

Helsinki

**ASUNTOTONTTIEN SEKÄ NIITÄ  
PALVELEVIEN TONTTIEN  
MAANVUOKRAUKSEN YLEISTEN  
PERIAATTEIDEN  
SOVELTAMISOHJE**

**29.3.2022**

## Sisältö

<b>1. MAANVUOKRAN MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>3</b>
<b>2. RAKENNUSOIKEUS, JOLTA MAANVUOKRAA PERITÄÄN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. TUOTTOTAVOITE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. TONTIN MARKKINA-ARVON MÄÄRITTELY .....</b>	<b>5</b>
4.1 LIIKE- YMS. TILAT JA YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTTEJA VASTAAVAT TILAT ASUNTOTONTEILLA SEKÄ ASUMISTA PALVELEVAT TONTIT .....	5
<b>5. HANKKEEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUODON VAIKUTUS MAANVUOKRAAN .....</b>	<b>6</b>
5.1 VALTION TUKEMA TUOTANTO.....	7
5.2 HITAS-TUOTANTO .....	7
5.3 OMAKOTITALOT .....	8
<b>6. MUUT HUOJENNUKSET .....</b>	<b>8</b>
<b>7. MAANVUOKRAN TASOTARKISTUS VUOKRAKAUDEN AIKANA .....</b>	<b>9</b>
<b>8. MAANVUOKRAN ENNAKKOMAKSU.....</b>	<b>10</b>
<b>9. VUOKRA-AIKA .....</b>	<b>11</b>
<b>10. MAANVUOKRASOPIMUKSEN EHDOT .....</b>	<b>11</b>
<b>11. PERIAATTEIDEN VOIMASSAOLO JA AJANTASAISUUDEN ARVIOIMINEN .....</b>	<b>12</b>
<b>12. VÄHÄINEN POIKKEAMINEN SOVELTAMISOHJEESTA .....</b>	<b>12</b>

# 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

## Linjaus:

Asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin maanvuokra määritetään asemakaavan (tai poikkeamispäätöksen) osoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Määrittelyssä voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne, sisältö sekä näitä osoittavat suunnitteluratkaisut.

Yleisiä periaatteita sovellettaessa huolehditaan muun ohella siitä, että tonttikohdaisesti määritettävä maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset. Tonttien markkina-arvon ja siihen perustuvan maanvuokran määrittelyssä noudatetaan ylihinnittelun välttämiseksi markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta.

## Soveltamisohje:

- *Periaatteet koskevat uudisrakennettavia tai uudisrakentamiseen rinnastettavia tontteja ja kiinteistöjen osa-alueita, jolle laaditaan Maanvuokralain 3. luvun mukainen asuntoalueen maanvuokrasopimus. Sopimus laaditaan asuntoalueen vuokrauksena aina, mikäli tontin kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan asuntoina. Asuntoina pidetään huoneistoja, joita käytetään pääasiallisesti asumiseen ja niissä on omat wc- ja kylpyhuone-tilat sekä ruoanlaittomahdollisuus.*
- *Uudistettavia vuokrauksia ja vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkamista koskevat yleiset vuokrausperiaatteet ja soveltamisohjeet laaditaan erikseen.*
- *Toimivaltainen viranhaltija päättää hallintosäännön ja delegointien perusteella vuokrauksista, joissa muun ohella päätetään myös vuokra-aika ja hinta.*
- *Tontin markkina-arvo määritetään nykyarvossa. Vuokra määritellään maanvuokrasopimukseen alkuvuosivuokrana ja se sidotaan vuokrauspäätöksen valmisteluhetken elinkustannusindeksin pisteluvun tasoon.*

## 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

### Linjaus:

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Mikäli kaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, vuokralaisesta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään maanvuokra käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin, ellei maanvuokran määrittelyä koskevassa soveltamisohjeessa toisin määrätä.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

### Soveltamisohje:

- *Koskee uudisrakennettavia tontteja ja kiinteistöjen osa-alueita.*

## 3. Tuottotavoite

### Linjaus:

Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on 3,5 prosenttia niiden asuntotonttien osalta, joiden maanvuokrasopimus tehdään nyt uutena tai uudistetaan tässä esityksessä olevan mukaisesti ja sisältää jäljempänä kohdassa 7 tarkemmin esitetyt maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

### Soveltamisohje:

- *Sovellettava tuottotavoite määräytyy tontin asemakaavaan merkityn käyttötarkoituksen mukaan. Tontilla voidaan tarkoittaa myös kiinteistön osa-alueita. Kaavan osoittaman käyttötarkoituksen lisäksi voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne ja näitä osoittava suunnitteluratkaisu, jos se poikkeaa kaavasta (ks. linjausten kohta 1).*
- *Tontille merkityn asuinrakennusoikeuden osalta tuottotavoite on 3,5 tai 4 prosenttia ja muun rakennusoikeuden (kuten esimerkiksi liike-, toimisto-,*

*ja monitoimitilojen rakennusoikeus) osalta 5 prosenttia. Vuokra määritellään kaikille käyttötarkoituksille erikseen.*

- *Uudistettavien asuntotonttien maanvuokrausten osalta yleiset vuokrausperiaatteet laaditaan myöhemmin erikseen. Niitä koskevien periaatteiden ja niitä mahdollisesti tarkentavien soveltamisohjeiden hyväksymiseen asti uudistettavien maanvuokrausten osalta noudatetaan 4 % ja 5 % tuottotavoitteita siten kuten edellä on määritetty.*

## 4. Tontin markkina-arvon määrittely

### Linjaus:

Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotonttien sekä muiden vastaavien tonttien markkina-arvon määrittely perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai ulkopuolisen arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Omakotitalotonteilla markkina-arvon määrittely voi perustua myös kauppahintatilastoista saatavaan selvitykseen tontin markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu.

Tontin markkina-arvo ja/tai markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

### Soveltamisohje:

- *Sääntelemättömään, puoli-Hitas- ja Hitas-tuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin markkina-arvo määritetään puolueettoman asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon sekä käytyihin neuvotteluihin perustuen.*
- *Hitas-tuotannossa on otettava huomioon soveltamisohjeen kohta 5.2.*
- *ARA-tonteilla voidaan markkinavuokran määrittelyssä tyytyä myös ulkopuolisen asiantuntijan hinnoittelumalliin (esimerkiksi hintavyöhykemalliin) käyttämiseen erillisen arviolausunnon sijaan.*
- *Tonttien arvonmäärityksessä otetaan markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa rajoissa huomioon vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu.*

### 4.1 Liike- yms. tilat ja yleisten rakennusten tontteja vastaavat tilat asuntotonteilla sekä asumista palvelevat tontit

#### Linjaus:

Asuntotonteille sijoittuvan muun kuin asuinrakennusoikeuden (esim. liike-, toimitalo- ja yleistä tarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeus) arvo määritetään

markkina-arvon mukaan osana tontin markkina-arvon määrittelyä. Markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai ulkopuolisen arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Ellei julkisyhteisön tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu;

asumista palvelevien yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien arvo on puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.

### **Soveltamisohje:**

- *Maininta "puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta" tarkoittaa sitä, että tontin arvo on puolet ulkopuolisen asiantuntijan hinnoittelumalliin (esimerkiksi hintavyöhykemalli) markkina-hinnan alarajasta.*
- *Yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien osalta voidaan soveltaa asumista palvelevien rakennusoikeudettomien yhteispihatonttien mukaista hinnoittelua, mikäli asemakaava edellyttää yhteiskerhotilojen rakentamista osin tai kokonaan asuntotontin ulkopuolelle ja kaava sallii yhteiskerhotilojen tai vastaavien tilojen rakentamisen asuntotontille merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi.*

## **5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan**

### **Linjaus:**

Tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto ei vaikuta tontin arvon määrittämiseen. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto otetaan huomioon maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin huojennuksin siten kuin jäljempänä on tarkemmin esitetty.

### **Soveltamisohje:**

- *Ei soveltamisohjetta.*

## 5.1 Valtion tukema tuotanto

### Linjaus:

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä huojennus. Huojennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta.

Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Huojennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

### Soveltamisohje:

- *Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään niin suuri prosentuaalinen huojennus, että maanvuokra vuokrausajankohtana vastaa ARA:n hyväksymän tontin enimmäishinnan mukaisesti laskettu maanvuokra. Huojennus myönnetään tasaprosentteina normaaleja pyöristyssääntöjä noudattaen.*
- *Lyhyen korkotuen tuotantoon luovutettavilla tonteilla ei myönnetä huojennusta tontin markkinavuokrasta. Markkina-arvon määrittelyssä kiinnitetään kuitenkin markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.*

## 5.2 Hitas-tuotanto

### Linjaus:

Hitas-tuotannon korvaavan järjestelmän valmistelu on AM-ohjelman mukaisesti käynnissä. Sen on sovittu tulevan käyttöön vuoden 2023 alusta. Nykyistä käytäntöä erillisestä hitasin maanvuokran huojennuksesta jatketaan kunnes tarvittavat poliittiset päätökset on tehty, kuitenkin niin, että huojennus poistuu viimeistään vuoden 2022 lopussa.

### Soveltamisohje:

- *Kaupunginhallituksen tarkemmin määrittämän siirtymäajan jälkeen Hitas-tuotantoon luovutettaville tonteille ei myönnetä huojennusta tontin markkinavuokrasta. Markkina-arvon määrittelyssä kiinnitetään kuitenkin markkinaehtoisesta hinnoittelun sallimissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.*

## 5.3 Omakotitalot

### Linjaus:

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran alennusta.

Niille, jo vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralaisille, joiden tontit ovat maanvuokrasopimukseen perustuvan luovutushintasäätelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus sääntelystä vapautumiseen. Vapautumisen edellytyksenä on, että tontin maanvuokraa korotetaan vastaamaan arvioitavissa olevaa tontin markkinahintaa.

### Soveltamisohje:

- Nykyisellään vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralaisille, jotka ovat vielä kohteen luovutushinnan määrittelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus vapautua sääntelyn piiristä, mikäli hyväksyvät 45 %:n korotuksen tontin maanvuokraan.
- Vuokraoikeus on vapaasti siirrettävissä edelleen rakentamisveloitteen täyttämisen jälkeen.

## 6. Muut huojennukset

### Linjaus:

Ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu, maanvuokrasta voidaan myöntää määräaikainen huojennus, mikäli se on vuokralaisen yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden, tonttiin kohdistuvien tavanomaisesta poikkeavien rasitteiden tai muiden vastaavien syiden vuoksi perusteltua, eikä niitä ole jo huomioitu tontin markkina-arvon määrittämisessä.

Mainitut huojennukset voivat olla määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta ja olla voimassa enintään 5 vuotta vuokrakauden alkamisesta lukien.

### Soveltamisohje:

- *Alueen keskeneräisyyden tai muulla vastaavalla perusteella myönnettävien alueellisten huojennusten osalta tehdään erillinen periaatepäätös (asuntotonttitiimin päällikkö) ennen huojennuskäytännön käyttöönottoa.*



*Alueilla, joilla tällainen on tämän soveltamisohjeen voimaan tullessa jo käytössä, ei kuitenkaan tehdä erillistä päätöstä.*

- *Mikäli alueelle myönnetään alueen keskeneräisyydestä johtuva huojennus, tontin markkina-arvon määrittelyyn tulee, samasta asiasta annettavien huojennusten kertaantumisen välttämiseksi, perustua oletukseen, että alue tai ainakin hinnoiteltavan tontin lähialueet ovat rakennettu valmiiksi.*
- *Alueen keskeneräisyydestä annettava huojennus lasketaan perittävästä vuokrasta.*

## 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana

### Linjaus:

Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ellei perustellusta painavasta syystä toisin päätetä, elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti (tasotarkistus):

- Tarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.
- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.
- Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Hankkeen toteuttajan (vuokralainen) valinnan mukaan tasotarkistus voidaan tehdä myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskertoilla kullakin enintään +/- 25 % tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä.

Kohdan 5.1. tarkoittamassa valtion tukemassa asuntotuotannossa tasotarkistusta noudatetaan soveltuvin osin huomioiden valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

Mikäli tontin vuokra-aika on tavanomaista lyhyempi, noudatetaan edellä kuvattua tasotarkistusmenettelyä soveltuvin osin.

### **Soveltamisohje:**

- *Käyttöönotosta päätetään erikseen myöhemmin ja samassa yhteydessä vahvistetaan kyseistä linjausta koskeva soveltamisohje.*

## **8. Maanvuokran ennakkomaksu**

### **Linjaus:**

Maanvuokrauksessa voidaan tarvittaessa perustellusta syystä soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä, jossa vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokrakauden alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran huojennuksena, joka on voimassa vuokrakauden ajan. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

### **Soveltamisohje:**

- *Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi korkeasta maanvuokrasta aiheutuvaa korkeaa asumiskustannusvaikutusta (maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin / h-m<sup>2</sup>/kk) tai sitä, että maanvuokran ennakkomaksu olennaisesti parantaa kohteen asuntojen markkinoitavuutta.*
- *Maanvuokran ennakkomaksu huomioidaan vain kyseisen maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan eikä suoritettu ennakkomaksu siten vaikuta maanvuokraan, kun sopimus alkuperäisen maanvuokra-ajan jälkeen uusitaan.*
- *Maanvuokran ennakkomaksu voi olla suurempi kuin 1/3 tontin arvosta, mikäli se on tontin erityisen korkean arvon tai hankkeen toteutumisen edistymisen vuoksi perusteltua.*
- *Kertakorvauksena suoritettava maanvuokran ennakkomaksu merkitään tontin maanvuokrasopimukseen etukäteen maksettuna maanvuokratulona ja sen tulee olla suoritettuna maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.*

## 9. Vuokra-aika

### Linjaus:

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

### Soveltamisohje:

- *Vuokra-aika on lähtökohtaisesti noin 80 vuotta, jos vuokrasopimus sisältää tasotarkistusta koskevat ehdot. Vuokra-aika määritetään päättymään aina vuosikymmenen puolelta välissä tai lopussa.*
- *Vuokra-aika on kuitenkin enintään noin 60 vuotta, jos vuokrasopimuksessa ei ole maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja.*
- *Viranhaltija voi perustellusta syystä toimivaltansa nojalla poiketa linjauksesta ja soveltamisohjeesta, jos esim. maankäyttö on alueella kehittyneessä ja siihen on syytä varautua maanvuokrasopimuksessa periaatelinjauksista lyhyemmällä vuokra-ajalla.*

## 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

### Linjaus:

Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

### Soveltamisohje:

- *Tavanomaiset maanvuokrasopimusehdot määritetään samanaikaisesti tämän soveltamisohjeen hyväksymisen yhteydessä sekä eräiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta erikseen myöhemmin tontit-yksikön päällikön päätöksillä.*
- *Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä vaadittava vuokranantajan hyväksi parhaalle etusijalle vuokraoikeuteen vahvistettavan kiinnityksen suuruus on kolminkertainen alkuvuosivuokra pyöristäen se ylöspäin seuraavaan tuhatlukuun.*

# 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

## Linjaus:

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

Periaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana kaupunginhallituksen vahvistamien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arviointia. Tässä yhteydessä arvioidaan muun ohella tarvittaessa asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä käytettävän tuottotavoitteen ajantasaisuus sekä maanvuokran tasotarkistusmenettelyn toimivuus.

Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

## Soveltamisohje:

- *Velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokran määrittelyperiaatteita sovelletaan tois-taiseksi. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on vuoden 2022 aikana tutkia ja kehittää velvoiteautopaikkoja varten luovutettavien tonttien hinnoitteluperiaatteita siten, että tontin sijainti huomioitaisiin hinnoittelussa.*

# 12. Vähäinen poikkeaminen sovel-tamisohjeesta

- Toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus päättää vuokrauksen yhteydessä tarvittaessa vähäisistä poikkeamisista soveltamisohjeeseen.
- Perustellusta syystä voidaan vähäisessä määrin poiketa yllä mainituista soveltamisohjeista. Perusteltu syy voi olla olemassa ainakin jos, poikkeaminen on selkeästi tarpeen vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen varmistamiseksi.
- Poikkeamiset tulee perustella vuokrauspäätöksessä.