

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLKV 12.05.2026 § 44

267/10.00.01.04/2024

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maanomistaja pyytää lykkäystä maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen eräpäivälle. Maanomistaja esittää saavansa lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiseksi viimeistään 31.10.2026. Maksun lykkäämisajalta maanomistaja ilmoittaa olevansa valmis suorittamaan käyvän koron. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Maanomistaja esittää perusteluna, että maanomistaja on suunnitellut käyttävänsä sopimuskorvauksen suorittamiseen kauppahintaa, jonka maanomistaja saa kaava-alueen ensimmäisen rakennustontin myynnistä, mutta kauppakirjan ehtojen mukaisesti kauppahinta erääntyy käytännössä maksettavaksi vasta sopimuskorvauksen sopimuksen mukaisen erääntymisen jälkeen. Maanomistaja toivoo voivansa välttää sopimuskorvauksen suorittamisessa tilapäisiä järjestelyjä ja ylimääräisiä kustannuksia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat 27.8.2024 allekirjoittaneet tonttia 235-1-200-1 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 206), joka käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 (Gresantie 1-5) sekä puistoalueet. Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella 1 128 836 euroa, joka suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 29.7.2025, joten sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 29.7.2026. Mainittakoon, että maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksesta 46 960 euroa luovuttamalla kaupungille omistamastaan kiinteistöstä asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetut alueet. Sopimuskorvauksesta on suorittamatta 1 081 876 euroa. Maankäyttösopimukseen ei sisälly ehtoja lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle.

Maanomistaja esittää hakemuksessaan käyvän koron suorittamista sopimuskorvaukselle lisäajalta. Kaupungilla ei ole aikaisempia päätöksiä koskien lisäajalta maksettavaa korkoa, joten tältä osin tästä päätöksestä muodostuu jatkossa huomioitavaa käytäntöä.

Todettakoon, että maankäyttösopimuksessa on maininta maksun viivästyessä korkolain mukaisen viivästyskoron suorittamisesta erääntyneelle sopimuskorvaukselle. Mikäli sopimuskorvauksen suorittamiselle myönnetään lisäaikaa, sopimuskorvaus erääntyy vasta myönnetyn lisäajan kuluttua loppuun.

Kaupunki on eräässä toisessa tapauksessa myöntänyt lisäaikaa maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen suorittamiselle (KH 7.4.2025 § 55, [linkki](#)). Tässä tapauksessa maankäyttösopimukseen sisältyi ehto

lisääjän myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle ja tässä yhteydessä sopimuskorvauksen määrän tarkistamisesta elinkustannusindeksillä.

Lisääjän korkona voidaan soveltaa esimerkiksi valtiovarainministeriön vahvistamaa peruskorkoa (1.1.-30.6.2026: 2,25 %) tai korkolain mukaista viitekorkoa (1.1.-30.6.2026: 2,50 %) taikka yleisen korkotason muutoksia nopeammin seuraavaa euribor-korkoa (1vko: 1,880 %, 1kk: 1,939 %, 3kk: 2,200 %, 6kk: 2,558 %, 12kk: 2,883 % / 4.5.2026).

Maanomistajan esittämään muutaman kuukauden lisääikaan sopimuskorvauksen suorittamiselle esitetään suostuttavaksi sopimuskorvauksen erääntyessä kuitenkin vuoden 2026 aikana. Maanomistaja on tarkoituksenmukaista velvoittaa maksamaan sopimuskorvaukselle korkoa lisääjältä. Edellä mainituista vaihtoehtoista esitetään huomioitavaksi korkolain mukainen viitekorko, jonka tasoa voidaan pitää kohtuullisena ja joka perustuu rahavelle maksettavasta korosta säädettyyn lakiin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myöntää maanomistajalle lisääikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 31.10.2026,
- velvoittaa maanomistajan maksamaan lisääjältä sopimuskorvaukselle korkoa 2,50 % (vuosikorko) ja,
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA – Hakemus
Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus