

Muistio 26.2.2018

Tontinvuokralaisten asukastilaisuus / maanvuokrasopimusten uusiminen /
Toukola, Kumpula, Käpylä, Koskela

Paikka: Arcada, suuri auditorio, Jan-Magnus Janssonin aukio 1

Aika: Maanantai 26.2.2018 kello 17–19.30

Läsnä toimialalta: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja
Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija
Antti Rauhalampi, arkkitehti
Sami Haapanen, tonttipäällikkö
Esko Patrikainen, tontit-yksikön päällikkö
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, tilaisuuden sihteeri
Anu Hauta-aho, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: noin 160

Tilaisuuden kulku: Juha-Pekka Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi kaupunkiympäristön toimialan puolesta. Tilaisuuden tavoitteena oli antaa mahdollisimman selkeä kuva siitä, mistä sopimusten uusimisesta on kyse. Turunen kertoi illan ohjelmasta ja esitteli paikalla olevat kaupungin edustajat.

Tonttipäällikkö p i t i e s i t y k s e -2021 päättyvien asuntotonttien2 0 2 maanvuokrasopimusten u u s i m i n e n ” . E s i t y k s e s s ä k kaupunki maanvuokraajana, maanvuokrauksen periaatteet, tontin vuokrahintaan vaikuttavat asiat, arvio alueen tulevasta maanvuokrista, sopimusten uudistamisen aikataulu sekä lisätietoa kerrosalan käsitteestä esimerkein ja mahdollisuudesta ostaa tontti.

Esityksessä korostettiin tontin vuokraajien tasapuolista kohtelua sekä kohtuullisuutta vuokrien määrittelyssä koko kaupungin tasolla. Esiin nostettiin nimenomaisesti aluetta koskevia seikkoja, kuten arviota maan käyvästä arvosta, siitä mitä arvoa kaupunki käyttää ja mitkä ovat uuden maanvuokran vaikutukset asumiskustannuksiin. Esityksessä kävi ilmi päätösten tekijöiden roolit sekä sopimusten uusimisen aikataulu. Esityksessä selvitettiin kerrosalan määrittämistä ja kerrosalan käyttöä maanvuokran perusteena. Esimerkkejä kerrosalan laskennasta eri kohteissa sekä kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä, joita oli alueelta toimitettu etukäteen, käytiin myös läpi.

Tämän jälkeen asukkailla oli tilaisuus esittää kysymyksiä, jotka on koottu alla omaksi listakseen.

Kysymysten esittämisen jälkeen tonttipäällikkö piti lyhyen esityksen maanvuokrasopimusten allekirjoittamisesta ja seikoista, joita vuokralaisten tulee

siinä ottaa huomioon. Myös tämän jälkeen osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä.

Juha-Pekka Turunen kiitti osallistujia ja päätti yleisen tilaisuuden noin kello 19.00, jonka jälkeen halukkailla oli mahdollisuus esittää lisäkysymyksiä kaupungin edustajille. Tilaisuus päättyi noin kello 19.30.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET, MIELIPITEET SEKÄ VASTAUKSET:

1. Kysymys: Miksi kerrosala lasketaan Ympäristöopas 72:n mukaan? Miksi ei käytetä uutta lakia kerrosalan määrittelystä?

-Vastaus: Kaupunki voi itse päättää minkä mukaan maanvuokraa peritään. Nyt kerrosalan laskenta on suoritettu Ympäristöopas 72:n mukaan tontit-yksikön ohjeistamin poikkeuksin. Maanvuokrasopimusten uusimisen valmisteluprosessissa on edetty jo pitkälle, eikä valmistelun tässä vaiheessa kerrosalan laskentatapaa voida enää muuttaa toiseksi.
 2. Miksi arkkitehdin antamat piirustukset eivät kelvanneet ja käytetään vanhoja piirustuksia?

