

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkiympäristö
Kiinteistövirasto/Tontinvuokrat

Helsinki 16.10.2023

VALITUS JA OIKAISUPYYNTÖ KOSKIEN TONTINVUOKRIEN MÄÄRITYSTAPAA KÄPYLÄN KISAKYLÄSSÄ

Valituksen tekijä: As Oy Voittaja-Segraren Ab

Aiempi kirjeenvaihto:

-Ensimmäinen valitus ja muutoksenhaku koskien tontinvuokrien kohtuuttomuutta päivätty 20.3.2023 (As Oy Voittaja-Segraren Ab):

-Kaupungin vastine valitukseen päivätty 6.6.2023 (Kaupunkiympäristö):

Kiitos perusteellisesta ja asiallisesta vastineestanne . Se ei kuitenkaan vastannut peruskysymykseen, miksi kaupungin tonteilla olevien suojellun Kisakylän alueen asuntoyhtiöiden tontinvuokrat nousivat uuden vuokraussopimuksen yhteydessä lähes 20-kertaisiksi (2000 %) alkaen 2011.

Vastineessanne torjuttiin ensimmäisessä valituksessa esittämämme epäily mahdollisesta virheestä sekä esittämämme kohtuullistamisvaatimus. Perustelunanne oli, että vuokrauserusteet oli määritelty oikein. Maankäytön vuokran peruste oli kohtuullinen tontin käypä arvo, joka perustui ARA:n uustuotannolle vahvistamiin rakennusoikeuksien hintatasoon eri vyöhykkeillä, mutta oli niitä alempi. Tontin arvoksi oli sopimuksetekoaajankohtana vahvistettu 24 €/k-m². Helsingin kaupungin valtuusto oli vahvistanut 29.4.2009 kyseisen käyvän hintatason, jota tuli käyttää Käpylän (kaupunginosa 25) alueella.

Tämä 24 €/k-m² on kohtuullinen myös meidän mielestämme. Sen pitääkin olla alempi kuin tontit, joissa rakennusoikeutta on jäljellä. Kyseessä olivat Kisakylän vuosina 1951–52 ”valmiiksi jalostetut” tontit, joissa ei ole yhtään rakennusoikeutta jäljellä, ja koko alue on suojelupäätöksellä määrätty säilytettäväksi arvokkaana kokonaisuutena. Taloyhtiömme kahden tontin yhteenlaskettu käypä arvo olisi siis uuden sopimuksen perusvuonna (2010=100) pitänyt olla 5550 k-m²x 24 € = 133 200, josta vaadittu tuotto prosentti 4 % olisi merkinnyt perusvuokraa 5328 € vuonna 2010.

Näitä sopimuksissakin mainittuja alkuvuokria ei kuitenkaan noudatettu, vaan meille oli toimitettu käytännössä aivan toiset vuokranmaksun summat ja laskukaavat, joissa kahden tontin alkuvuokramme (100 %) perusvuonna 2010 olivat 46453 + 46733 = 93186 €. Vuokraa ei siis käytännössä ollut toteutettu ARA:n ja kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Indeksin käyttöön liittyvä virheet ja väärinkäsitykset

Vastineenne oli sikäli hyödyllinen, että aloimme epäillä, että syynä kohtuuttomaan vuokraan saattaa olla virhe, joka ei liity vuokran perustana käytetyn tontin käypään arvoon, vaan indeksien vääränlaiseen soveltamiseen alkuvuokraa määriteltäessä. Vastineessanne käytettiin indeksistä ilmaisua (ind. 100), joka ei kerro mitään, ei siis mistä indeksistä on kysymys. Sama ongelma oli jo ilmennyt valtuustolle annetun esityksen taulukoissa, joissa vuokrien määräytymistä esiteltiin (ks. LIITE). Sen vuoksi ryhdyimme tutkimaan indeksien käyttöä tarkemmin.

Oikea tapa on merkitä uuden sopimuksen alkamisvuoden indeksiä sadalla, josta lähtien uuden sopimuksen indeksikorotukset alkavat juosta. Eli tässä tapauksessa 2010=100. Vain tällä tavoin voidaan vuokra sitoa uuden sopimuksen alkamisajankohtaan.

Seuraavien vuosien indeksit saadaan laskettua Elinkustannusindeksin 1951=100 avulla (jakamalla kunkin kalenterivuoden indeksi sopimuksen perusvuoden indeksillä x 100). Uutta vuokraa ei siis sidota 1951=100 indeksiin. Eikä niin ollen 1951=100 elinkustannusindeksin lukuja voida sellaisinaan käyttää kertoimena uuden sopimuksen vuosivuokria laskettaessa. Helsingin taloushallinto osaa kyllä tehdä oikein vuosittaiset indeksitarkistukset, kunhan tiedossa on vuosivuokra sopimuksen alkuvuonna.

Suurin ongelma ja virhe indeksien käytössä onkin käsittääksemme tapahtunut alkuvuosivuokraa määriteltäessä. Onko se tahallinen hämäys vai laatijoiden pätemättömyydestä ja asiantuntijakontrollin puutteesta johtuva, sitä emme osaa sanoa.

Kaupunginvaltuuston esityksen taulukoissa ja laskukaavassa oli vuoden 2010 käypä hinta 24 € merkitty täysin virheellisesti ikään kuin vuoden 1951 perushinnaksi ja sitten kerrottu vanhalla 1951=100 indeksillä 1749 (lokakuu). Se on väärin ja osoittaa, että uuden sopimuksen laatijat eivät ole ymmärtäneet indeksin ideaa tai saaneet epäselvää informaatiota asiantuntijoilta. Tällä menettelyllä saatiin konstruoitua väärät, kohtuuttoman korkeat vuokrat. Indeksisekoilun vuoksi tontin kerrosneliön arvo oli näin saatu nostettua ARA:n ja kaupunginvaltuuston hyväksymästä kohtuullisesta käyvästä arvosta 24 eurosta/k-m² kaupunginvaltuuston esityksen taulukon mukaan 420 euroon/k-m². Tätä ei todellakaan voi enää väittää kohtuulliseksi. (ks. LIITE)

Menettely näkyy myös ristiriitana tonttien sopimusteksteissä. Niissä sanotaan että ”vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on sata siten, että perusvuosivuokra on xxxx (perustui tontin 2010 käypään arvoon 24 €/k-m²) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100”. Tämä on uskomaton virke, sillä vuosivuokraa ei voi sitoa kahteen indeksiin yhtä aikaa, väärään indeksiin 1951=100 ja oikeaan indeksiin 2010=100. Sopimuksen teksti jatkuu yhtä hämäränä indeksitarkistusten osalta: ”kunkin kalenterivuoden vuosivuokra saadaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen vuoden elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.” (pitäisi tietysti olla: jakamalla edellisen vuoden elinkustannusindeksi perusvuoden elinkustannusindeksillä).

Miten uuden sopimuksen vuokra olisi pitänyt määritellä?

Havainnollistamme ”oikean” uuden sopimuksen perusvuosivuokran määrittelyn ja nyt sovelletun, ”väärän” sopimuksen eroa käyttäen oman asuntoyhtiömme As Oy Voittajan lukuja.

Uuden sopimuksen alkuvuokran laskukaavan olisi pitänyt olla

Kerrosneliöt x 24 € x vaadittava tuotto prosentti x indeksi (2010=100)

5550 x 24 x 0,04 x 1,00 = 5328 €.

Sen sijaan uuden sopimuksen alkuvuokran määrittely tehtiin todellisuudessa seuraavasti

Kerrosneliöt x 24 x vaadittava tuotto prosentti x indeksi (1951=100)

5550 x 24 x 0,04 x 17,49 = 93 186 €.

Seuraavien vuosien oikeat indeksikertoimet pitää määritellä vuosittain elinkustannusindeksin avulla jakamalla elinkustannusindeksin (1951=100) luku sopimuksen perusvuoden 2010 luvulla.

Esim.	Indeksiluvut	Kaavan indeksikerroin
Vuosi 2010	$1751/1751 \times 100 = 100$	1,00
Vuosi 2011	$1812/1751 \times 100 = 103$	1,03
Vuosi 2012	$1863/1751 \times 100 = 106$	1,06
Vuosi 2013	$1890/1751 \times 100 = 108$	1,08
Vuosi 2014	$1910/1751 \times 100 = 109$	1,09
jne.
Vuosi 2020	$1974/1751 \times 100 = 113$	1,13
Vuosi 2021	$2017/1751 \times 100 = 115$	1,15
Vuosi 2022	$2161/1751 \times 100 = 123$	1,23

Vuosittaiset indeksikorotukset onkin tehty asiallisesti Helsingin taloushallinnossa, mutta siellä ei ole jostain syystä puututtu perusvuosivuokran väärään määrittelyyn, jossa tontin käypä arvo 2010 on sijoitettu vuoden 1951 arvoksi ja kerrottu 1951=100 indeksillä. Näin kaupunki ikään kuin rahastaa takautuvasti nykyisiä asukkaita eikä noudata ARA:n ja kaupungin valtuuston päätöstä kohtuullisesta tontin arvosta 24 €/k-m².

Muuta kaupungin vastineeseen liittyvää

Ihmettelitte, miksi valitamme päätöksestä, jonka valitusaika on kulunut umpeen. Olimme kyllä 2010 yhteydessä virkamiehiin ja saimme lisäpyynnöstä aineistoa koskien valtuuston esittelypapereita, mutta vuokrankorotuksen perusteista emme pystyneet muodostamaan selkeää kuvaa. Meille vain vakuutettiin, että vuokra on kohtuullinen. Kaupungin informaatio asuntoyhtiöille oli äärimmäisen niukkaa käsittäen vain maksutaulukon etenemisnopeuden, korkeat 50 % alkusummat ja vuosivuokran (väärän) laskukaavan.

Kuten aiemmassa valituksessamme esitimme, vastikevaikutukset oli aliarvioitu. Ylipäättään suuren vuosivuokran kehitystä tulevina vuosina ei ollut arvioitu. Korkeassa vuosivuokrassa pienikin indeksin muutos nostaa vuosivuokraa tuhansilla euroilla. Kaupunki ei myöskään kiinnittänyt huomiota Kisakylän alueen asuntoyhtiöiden tai asukkaiden epätasa-arvoiseen kohteluun verrattuna muilla kaupungin tonteilla oleviin asukkaisiin. Uusi kohtuuton vuokra on niin ikään moninkertainen verrattuna omalla tontilla olevien asuinkerrostalojen kiinteistöveroon. Itsekin maksamme tontinvuokran lisäksi kiinteistöveroa rakennuksista ja tietysti kaikista kaupungin palveluista.

Sopimustilanteessa paine oli kova allekirjoittaa sopimus,

Emme tuolloin tiedäneet, että vanhojen, valmiiksi jalostettujen kerrostalotonttien käyväksi arvoksi oli vahvistettu 24 €/k-m² vuonna 2010, mikä olisi tonttimme kohdalla merkinnyt kohtuullista tontin arvoa 133 200 €. Sen sijaan tiesimme, että 2010 meille määrätty tontin alkuvuokra 93180 € (100 %) oli 4 % tontin käyvästä arvosta. Tämän perusteella laskimme, että tontin käypä hinta oli arvioitu vähintään 2,33 miljoonaksi. Tästä syystä emme voineet edes harkita tontin lunastamista kerralla asuntoyhtiölle vuonna 2016, kun sitä lyhyen aikaa tarjottiin. Samaan aikaan maksoimme vielä useiden miljoonien linjakorjausremonttia ja suunnittelimme yhtä suurta julkisivuremonttia. Kaupunki ei myöskään esittänyt mitään hintaa tontin lunastamiseksi.

Yhteenveto

Helsingin kaupungin tulee tarkistaa, ovatko 2010 laaditut maanvuokrasopimuksen perusteet oikein. Miksi tontin ajankohdan käypää hintaa 24 €/k-m² ja siihen perustuvaa vuokraa ei kiinnitetty sopimusvuoteen 2010? Miksi alkuvuosivuokran määrittelyssä käytettiin vuoden 1951=100 indeksin kertoimia?

Maanvuokrasopimusten vuonna 2010 väitetään perustuvan ARA:n suosittelemaan kohtuulliseen tonttien käypään arvoon 24 €/k-m². Sitä ne eivät valitettavasti nyt tee, vaan indeksien käytössä ilmenneiden virheiden vuoksi, tonttien arvona on todellisuudessa käytetty 420 €/k-m².

Käypä arvo 24 €/k-m² tarkoittaa uuden sopimuksen ajankohdan 2010 arvoa (2010=100), eikä sitä voi manipuloida siirtämällä se ensin vuoden 1951 (1951=100) arvoksi ja sen jälkeen kertomalla (1951=100):n indeksillä 1749 kuten nyt on tehty. Sopimusvuoden indeksia ei ole merkitty sadalla ja siten sidottu maanvuokra sopimusvuoden tasoon kuten olisi pitänyt tehdä.

Indeksien käytössä tehtyjen virheiden takia tonttien vuosivuokrat ovat Kisakylässä nousseet tai nostettu kohtuuttomalle tasolle, jolle ei löydy perusteluja.

Vaadittavat toimenpiteet

Vaadimme, että virheet ja väärinkäytökset indeksien käytössä, erityisesti perusvuosivuokran määrittelyssä korjataan. Vuonna 2010 määritellyn uuden perusvuokran tulee perustua ARA:n ja Helsingin kaupungin valtuuston sopimuksenteon ajankohtana hyväksymään tasoon 24 €/k-m². Perusvuoden 2010 indeksi on 100 (kerroin 1,00). Seuraavien vuosien indeksit 2011 eteenpäin saadaan jakamalla kunkin vuoden elinkustannusindeksin indeksiluku perusvuoden indeksiluvulla, kuten tämän valituksen sivulla 2 on esitetty.

Oikea vuosivuokran määrittelyskaava 4 %:n tuottovaatimuksella on seuraava:

Kerrosneliöiden määrä x 24 x 0,04 x edellisen vuoden elinkustannusindeksi/perusvuoden (2010=100) elinkustannusindeksi.

Esimerkiksi As Oy Voittajan osalta kuluvan vuoden 2023 tontinvuokra olisi oikein määriteltynä ollut seuraava:

$5550 \times 24 \times 0,04 \times (2161/1751)$ eli $5550 \times 24 \times 0,04 \times 1,23 = 6553,44 \text{ €}$.

Kaupungin vuoden 2010 sopimuksen virheellisten indeksikertoimien vuoksi, maksoimme todellisuudessa tontinvuokraa vuonna 2023 seuraavasti

$5550 \times 24 \times 0,04 \times 21,61 = 115\ 138 \text{ €}$.

Kaupungilla on ollut ilmeinen halu nostaa tontinvuokria, mutta sitä ei voi tehdä väärällä indeksien käytöllä. Väärin määritellyt kohtuuttomat vuokrat kohdistuvat ikävästi kaupungin itsensä arvokkaaksi suojelukohteeksi nimeämille alueille, jossa asuntoyhtiöiden kustannukset vanhojen talojen ja pihapiirien ylläpidosta ja korjauksista ovat muutenkin korkeat.

Erikseen on neuvoteltava Kisakylän asuntoyhtiöiden kanssa, miten kaupunki korvaa väärin perustein rahastetut maksut ja kohtuullistaa tulevat tontinvuokrat. Asia koskee vain vanhoja, loppuun rakennettuja suojeltuja alueita kuten Kisakylää, joiden sopimukset on uusittu. Tämä ei siis koske uusia kerrostalotontteja, niiden maanvuokrasopimuksia tai tonttien myyntiä uudistuotantoon. Indeksien väärin soveltamisen osalta sen sijaan on syytä tarkistaa kaikki muutkin vanhojen alueiden uudet sopimukset.

Helsingissä 16.10.2023

LIITE

Valitukseen ja oikaisupyyntöön 16.10.2023 koskien tontinvuokrien määritystapaa Käpylän Kisakylässä.
(Valtuuston esityksen taulukko vuodelta 2010, joka havainnollistaa tässä valituksessa esitettyjä virheitä indeksien soveltamisessa.)

Signature: _____

Email:

Signature: _____

Email: