



4.6.2025

Valtionhallinnon kehittämisosasto
Tero Meltti

Valtioneuvoston päätös valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta

1. Asian taustaa

Rakennusten myynnissä ja maa-alueiden vuokraamisessa on kyse valtion sisäisestä kiinteistöjärjestelystä. Rakennukset on ostettu Kruunuasunnot Oy:ltä vuonna 2016 Suomen valtiolle / Senaatti-kiinteistöille. Rakennukset siirtyivät Senaatti-kiinteistöiltä Puolustuskiinteistöjen hallintaa vuonna 2021 liikelaitoksen perustamisen yhteydessä.

Rakennukset hankittiin, koska Kruunuasunnot Oy keskittyi markkinalähtöiseen asuntovuokraukseen. Em. kauppa sisälsi myös Upinniemen maa-alueet, jotka jäävät nyt Puolustuskiinteistöjen omistukseen.

Oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002, jäljempänä *luovutuslaki*) 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on puoltanut 1.4.2025, että Puolustusvoimien käytössä oleva asuntokanta keskitetään Kruunuasunnot Oy:lle, josta muodostetaan valtion erityistehtäväyhtiö. Kruunuasunnot Oy on myynyt markkinaehtoisen asuntovuokrausliiketoimintansa.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistamat ja Puolustuskiinteistöjen hallinnassa olevat 12 rakennusta Helsingin Santahaminassa ja 14 rakennusta Kirkkonummen Upinniemessä.

Helsingin Santahaminassa sijaitsevien 12 myytävän rakennuksen bruttoala on yhteensä noin 23 041 brm². Rakennuksista 10 on asuinrakennuksia, yksi asuntola ja yhden rakennuksen käyttötarkoitusta ei ole määritetty. Kaikki rakennukset sijaitsevat samalla kiinteistöllä. Rakennukset ja ostajalle vuokrattava maa-alue sijaitsevat Santahaminan saaren pohjoisosassa ja vuokrattavan alueen laajuus on noin 50 000 m².

Santahamina, Helsinki, 12 rakennusta:

Kiinteistö 91-425-4-1

Rakennukset 100202998S, 100203001V, 100202997R, 100203003X, 100203004Y, 1002030094, 1002030083, 1002030072, 1002030061, 1002030105, 100212948R ja 100212949S.

Kirkkonummen Upinniemessä sijaitsevista 14 myytävästä rakennuksesta 12 on asuinrakennuksia ja kaksi kylmää varastoa. Bruttoala on yhteensä noin 24 350 brm². Vuokrattava alue sijaitsee Upinniemen varuskunta-alueen itäosassa ja sen laajuus on noin 58 000 m².

Upinniemi, Kirkkonummi, 14 rakennusta:

Kiinteistö 257-467-1-60: Rakennus 100677659D

Kiinteistö 257-467-1-61: Rakennukset 100677660E ja 100677661F

Kiinteistö 257-467-1-62: Rakennukset 100677662H, 100677663J ja 100677664K

Kiinteistö 257-467-1-63: Rakennukset 100677665L, 100677666M, 100677667N, 100677668P ja kaksi varastorakennusta

Kiinteistö 257-467-1-64: Rakennukset 100677669R ja 100677670S

Vuokra-alueista tehdään Puolustuskiinteistöjen yleisehtojen mukaiset, määräaikaiset vuokrasopimukset. Santahaminan maanvuokra on noin 33 000 euroa vuodessa ja Upinniemen maanvuokra noin 6 000 euroa vuodessa. Vuokra on määritelty valtion vuokrajärjestelmän periaattein lisättyä kohtuullisella katteella. Kiinteistövero laskutetaan erikseen.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Rakennusten myyntihinta on 15 900 000 euroa, joka perustuu Puolustuskiinteistöjen ja Kruunuasuntojen käymiin neuvotteluihin. Myyntihintaa voidaan pitää kohteiden käypänä arvona, sillä rakennukset sijaitsevat suljetulla sotilasalueella, eivätkä asunnot ole tavanomaisesti vuokrattavissa tai myytävissä. Kohteisiin liittyy merkittävät kiinteistötaloudelliset ja rakennustekniset riskit, joiden lisäksi kohteiden korjausvelka on suuri.

Vuokrasopimuksen ja rakennusten myynnin erityisehtoja:

- Vuokraoikeutta ei saa kirjata eikä siirtää;
- Vuokra-aluetta ei saa edelleenvuokrata tai luovuttaa toisen hallintaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta;
- Vuokra-alue on ennallistettava sopimuksen päättyessä. Vuokramiehen omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet on vietävä pois, alue on puhdistettava ja luovutettava vuokranantajan vapaaseen hallintaan, ellei muuta yhteisesti sovita;
- Mikäli rakennuksia ei saa purkaa, vastaa vuokramies rakennusten konservoinnista Museoviraston vaatimaan tasoon, jonka jälkeen vuokramies luovuttaa rakennukset vuokranantajalle.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Kauppaa voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Kruunuasuntojen tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Valtion sisäistä kiinteistöjärjestelyä, jossa valtion liikelaitos myy rakennukset valtion erityistehtävyyhtiölle, voidaan pitää luovutuslain 4 §:n 1 momentin erityisenä syynä.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 14.5.2024. Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot sekä Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 8 §:n 2 momentin mukaisen puolustusministeriön suostumuksen. Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia

arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäännöksiä. Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Luovutuslain 6 §:n 1–3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta. Valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5 mukaan valtion omaisuuden luovuttamista tai vuokraamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein esitetään, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.