

Helsingin kaupunki
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki
tontti@hel.fi



Viite: Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien
maanvuokrasopimusten uusiminen

Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n mielipide vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisesta Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueella

Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ajaa jäsentensä etuja Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueilla. Tämä mielipide sisältää maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvät yhdistyksen vaatimukset ja muutosehdotukset perusteluineen.

Vuokraperustehinnasta eli kaupungin

Kaupungin 29.12.2017 päivätyissä kirjeissä esittämä vuokraperustehinta alueen omakoti- ja paritalotonteille on kasvanut noin 28 % verrattuna vuoden 2010 ja 2015 sopimuskierroksiin. Asuntojen ja tonttien markkinahinnat eivät ole kasvaneet vastaavalla tavoin; esim. Kiinteistöväilytysalan keskusliiton aluetta koskevan hinta-aineiston perusteella pientalojen hinnat ovat laskeneet verrattuna vuoteen 2010. Ehdotettu vuokrataso omakoti- ja paritaloille ei ole vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierrosten asettamiin odotuksiin nähden oikeutettu. Pientalojen vuokraperustehinnan nousu poikkeaa myös merkittävästi kerrostalojen vuokraperustehinnan noususta. Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueella pari- ja omakotitalojen vuokraperustehinnat ovat merkittävästi korkeammat suhteessa kerrostaloihin kuin muissa kaupunginosissa (Esim. Koskelassa ero kerrostalotonttien vuokriin on 37 %). Uudet tontinvuokrat olisivat suhteessa keskituloihin Kanta-Helsingin omakotitaloalueella korkeammat kuin muissa kaupunginosissa, joissa vuokrasopimuksia uusitaan samaan aikaan. Ehdotettu vuokrataso ei ole kohtuullinen suhteessa aikaisemmin tehtyihin vuokrasopimuksiin, lähialueiden vuokrien tasoon, kerrostalotontteihin ja alueen tulotasoon.

Kaupunkirakenne on alueella sekoittunutta. Näin ollen ei ole perusteltua olettaa, että pari- ja omakotitalojen keskellä olevan kerrostalotontin maan arvo olisi noussut suhteessa vähemmän kuin sitä ympäröivien pientalotonttien. Päätelmä on erityisen perusteeton, koska nimenomaan pientalotonttien osalta verrokkikauppoja ei alueella ole tehty. Catellan arviolausunnoissaan (2015-tontinvuokrasopimuskierrosta ja 2020-kierrosta varten tehdyt arviot) antamien näkemysten mukaan käypien arvojen muutos eri puolilla Helsinkiä on ollut -6 % ... 7 %. Poikkeuksena Catellan mielestä olisi Käpylä, jonka käyvän arvon Catella näkee nousseen 25 %. Käypä arvo on sen sijaan alentunut Catellan mukaan nimenomaan kantakaupungin alueella sijaitsevassa Taka-Töölössä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2009

ponnen, jonka mukaan

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kuinka tontinvuokrasopimuksissa voitaisi kaupungin kokonaisuuden tasolla tasata tonttien tilapäisten arvonmuutosten vaikutusta siten, että pitkien vuokrasopimusten solmimishetken poikkeuksellisen korkea tai alhainen tontinarvo ei tuottaisi kohtuuttoman suurta rasitetta tai etua yksittäisille kiinteistöyhtiöille.” Tämä merkitsee sitä, että hinnoittelun nyt uusittavien sopimusten osalta tulee perustua usean vuoden kauppahintoihin eikä aineistossa saa painottaa jonkin satunnaisen ajanjakson kauppvoja. Edellä olevasta johtuen ero äskettäin tehtyihin sopimuksiin (erityisesti ero vuoden 2015 sopimuksiin) ei voi olla suuri. Pääkaupunkiseudun vuoden 2008 jälkeen tapahtuneen yleisen tonttihintojen kehityksen perusteella ehdotetun vuokraperusteen pitäisi tosiasiallisesti olla vuosina 2010 ja 2015 käytettyjä tasoja alhaisempi.

Konsulttien käyttämä kauppahintamenetelmä edellyttää asianmukaisten vertailukauppojen käyttämistä. Verrokkialueiden ja niillä olevien rakennusten tulisi olla mahdollisimman samankaltaisia kuin vertailukohteella. Katsomme, että tämä vaatimus ei toteudu laskelmissa tyydyttävällä tavalla, sillä arvioissa on oletettu, että rakennukset ovat samanarvoisia eri alueilla ja erot alueiden välisissä hinnoissa johtuvat vain sijainnista. Erityisesti on epäselvää, miten suojelukaava on huomioitu verrokkikauppoja valittaessa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton aineistoissa omakotitalokauppoja Koskelassa, Kumpulassa, Käpylässä ja Toukolassa on tehty vuosittain yhteensä vain 6-12 kappaletta. Myös joillakin verrokkialueista kauppojen määrät ovat melko vähäiset, esim. Oulunkylä-Veräjänmäki-Koskela - alueella on 2013-2016 tehty vain 19 omakotitalokauppaa. Arvioiden epävarmuutta lisää se, että tontin osuus asunnon hinnasta vaihtelee suuresti eri kaupunginosissa. Näistä seikoista johtuen laskelmiin liittyvä epävarmuus on suurta ja niiden osalta tulisi noudattaa varovaisuusperiaatetta ja hinta-arvioita tulisi korjata kauppahintojen hajonta huomioon ottaen alaspäin. Menettely, jossa kahdesta eri konsultin hinta-arviosta otetaan alempi, ei ole riittävä korjaus.

Catellan arviolausunnosta ei selviä läpinäkyvällä tavalla, miten tonttien käyvät arvot on määritetty. Monin osin arvioissa on vedottu subjektiiviseen ja ylimalkaiseen näkemykseen alueiden välisistä yleisistä arvostuseroista. On myös epäselvää vastaako konsulttien käyttämä talotyyppien jaottelu sitä mitä tonttiosasto on käyttänyt. IVS-standardin mukainen hyvä arviointitapa edellyttää, että arviointi on läpinäkyvää ja objektiivisesti perusteltua. Saamamme arviointiaineiston perusteella katsomme, että nämä edellytykset eivät toteudu.

Lisäksi on syytä muistaa, ettei kaupunki ole sidottu konsulttien arvioihin, vaikka onkin ne tilannut ja maksanut. Sen sijaan kaupunki on hallinnon objektiivisuusvaatimuksen sekä yhdenvertaisuus- ja luottamussuojaperiaatteen johdosta sidottu aiemmin noudattamaansa käytäntöön, jota se ei voi perusteella muuttaa. Kaupunki on kuitenkin nyt esittämässään rakennustyyppien jaottelussa sekä vuokrausperusteiden arvoissa poikennut merkittävästi vuosien 2010 ja 2015 tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksissa käytetyistä periaatteista ja arvoista. Ainoa tähän saakka esitetty ”peruste” kuultiin asukastilaisuudessa 28.2.2018, jolloin kaupungin edustaja viittasi siihen, että esim. entinen pientalokategoria on nyt jaettu osiin sen vuoksi, että omakotitonteille saataisiin korkeampi vuokraperustearvo nyt, kun valtaosa kohdetonteista on omakotitontteja!

Kaupungin toimittamasta aineistosta ei käy ilmi, minkä vuokraperustehinnan mukaan tontille tehtävien uusien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen (päätalojen laajennukset/muutokset & talousrakennukset) tontinvuokra määräytyisi. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen talousrakennuksen tontinvuokra ei voi riippua päätalon tyyppityksestä. Tämähän johtaisi tilanteeseen, jossa samanlaisesta rakennuksesta maksettaisiin erisuuruista vuokraa vierekkäisillä tonteilla.

29.12.2017 päivätyssä kirjeessä on sanottu, että maanvuokraa määritettäessä huomioidaan myös alueille aikaisemmin uusittaville sopimuksille ja uudiskohteille vahvistetut vuokrausperusteet, sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Kirjeessä, sen liitteissä tai asukastilaisuudessa ei kuitenkaan ole kerrottu, mitä vuokrausperusteita alueella on käytetty tai mitkä ovat ARAn enimmäishinnat.

Vuokraperustehintojen tulee taata asukkaiden yhdenvertaisuus sekä vastata hallintolain 6 pykälän oikeutettujen odotusten luottamuksensuojaan. Kaupungin tulee perustellusti osoittaa, että nimenomaan omakotitalo- ja paritalotonttien hinta on Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan osalta noussut muuta kaupunkia ja alueen kerrostalotontteja enemmän, jos se nostaa alueen pientalojen vuokraperustehintoja muita alueita ja kerrostalotontteja enemmän. Kaupungin tulee saattaa vuokralaisten tietoon päätalon laajennuksiin ja talousrakennuksiin käytettävät vuokraperustehinnat. Kaupungin tulee saattaa vuokralaisten tietoon aiemmin alueella käytetyt vuokraperustehinnat ja ARAn enimmäishinnat. Kaupungin tulee objektiivisesti hyväksyttävällä tavalla selvittää vuokralaisille, millä perusteilla se voisi nyt poiketa aiemmin omaksumastaan käytännöstä. Yhdistys kannattaa selvitystä uusien tontinvuokratasojen sosiaalisista vaikutuksista.

Suojelusta

Catellan 22.2.2017 päivätyssä raportissa todetaan, että suojelumääräykset eivät vaikuta tontin rakennusoikeuden arvoon laskevasti, koska tontin/rakennuksen omistajalla on oikeus hyödyntää tontillaan oleva mahdollinen käyttämätön rakennusoikeus lisärakentamiseen. Lisäksi Catella toteaa, että rakennusoikeutta on usein mahdollista kasvattaa. Realia puolestaan toteaa, että koska koko tontille osoitettu rakennusoikeus on usein hyödynnettävissä eri tavoin, ei suojelulla yleensä juuri ole merkitystä tontin arvoon. Nämä kannanotot voivat johtua vain asiantuntemattomuudesta, lausuntojen heikosta valmistelusta tai tilaajan tarkoituksenmukaisuusvaatimuksesta. Esimerkiksi Newsec Valuation Oy on Puu-Rakslaa koskeneessa arviossaan pitänyt suojelumääräyksiä markkina-arvoa alentavana tekijänä.

Alueella on lukuisia tontteja, joilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta tai niin pieni käyttämätön rakennusoikeus, ettei sitä voi tosiasiasa hyödyntää, eikä mahdollisuutta rakennusoikeuden kasvattamiseen ole näköpiirissä. Länsi-Käpylän uuden kaavan myötä useilla taloilla ei ole minkäänlaista kerrosalamerkintää. Talousrakennukseen määritellyn rakennusoikeuden ja päätalon yhteenlasketut kerrosneliöt ovat usein pienemmät kuin ennen suojelukaavaa talossa käytössä ollut rakennusoikeus. Koskela, Kumpula, Käpylä, Toukola -alueen joillain tonteilla mahdollisesti käytettävissä oleva rakennusoikeus ei suojelusta johtuen ole käytettävissä monin eri tavoin vaan hyvinkin rajoitetusti.

Alueella voimassa olevien suojelukaavojen vuoksi tontit ovat tosiasiasa loppuun jalostettuja ja kaava rajoittaa ratkaisevalla tavalla tonttien vaihtoehtoista käyttöä (vuokrasopimusten lakatessa tai kaupungin halutessa muuten ottaa tontteja tai niiden osia omaan käyttöönsä – mihin se uusien vuokrasopimusten yksipuolisilla ehdoilla näyttää pyrkivän). Samalla suojelukaava kuitenkin asettaa vuokralaisille erityisiä vaatimuksia ja kustannusrasitteita tonttien ja niillä olevien rakennusten ylläpidon ja hoidon suhteen. Nämä seikat vaikuttavat tonttien markkina- arvoa alentavasti, mutta kaupunki ja sen palkkaamat ”asiantuntijat” ovat jättäneet tämän vaikutuksen kokonaan huomioimatta.

Kaupunginmuseo toteaa Omakotiyhdistykselle 30.1.2018 antamassaan lausunnossaan, että ”alueen asukkaiden arvojensa pohjalta tekemät valinnat viime kädessä ovat ratkaisseet ja tulevat vastakin ratkaisemaan yksittäisten kohteiden säilymisen tuleville sukupolville.” Asukkaiden

valintamahdollisuuksiin tontinvuokran kohtuullisuudella on suora taloudellinen vaikutus. Samassa lausunnossa todetaan, että kaupunginmuseon johtokunta on vuonna 2009 esittänyt, että kannustavana taloudellisena tukimuotona Helsingissä tutkittaisiin myös ns. Berliinin mallia.

Professori Emeritus 25.2.2015 yhdistykselle antamassaan lausunnossaan mm. seuraavaa: Asuntoalueen ominaislaatu, joka on suojelutoimenpiteen varsinainen kohde, ei synny vain aineellisista ja arkkitehtonisista seikoista, vaan myös tunnelmasta, johon vaikuttavat asukkaiden elämäntavat, perinteet, keskinäinen kanssakäyminen, sekä tunneperäinen sitoutuminen suojellun alueen atmosfääriin ylläpitämiseen. Edelleen hän lausunnossaan toteaa, että ympäristön suojelun piiriin kuuluvat siis myös moninaiset inhimilliset tekijät.

Suojelun vaikutus on otettava huomioon tontin arvoa ja tontinvuokria laskevana tekijänä.

Tuotto prosentista

Kaupunki on päättänyt maanvuokrien yhteydessä käytettävästä tuotto prosentista 1.10.1980. Tuolloin rahoitusmarkkinoiden tilanne oli huomattavasti nykyisestä poikkeava. Vaikka nimelliset asuntotonttien tuotto vaatimukset ovat muissakin Suomen kunnissa vähintään 4 %, on huomattava, että monissa kunnissa tuotto vaatimuksen suuruudella on Helsinkiin verrattuna vähäinen merkitys tonttien alhaisemman hintatason takia.

Kaupungin roolia kiinteistönomistajana ja -vuokranantajana ei voi verrata aidolla sijoittajariskillä toimiviin kiinteistösijoittajiin. Pääasiassa kaupunki vuokraa kruununmaina 1500- ja 1600-luvulla korvauksetta saamiaan/pakko-ottamiaan tai myöhemminä vuosisatoina alle käyvästä hinnasta pakkolunastamiaan tonttimaita. Senkään vuoksi ei ole perusteltua edellyttää, että kaupungin tulisi saada niiden teoreettiselle laskennalliselle arvolle (=ei todelliseen hankintahintaan) perustuvan tuoton, joka olisi samalla tasolla kuin yksityisten kiinteistösijoittajien aidoille sijoituksilleen laskema tuotto-odotus. Ja mikäli tonttien vuokrat pidetään kohtuullisella tasolla, kaupungin ei tarvitse pelätä edes vuokranmaksun viivästymistä – muutenhan kaupunki on vuokrasopimuksen sisältämällä rakennusten lunastusoikeudella varmistanut vuokrasaatavansa. Eli sijoitusriskiä ei ole siltäkään osin.

Riskittömän sijoituksen tuotto vaatimuksen tulisi olla samalla tasolla kaupungin pitkäaikaisten lainojen korkotason kanssa.

Tuotto prosenttia tulee laskea, jotta se vastaa nykyistä rahoitusmarkkinatilannetta ja kaupungin sijoittajariskin puuttumista.

Vuokrakauden pituudesta

Kaupunkivaltuusto on vuonna 2015 päättänyt Koskelassa sijaitsevan tontin 26987/17 vuokraamisesta 31.12.2075 asti. Kyseisen tontin aiempi maanvuokrasopimus olisi päättynyt 1.1.2020 eli samaan aikaan kuin nyt uusittavien sopimusten vuokrakausi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että samalla alueella on samankaltaisessa talokannassa eri aikaan päättyviä sopimuksia.

Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueella tulee noudattaa samaa vuokrakautta kuin Koskelassa sijaitsevan tontin 26987/17 osalta.

Lunastuksesta

Voimassa olevien vuokrasopimuksien mukaan vuokranantaja on vuokrasopimuksen päättyessä velvollinen maksamaan lunastusta täydestä käyvästä arvosta, jos uudet muut vuokraehdot ovat nykyisiä vuokraehtoja ankarampia. Ehdotetussa uudessa sopimuksessa esimerkiksi rakennusten ja laitteiden lunastusta koskeva pykälä sekä lukuisat muut ehdot ovat yksipuolisesti kaupungin hyväksi laadittuja ja vuokralaiselle merkittävästi ankarampia kuin tällä hetkellä voimassa olevassa

sopimuksessa. Tämän vuoksi vuokranantaja on velvollinen suorittamaan käyvän arvon mukaisen lunastuksen tontilla olevista rakennuksista sekä muista pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista, jos uuteen sopimukseen ei yhteisesti päästä. Kaupungin vuokralaisille toimittamissa kirjeissä ei tästä kaupungin lunastusvelvollisuudesta ole kerrottu mitään. Asukastilaisuudessa 28.2.2018

osannut vastata lunastusta koskeneeseen kysymykseen ja kieltäytyi ottamasta asiaa valmisteluun.

Uuden maanvuokrasopimuksen kohtuuttomista ehdoista ja vuokraperustehinnoista johtuen alueella on kiinnostusta lunastukseen. Kaupungin tulee saattaa vuokralaisten tietoon lunastusprosessin sisältö ja kulku aikatauluineen sekä arvioituine lunastushintamalleineen.

Tontin ostamisesta

Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan alueilla on kaikilla suojelukaava. Suojelun taso vaihtelee alueella, osalla rakennuksista on suojelumerkintä (Osmonkulma ja Länsi-Käpylä) ja osalla kaava määrää ympäristön säilyttämisestä (Koskela, Kumpula, Taivaskallio ja Toukola). Käpylän puutaloalueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja niin Osmonkulmassa kuin Länsi-Käpylässäkin on tuore asemakaava. Alueen tontit ovat suojelun takia loppuun jalostettuja.

Omistustonteilta perittävä kiinteistövero kohtelisi kaikkia kaupunkilaisia tasavertaisesti eikä kaupungin tarvitsisi huolehtia tontinvuokran jäämisestä jälkeen tonttien nykyarvoon verrattuna eikä ylläpitää raskasta tontinvuokrasopimushallintoa.

Kaupungin tulee tarjota kohtuuhintaista ostomahdollisuutta kaikille tonteille, myös omakotitonteille.

Kerrosalan laskennasta

29.12.2017 päivätyn kirjeen mukaan selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavallisesti noudatettuja käytäntöjä. Kirjeessä tai sen liitteissä ei kuitenkaan kerrota, mitä nämä normaalit kerrosalan laskentasäännöt tai maanvuokran määrittelyssä tavallisesti noudatetut käytännöt ovat. Asukastilaisuudessa kerrottiin, että laskenta perustuu ympäristöopas 72:een. Kyseinen opas ei kuitenkaan ole enää ajantasainen, sillä maankäyttö- ja rakennuslaki on kerrosalapykälän osalta muuttunut joulukuussa 2017. Muutoksen myötä mm. hormoneja ei enää lasketa kerrosalaan. Hormien laskeminen maanvuokraan vaikuttaviin kerrosneliöihin nostaa alueen tontinvuokria.

Asukastilaisuuksissa 26.2.2018 ja 28.2.2018 tonttipäällikkä esitti, että tehdyissä kerrosalalaskennoissa on asunnon/asuinhuoneiston määritelmän lähde ollut 1008/2017 YM:n asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista. Kyseinen asetus on annettu 20.12.2017 ja se on tullut voimaan 1.1.2018. Tehdyssä kerrosalalaskennassa asunnon/asuinhuoneiston määritelmänä ei siten ole voitu tosiasiallisesti käyttää kyseistä asetusta, sillä laskenta on tapahtunut ennen asetuksen antamista. Esitetty väärä tieto asettaa kyseenalaiseksi kaiken muunkin esitetyn tiedon oikeellisuuden ja valmistelun huolellisuuden kaiken kaikkiaan. Vuokralainen ei voi tietää, mikä esitetyistä on totta ja mikä ei, eivätkä tulkinnat saa vaihdella sen mukaan, keneltä kysytään tai milloin kysytään.

Kerrosalalaskentaa ei ole tosiasiallisesti tehty YMopas 72:n mukaan, sillä osalla taloista myös alle 160 korkeat tilat oli huomioitu. Laskentaa ei myöskään ole tehty oppaan mukaan, koska kappaletta 3.4 'Olemassa olevan rakennuksen kerrosala' ei ole huomioitu laisinkaan. Kyseisessä kappaleessa todetaan, että jo rakennetun rakennuksen kerrosala määräytyy niiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan, joita on noudatettu rakennusluvan myöntämisen ajankohtana.

Eri talojen kohdalla kaupungin käyttämä ulkopuolinen asiantuntija oli päätenyt erilaisiin tulkintoihin. Yhdenvertaisuuden toteutuminen ei ole mahdollista, jos kerrosalalaskentaa ei ole tehty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla. Kaupungin arkistossa olevat lupakuvat eivät ole kaikilta osin ajantasaisia, koska taloihin on tehty vuosikymmenten saatossa paljon muutoksia. Arkistossa olevien kuvien käyttö laskennan pohjana johtaa tilanteeseen, jossa rakennusluvut asiallisesti hakeneen tontinvuokralaisen vuokra määräytyy suuremmaksi kuin velvollisuutensa laiminlyöneen (esim. asuntojen yhdistäminen ei näy vanhoista kuvista). Alhaisemmat kerrosneliöt tai alhaisemman hintakategorian saaneella vuokralaisella ei ole intressiä ilmoittaa tehdyistä muutoksista kaupungille. Kerrosalalaskennan epäselvyyksien ja talotyyppimäärittelyjen hankaluuden vuoksi on myös täysin mahdollista, että vuokralainen ei ymmärrä toimivansa väärin jättäessään ilmoittamatta muutoksista. Vastuu kerrosalalaskennan oikeellisuudesta ei voi perustua siihen, että ensisijaisesti vuokralaisen tulee havaíta laskennassa tehdyt virheet ja ilmoittaa niistä.

Uusilla, rakentamattomilla, tonteilla tontinvuokra perustuu asemakaavaan merkittyyn rakennusoikeuteen. Katsomme, että tämä rakentamattomilla tonteilla käytetty menettely on parempi kuin nyt esitetty. Se kohtelee asukkaita tasapuolisemmin ja on läpinäkyvä.

Kerrosalan yksityiskohtaiset laskentasäännöt tulee saattaa kootusti vuokralaisten tietoon. Jos laskenta perustuu YMopas 72:een tulee noudattaa myös sen kappaletta 3.4. eli esim. asuntojen osalta ei noudateta 2018 voimassa olevia uudisrakentamisen asuintilojen vaatimuksia. Hormit tulee jättää maanvuokraan kuuluvien kerrosneliöiden ulkopuolelle, koska alueen rakennuskannassa hormien osuus kerrosalasta on suuri. Kaupungin tulee saattaa kaikkien vuokralaisten tietoon, milloin ja kenen toimesta päätös tontinvuokran kerrosalan laskentasäännöistä on tehty. Kaupungin on huolehdittava, että kerrosalaselvitykset tehdään huolellisesti, pätevän henkilön toimesta ja samoja sääntöjä noudattaen. Kaupungin on tarkistettava kerrosalaselvitykset, koska edellä mainitut periaatteet eivät ole toteutuneet.

Talotyypeistä

Asukastilaisuuksissa 26.2. ja 28.2. ilmoitettiin, että talotyyppien määritelmänä on käytetty tilastokeskuksen käsitteitä. Tilastokeskus ei kuitenkaan määrittele omakotitaloa ja paritaloa vaan sillä on ainoastaan erillisen pientalon määritelmä. Kaupungin käyttämä ulkopuolinen asiantuntija tunnusti asukastilaisuudessa 26.2.2018, että omakotitalon ja paritalon osalta määritelmää ei ole. 2010 alueella tehdyissä tontinvuokrapäätöksissä oli käytössä vain kaksi hintakategoriaa: kerrostalo ja pientalo. Rakennusten talotyyppi on vuosikymmenten aikana vaihdellut eikä ole mitään syytä hankaloittaa rakennuksessa tulevaisuudessa tehtäviä sisäisiä muutoksia tontinvuokran keinotekoisien hintakategorioiden vuoksi. Normeja pitää purkaa eikä luoda lisää raskaita hallintotoimia. Tällä menetelmällä suhteellisen pienikin muutos (esim. oviaukon tekeminen kahden asunnon välille) johtaisi tontinvuokran uudelleen määrittelyyn.

Kaupunki on tilannut Catellalta arviolausunnon rakennusoikeuden markkinahinnasta kerrostaloille, pienkerrostaloille, rivitaloille, paritaloille ja omakotitaloille. Koskela-Kumpula-Käpylä-Toukola -alueen 2020-kierroksella uusittavilla tonteilla sijaitsevat kerrostalot ovat pääsääntöisesti nimenomaan pienkerrostaloja. Näin ollen ei voida väittää, että valituiksi tulivat vain alueella esiintyvät talotyypit. Alueella asuminen on hyvin samanlaista niin omakotitalossa, paritalossa kuin muutaman asunnon pienkerrostalossakin. Arviolausunnossaan Catella esittää Koskelan, Kumpulan, Käpylän ja Toukolan osalta näkemyksensä niin kerrostalojen kuin rivitalojenkin arvostuksesta suhteessa muihin alueisiin. Vastaavaa näkemystä se ei esitä pienkerrostalojen osalta, joten jää täysin epäselväksi, millä perusteella niille on annettu arvio käyvästä arvosta. Samoin epäselväksi jää, mistä ja miten omakotitalo- ja paritalotonttien hintaero on saatu.

Nyt esitetty hintakategoriointi johtaisi siihen, että ulospäin samanlaisesta talosta perittäisiin merkittävästi erilaista vuokraa eri tonteilla. Mikään ei estä, että koko pienkerrostalo tai paritalo on yhden asuntokunnan käytössä ja toisaalta omakotitalossa sivuasuntoineen voi elää useampi asuntokunta. Talot ovat myös ajan kuluessa muuttuneet: nykyisin omakotitaloiksi luokitelluissa taloissa on saattanut asua useita asuntokuntia, huonejaot ovat muuttuneet, pesu- ja wc-tiloja on purettu ja rakennettu uusia. Osa taloista, jotka on aikanaan myyty ja ostettu omakotitaloina, on nyt määritelty paritaloiksi. Ja päinvastoin. Osa paritalokäytössä olleista taloista on myös muuttunut kerrostaloiksi.

Alueen nykyiset asukkaat eivät ole asuntoja hankkiessaan voineet huomioida sitä, että tulevaisuudessa esimerkiksi pesu- ja wc-tilojen määrä vaikuttaa talon tyyppiluokitukseen ja siten tontinvuokraan. Nyt esitetty talojen luokittelu on ennakoimaton muutos aikaisemmin Helsingissä tehtyihin tontinvuokrasopimukseen verrattuna eikä vastaa asukkaiden oikeutettuja odotuksia ja yleisiä luottamuksensuojaperiaatteita vuokrien määräytymisestä. Talojen luokittelu perustuu sellaisiin seikkoihin (esim. pesutilojen määrä), joihin nykyiset asukkaat eivät ole voineet vaikuttaa. Siten ehdotettu talojen luokittelu asettaa asukkaat keskenään eriarvoiseen asemaan sattumanvaraisella tavalla, joka loukkaa kansalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Kaupungin tulee saattaa kaikkien vuokralaisten tietoon talotyyppien määritelmät sekä tieto siitä, milloin ja kenen toimesta kyseiset määritelmät on otettu maanvuokran perusteiksi. Kaupungin tulee saattaa kaikkien vuokralaisten tietoon, milloin ja kenen toimesta 2020-kierrokselle valittiin hintakategorioiksi kerrostalo, rivitalo, paritalo ja omakotitalo, ja millä objektiivisesti hyväksyttävällä perusteella on poikettu vielä vuosina 2010 ja 2015 sovelletusta käytännöstä. Kaupungin tulee luopua erillisistä hintakategorioista omakotitaloille, paritaloille ja rivitaloille sekä niiden sijaan määrittää vuokraperusteista pientaloille, koska myöskään kerrostaloja ei ole jaettu alakategorioihin eikä tilastokeskukseen määrittele erikseen omakotitaloa ja paritaloa.

Ympäristöhäiriöistä

Helsingin meluselvityksen mukaan osa alueen taloista sijaitsee alueella, jossa joko tie- tai raideliikenteen vuorokausimelutaso on ylittää 55 dB:n tason.

Melualueella sijaitseville tonteille on annettava alennusta tontinvuokraan.

Maanvuokrasopimuksesta

Vuokralaiselle toimitetussa asuntoalueen mallimaanvuokrasopimuksessa on useita kohtia, joissa vuokranantajalle annetaan sen omilla yksipuolisilla päätöksillä oikeus vuokralaisen vahingoksi, ilman korvausvelvollisuutta tai vuokranantajan itse määrittelemästä korvauksesta, huonontaa vuokraoikeuden kattavuutta. Mallivuokrasopimuksessa myös veloitetaan vuokralainen suorittamaan erilaisia vuokranantajan vaatimia toimenpiteitä sekä esitetään muita kohtuuttoman yksipuolisia ehtoja.

Kaupunki pyrkii lainvastaisella tavalla käyttämään hyväkseen ylivoimaisen vahvaa asemaansa suhteessa vuokralaisiinsa. Seuraavassa esimerkkejä.

Kaupungin vakiosopimukseksi kutsumassa uudessa mallisopimuksessa todetaan mm., että vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa paitsi indeksiehdon myös sellaisten muutosten johdosta, jotka ovat tosiasiansa sen omassa päätösvallassa. Tontinvuokran tulee kuitenkin myös voida laskea, esim. jos tontinvuokran perusteena oleva pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala vähenee vuokrauden aikana tai talotyyppi muuttuu.

Maanvuokrasopimuksen on mahdollistettava myös tontinvuokran aleneminen.

Vuokralaiselle toimitetussa asuntoalueen mallimaanvuokrasopimuksessa todetaan, että ”vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta”. Mitä näillä muilla seikoilla voidaan tarkoittaa? Muutkin esitetyt korotusperusteet ovat kaupungin omassa päätösvallassa.

Maanvuokrasopimukseen tulee tarkasti määrittää, milloin ja miten vuokranantajalla on oikeus korotukseen. Kaikki vuokranantajan omista päätöksistä johtuvat ja epämääräisesti määritellyt korotusoikeudet tulee jättää pois.

Alueella on kaavalla mahdollistettu asuintiloja talousrakennuksiin. Malliksi toimitetussa maanvuokrasopimuksessa alivuokraus ja tontilla sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden luovuttaminen vuokraoikeudesta erillään kielletään. Näin ollen asuinkäytössä olevaa talousrakennusta ei voisi myydä toiselle eikä talousrakennuksen alla olevaa tontin osaa voisi luovuttaa toisen käytettäväksi. On vaikea ymmärtää, mitä vahinkoa tällaisen mahdollistamisesta voisi kaupungille seurata. Sen sijaan kyseinen mahdollisuus voisi auttaa yksittäistä vuokralaista korjaamaan korkean tontinvuokran aiheuttamaa taloudellista ahdinkoa.

Alivuokraaminen ja tontilla sijaitsevien rakennusten erillinen omistus on mahdollistettava.

Maanvuokrasopimus vaatii, että rakennus on rakennettava uudelleen yhden vuoden kuluessa, jos se osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu. Ehto on suojelualueilla epärealistinen ja kohtuuton, sillä suojelumääräysten vuoksi rakennuksen suunnittelu ja lupaprosessi ovat tavallista haastavampia ja vievät enemmän aikaa eikä itse rakentamistakaan viedä loppuun alle vuodessa.

Maanvuokrasopimuksessa tulee antaa kolmen (3) vuoden aika uudelleenrakentamiseen.

Mallimaanvuokrasopimus edellyttää, että vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvonta-palvelujen luvatta kaataa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että tontin puustoa, esim. hedelmäpuita ja syreeneitä, ei voisi hoitaa ja uusia ilman lupaa.

Maanvuokrasopimuksen on mahdollistettava normaalit puuston hoito- ja uusintatoimet ilman erillistä lupaprosessia.

Maanvuokrasopimuksessa on kohtia, jotka eivät sovellu jo rakennetulle ja asemakaavoitetulle alueelle.

Maanvuokrasopimuksesta tulee poistaa kohdat, jotka koskevat asemakaavoittamatonta tonttia.

Maanvuokrasopimusehdotuksessa vaaditaan, että vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden mahdollinen puhdistaminen ja kunnostaminen tapahtuu yksin nykyisen vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella. Tämä on kohtuuton vaatimus jo pelkästään siitä syystä, että nykyisellä vuokralaisella ei ole välttämättä mitään tietoa eikä vaikutusta siihen, mitä vuokra-alueella on tapahtunut kymmenien vuosien aikana ennen tontin tuloa hänen hallintaansa. Tältäkin osin vastuun jakautumisessa tulisi noudattaa lakia ja kohtuutta. Ympäristövastuulain pääperiaate on se, että pilaantuneisuuden aiheuttaja vastaa puhdistamisesta. Tästä periaatteesta ei ole syytä poiketa.

Maanvuokrasopimukseen on kirjattava, että maaperän pilaantuneisuudesta ja sen mahdollisesta puhdistamisesta vastaa aiheuttaja. Samoin on sopimuksessa mainittava, ettei vuokralaisen tarvitse vuokra-ajan päättyessä tutkituttaa maaperää ja pohjavettä, ellei ole perusteltua syytä olettaa, että maaperä olisi pilaantunut. Jos vuokranantaja muutoin vaatii tutkimusta, sen tulee tapahtua vuokranantajan omalla kustannuksella.

Nykyisten maanvuokrasopimuksien mukaan lunastusta vuokrasopimuksen päättyessä muusta kuin vuokralaisen syytä vuokranantajalla on tontilla sijaitsevien rakennusten ja laitteiden lunastusvelvollisuus. Nykyisen sopimuksen mukaan lunastusta on maksettava se määrä, mihin rakennukset ja laitteet, sillä paikalla käytettyinä arvioidaan vuokrasuhteen päättymisajankohtana. Mallimaanvuokrasopimuksessa kyseiseen tähän ehtoon on tullut merkittävä heikennys, joka käytännössä saattaa tontinvuokralaiset torpparin asemaan; tilanteeseen, jossa kaupunki uuden vuokran tulee olla käyvällä tasolla, mutta kaupunki voi täysin vapaasti sanella kaikki muut uudet vuokraehdot eikä vuokralainen saa mitään korvausta omaisuudestaan, ellei suostu menemään sellaiseen sopimukseen. Suojelumääräysten vuoksi alueen taloja ei voi viedä pois, joten vuokralainen menettäisi silloin korvauksetta omaisuutensa kaupungille.

Jos taas kaupunki vuokranantajana päättää muuten olla jatkamatta vuokrasopimusta, ehdotetun uuden vuokrasopimusmallin mukaan sillä on silloin toki vuokralaisen rakennusten lunastusvelvollisuus. Mutta lunastushinnaksi esitetään vain 60 %:a rakennusten silloisesta teknisestä arvosta, mikä on aivan oleellinen huononnus nykyiseen sopimukseen, jossa lunastusvelvollisuus on täydestä käyvästä arvosta. Muutoinkin ko. uusi ehto on kohtuuton, jos vuokrasopimuksen jatkumattomuus johtuu vuokranantajan omasta päätöksestä.

Maanvuokrasopimusten ehtojen on lunastuksen osalta säilyttävä samana kuin nykyisten sopimusten. Suojeltuja rakennuksia ei voi sopimuksella saattaa muita rakennuksia huonompaan asemaan, sillä päätös suojelusta ei ole vuokralaisen vaan kaupungin.

Lämpö- ja porakaivojen osalta todetaan, että vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita ja että kaupunki voi korvauksetta aiheuttaa pora- ja lämpökaivoille vahinkoa ja/tai estää niiden käyttöä kokonaan tai osittain. Kyseisten kaivojen rakentaminen edellyttää lupaa, joten kaupunki on aina tietoinen kaivojen sijainnista ja kykenee arvioimaan niiden ehdotetun sijainnin soveltuvuutta kaupungin suunnitelmiin.

Maalämpölaitteet ovat ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita. Niihin tarvittava investointi on kuitenkin huomattava (rakennuksen koosta riippuen vähintään useita kymmeniä tuhansia euroja). Kaupungin uudessa sopimusmallissaan itselleen vaatimat yksipuoliset oikeudet ovat ilman korvausvelvollisuutta kohtuuttomia, kaupungin oman energia- ja ympäristöpolitiikan vastaisia sekä räikeästi vastoin perustuslain säätämää omaisuudensuojaa.

Maanvuokrasopimukseen on sisällytettävä kohta, joka edellyttää kaupunkia korvaamaan luvan saaneille lämpö- ja porakaivoille kaupungin toimien aiheuttaman vahingon täysimääräisesti (eli investointikustannukset sekä käyttökustannuksiltaan kalliimman lämmitysjärjestelmän lisäkulut).

Kaikki edellä esitetty koskee maanvuokrasopimusten uusimista Koskelan, Kumpulän, Käpylän ja Toukolan alueilla kokonaisuudessaan. Mielipiteen antohetkellä odotamme useisiin kysymyksiin¹ vastausta kaupungilta. Näin ollen varaamme oikeuden täydentää mielipidettä myöhemmässä vaiheessa, kun kaupunki kykenee vastaukset antamaan ja kaikilta osin vallitsee selvyys niin tontinvuokran perusteista kuin kohtuullisesta vuokratasostakin niin olemassa olevien kerrosneliöiden kuin mahdollisesti myöhemmin toteutettavien kerrosneliöiden osalta. Asiaa ei tule viedä päätöksentekoon ennen kuin kaikkiin avoimina oleviin kysymyksiin on kaupungin puolelta kyetty vastaamaan.

¹ 11.12.2017 esitetyt kysymykset liittyen Realian arviolausuntoon, 1.2.2018 esitetyt kysymykset liittyen Tietoa tontinvuokrasopimuksenne uusimisesta 29.12.2017, sp 26.2.2018 kysymyksiä päätöksistä ja niiden tekijöistä

Valtaosa niistä kohteista, joita nyt käynnissä oleva vuokrankorotuskierros koskee, on yhdistyksen toimialueella. Todettakoon selvyyden vuoksi, että emme missään tapauksessa vastusta vuokrankorotuksia emmekä vuokrasopimusten päivityksiä sinänsä. Edellytyksenä kuitenkin on, että ne ovat tasapuolisesti ja objektiivisesti perusteltuja, pysyvät kohtuullisina ja koko prosessissa noudatetaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, hallintolain edellyttämiä menettelyjä, julkisuuslain periaatteita ja muutoinkin hyvää hallintotapaa. Olemme puolestamme valmiit käymään keskusteluja ja neuvotteluja kaupungin edustajien kanssa tältä pohjalta ja tässä hengessä kaikkia osapuolia tyydyttävän yhteisymmärryksen saavuttamiseksi.

Kun neuvotteluratkaisun vaihtoehtona on laajamittainen kaupungin lunastusvelvollisuus vuokrasopimusten päättyessä, valmistelijoiden, esittelijän ja valtuutettujen virkavastuun ulottuvuuden oikeudellinen selvittäminen sekä vuokran määrän ja vuokraehtojen riitauttaminen eri oikeusistuimissa, järkevän neuvotteluratkaisun saavuttamisen tulisi olla kaikkien tavoitteena.

Helsingissä 5.3.2018



Liitteet

sähköposti 11.12.2017 kysymykset liittyen Realian arviolausuntoon
sähköposti 1.2.2018 kysymykset liittyen Tietoa tontinvuokrasopimuksenne uusimisesta (29.12.2017)
kirjeeseen
sähköposti 26.2.2018 kysymyksiä päätöksistä ja niiden tekijöistä
Helsingin kaupunginmuseon kannanotto Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:lle alueen säilymisen
varmistamiseksi tehtävistä toimista ja maanvuokratason vaikutuksesta 30.1.2018
Professori Emeritus Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle
25.2.2015