- Arkkitehdillä teetetyt piirustukset voidaan katsoa läpi ja verrata niitä rakennuslupapiirustuksiin. Jos uudemmat, asukkaan teettämät piirustukset, kuvaavat tilannetta paremmin ja muuten ovat edellytysten mukaiset (esim. arkkitehdin tekemät), voidaan ne vastaanottaa asian käsittelyä varten. Piirustusten tulee kuvata olemassa olevaa/rakennettua tilannetta, ei esimerkiksi suunnitelmia, joita ei ole toteutettu piirustusten mukaisesti. Tarvittaessa ja epäselvissä tilanteissa on hyvä pitää katselmus. Asiassa selvitetään aina myös tarve rakennusluvan hakemiselle.
 3. Tontin vuokralainen esitti mielipiteenään, että tontin vuokrausta ja asunnon vuokrausta ei voida rinnastaa toisiinsa siten kuin tonttipäällikkö esityksessään teki. Vuokralaisen näkemyksen mukaan maanvuokra tulisi rinnastaa kiinteistöveroon, ei asunnosta perittävään vuokraan, koska vuokralaiset ovat maanvuokrasopimuksen perusteella pikemminkin maanomistajia. Lisäksi vuokrankorotuksen (perustetta) tulisi verrata kiinteistöveron korotukseen. Vuokralainen ihmetteli, miksi tontin vuokra on korkeampi kuin mitä tontista kiinteistöverona tulisi maksaa. Vuokralainen esitti mielipiteenään, ettei tämä ole kohtuullista vaan kiskontaa. Lisäksi vuokralainen huomautti, että kaupungin tulisi esittää alkuperäiset vuokraushinnat ja verrata suunniteltuja vuokrankorotuksia niihin. Vuokralaisen mukaan kyseessä on nyt kaupungin hieno keksintö periä pieneltä ryhmältä lisää vuokraa.

- Vuokraoikeus ei ole sama asia kuin omistusoikeus. Vuokraoikeuteen kuuluu vuokran maksaminen. Vuokratontilla kiinteistövero ei peritä maapohjan osalta. Lisäksi tonttipäällikkö totesi, että vaikka kaupunki on ollut haluton nostamaan kiinteistöveroprosenttia yli lain edellyttämän minimin, myös kiinteistövero on noussut. Verrattuna ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioihin tonttien käyvistä arvoista, kaupunki on kuitenkin maltillinen vuokranantaja, koska sopimuksia uusittaessa maanvuokraa ei peritä tontin käyvistä arvosta.
-

4. Alueella asuvista moni ei ole miljonääri, eikä monella ole vuokrankorotuksiin varaa. Asukkaat ovat tehneet alueen kunnossapitämiseen paljon investointeja, joilla alue on pidetty siistinä ja kunnossa. Vuokralainen toi esille, että suojelukaavan alueella esimerkiksi kattoremontti voi maksaa jopa 100 000 euroa, koska remontin edellyttämiä yksilöllisiä materiaaleja ei ole helposti saatavilla. Suojelusta aiheutuvia kustannuksia ei kuitenkaan huomioida maanvuokrassa. Vuokralainen kritisoi sitä, että kaupungilla on oikeus lunastaa rakennus 60 %:lla, jos sopimusta ei uusita. Jos sopimusta ei uusita niin vuokralainen ei kuitenkaan saisi omistamaansa rakennusta mukaansa, koska se on suojeltu. Lisäksi vuokralainen toi esille, että kaikki kohteet (Länsi-Käpylässä) ovat museokohteita ja museovirasto pitää tarkasti silmällä sitä, että niiden remontit tehdään juuri siten kuin suojelumääräykset edellyttävät.

Turunen kiteytti vielä vuokraisien kysymyksen: Miksi suojelukustannuksia ei huomioida vuokrassa?

