



§ 194

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Pirkko Ruohonen-Lerner ym. valtuustoaloitteesta koskien ulkopuolisten arviolausuntojen julkisuutta

HEL 2024-013335 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että jatkossa Helsingin kaupunki ei tilaa konsulteilta salaiseksi leimattuja arviokirjoja, vaan ainoastaan julkisia asiakirjoja, mikä lisää päätöksenteon avoimuutta, läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta.

Arviokirjat osana kaupungin tontinluovutustoimintaa

Helsingin kaupunki myy ja vuokraa vuosittain asunto- ja toimitilatontteja erilaisten kilpailullisten menettelyiden sekä ns. suoravarausten perusteella. Tontinluovutusprosessin päätteeksi syntyy yksityisoikeudellinen sopimus (kiinteistön kauppakirja tai maanvuokrasopimus) kaupungin ja tontinluovutuksensaajan välille. Kaupunki teki vuosien 2020–2024 aikana yhteensä 198 kiinteistökauppaa, joista saadut tulot olivat noin 373 miljoonaa euroa, ja yhteensä 431 uutta maanvuokrasopimusta, joista saatava uusi maanvuokratulo on yhteensä noin 32 miljoonaa euroa. Lisäksi kaupungilla on koko ajan varattuina satoja asunto- ja toimitilatontteja eri rakennusalan toimijoille. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaupungilla on koko ajan eri neuvotteluvaiheessa kymmeniä hankkeita. Tonttien varaajat ovat pääsääntöisesti ammattimaisia kiinteistökehittäjiä, kiinteistösijoittajia ja muita rakennusalan toimijoita, kuten rakennusliikkeitä. Kaupungin tonttien ja kiinteistöjen luovutus ei ole lakiin perustuvaa viranomaistoimintaa, vaan kuntalain 7 §:n tarkoittamalla tavalla kunnan itsehallintoon perustuen kaupungin itselleen ottama tehtävä.

Kaupungin tulee jo lainsäädännön perusteella noudattaa lähtökohtaisesti tonttihinnoittelussaan markkinaehtoisuutta. Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Lisäksi kaupungin tulee huomioida tontinluovutustoiminnassaan ja tonttihinnoittelussa Euroopan unionin kiellettyä valtiontukea koskevat ohjeet.



Kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset ja soveltamisohjeet ovat yhtenevät kaupungin tonttihinnoittelua koskevan normiston kanssa. Tontinluovutuslinjaukset edellyttävät kuitenkin vähintään kahden puolueettoman arvioitsijan arvion käyttämistä, kun tontti luovutetaan myymällä. Lisäksi kaupungilla on tonttihinnoittelua koskeva sisäinen ohjeistus, joka täydentää ja tarkentaa yleisemmän tason ohjeistusta esimerkiksi hintaneuvotteluprosessin osalta.

Edellä mainituista syistä ulkopuolisten puolueettomien arvioitsijoiden laatimat arviokirjat ovat välttämätön osa kaupungin tontinluovutustoimintaa ja niistä saatavat tiedot lisäävät osaltaan myös kaupungin omien asiantuntijoiden markkina- ja hintatuntemusta. Vaikka kaupunki on lisännyt ja tulee vastaisuudessa lisäämään hintakilpailujen määrää tontinluovutuksessa, arviokirjoja hyödynnetään laaja-alaisesti osana tonttihinnoitteluprosessia myös jatkossa. Puolueettomien ulkopuolisten asiantuntijoiden laatimia arviokirjoja tarvitaan esimerkiksi tilanteissa, joissa kyse ei ole pelkästään hinnan perusteella ratkaistavasta kilpailusta (laatukilpailut), tontin luovuttaminen hintakilpailulla ei ole mahdollista (esimerkiksi maanvuokrasopimusten uusiminen ja vuokrattujen tonttien täydennysrakentaminen), neuvoteltaessa tonttihinnoista erilaisen kaupungin kannalta merkittävien kehittämis- ja kumppanuushankkeiden kanssa ja neuvoteltaessa maanvaihoista.

Kaupunki teettää arviokirjat puitejärjestelykilpailutuksen perusteella valituilla kiinteistöjen arviointitoimintaan erikoistuneilla puitesopimustoimittajilla. Arviokirjoja tilataan vuosittain 50–100 kappaletta ja niitä ostetaan keskimäärin yli 200 000 eurolla vuodessa. Kaupunki on puitesopimuksessa asettanut arvioitsijoille muun ohella tarvittavat pätevyysvaatimukset. Pätevyysvaatimusten osalta kaupunki edellyttää muun ohella, että arvioinnin suorittaa Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan auktorisoima kiinteistöarvioija.

Auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla (AKA-arvioitsija) tarkoitetaan Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen mukaan sellaista AKA-kokeen hyväksytysti suorittanutta kiinteistönarvioijaa, joka toimeksiannosta antaa kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden arvosta puolueettoman ja riippumattoman arvion. AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarviointitehtävään. Riittävällä ammattitaitoisuudella ja pätevyydellä tarkoitetaan vähintään viiden vuoden työkokemusta sekä hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai kolmen vuoden työkokemusta ja soveltuvaa korkeakoulututkintoa. Lisäksi AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan. Auktorisoidut kiinteistöarvioitsijat sitoutuvat kiinteistöarvioinnissa noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, ohjeita ja



määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia. Arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että hänen asiantuntemuksensa ja tietonsa ovat sellaiset, että toimeksianto voidaan suorittaa asianmukaisesti. AKA-arvioitsijan tulee kieltäytyä arvioinnista, johon hänellä ei ole riittävää pätevyyttä ja asiantuntemusta. Kiinteistönarviointilautakunta huolehtii kiinteistöarvioijien auktorisoinnista ja toiminnan valvonnasta. Hyvän kiinteistöarviointitavan mukaan arvioija ei saa ottaa vastaan toimeksiantoa tietoisena siitä, että hänellä, hänen lähisukulaisellaan tai -omaisellaan tai työnantajallaan tai sellaisella, jolla on määräävä asema hänen työnantajayhteisönsä hallinnossa, on asiassa odotettavissa etua, joka saattaisi olla ristiriidassa toimeksiantajan edun kanssa, ellei asiasta toimeksiantajan kanssa erikseen sovita. Samasta kohteesta ei voi antaa arviota kahdelle eri taholle ilman ensimmäisen toimeksiantajan lupaa, ellei arvioiden välillä ole niin riittävää aikaa tai olosuhteet ole sillä tavoin muuttuneet, ettei ensimmäisellä toimeksiantajalla voida olettaa olevan haittaa uudesta arviosta. Ei myöskään silloin, kun arvio on aiemmin suoritettu samassa työyhteisössä.

Tonttien hinnoittelua koskevissa neuvotteluissa kaupungin tavoitteena on aina saavuttaa kaupungin kannalta paras mahdollinen lopputulos huomioiden hinnan lisäksi myös eri toimijoiden yhdenvertainen kohtelu ja muut hyvän hallinnon periaatteet, kaupungin toiminnan ennustettavuuteen liittyvät näkökohdat sekä tavoite hankkeiden joutuisalle etenemiselle. Kaupungin hinnoittelutoiminnan kannalta ja arviokirjojen julkisuutta koskevan kysymyksen osalta on tärkeää huomata, ettei puolueettoman arvioitsijan laatiman arviokirjan lopputulos määrittele tontin hintaa, vaan se määräytyy kaupungin ja hankkeen toteuttajan välisten neuvotteluiden tuloksena. Arviokirjan mukainen arvio kohteen markkina-arvosta määrittää vain sen alarajan, jota alempaa hintaa ei voida pitää markkinaehtoisena eikä siten lain mukaan hyväksyttävänä.

Huomionarvoista on, että tonttien luovutuksesta (myynti tai vuokraus) tehdään aina kaupungin toimielimen tai viranhaltijan päätös, johon kuntalaisella tai asianosaisella on kuntalain mukainen muutoksenhakuoikeus. Kuntalaisilla on siten aina mahdollisuus saattaa esimerkiksi tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden vaatimuksen toteutumista koskeva kysymys hallinto-oikeuden ja viimekädessä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Tuomioistuimet saavat tällöin käyttöönsä muun ohella tonttihinnoittelua varten laaditut arviokirjat.

Arviokirjojen julkisuutta koskeva käytäntö lyhyesti

Kaupungin arviokirjojen julkisuutta koskeva käytäntö perustuu lakiin. Lain puitteissa huomioidaan myös kaupungin omien etujen suojaaminen. Arviokirjat sisältävät lähes poikkeuksetta viranomaisten toiminnan



julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 24 §:n 1 momentin 17 ja 20 kohdassa tarkoitettua salassa pidettävää tietoa. Arviokirjat sisältävät tietoja sekä kaupungin että arvion laatineen yrityksen liiketalouksista tai muista vastaavista liiketoimintaa koskevista seikoista, joiden julkisuus aiheuttaisi vahinkoa. Arviokirjoja ei yleensä ole mahdollista saattaa julkiseksi vaarantamatta salassapitointressien suojaamaa etua.

Arviokirjojen salassapitoa arvioidaan julkisuuslain edellyttämällä tavalla asiakirjaan sisältyvät tiedot edellä. Jokaisella on oikeus saada tieto arviokirjaan sisältyvistä julkisista osista. Vain yksittäistapauksissa arviokirjaa on voitu pitää kokonaisuudessaan julkisena asiakirjana. Näin on ollut esimerkiksi tilanteissa, joissa luovutettavien tonttien hinnoitteluun ei ole liittynyt neuvotteluelementtiä tai arviokirjat ovat olleet sisällöltään siinä määrin yleispiirteisiä, ettei annettavilla tiedoilla ole arvioitu olevan negatiivisia heijastevaikutuksia meneillään oleviin tai tuleviin hintaneuvotteluihin.

On syytä korostaa, että asiaa käsittelevän toimielimen luottamushenkilöillä on oikeus saada tieto myös salassa pidettävästä tiedosta. Tästä syystä kaupungin käytäntönä on ollut, että arviokirjat liitetään kunkin käsiteltävän asian salassa pidettäväksi oheismateriaaliksi tai arviokirjat ovat muulla tavoin luottamushenkilöiden saatavilla perehtymistä varten. Näin asiasta päättävillä toimielimillä ja näiden jäsenillä on mahdollisuus arvioida esitetyn hinnoittelun lainmukaisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Mikäli toimielin tai sen jäsen haluaa tarkentavia tietoja arviointiin tai arviokirjan sisältöön liittyen, näitä koskevat kysymykset on syytä esittää asian valmistelusta vastaavalle kaupungin organisaatiolle tai asiantuntijalle, joka konsultoi asiasta tarvittaessa arvioinnin suorittanutta ulkopuolista asiantuntijaa.

Arviokirjojen julkisuutta koskeva Helsingin käytäntö vastaa Suomen suurimpien kaupunkien sekä Suomen valtion kiinteistöomaisuudesta vastaavan organisaation käytäntöä.

Arviokirjojen julkisuutta koskevaa kysymystä on arvioitu jäljempänä tarkemmin erityisesti oikeudellisesta ja kaupungin etujen näkökulmasta.

Arviokirjojen julkisuus oikeudellisesta näkökulmasta

Helsingin kaupungin tekemä arviokirjojen julkisuutta koskeva tulkinta on vahvistettu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ennakkopäätöksessä KHO 2020:6 katsottiin, että arviokirja sisältää julkisuuslain mukaan salassa pidettävää tietoa. Asiassa esitetyn kaupungin kannan mukaan arviokirjaan sisältyi julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella salassa pidettäviä julkisyhteisön liiketalouksia tai vastaavia liiketoimintaa koskevia tietoja sekä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20



kohdan perusteella salassa pidettäviä yksityisen liiketoiminnan kannalta merkityksellisiä tietoja, joita toiminnan harjoittaja ei ole tarkoittanut yleisön tietoon ja joiden antaminen aiheuttaisi toiminnan harjoittajalle taloudellista vahinkoa.

KHO:n perustelujen mukaan kysymyksessä olevan kaltaisissa arviokirjoissa esitettyjen markkina-arvoarvioiden ja arvioinnin tarkkuutta koskevien tietojen perusteella kaupungin potentiaaliset neuvottelukumppanit saisivat käsityksen tulevia kiinteistönluovutuksia koskevasta kaupungin neuvotteluvarasta ja tavoitellusta luovutushinnasta. Siten kysymyksessä olevien tietojen antaminen asettaisi kaupungin neuvottelukumppaneitaan heikompaan asemaan ja näin aiheuttaisi kaupungille taloudellista vahinkoa. Tähän nähden arviokirjaan sisältyviä tietoja rakennusoikeuden arvioiduista markkina-arvoista ja arvioinnin tarkkuudesta on pidettävä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella salassa pidettävinä.

Lisäksi KHO hyväksyi arvioinnin perusteita koskevien tietojen osalta osin Helsingin hallinto-oikeuden asiassa tekemän ratkaisun ja sen perustelut. Hallinto-oikeus katsoi, että tiedot, jotka kuvaavat sitä, miten arvioinnin kohteena olevan kiinteistön markkina-arvoarvio on muodostettu, minkälaisia seikkoja arvioinnissa on otettu huomioon ja minkälainen painoarvo niille on annettu, ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan nojalla. Nämä tiedot ovat arvioitsijan kannalta niin sanottuja yrityskokemukseen perustuvia tietoja.

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, että kaupungilla on oikeudelliset perusteet ja osaltaan myös velvollisuus pitää salassa tiettyjä arviokirjoihin sisältyviä tietoja.

Kaupungin etuun liittyvistä muista näkökohdista

Kuten edellä asian oikeudellisen arvioinnin yhteydessä on jo todettu, arviokirjojen sisältämän olennaisen tiedon salassapito on erityisen tärkeää kaupungin neuvotteluaseman turvaamiseksi. Kaupungin tonttihinnoitteluprosessiin osallistuvat neuvottelukumppanit ovat pääasiassa erittäin kokeneita rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijoita. Kaupungin neuvottelukumppaneilla ei ole neuvottelutilanteessa mitään velvollisuutta paljastaa kaupungille omia tonttihinnoittelun kannalta olennaisia tietoja ja toisaalta, vaikka tällaista tietoa saataisiin, on niiden oikeellisuuden verifiointi käytännössä erittäin vaikeaa, ellei mahdotonta. Arviokirjojen sisältämän olennaisen hintatiedon saattaminen yleisesti saataville voi olennaisesti vaikeuttaa tulevaisuudessa samalta alueelta tai muutoin tulevaisuudessa luovutettavien samankaltaisten tonttien hinnoittelua sekä luovutusprosessia. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että arviokirjojen sisältämän olennaisen hintatiedon saattaminen julkiseksi joh-



taisi siis todennäköisesti hintaneuvotteluiden vaikeutumiseen ja hidastumiseen sekä siten myös hankkeiden toteutumisen hidastumiseen. Arviokirjoista saatavien tietojen perusteella kaupungin nykyisillä ja potentiaalisilla neuvottelukumppaneilla olisi myös mahdollisuus analysoida kaupungin tonttihinnoitteluun liittyvää neuvottelutaktiikkaa. Voidaan-kin pitää todennäköisenä, että arviokirjojen kaupungin kannalta olennaisten tietojen (arvokirjojen lopputulos sekä arviointoleranssi) saattaminen julkiseksi johtaisi pidemmällä aikavälillä myös heikompiin neuvottelutuloksiin, eli käytännössä alhaisempiin tonttituloihin.

Kaupungin ja arvioitsijan liikesalaisuutena pidettävien tietojen lisäksi arviokirjat voivat, arvioitavasta kohteesta ja käytetystä arviointimenetelmästä riippuen, sisältää myös tontille tai rakennettuun kiinteistöön suunnitellun hankkeen hanketalouteen sekä hankkeen yhteistyökumppaneihin liittyviä tietoja, jotka voidaan usein tulkita myös hankkeen toteuttajana toimivan tahon liikesalaisuuksiksi. Erityisesti tuottoarvonnetyyn pohjautuvissa arvioissa arvioidaan usein laaja-alaisesti arviotavan kohteen hanketaloutta (esim. tuloja ja menoja) ja tällaisten tietojen saattaminen yleisesti saataville voisi heikentää kyseisen hankkeen mahdollisuuksia toteutuksen vaatiman rahoituksen saamiseen tai sijoittajakumppaneiden löytämiseen.

Arviokirjojen julkisuuskäytäntöjä arvioitaessa tulee vielä huomata, että sitovat kiinteistönluovutusta koskevat sopimukset voidaan tehdä vasta kaupungin luovutusta koskevien päätösten lainvoimaistuttua. Arviokirjojen sisältämien hintatietojen julkaisemien päätöksentekovaiheessa voisi johtaa siihen, ettei lopullisia luovutussopimuksia saada tehtyä. Tämä hidastaisi ja vaikeuttaisi tontinluovutukseen liittyvää prosessia ja hankkeiden toteutumista.

Kaupungin kiinteistöarviointia koskeva puitesopimus noudattaa arviokirjojen sisältämien tietojen julkaisemisen osalta kiinteistöarviointialalla normaalisti noudatettavaa käytäntöä, eli arviokirjojen julkaiseminen edellyttää aina arvioitsijan suostumusta. Tämä johtuu siitä, että arviointi perustuu edellä kuvatulla tavalla arvioitsijan pitkän ajan kuluessa karttuneeseen osaamiseen ja markkinatuntemukseen. Lisäksi osaavat arvioitsijat käyttävät jatkuvasti resurssejaan relevantin markkinainformaation keräämiseen sekä analysointiin, eikä tätä tietoa pääsääntöisesti haluta saattaa samaa toimintaa harjoittavien kilpailijoiden tietoon ja hyödynnettäväksi. Arviokirjojen julkaiseminen voisi siis johtaa siihen, etteivät arvioitsijat ole enää kiinnostuneita kaupungin toimeksiannoista tai niiden hinta nousisi. Tällainen kehityskulku ei olisi kaupungin intressien mukaista. Kaupungin kannalta on perusteltua, että sillä on käytössään kiinteistöarviointitehtäviin paras mahdollinen osaaminen. Lisäksi kaupungin intressissä on huolehtia siitä, että arvioijat tekevät työnsä itsenäisesti ja omaan asiantuntemukseensa perustuen. Tämä on tärke-



ää, koska ainakin vaativissa hinnoittelukohteissa sekä luovutettaessa tontti myymällä tulee kohteesta useimmiten laadittavaksi useita arvioita. Tällöin on perusteltua, että arviot ovat aidosti toisistaan riippumattomia.

Muita näkökohtia

Kaupungin tontinmyyntien- ja vuokrauksen valmistelusta vastaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu. Tonttihinnoitteluun liittyvä valmistelu tapahtuu virkasuhteessa ja virkavastuussa olevien päälliköiden ohjauksessa sekä valvonnassa.

Valtuustoaloitteessa esitettyihin huoliin kaupungin tontinluovutukseen liittyvistä mahdollisista väärinkäytöksistä on jo aiemmin varauduttu muun ohella hinnoitteluprosessia ja sitä koskevaa ohjeistusta kehittämällä. Palvelussa toimii esimerkiksi monijäseninen tontti-yksikön päällikön vetämä hinnoitteluryhmä, joka käsittelee laadunvalvonnallisesta näkökulmasta kaikki hinnoittelun pohjana käytetyt arviokirjat sekä asettaa hinnoittelun tavoitteet yksittäisille kohteille. Hinnoitteluryhmän jäsenistöön kuuluu nykyisellään kymmenen henkilöä, joista kolme on keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan hyväksymää auktorisoitua kiinteistöarvioitsijaa (AKA). Kaupungin sisäisen tarkastuksen vuoden 2023 lopulla valmistuneen tarkastusraportin mukaan toimintamalli varmistaa, ettei hinnoittelu perustu liikaa yksittäisen asiantuntijan näkemykseen ja toiminta edistää hyvin sisäistä valvontaa sekä riskienhallintaa tontinluovutuksissa. Lisäksi ryhmän toiminnan nähtiin parantavan hinnoittelun kannalta relevantin markkinainformaation jakamista ja edistävän kaupungin omaa hinnoitteluosaamista. Tarkastuksen perusteella todettiin myös, että nykyinen arviolausuntomenettely toimii hyvin. Kehittämisehdotuksena tuotiin esiin muun muassa kaupungin hallussa olevan markkinainformaation parempi jakaminen kiinteistöarvioitsijoille.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on pyrkinyt parantamaan kaupungin tontinluovutustoiminnan sekä muiden maapoliittisten toimenpiteiden läpinäkyvyyttä muun muassa julkaisemalla tontinluovutuksen ja maapolitiikan tunnusluvut hel.fi -sivustolla. Tontinluovutustoiminnan läpinäkyvyyden lisäämisen mahdollisuudet on tarkoitus kartoittaa laajemmin kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten toimivuustarkastelu- ja päivitystyön yhteydessä, joka on vireillä. Toimivuustarkastelu ja linjausten päivitystä koskeva esitys on tarkoitus saattaa päätöksentekoon vielä kuluvan vuoden 2025 aikana.

Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta pitää valtuustoaloitteen tavoitetta kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi kannatetta-



vana muun muassa toiminnan yleisen hyväksyttävyyden ylläpitämiseksi sekä väärinkäytösten ehkäisemiseksi. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa tonttien hinnoitteluprosessien kehittämistä ja tähtää toiminnassaan mahdollisimman suureen avoimuuteen. Arviokirjojen saattamista valtuustoaloitteessa esitetyllä tavalla julkiseksi ei kuitenkaan voida edellä esitetyistä syistä pitää perusteltuna.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 09.10.2024 Ruohonen-Lerner Pirkko Helsingin tulee luopua salaisista sopimuksista kiinteistökonsulttien kanssa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Pirkko Ruohonen-Lerner ja 57 muuta kaupunginvaltuutettua ovat tehneet 9.10.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsingin tulee luopua salaisista sopimuksista kiinteistökonsulttien kanssa

Helsingin kaupungin maaomaisuuden myynnit ja vuokraukset ovat merkittäviä tulonlähteitä kaupungille. Niillä on myös suuri vaikutus siihen, minkälaiseksi kaupunkikuva kehittyy sekä kuinka laadukkaasti suunniteltuja, hyvin rakennettuja, terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä kohteja ja asumisympäristöjä ihmisille rakennetaan. Myös asumisen hintaan kyseisillä päätöksillä on vaikutusta.

Kaupunginvaltuusto tekee toistuvasti päätöksiä tonttien myymisestä ja vuokraamisesta. Tämän takia päätöksen tekijöillä tulee olla mahdollisimman hyvät ja ajantasaiset tiedot kiinteistöjen markkinahinnoista eri



kaupunginosissa. Myös aiheesta kiinnostuneiden kuntalaisten, kiinteistönomistajien ja yritysten tulisi tasapuolisuuden nimissä tietää vallitsevista käytännöistä, jotta ei syntyisi pienintäkään epäilystä sen suhteen, että jotakin tahoa olisi suosittu tai syrjitty tonttien hinnoitteluissa ja luovutuksissa.

Siksi on tärkeää, että Helsingin kaupungin myymällä tai vuokraamalla luovuttaman tonttimaan hinta-arviot saatetaan julkisen keskusteluun. Helsinkiläisillä valtuutetuilla ja kuntalaisilla, joita asia koskettaa ja kiinnostaa, pitäisi olla mahdollisimman oikea tieto kulloinkin käsittelyssä olevasta tontin markkinahinnasta, jotta aiheesta voidaan keskustella.

Helsingin kaupunki on ostanut arviointiin liittyviä palveluja toistuvasti mm. Catella Property Oy:ltä. Kyseisen yhtiön laatimia arviokirjoja on ollut kaupunginvaltuuston kokousjärjestelmässä esityslistojen liitteenä. Esimerkiksi kaupunginvaltuuston kokouksessa 16.2.2022 (§ 31 Asia/5) liitteenä oli 10.12.2021 päivätty arviokirja AK-rakennusoikeudesta Helsingin Kuninkaantammessa tontilla 33416/I, osoitteessa Paletinkierto 4, 00430 Helsinki. Kyseisen arviokirjan sivulla 4/19 todetaan seuraavalla tavalla:

"Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan. Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa."

Valtuuston kokouksen jälkeen pyysin kirjallisesti Catella Property Oy:ltä lupaa tietojen käyttämiseen, mutta tämä lupa minulta evättiin vedoten siihen, että "kyseessä on luottamuksellinen arvio meidän ja tilaajan välillä."

Koska Helsingin kaupunki on kyseisen asiakirjan tilaaja, esitän, että jatkossa Helsingin kaupunki ei tilaa konsulteilta vastaavanlaisia salaiseksi leimattuja arviokirjoja vaan ainoastaan julkisia asiakirjoja. Tällöin arviokirjojen hinta-arvioiden perustelut ja johtopäätökset tonttihinnoittelusta ovat myös julkisesti arvioitavissa, mikä lisää osaltaan päätöksenteon avoimuutta, läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2025 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisää aikaa 1.4.2025 saakka.



Helsingin kaupungin hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja suoraan kaupunginhallituksen alaisen viranomaisen toimivaltaan kuuluvia toimenpiteitä koskevat aloitteet jäävät kaupunginhallituksen vastattavaksi. Kaupunginhallituksen vastattavaksi jää myös aloite, jonka on allekirjoittanut vähintään 25 valtuutettua. Saman pykälän 5 momentin mukaan kaupunginhallitus voi 2 momentissa määrätystä poiketen päättää, että aloite jää kaupunginhallituksen vastattavaksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 09.10.2024 Ruohonen-Lerner Pirkko Helsingin tulee luopua salaisista sopimuksista kiinteistökonsulttien kanssa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano