

Kaupungin lausunto hakemuksen johdosta:

Veljesliiton perustelut hakemukselle ovat liiton kannalta ymmärrettäviä ja puoltavat hakemuksen myöntämistä.

Aravarajoituslain 8 §:n mukaan aravavuokratyhtiön osakkeet saadaan rajoituksista huolimatta luovuttaa mm. kunnalle, joten Veljesliitolla on myös ilman hakemaansa vapautusta mahdollisuus luovuttaa osakeomistuksensa kaupungille. Rajoitusaikana luovutuskorvauksen määrää valtion asuntorahasto lain 10 §:ssä mainitun mukaisesti. Huomioon otetaan lähinnä vain osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma rakennuskustannusindeksitarkistuksineen sekä tietyt lainat siltä osin kuin ne jäävät luovuttajan vastattavaksi. Rajoitusten ollessa voimassa luovutuskorvauksen määrä olisi kaupungin laskelmien mukaan varsin pieni. (Mikäli maksettaisiin enemmän, sallitun luovutuskorvauksen ylittävä osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.) Veljesliitto on ilmoittanut, että se ei ole ollut kiinnostunut tämän vaihtoehdon selvittämisestä Jermun kohdalla.

Kaupungilla ei luonnollisesti ole Veljesliiton kaltaisia perusteluja omalta osaltaan hakea vapautusta. Aravarajoituslain 16 §:n mukaan valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehtoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Kohteen hyvän käyttöasteen perusteella (kaupungin vuoden 2016 tilinpäätöksen mukaan n. 95 % ja Veljesliiton hakemuksen mukaan 100 %) ei voida kaupungin käsityksen mukaan vedota asuntomarkkinoiden toimivuuden edistämiseen tai asuntojen tyhjänä olemiseen. Kaupungilla ei liene mitään erityistä syytä saada kohde tällä hetkellä vapautetuksi ARA-rajoituksista, huomioon ottaen, että rajoituksista voidaan hakea vapautusta ilman erityistä syytä jo vuonna 2021. Edellä olevan perusteella on valmistelussa katsottu, ettei kaupungin kohdalla ole edellytyksiä hakea nyt vapautusta rajoituksista.

Edellä mainitusta syystä johtuen hakijana ei siis ole kiinteistöyhtiö vaan vain sen toinen osaomistaja.

Koska kyse on osakeyhtiöstä, omistajien osakeosuudet eivät kohdistu suoraan tiettyihin huoneistoihin. Veljesliiton mainitsemat huoneistot ovat ne huoneistot, jotka käytännössä ovat sen hallinnassa; huoneistojen jakaantumisesta omistajien kesken ei kuitenkaan löydy sopimusta. Mahdollinen vapautus koskisi siis osakkeet, ei tiettyjä huoneistoja.

Veljesliiton hakemuksessa mainittuun myyntiin vuokratyhtiön tai hakijaomistajan taloudellisiin vaikeuksiin ei ole tässä syytä ottaa kantaa. Todettakoon, että yhtiön taloudellinen tila on sinänsä hyvä. Omistajien välillä käydyissä neuvotteluissa ei varsinaisesti ole keskusteltu Veljesliiton hallinnoimien huoneistojen vuokralaisten asemasta, mutta kaupungilla mahdollisena ostajana ei liene syytä kohdella heitä toisin; mahdollisen ulkopuolisen ostajan aikeista ei luonnollisesti ole tietoa. Vaikka hakemuksen mukaan huoneistojen kunto on normaali, tänä ja viime vuonna tehdyissä arvioissa on todettu, että kohteessa ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia ja osa huoneistoista on edelleen alkuperäiskunnossa. Rakennusteknisesti merkittävimmät tulevat korjaustarpeet liittyvät piha-alueisiin, ikkunoihin ja oviin, vesikattoihin sekä ikäänntyneisiin pesutiloihin. Erään kustannusarvion mukaan korjattavaa on noin 500.000 € edestä.

Lopuksi todettakoon, että KH päätti 15.6.2016 (§ 120) asemakaavan muutoksen laatimisesta 7. kaupunginosan korttelissa 1053 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueet osoitteessa Lippajärventie 1 (eli koko Tammikummun alue), tavoitteena muuttaa asemakaava korttelialueen osalta kokonaan asuinkäyttöön. Kaavamuutosprosessi kestää muutaman vuoden. Kauniaisten mittakaavassa ko. muutos on kaupungin mahdollistaman asuntotuotannon kannalta erittäin merkittävä. Alueelle on

tarkoitus sijoittaa pääsääntöisesti kerrostaloja, sisältäen myös lisää ARA-tuettua asumista, joiden toteuttamiseen Kauniainen on sitoutunut myös Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa. Mahdollisen ulkopuolisen asuntosijoittajan (ristiriitaiset intressit) mukaan tuleminen kesken vireillä olevaa asemakaavoitusta ei sinänsä ole kaupungin etujen mukaista.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti Veljesliiton hakemukseen, mutta koska kaupungilla olisi hyötyä saada koko yhtiö omistukseensa, toisen osaomistajan hakemuksesta tehtävän vapauttamisen ehdoksi tulisi asettaa velvollisuus tarjota osakkeet kaupungille ostettavaksi mahdollisesti ARA:n määrittelemään enimmäishintaan. Muita kaupunkia koskevia ehtoja vapautuksen myöntämiselle ei kuitenkaan tulisi tällaisessa tilanteessa asettaa.