. Propositionen godkändes.

Ordförande konstaterade att sex röster getts för fortsatt behandling (Asikanius, Hyvärinen, Kopponen, Laisaari, Leppiniemi, Rintamäki, Stenman), och att sex medlemmar röstat för remittering (Laiho, Laisaari, Mithiku, Perret, Pontela, Vuorinen), tre medlemmar var frånvarande (Jalovaara, Sihvonen, Sundberg). Ordförandes röst avgjorde och behandlingen fortsatte.

Medlem Mithiku föreslog med stöd av Laisaari att punkt 1.3 ändras. Enligt ändringsförslaget ska årsarrendet utgöra 3 % av tomtens värde.

Ordförande gav omröstningsproposition enligt vilken föredragandens förslag var ja och ändringsförslaget nej. Propositionen godkändes.

Ordförande konstaterade att föredragandens förslag fått åtta röster (Asikanius, Hyvärinen, Kopponen, Laiho, Leppiniemi, Rintamäki, Stenman, Vuorinen) och motförslaget tre röster (Laisaari, Mithiku, Perret), en blank röst (Pontela) och tre frånvarande (Jalovaara, Sihvonen, Sundberg).

Beslut

Beslutsförslaget godkändes med rösterna 8-3, blank 1, frånvarande 3.

GKR 2.2.2017, 27 § (andra behandlingen)

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet behandlar arrendeavtalen för Lövä på nytt, för remissdebatt och remitterar ärendet för ny beredning.

Beslut

Förslaget godkändes

GKR 27.4.2017, 105 § (tredje behandlingen)

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1. fastställer följande huvudvillkor för förlängningen av arrendeavtalen för Lövä:

1.1 att arrendets löptid är 20 eller 50 år.

1.2 att arrendet uppbärs på basis av utnyttjad byggrätt (m²), om byggrätten ökas under arrendetiden ska arrendet höjas i motsvarande mån.

1.3 att årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (€/m² vy) och fastställs på basis av Newsec Valuation Oy:s (Newsec) och Catella Property Oy:s (Catella) lägsta uppskattning av värdet på byggrätten, minskat med 20 %.

1.4 att grundarrendet knyts till det officiella levnadskostnadsindexet, dock så att arrendet inte sänks om levnadsindexet sjunker.

1.5 att årsarrendet då 25 år förflutit räknat från det att avtalet ingåtts justeras enligt utvecklingen på gängse tomtpris. Tomtens värde justeras så att det motsvarar gängse värde på området och på basis av detta fastställs det nya årsarrendet med beaktande av de under punkt 1.3 nämnda avkastningsprocenten och värderingsgrunden (två AKA utvärderingar), dock så att arrendet alltid minst motsvarar det årsarrende som fastställts i början av avtalsperioden. Arrendejusteringen görs ett halvt år före utgången av det 25 arrendeåret och det nya arrendet träder i kraft vid ingången av det 26 arrendeåret.

1.6 att arrendatorn ansvarar till fullt belopp för fastighetsskatten för tomtens och för andra avgifter av offentlighets- eller skattenatur.

2. att arrendehöjningarna jämkas genom att den genomförs stegvis under en period om 15 år om det nya arrendeavtalets löptid är 50 år och på 5 år om löptiden är 20 år

3. ge fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor och konstaterar att varje arrendeavtal separat framläggs för godkännande.

Behandling

Antecknades att till beslutshistorian fogas kyrkorådets beslut av den 2.2.2017, 27 §/2017.

Medlem Mithiku föreslog en ändring av punkterna 1.3 och 2:

Antecknades att till punkten beslutshistoria fogas gemensamma kyrkorådets beslut av den 2.2.2017, 27 §/2017.

Medlem Mithiku föreslog att punkt 1.3 och 2 ändras enligt följande:

1.3 årsarrendet är 3 % av tomtens värde (€/m² vy) som fastställs enligt det lägsta värde som Newsec Valuation Oy (Newsec) och Catella Property Oy (Catella) fastställt för värdet på byggrätten för respektive tomt, minskat med 20 %.

2. arrendehöjningen jämkas så att förhöjningen fördelas på 10 år.

Ändringsförslaget förföll i brist på understöd.

Under diskussionen kompletterande föredragande Laajasalo beslutsförslagets 2) punkt enligt följande:

"arrendehöjningen jämkas på så sätt att den fördelas över 15 år om det nya arrendeavtalets löptid är 50 år och på 5 år om löptiden är 20 år."

Till föredragningen lades en ny punkt 4: "Gemensamma kyrkorådet besluter omedelbart justera protokollet i fråga om denna paragraf."

Beslut

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1. fastställer följande huvudvillkor för förlängningen av arrendeavtalen för Lövö:

1.1 att arrendets löptid är 20 eller 50 år.

1.2 att arrendet uppbärs på basis av utnyttjad byggrätt (m²), om byggrätten ökas under arrendetiden ska arrendet höjas i motsvarande mån.

1.3 att årsarrendet utgör 5 % av tomtens värde (€/m² vy) och fastställs på basis av Newsec Valuation Oy:s (Newsec) och Catella Property Oy:s (Catella) lägsta uppskattning av värdet på byggrätten, minskat med 20 %.

1.4 att grundarrendet knyts till det officiella levnadskostnadsindexet, dock så att arrendet inte sänks om levnadsindexet sjunker.

1.5 att årsarrendet då 25 år förflutit räknat från det att avtalet ingåtts justeras enligt utvecklingen på gängse tomtpris. Tomtens värde justeras så att det motsvarar gängse värde på området och på basis av detta fastställs det nya årsarrendet med beaktande av de under punkt 1.3 nämnda avkastningsprocenten och värderingsgrunden (två AKA utvärderingar), dock så att arrendet alltid minst motsvarar det årsarrende som fastställts i början av avtalsperioden. Arrendejusteringen görs ett halvt år före utgången av det 25 arrendeåret och det nya arrendet träder i kraft vid ingången av det 26 arrendeåret.

1.6 att arrendatorn ansvarar till fullt belopp för fastighetsskatten för tomten och för andra avgifter av offentligt- eller skattenatur.

2. att arrendehöjningarna jämkas genom att den genomförs stegvis under en period om 15 år om det nya arrendeavtalets löptid är 50 år och på 5 år om löptiden är 20 år

3. ge fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att förhandla om övriga avtalsvillkor och konstaterar att varje arrendeavtal separat framläggs för godkännande.

4. Gemensamma kyrkorådet beslöt omedelbart justera denna paragraf.

Medlem Mithiku anmälde avvikande åsikt till protokollet (bilaga).

Redogörelse

Nuvarande arrendevillkor

Helsingfors samfällighet äger 10 bostadstomter på Lövö. För dessa tomter har arrendeavtal ingåtts under perioden 1964–1971. Arrendet beräknades enligt den vid tidpunkten gällande arrendenivån och knöts till det officiella levnadskostnadsindexet för oktober 1951=100. Arrendet skulle höjas eller sänkas halvårsvis med så många fulla 10 % av grundarrendet som levnadskostnadsindexet i snitt överstiger eller underskrider indextalet 156. Arrendeavtalen löper ut år 2019.

Värdet på tomtmark har framför allt i huvudstadsregionen förändrats avsevärt sedan dessa arrendeavtal ingicks. Arrendet på området är till stor del avsevärt lägre än gängse värde. Syftet med indexjusteringen har varit att bibehålla arrendet på den realnivå som rådde då de ursprungliga avtalen ingicks. Eftersom tomtvärdet i ett historiskt perspektiv stigit betydligt snabbare än levnadskostnadsindexet har indexjusteringen inte räckt till för att bibehålla arrendet på gängse nivå. Lagen om begränsandet av användningen av index omöjliggjorde under perioden 1968-83 möjligheterna att höja arrendet. I praktiken har samfällighetens arrendeintäkter trots indexjusteringarna sjunkit trots att värdet på tomterna stigit och avkastningen har i fråga om de flera decennier gamla avtalen varit verkligt anspråkslös.

I de ursprungliga arrendeavtalen fanns ett villkor om hur förändringar i tomtvärde som avviker från indexutvecklingen skulle beaktas. Enligt detta villkor skulle tomtarrendet höjas med 25 % den 1.1.1984. Trots

denna förhöjning har arrendeökningen släpat klart efter utvecklingen i fråga om värdet på byggmark.

I arrendeavtalen ingår ett villkor enligt vilket arrendatorn då arrendetiden löper ut har rätt att fortsättningsvis arrendera tomten för 20 år enligt de villkor som arrendegivaren då fastställer. Senast två år innan arrendetiden löper ut ska församlingarna meddela arrendatorn på vilka villkor tomten kan arrenderas. Om arrendatorn vill utnyttja sin rätt ska han senast sex månader innan avtalet löper ut skriftligen meddela samfälligheten om detta med risk för att han i annat fall förlora rätten.

I avtalsvillkoren fastställs också att om arrendatorn inte vill utnyttja sin företrädesrätt är han skyldig att innan arrendetiden löper ut på egen bekostnad avlägsna de på tomten befintliga byggnaderna jämte sockel och andra anläggningar eller erbjuda arrendegivaren dessa för inlösen till det pris som arrendegivaren fastställt.

Enligt arrendevillkoren är arrendatorn skyldig att på egen bekostnad svara för och sköta det med tomten förknippade och i byggnadsordningen fastställda gatuunderhållet på det sätt som anges i stadens byggnadsordning. Arrendatorn kan uppfylla denna skyldighet antingen genom att ensam sköta den ifrågavarande tomtens gatuunderhåll och renhållning eller genom att svara för den ifrågavarande tomtens andel av kostnaderna för gatuunderhållet och renhållningen på hela området.

År 1993 trädde en ny fastighetsskattelag i kraft enligt vilken fastighetsskatten skulle ersätta de gatuavgifter som kommunerna och städerna uppburit för att täcka kostnaderna för gatuunderhållet. Förhandlingar fördes med bolagen på Lövä om att överföra fastighetsskatten på bolagen. Bolagen accepterade inte förfarandet och följaktligen måste samfälligheten ensam svara för fastighetsskatten. Således ökade fastighetsskattelagens samfällighetens kostnader och minskade väsentligt arrendeintäkterna eftersom bolagen inte stod ens för en del av fastighetsskatten trots att de tidigare svarat för respektive fastighets gatuavgift.

De ovan nämnda försämringarna i befintliga arrendeavtal har gjort att de nuvarande arrendeavtalen blivit nästan orimliga medan arrendatorerna åtnjutit en betydande förmån i form av en låg arrendenivå. För närvarande varierar arrendeintäkterna med beaktande av fastighetsskatten mellan ca 0,4 % och 2,2 % av tomtens gängse värde.

Förlängning av arrendeavtalen och fastställande av arrendet

I flera decennier har arrendet för de gamla arrendetomterna släpat avsevärt efter gängse värde på motsvarande bostadstomter och arrendet för nya motsvarande tomter. För att säkerställa att arrendatorerna behandlas jämlikt då arrendeavtalen löper ut eller då dessa förlängs ska det nya arrendet fastställas på en nivå som rimligt återspeglar nuvarande prisnivå.

I Finland ingås arrendeavtal vanligtvis för 50 år. Arrendet knyts till levnadskostnadsindex eftersom bättre index inte står till buds. Levnadskostnadsindexet tryggar ändå i praktiken inte arrendegivarens intressen eftersom markens värde förändras. I Helsingfors stiger markens värde då stadsdelarna utvecklas oberoende av hur levnadskostnadsindexet utvecklas. Markvärdet på Lövä har stigit i takt med att markvärdet stigit på Granö, Svedjeholmen och Kägeludden i Esbo samt Hagalund. I väster har markvärdestegringen varit kraftigare än i östra Helsingfors.

Sakkunnigutlåtanden om arrendeavtalen och arrendehöjningarna

Lehtisaaren Asukkaat ry har sänt ett flertal relativt kritiska meddelanden till samfällighetens förtroendevalda beträffande de föreslagna arrendehöjningarna, förhöjningsprocessen och arrendeavtalens och förhöjningarnas laglighet och rimlighet. Fastighetsavdelningens tjänsteinnehavare och gemensamma kyrkorådets medlemmar har träffat lövöborna flera gånger vid ett flertal evenemang och förhandlingar i församlingarnas hus. För att utreda dessa påståenden och de ekonomiska och juridiska frågorna och för att säkerställa riktigheten i svaren har fastighetsavdelningen begärt utlåtanden av advokatbyrå Mäkitalo (Mäkitalo) som är insatt i arrende frågor, emeritusprofessorn vid Helsingfors universitets juridiska fakultet, Vesa Marjamaa (Marjamaa) som är Finlands kändaste expert på jord- och vattenrätt samt miljö rätt, samt i fråga om uppskattningarna av direktör Arja Lehtonen (Lehtonen) vid Catella Property Oy samt av Taloustutkimus Oy:s forskningsdirektör, doktorn i statskunskap Pasi Holm (Holm). Ovan nämnda personers utlåtanden citeras längre fram i denna föredragning.

Generellt kan man på basis av utlåtandena konstatera att samfälligheten på 1960-talet ingick arrendeavtal som överensstämde med gällande lagar och att villkoren i avtalen fortsättningsvis är lagenliga, i kraft varande och giltiga. Också arrendehöjningsprocessen är lagenlig och rimlig. I fråga om detta hänvisas särskilt till professor Majamaas samt advokatbyrå Mäkitalos och Holms utlåtanden.

Fastställande av gängse värde för tomterna på Lövä

Enligt arrendeavtalen ska arrendegivaren meddela arrendatorn om de nya villkoren senast vid utgången av år 2017. Förhandlingarna med arrendatorernas representanter om förnyande av arrendeavtalen inleddes dock på initiativ av fastighetsavdelningen redan våren 2015 eftersom lövöborna ett flertal gånger hört sig för om de nya arrendevillkoren och den nya arrendenivån efter att nuvarande arrendeavtal löpt ut. Utgångspunkten för förhandlingarna har varit det avkastningsmål som samfälligheten ställt för dessa arrendeavtal, dvs 5 % av tomtens gängse värde. Gängse värde erhålls genom att multiplicera byggnadsrättens värde med den byggrätt tomten har. Om den

stadsplaneenliga byggrätten överskridits har i kalkylen i stället använts det förverkligade antalet byggnadsm². I övrigt har man använt sig av den i stadsplanen angivna byggrätten. Motsvarande avkastningskrav tillämpats i arrendeavtalen för samfällighetens samtliga markområden.

Som utgångspunkt för värdet på byggrätten fastställdes först de värden som till år 2015 ansetts vara gällande värde på byggrätten på Lovö. Vid förhandlingarna ansåg arrendatorerna att denna nivå varit alltför hög varför vi bad om ett utlåtande av Catella Property Oy (Catella) och Newsec Valuation Oy (Newsec), dvs två av Finlands och nordens mest erfarna och bästa specialister på fastighetsbranschen. Dessa två företag valdes för att till grund för det nya arrendet få absolut neutrala och objektiva fakta. På basis av de utlåtanden som företagen gett kan man konstatera att fastighetsavdelningens föreslagna värde på byggrätten i själva verket varit alltför lågt.

Catellas och Newsecs bedömningar låg i fråga om våningshustomterna (AK) i spannet 1 200–1 600 €/m² vy och i fråga om radhusen och egnahemshusen (AR och AO) i spannet 1 550–2 500 €/m² vy.

Enligt en enkät som publicerades i Rakennuslehti i februari 2017 kan Helsingfors stad för våningshustomter uppbära upp till 2 500 €/m² vy. Enligt enkäten är spannet 450–2 500 €/m² vy för våningshustomter i Helsingfors. Enligt Kauppalehti (7.4.2017) har en representant för stadens fastighetskontor bekräftat att denna nivå håller sträck. I relation till detta verkar enligt Catellas och Newsecs bedömning av tomterna på Lovö som rimlig.

Ur dessa utlåtanden togs först till grund för fastställandet av arrendet medeltalet av Catellas och Newsecs uppskattningar av tomtvärdet eftersom detta ansågs vara den rättvisaste utgångspunkten. Medeltalet reducerades med 20 % och arrendet på 5 % beräknades utgående från detta restvärde. Man ansåg att medeltalet skulle skära bort de högsta och lägsta värdena.

I detta andra förslag har man försökt hitta ytterligare nya rättvisa metoder att göra arrendekalkylerna rimliga, vilket ledde till att man valde att använda respektive fastighets lägsta byggrättsvärde. I stället för att använda sig av Catellas och Newsecs medelvärde används alltså alltid det lägsta värdet oberoende av vilket utvärderingsföretag som presenterat värdet.

Hur ska samfälligheten bedömas som arrendegivare i relation till Helsingfors stad?

Då man bedömer om en församlings arrendeverksamhet ska jämföras med Helsingfors stad kan man konstatera att staden som markägare tydligt skiljer sig från Helsingfors kyrkliga samfällighet.

Kommunerna och städerna har planeringsmonopol på sina områden. Helsingfors stad skaffar sig intäkter främst genom att planera råmark och gamla industritomter för bostadsproduktion, affärstomter mm och genom

att sälja eller arrendera den planerade marken till invånare och företag. Värdet på råmarken kan stiga mångfaldigt och ibland t o m tiofaldigas till följd av planeringen.

Huvudsakligen försöker Helsingfors stad skaffa sig råmark för planering så att värdestegringen till fullt belopp kommer staden till gagn. Staden ingår också markanvändningsavtal med andra markägare varvid staden planerar marken för markägarens räkning. Också samfälligheten har haft sådant samarbete med staden bl a på Lövö. Vid planeringen av andras mark uppbär Helsingfors stad en markanvändningsavgift om 40 % av den värdestegring som planeringen genererat. Då staden planerar egen mark kommer hela värdestegringen staden till gagn.

Utöver markförsäljningsintäkter får Helsingfors stad arrendeintäkter för sina egna tomter. Staden äger 60 % av Helsingfors yta och har ca 8 600 arrendeavtal varav drygt 5 000 gäller bostadstomter.

I fråga om arrendeavtalen fastställer staden värdet på byggrätten enligt rimligt, gängse värde vilket i praktiken alltid tydligt underskider marknadsvärdet på byggrätten. Beräknat enligt denna metod är värdet på byggrätten minst ca 40 % lägre än områdets genomsnittliga marknadsvärde. Då gamla arrendeavtal förnyas är arrendet regionalt 20 % lägre än arrendet för nya arrendetomter. Generellt kan man konstatera att man kommunsektorns kapitalvärden påverkas bl a av målsättningen att dämpa boendekostnadsökningen.

Då man söker referensobjekt till samfälligheten kan man konstatera att det inte utöver städerna inte i huvudstadsregionen finns andra arrendegivare som i lika stor utsträckning som Helsingfors och Vanda samfälligheter arrenderar ut bostadstomter. Generellt och enligt den praxis som kommunerna tillämpat i decennier ska arrendeavkastningen motsvara avkastningen på långfristiga placeringar. I Finland förväntar sig såväl offentliga som privata aktörer i allmänhet att avkastningen på arrendemark ska vara 4-6 %, vilket också i rättspraxis accepteras. Kännetecknande för arrendeavtal är att de är mycket långfristiga varvid avkastningskravet måste ställas så att det ger en rimlig avkastning under en längre tidsperiod om flera decennier.

Då man bedömer städernas och kommunernas avkastningsförväntningar om 4-6 % måste man dessutom beakta att staden inte som fastighetsägare inte betalar fastighetsskatt för sin mark i motsats till andra markägare. För de tomter som staden äger och arrenderar ut uppbärs inte någon fastighetsskatt alls. Staden får däremot fastighetsskatt för alla andra tomter som ägs av andra. Att staden inte som fastighetsägare betalar fastighetsskatt ökar stadens avkastning varvid den kan nöja sig med en lägre förväntad avkastning medan fastighetsskatten för de privata markägarna utgör en kostnad som sänker avkastningen på arrendejorden. Samfälligheten betalar fastighetsskatten till fullt belopp varvid någon skattefördel inte uppstår.

Städerna och kommunerna har beskattningsrätt. Som innevånare kan man inte frivilligt avgå från sin stad eller kommun för att undgå skyldigheten att betala kommunalskatt. Helsingfors stad får kommunalskatt av samtliga innevånare, för närvarande är skattesatsen

18,5 %. Däremot är det frivilligt att höra till en församling och vid utarrenderingen av tomter krävs inte att arrendatorn hör till kyrkan. Kyrkoskatten är också avsevärt lägre, för närvarande endast 1 %.

Lövö har 1 138 invånare (2016), varav 718 hör till kyrkan och betalar kyrkoskatt. Enligt Helsingfors statistik uppgick lövöbornas skattepliktiga inkomster år 2014 till 54 364 €/person (delområde 201 303), då den genomsnittliga beskattningsbara inkomsten i hela staden vid samma tidpunkt var 29 197 €/person. Uppgifterna för Lövö påverkas i viss mån av den höga inkomstnivån för invånarna på Svedjeholmen.

Beträffande skillnaden mellan församlingarna och städerna konstaterar Majamaa att *"Också som markägare har staden som företrädare för det kollektiv som kommunmedlemmarna utgör många skyldigheter, bl a att erbjuda en bebyggd miljö som kommuninnevånarna kan utnyttja förhållandevis fördelaktigt. Församlingen har inte i egenskap av markägare samma samhällliga uppdrag utan är som markägare då det inte är fråga om mark som används eller anvisats för kyrkliga ändamål jämförbar med privata markägare. Det arrende som uppbärs för församlingens bostadsområde ska inte jämföras med stadens arrendeverksamhet utan antingen med avkastningen på olika penninginrättnings fastighetsfonder och deras avkastningsmål eller med det arrende som privata markägare uppbär för sin mark"*.

Arrendebeloppet då arrendeavtalet förlängs

Arrendeverksamhet är inte riskfritt. Den främsta risken vid utarrendering är de mycket långa avtalsperioderna (vanligtvis) upp till 50 år. Arrendeavtalen ingås för viss tid och kan inte sägas upp annat än på de mycket begränsade grunder som anges i jordlegolagen. Arrendet kan inte heller ensidigt under avtalets löptid höjas av arrendegivaren. Om fastigheternas värde under arrendetiden stiger kraftigt löper arrendegivaren risk att det arrende som parterna enats om i början av avtalsperioden med tiden blir väldigt litet i relation till det reella värdet på marken, vilket varit fallet just på Lövö. Denna risk har uttryckligen realiserats i de avtal som ingicks på 1960-talet och som löper ut 2019. Arrendeavkastningen är i dessa fall mycket låg (ref Lehtonens utlåtande, Lehtisaari, markkinavuokra asuntotonteilla s. 5).

Om detta konstaterar Majamaa att *"det största problemet då man ingår långfristiga avtal är hur man ska gardera sig mot att omständigheterna förändras under avtalets gång. Läget som rådde då avtalet ingicks kan förändras p g a ändringar i lagstiftningen eller p g a samhällsutvecklingen. Som exempel på lagförändringar som skett under den tid arrendeavtalen för Lövö varit i kraft kan här nämnas att indexklausulerna som skulle säkerställa att den allmänna pris- och kostnadsnivån bibehölls först slopades och att möjligheten att utnyttja indexklausulen sedermera begränsades. "Perioden som började med den s k stabiliseringslagen (207/1968) 1968 tog slut vid utgången av 1983 då lagstiftningen om begränsande av bruket av indexklausuler (1029/1978) upphörde att vara i kraft."*

"Kanske ännu viktigare än den tidigare lagstiftningen i fråga om ingreppen i arrendeförhållandena var fastighetsskattelagen som trädde i kraft vid årsskiftet 1993 (654/1992). Då lagen trädde i kraft befriades arrendatorn från skyldigheten att betala för vissa i arrendeavtalet nämnda åligganden (gatuunderhåll och renhållning) som enligt arrendeavtalet ankommer på arrendatorn. På motsvarande vis överfördes dessa åligganden på arrendegivaren (markägaren) då de inleddes i fastighetsskatten".

"En annan förändring som hänför sig till långfristiga avtal gäller förändringar i arrendeobjektets värde under avtalstiden. Genom att knyta årsarrendet till förändringarna i levnadskostnadsindex kan arrendegivaren säkra arrendet mot sjunkande penningvärde. Som tidigare framkommit har inte ens detta på grund av de s k stabiliseringslagarna till alla delar lyckats."

"En indexklausul som skyddar mot sjunkande penningvärde skyddar ändå inte arrendegivaren mot eventuella ökningar i arrendeobjektets värde. Markens värdeökning på marken överstiger penningvärdets minskning och den allmänna ökningen av markens värde kommer under arrendeavtalets löptid arrendatorn till del. I början av avtalsförhållandet kan avtalspunkten om arrendebeloppet kännas hårt men på sikt blir det vid långfristiga avtal fördelaktigare för arrendatorn."

"Värdeökningar som inte beror på arrendatorns åtgärder tillkommer alltid arrendegivaren."

Arrendegrunder

Beträffande grunderna för arrendet konstaterar Majamaa: "I fråga om arrendet liksom i alla andra fall där ägaren överlåter innehavet och bruksrätten till ett objekt till någon annan ska arrendet i första hand baseras på det värde som egendomen som överläts har. Om detta torde inte någon oklarhet föreligga. Då man den 19.4.1974 till 4 § i jordlegolagen (1974/303) fogade en bestämmelse om jämkning av arrendevillkoren fastställdes samtidigt separata kriterier som skulle användas då arrendet jämkades. I arrendeavtal som avses i jordlegolagens 3 kapitel som det alltså nu är fråga om ska arrendet prövas enligt bestämmelserna i 56 § på samma sätt som bestäms i lagens 29 §."

"Fastän bestämmelserna om jämkande av arrendet gäller ett förfarande under arrendetiden kan man betrakta de kriterier som ska beaktas vid jämkningen som uttryck för allmänna principer som ska tillämpas på arrendeförhållanden och i vars ljus man kan granska också det nya avtalets arrende."

"Enligt 56 och 29 § i jordlegolagen ska man då man prövar om avtalspunkten om arrendeavgiften överensstämmer med god sed och man i övrigt utvärderar eventuella orimligheter i rimlig mån beakta

gångse arrendenivå, tomtens användningssätt och dess värde på orten samt övriga faktorer som påverkar arrendets storlek. Detta återkommer jag till längre fram. I detta sammanhang konstaterar jag ändå skilt att arrendetagarens betalningsförmåga eller de på tomten befintliga byggnadernas tekniska egenskaper ss skicket eller eventuella förestående grundliga renoveringsåtgärder inte enligt lagen ska beaktas såsom faktorer som påverkar jämkningen.

Hur tomten utnyttjas och tomtens värde på orten

"Tomtens värde och användningssätt på orten avser långtgående samma sak: de definierar tomtens (byggplatsens) kapitalvärde. Byggplatsen har i regel ett marknadsvärde som bygger på tomtens läge och byggrätt och arrendegivaren överlåter detta objekt till arrendatorn. Oftast är parterna medvetna om detta värde, om inte så kan uppgifter om detta ganska enkelt fås fram. Så har det skett i det nu aktuella fallet då två utvärderingsinstanser utrett värdet på lövötomternas byggrätt."

"Gångse arrendenivå och med beaktande av dess rimlighet är litet mer mångfacetterat. Gångse hyresnivå kan påverkas bl a av om den aktör som är arrendegivare t ex staden, fastställer markens värde på andra grunder än marknadsmässiga, vilket inverkar sänkande på värdet på den mark som arrenderas ut. Det torde vara klart att markägarna inte är tvungna att följa samma prissättningsgrunder som någon annan arrendegivare gått in för."

"Tomtens värde och det vederlag som uppbärs för tomten är två separata frågor. De är ändå sammanlänkade för att man brukar jämföra avkastningen i procent på så sätt att ersättningen anpassas till tomtens värde. Då avkastningsprocenten i slutet av ett långfristigt avtal beräknas på basis av markens nuvärde är det klart att arrendet stiger även om avkastningskravet bibehålls på tidigare nivå. Arrendeökningen beror i så fall enbart på att markens värde stigit och hur kraftig ökningen är beror i sin tur på ett hur lågt markvärde som legat till grund för det arrende arrendatorn dittills kunnat åtnjuta."

"Att markens värde stiger snabbare än levnadskostnadsindex har inget att göra med själva marken. Det är fråga om samma fenomen och samma faktorer som granskas då man studerar hur kvadratmeterpriset på bostäder utvecklats under motsvarande tid. Bostadspriserna har inte stigit i den takt som levnadskostnadsindex skulle ha förutsatt. Detta måste ägaren till en aktielägenhet antingen se som naturligt eller för egen del åtminstone inte som något förargligt."

"Arrendatorn är närmast intresserad av det arrende han ska erlægga för marken och inte av det avkastningsmål som ligger till grund för årsarrendet. Om markens värde inte medvetet definieras på marknadsmässiga grunder skulle detta innebära att en del av markvärdet kommer arrendatorn till godo. Så förfars inte heller i fråga om fastighetsbeskattningen där markens värde till fullo läggs markägaren till

last. Inga avdrag görs från markens värde till förmån gör arrendegivaren och på motsvarande vis räknas inte någon del arrendatorn till last.

"Det verkar som om man i frågor gällande arrendebeloppet i första hand fäster uppmärksamhet vid den procentsats som utgör avkastningsmålet. Den centrala frågan med tanke på det i jordlegolagen avsedda arrendet är om något tak för avkastningsprocenten kan fastställas, ett mekaniskt procenttals som kan användas för att fastställa arrendet eller för att förhindra att arrendet blir orimligt i den bemärkelse som avses i jordlegolagen."

"Som ovan redan framkommit är vederlaget som uppbärs för överlåtelsen av nyttjanderätten den ersättning som ägaren får för att överlåta en rätt eller förmån. Vederlagets storlek påverkas av vad det är som överlåts, utbud och efterfrågan och de för stunden rådande omständigheterna".

"Fastigheter och byggnader avviker som realegendom från t ex kontanter (valuta) bl a i det avseendet att pengar endast är ett omsättningsobjekt vars ägare ständigt söker placeringsobjekt som kunde maximera avkastningen på kapitalet antingen i form av ränta eller annan återbäring. Om det på marknaden finns för mycket eller litet kapital eller det saknas användningsobjekt leder detta till att ränteavkastningen som kan erhållas på kapitalet minskar. Pengarnas värde som placeringsobjekt försvagas och den förnuftiga placeraren söker alternativa placeringsmöjligheter med bättre avkastning för sitt kapital. Det torde stå klart att inte avkastningen på realegendom ss jordområden kan jämföras med gängse räntenivå eller den avkastning som statsobligationerna för stunden ger. Man kan inte heller motivera påståendet att avkastningsprocenten ska följa den compensation som på penningmarknaden betalas eller den avkastning man kan få på kapitalplaceringar. På basis av den allmänt låga räntenivån kan man inte hävda att arrendenivån är orimlig eller att ägaren är skyldig att nöja sig med den avkastning man kan få på kapitalet vid en tidpunkt då nivån i ett historiskt perspektiv är på historiskt låg nivå."

"I stället kunde arrendets storlek närmast jämföras – om något jämförelseobjekt behövs – med avkastningen på penninginstitutens olika fastighetsfonder. Avkastningen på dessa har varit 5,5 – 6 %. Enligt KTI Kiinteistötiety Oy låg nettoavkastningen på fastighetsplaceringar år 2015 ungefär på nivån 6 %."

"I detta sammanhang är det skäl att betona att en överenskommelse om arrendet är en fråga mellan parterna och inte något som på något sätt begränsas i vår lagstiftning. I lagstiftningen finns ett flertal exempel där begränsningar för uppbärandet av serviceavgifter uppställts för innehavare av s k naturliga monopol. Som sådana begränsningar kan nämnas bestämmelserna om elnätsbolagen enligt vilka bolaget har rätt till rimlig avkastning på placerat kapital. Storleken på elnätsbolaget Carunas överföringsavgifter övervakas av energimyndigheten som ansett att 6-8 % motsvarar den rimliga avkastning som avses i lagen."

"Valuta är inte realegendom utan omsättningsobjekt som ägaren ständigt söker det fördelaktigaste och bästa avkastande placeringsalternativet för. Den gällande räntenivån och den avkastning man vid respektive tidpunkt

kan få på pengarna är inte jämförbara med avkastningen som kan erhållas då man överlåter mark till någon annan.”

”Om och när arrendeavkastningen som erhålls på jordegendomen ligger i spannet 4-6 % kan arrendets storlek inte mätt med någonsomhelst mätare betraktas som orimlig.”

Pasi Holm, PD, docent och forskningsdirektör vid Taloustutkimus anser att samfälligheten som ägare till placeringsfastigheter kan jämföras med ett pensionsförsäkringsbolag. Holm konstaterar i sitt utlåtande (sid 2) att *”Finlands arbetspensionssystem har drag av såväl offentliga som privata sektorn. I Europeiska Unionens ekonomiska styrsystem räknas det finländska pensionssystemet till den offentliga sektorn. Riksdagen beslutar om de obligatoriska arbetspensionsavgifterna och stiftar pensionslagarna. Å andra sidan baseras arbetspensionsbolagens förvaltning på den privata sektorns förvaltningskodex. Arbetspensionsbolagens politik är att placera sina medel så att de är säkra och ger avkastning. Samma princip passar väl in på församlingarnas. Församlingarnas placeringsegendom ska ge ett långfristigt, jämnt kassaflöde som kan finansiera församlingarnas verksamhet”.*

På basis av den kalkyl som arbetspensionsbolaget Ilmarinen gjort och som syftar till en nominell avkastning om 5 % drar Holm vidare slutsatsen (sid 5) att *”man på fastigheter i Helsingfors kan ställa det motiverade och rimliga avkastningskravet om 5 %, baserat på det uppskattade fastighetsvärdet vid tidpunkten för arrendeavtalets ingående. Detta motsvarar ett ca 4 % nominellt avkastningsmål för fastighetsplacerare som beräknar avkastningen på sin placering utgående från gängse värde. Om levnadskostnaderna stiger årligen med ca 1,5 % under de kommande 24 åren innebär detta att en 4 % nominell avkastning på gängse värdet ger en reell avkastning om 2,5 %. En nominell avkastning om 4 % på kapitalets gängse värde är alltså en procentenhet lägre än pensionsbolagens långfristiga nominella avkastningsmål om inflationen förväntas vara 1,5 %. Arbetspensionsbolagens långfristiga reella avkastningsmål är 3,5 %.”*

Hur fastställs markpriset och arrendet på sociala grunder?

Den avkastningsprocent som används av städerna, kommunerna och församlingarna har dessutom motiverats med sociala grunder och att kommunerna är skyldiga att erbjuda fördelaktig tomtmark till sina invånare. För kommunerna håller detta uppenbart sträck. Staden arrenderar en betydande andel av sina tomter för produktion av Hitas-bostäder och arrendet för dessa tomter ligger 25 % under gängse nivå. Dessutom överlåter staden nästan alla tomter som är avsedda för ARA-produktion (av staten finansierad produktion av hyresbostäder) till ett pris som motsvarar den högsta nivå som ARA-systemet godkänner. ARA-hyresbostäderna är entydigt social bostadsproduktion och invånarna väljs på basis av strikta inkomstgränser. Den prisreglerade Hitas-produktionen gäller ägarbostäder. Dessutom ska man beakta att

Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda genom MAL-avtalet (avtal om markanvändning, trafik och boende) förbundit sig att överlåta minst 20 % av den nyplanerade tomtmarken för ARA-produktion.

Församlingarna kan om de så vill erbjuda hyresbostäder på sociala grunder men om detta måste i så fall ett omnämmande finnas i hyreskontraktet. Om man vill jämföra Helsingfors stads arrendenivå med Helsingfors kyrkliga samfällighets kan jämförelsen inte göras mellan ett objekt som staden arrenderat ut för sociala ändamål och samfällighetens objekt som arrenderats ut utan sådant syfte. Bostadsbolagen bakom Lehtisaaren asukkaat ry sysslar på intet vis med uthyrning på sociala grunder. I fråga om arrendeavtalen på Lövö är det inte fråga om hyresboende utan ägarbostäder och beträffande dem har man inte framfört behov av stöd för socialt boende eller reglering av försäljningspriset av det slag som gäller för Hitas-bostäderna. Således måste man anse att det inte föreligger orsak att sänka avkastningskravet på sociala grunder.

Periodiseringen av arrendeförhöjningen över flere år och andra villkor

Eftersom förhöjningarna för de enskilda bostadsbolagen är betydande föreslås att den genomförs stegvis så att arrendehöjningen, utgående från nuvarande avkastning, träder i kraft till fullt belopp först om femton år. Till grund för arrendet ställs värdet på byggrätten, minskat med 20 %, eftersom det är fråga om byggnads m² i redan uppförda byggnader.

Optionen som ingår i nuvarande avtal ger arrendatorn möjlighet att förlänga avtalet med 20 år. I de preliminära förhandlingarna har arrendatorerna uttryckt intresse för att ingå avtal på 50 år. Den främsta orsaken till att arrendenivån under den långa löptiden halkat efter ökningen av tomtmarkens värdeutveckling beror på att det i de ursprungliga avtalen på 50 år inte överenskommits om tillräckliga nivåjusteringar under arrendeperioden. Om man vill arrendera ut tomterna på 50 år i stället för 20 år måste arrendegivaren för att säkerställa sin avkastning i de nya avtalen skriva in samma villkor som redan tillämpas i andra moderna avtal dvs att arrendet då 25 år förflutit från det avtalet ingåtts, justeras med beaktande av det då gällande gängse värdet på tomtmark.

Fastighetsskatteutvecklingen kan inte förutspås för de långfristiga avtalen. Den historiska skatteutvecklingen har ändå varit stigande. Sedan 1993 har fastighetsskatten stigit avsevärt och om fastighetsskatten fortsättningsvis ska betalas av arrendegivaren kan arrendegivarens avkastningsmål avsevärt försämrats under avtalsperioden. I de avtal som ingåtts på senare tid brukar parterna komma överens om att arrendatorn ska stå för offentliga avgifter, t ex fastighetsskatten.

Avsikten är inte att fastighetsskatten ska inräknas i arrendet utan tanken är att arrendatorn faktureras den som en genomgångspost. Detta är gängse praxis i dagens arrendekontrakt.

På Lövö skulle de nya avtalen träda i kraft den 1.1.2020 men om bolagen så önskar kan den nya avtalsperioden också tidigareläggas. I så fall kunde arrendeförhöjningarna spridas ut över en ännu längre tid. Frågan diskuteras separat med varje bostadsaktiebolag och varje avtal tas upp separat i gemensamma kyrkorådet och fullmäktige för godkännande. Eftersom det är fråga om avtal på 20-50 år måste arrenderingsbeslutet underställas Helsingfors domkapitel för fastställelse.

Vanda samfällighets arrendeavtal på Lövö

Vanda kyrkliga samfällighet äger tomter som på motsvarande grund arrenderades ut åren 1964–1966. Arrendeprinciperna behandlades av kyrkorådet och –fullmäktige för Vanda samfällighet redan i juni 2016. De nya villkor som här presenterats följer huvudsakligen samma principer som villkoren i de avtal Vanda samfällighet fastställt, dock med tre undantag. Vanda samfällighet beslöt att arrendehöjningen sker stegvis under 1-3 år medan man i detta förslag utgår från att förhöjningen fördelas på 15 år. Också tidpunkten för justeringen av arrendet avviker. Vanda samfällighet beslöt att arrendet justeras enligt gängse arrendenivå med 10 års intervall då man i detta förslag utgår från att justeringen sker efter 25 år. Den tredje avvikande punkten är att man nu föreslår att arrendet ska bygga på värdet på byggrätten m² minskat med 20 %, eftersom det är fråga om redan bebyggda tomter och eftersom fastighetsskatten överförs på arrendatorn.

Jämkning av arrendeförhöjningen

Enligt professor Majamaas utlåtande har klausulen om förlängning av avtalen skrivits in i avtalen på så sätt att det vid utgången av arrendetiden i själva verket ingås ett helt nytt arrendeförhållande. Detta gör det möjligt att höja arrendet till fullt belopp direkt då den nya avtalsperioden inleds. Eftersom den nya arrendenivån skulle implementeras på en gång då den nya perioden inleds gås. Eftersom det skulle kännas hårt om den nya arrendenivån på en gång infördes då det nya arrendeavtalsperioden inleds, har vi utrett möjligheterna att jämka arrendehöjningens effekt och föreslår att effekten av höjningen lindras med tre åtgärder:

1. Arrendet beräknas på basis av lägsta värde på det sätt som de sakkunniga föreslår

Arrendet baseras inte på medeltalet av fastighetsutvärderarnas värde för respektive fastighet utan på basis av det lägsta värde de angett.

2. 20 % rabatt på byggrättens värde

Föreslås att arrendeförhöjningen jämkas på så sätt att ett kategoriskt avdrag om 20 % på värdet av tomternas byggrätt görs då det nya arrendet beräknas. Då man beaktar denna 20 % rabatt blir den effektiva räntan den samma som den nominella räntan i Helsingfors stads arrendekontrakt, dvs 4 %

3. Stegvis övergång till det nya arrendet

Effekten av arrendeförhöjningen jämkas genom att förhöjningen fördelas över 15 år på så sätt att arrendet årligen höjs med 1/15 av det belopp som utgör skillnaden mellan det gamla och det nya arrendet. Således träder förhöjningen till fullt belopp i kraft efter 15 år.

Jämknings inverkan på arrendet

Att till grund för kalkylen välja det lägsta värdet i stället för medelvärdet får mest effekt på de AR och AO tomter vars värderingar avviker mest från varandra. Den totala rabatten för samtliga 10 avtal blir under övergångsperioden om 15 år ca 244 000 €.

Ovan nämnda 20 % rabatt på byggrättsvärdet innebär i de tio nu aktuella fallen att arrendatorerna under övergångsperioden om 15 år tillsammans får en kumulativ rabatt om ca 2,15 mn € på arrendet.

Den största effekten har periodiseringen över en 15 års period. Det innebär för samtliga 10 avtal en sammanlagd rabatt på arrendet om 5,47 mn €. Om man alltså jämför sättet att höja arrendet med att arrendet omedelbart skulle höjas till nivån 5 % av tomtens gängse värde för samtliga tomter skulle dessa rabatter innebära att samfälligheten under en period av 15 år understöder arrendatorerna på Lövä med 7,8 mn €.

Som jämförelse kan nämnas att om arrendehöjningen skulle periodiseras över 10 år skulle siffrorna ändras så att de enligt det lägsta gängse värdets princip kumulativt skulle ge en rabatt om 168 000 €. En rabatt på 20 % på tomternas gängse värde skulle innebära att rabatten sammanlagt uppgår till 1,42 mn € under 10 år och att periodiseringen av förhöjningen över 10 år kumulativt skulle ge en rabatt på 3,5 mn € på arrendet. Om alltså sättet att höja arrendet jämförs med att arrendet skulle höjas genast till fullt belopp för samtliga tio tomter till en nivå som motsvarar 5 % av tomtens gängse värde, skulle förhöjningen under en period om 10 år på motsvarande vis innebära att arrendatorerna på Lövä sammanlagt fick en rabatt om 5,1 mn €.

Arrendeavtalens betydelse för församlingarnas ekonomi

Då samfällighetens andel av samfundsskatten vid ingången av 2016 omvandlades till statsandel som ska ersätta församlingens lagstadgade

uppgifter, bl a kostnaderna för att sköta begravningsväsendet och underhållet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, sjönk samfällighetens intäkter avsevärt och därtill kommer att församlingarnas medlemsantal minskar. I denna ekonomiska utvecklingsfas blir arrendeintäkterna allt viktigare för samfälligheten som trots minskande ekonomiska resurser ska kunna bistå den ständigt växande mängden människor som är i behov av hjälp.

Bilagor

- 6 Lehtisaari_vuokralaskelmia_1b
- 7 Lehtisaari_vuokralaskelmia_4a
- 8 648-2016-1 Vantaan seurakuntayhtymän päätös_Lehtisaari_maanvuokrat 269884_1_1
- 9 Catella_arviolausunto
- 10 Newsec_Lausunto Lehtisaaren AK- AR ja AO-tontit
- 11 Catella_Helsingin Seurakuntayhtymä Lehtisaari maanvuokrat
- 12 Mäkitalo asianajotoimisto
- 13 Vesa Majamaan lausunto
- 14 Taloustutkimus_Pasi Holm lausunto
- 15 Hanna Mithikun eriävä mielipide yhteisen kirkkoneuvoston päätökseen 27.4.2017