

**Tonttipäällikkö**

44 §**Live-säätiön (ent. Invalidisäätiö) maksamaton kauppahinta, tontti 16729/22**

HEL 2022-003484 T 10 01 01 01

Päätös

Tonttipäällikkö päätti vapauttaa Live-säätiön (entinen Invalidisäätiö) 28.4.1953 allekirjoitetun velkakirjan ehtojen mukaisesta maksamattomalle kauppahinnalle erääntymispäivästä lähtien laskettavasta korosta ja hyväksyi Live-säätiön 30.6.2022 Helsingin kaupungille tekemän 1 494 745 euron suuruisen suorituksen olevan 22.7.1942 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan ja 28.4.1953 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sekä sen liitteenä tehdyn velkakirjan ehtojen mukaisena maksamattoman kauppahinnan suorituksena, joka on erääntynyt Live-säätiön maksettavaksi 18.12.2020 kun Invalidisäätiö myi kiinteistön kolmannelle.

Lisäksi tonttipäällikkö toteaa, että velan vakuutena ollut 151 362 euron suuruisen käteispankki voidaan palauttaa Live-säätiön ilmoittamalle tilille.

Päätöksen perustelut**Tausta**

Helsingin kaupunki on myynyt maailmansotien välisinä ja jälkeisinä aikoina yleishyödyllisille yhteisöille (valtio, kuntainliitot, seurakunnat, säätiöt, yhdistykset, yhtiöt) noin 46 kiinteistöä.

Kyseisten kiinteistöjen kauppakirjoissa kauppahinnan on sovittu jäävän kokonaan tai osittain velaksi omistusoikeuden kuitenkin siirtyessä ostajalle heti kaupan yhteydessä samoin kun tuleva kiinteistön arvonnousu.

Maksamattomiin kauppahintoihin perustuva menettely mahdollisti sen, että tuolloin niukkoja pääomia ei tarvinnut sitoa kiinteistöön vaan ainoastaan rakennuskustannuksiin.

Kaupunki turvasi kiinteistöjen maksamattomien kauppahintojen arvon velkasitoumusten tarkistamishdoilla ja/tai kiinnityksillä.

Kiinteistöjen maksamattomat kauppahinnat erääntyisivät maksettavaksi vasta, kun kiinteistölle rakennettuja rakennuksia lakataan käyttämästä kyseiseen yleishyödylliseen tarkoitukseen esim. lastenhoitolaitoksena tai kiinteistö luovutetaan kolmannelle.



05.07.2022

Tonttipäällikkö

Kaupunki on myynyt edellä kuvatulla menettelyllä Invalidisäätiölle noin 10 000 m²:n suuruisen kiinteistön 22.7.1942 (nykyinen kiinteistötunnus 91-16-729-22). Kiinteistön kauppahinta oli 3 360 000 markkaa, joka kauppakirjan ehtojen mukaan erääntyisi maksettavaksi, mikäli Invalidisäätiö ei noudattaisi velvollisuuttaan käyttää kiinteistölle rakennettavaa rakennusta yksinomaan invalidien huoltotarkoituksiin tai jos kiinteistö tavalla tai toisella joutuu toisen omistukseen. Kauppahinnan erääntyessä erääntyisi myös kauppahinnalle erääntymispäivästä lähtien laskettava korko. Korko oli sovittu 1 %:lla Suomen Pankin kulloinkin voimassaolevan alimman diskonttokoron (nyk. peruskorko) ylittävän suuriseksi, ei kuitenkaan yli 10 %.

Invalidisäätiö on lisäksi ostanut 28.4.1953 päivätyllä kauppakirjalla kaupungilta n. 842,6 m² suuruisen kiinteistöön liitettävän alueen rakennusoikeuksineen 6 975 000 markalla. Tässä kauppakirjassa sovittiin, että kauppakirjan liitteenä olevassa velkakirjassa sovitut kauppahinnan maksuehdot korvaavat edellä mainitussa 22.7.1942 päivätyssä kauppakirjassa sovitut maksuehdot.

Velkakirjan ja kauppakirjojen ehtojen mukaan yhteenlaskettu kauppahinta, 10 355 000 markkaa, jätettiin korottomaksi velaksi kaupungin ja Invalidisäätiön välillä. Kauppahintasaatava ("velka") erääntyisi heti maksettavaksi, jos Invalidisäätiö ei noudattaisi sitoumustaan käyttää kiinteistöllä sijaitsevia ja sille rakennettavia rakennuksia yksinomaan invalidien huoltotarkoituksiin tai jos kiinteistö tavalla tai toisella joutuisi toisen omistukseen. Velkakirjassa sanotaan, että velan erääntymispäivästä ("lainan lankeamispäivästä") tulee Invalidisäätiön suorittaa kaupungille velkaan laskettava vuotuinen korko, joka on Suomen Pankin peruskorko lisättynä 1 %:lla, mutta ei kuitenkaan yli 10 %. Velka on lisäksi sidottu elinkustannusindeksiin, jossa elokuu 1938 – heinäkuu 1939 vastaa indeksilukua 100. Perusindeksiä 100 vastaavana velan määränä pidetään 4 000 000 markkaa (peruslainamäärä). Erääntymiseen velan määrää korotetaan peruslainamäärään verrattuna samassa suhteessa kuin erääntymistä edeltäneen kuukauden laskettu elinkustannusindeksi on täysinä kymmeninä perusindeksilukua 100 korkeampi.

Kauppahintasaatava erääntyi maksettavaksi Helsingin kaupungille 18.12.2020 kun Invalidisäätiö myi kiinteistön Kiinteistö Oy Helsingin Tenholantie 10 –nimiselle yhtiölle.

Kauppahintasaatavan määrä

Kauppahintasaatavan eli velan nykyhetken suuruudesta esitti Invalidisäätiö näkemyksensä 16.3.2021 päivätyllä kirjeellä.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



05.07.2022

Tonttipäällikkö

Varmistuaakseen velkakirjan sanamuodon tulkinnasta ja siten oikeasta laskentakaavasta Helsingin kaupunki tilasi selvityksen PricewaterhouseCoopers Oy:ltä, joka valmistui 21.12.2021.

Pohjautuen PricewaterhouseCoopers Oy:n selvitykseen ja Invalidisäätiön sekä kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun näkemykseen voidaan velan laskentakaavan todeta olevan seuraava:

$$22060/100 * 4\,000\,000 \text{ vmk}/100/5,94573 - 4\,000\,000 \text{ mk}/100/5,94573 + 10\,335\,000 \text{ vmk}/100/5,94573 = 1\,494\,744,96 \text{ EUR}$$

Laskentaan vaikuttavat määreet:

Perusindeksi (7/1939) 100

Tarkasteluvuoden (11/2020) indeksi (22 065) täysinä kymmeninä 22 060

Peruslainamäärä 4 000 000 vmk

Velan määrä vuonna 1953 oli 10 335 000 vmk

Laskentaan vaikuttavat rahauudistukset:

Vuoden 1963 alussa toteutetun Suomen rahauudistuksen seurauksena 100 vanhaa markkaa vastasi yhtä (1) markkaa eli rahan arvon jakajana käytettiin 100. Vuoden 2002 alusta alkaen Suomessa otettiin käyttöön euro. Euroon siirtymisen yhteydessä markat jaettiin euroiksi vakioluvulla 5,94573.

Täten velan määrä sen eräntymispäivänä 18.12.2020 oli 1 494 745 euroa

Velan vakuus

Invalidisäätiö oli antanut velan vakuudeksi kiinteistöön vahvistetut yhdeksän (9) haltijavelkakirjaa yhteensä 45 000 000 markkaa (á 5 000 000 mk). Nämä haltijavelkakirjat vaihdettiin 1.2.2001 panttikirjoihin, määrältään 75 681 euroa, ja edelleen 18.12.2020 panttikirjat vaihdettiin noin 150 000 euron määräiseen käteispanttiin.

Velan vanhentuminen ja katkaisutoimet

Invalidisäätiö toi 16.3.2021 päivätyssä kirjeessään lisäksi esiin, että puheena olevan velan vanhentuminen tulee selvittää.

Kaupungin ja Invalidisäätiön asiasta käymän kirjeenvaihdon jälkeen Invalidisäätiö ja kaupunki päätyivät lopulta tilaamaan yhteisen lausunnon velan vanhentumisesta oikeustieteen tohtori ja siviilioikeuden professori ***** joka päätyi 31.5.2022 antamassaan lausunnossaan siihen että kyseenomaisessa tapauksessa velan vanheneminen oli katkaistu te-

**Tonttipäällikkö**

hokkaalla tavalla ja velka oli siten kokonaan, myös kaupungilla olleen vakuuden ylittäviltä osin, perimiskelpoinen.

Velkakirjan mukainen korko

Velkakirjan ehtojen mukaisesti velkaan tulisi lisätä sen erääntymispäivästä 18.12.2020 lähtien laskettava velkakirjan mukainen korko, joka on Suomen Pankin peruskorko lisättynä 1 %:lla, mutta ei kuitenkaan yli 10 %.

Peruskoron on vahvistanut vuoden 1999 alusta alkaen Suomen Pankin sijasta valtionvarainministeriö vuosittain kesä- ja joulukuussa seuraavaksi puoleksi kalenterivuodeksi. Peruskorko on vuosina 2020 - 2022 ollut negatiivinen. Velan korko 1 %:n vuosittaisella korolla laskettuna olisi 22 892 euroa, mutta todellinen perittävä korko olisi, negatiivinen peruskorko huomioiden, tätäkin pienempi.

Velkakirjan sanamuodon tulkinta ja siten velan nykyhetken arvon määrittäminen on ottanut oman aikansa myös kaupungilla. Tämän lisäksi, kun kyseessä on hyvin vanha saatava, on keskustelu velan vanhentumisesta ollut myös ymmärrettävä. Edellä mainittujen seikkojen johdosta päädytään tällä päätöksellä olemaan perimättä velkakirjan mukaista korkoa, joka jäisi joka tapauksessa alle 50 000 euron, ja hyväksytään samalla Live-säätiön tekemä maksusuoritus velkakirjan mukaiseksi maksamattoman kauppahintasaatavan suoritukseksi.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1-kohdan ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 244 §:n mukaan tonttipäällikkö päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista ja myöntää vapautuksen palvelun vastuualueeseen tulevan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta 50 000 euroon saakka

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Live-säätiö

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

5 (5)

05.07.2022

Tonttipäällikkö

Tiedoksi

Kymp/Hatu/Puikkonen

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566