-Omistaja on velvollinen pitämään omistamansa rakennuksen kunnossa. Kunnossapitokustannuksia ei siten tule huomioida maanvuokran määrässä. Lisäksi tonttipäällikkö toi esille, että kahdelta eri kiinteistönarvioitsijalta on pyydetty arviota suojelun vaikutuksesta rakennusoikeuden arvoon ja lopputulema on se, että suojelulla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Lisäksi tuotiin esille, että mikäli rakennuksen omistajalle aiheutuu merkityksellistä vahinkoa tai haittaa suojelumääräyksistä, näiden korvaamisessa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti. Kustannuksiin voi myös saada avustusta. Tonttipäällikkö toi esille, että kaupungissa ymmärretään, että alueen asukkaat tekevät alueen ja asukkaat ylläpitävät asuinalueita pitäessään huolta rakennuksistaan. Vaikka suojelukaava asettaakin rakennusten korjaamiselle ja kunnossapidolle sekä ympäristölle erilaisia vaatimuksia, on suojelukaava kuitenkin osaltaan merkki alueen erityisyydestä ja hienoudesta. Alue ei myöskään niin helposti muutu eikä tonttitarjonta kasva. Tämä osaltaan luo niukkuutta, joka ylläpitää tai nostaa alueen ja sillä sijaitsevien tonttien arvostusta.

5. Konsulttiyritysten arviot tonttien käyvistä arvoista ovat joidenkin asukkaiden mielestä 40-50% liian korkeita. Kaupunki määrittää vuokrauserustehinnan 60%:sta käyvästä arvosta, jolloin alennusta ei tule, koska arvioitsijan arvio on liian suuri. Arvioitsijan hinta nähdään siis alunperin 40-60% liian korkeana. Lisäksi prosentit tekevät asiasta hankalasti ymmärrettäviä vuokralaisille. Poliittiseen valmisteluun mentäessä täytyy olla tiedossa, kuinka suojelukaavan vaikutus voitaisiin ottaa huomioon maanvuokraa alentavana tekijänä. Toivomus olisi, että lähdetäisiin kehittämään sopuratkaisu yhdessä (omakotiyhdistys kaupunkiympäristön toimialan kanssa). Onko asiasta mahdollista keskustella tontit-yksikön kanssa, ennen kuin asia menee poliitikkojen päätettäväksi, sillä hinnansisäykset suojelluista taloista pitää voida huomioida?

-Varmasti ennen kuin lopullisia päätösesityksiä tehdään, tullaan Kanta-Helsingin omakotitaloyhdistyksen kanssa käymään keskusteluja asiasta. Mielipiteet kannattaa ilmaista määräaikaan mennessä, ne käydään läpi ja otetaan esityslistan liitteeksi, jolloin ne tulevat päättäjien tietoon.

6. Mihin markkina-arvot perustuvat? Viitaten arvioitsijoiden tekemiin arvioihin, jos tehdään yksinkertainen laskelma, jossa vuokrankorotus (u u s i v u o k r a) o r

(täysimääräinen vuokra 10 vuoden siirtymäajan jälkeen), reaalityttö 2,4% kaupungille. Vuokralaisen laskelman mukaan kiinteistön markkina-arvo laskisi tällöin noin 166 666 € jolloin vuokrankorotus aiheuttaisi kiinteistön (rakennus+vuokraoikeus) markkina-arvon romahduksen. Miksi kiinteistöjen markkina-arvon laskua ei ole otettu laskelmissa lainkaan huomioon?

-Alhainen maanvuokra pääomittuu rakennuksiin, toisin sanoen rakennuksesta voi pyytää enemmän hintaa, jos asumiskustannukset ovat alhaiset. Vuokratontilla olevan asunnon arvo tulisi olla alempi, kuin omalla tontilla olevan. Mitään viestiä aiempien vuosien tontin vuokrasopimusten uusimiskierroksilta ei ole, että arvot olisivat romahtaneet. Ostettaessa asuntoa vuokratontti tulee ottaa huomioon hinnassa. Nykyään asia on osattu ottaa ostajien toimesta paremmin huomioon, koska asia on ollut esillä. Vuokrankorotuksen vaikutusta markkina-arvoon ei oteta maanvuokrassa huomioon.

7. Vuokralainen esitti kritiikkiä kerrosalan laskennan sujumisesta ja ihmetteli sitä, että laskennassa ei ole osattu huomioida maankäyttö- ja rakennuslain muutosta kerrosalan laskennasta. Vuokralainen tiedusteli myös, että muistaako kaupunki, että Koskelasta on vuokrattu vuonna 2015 tontti, jonka vuokrausperustehinnaksi on vahvistettu 36 euroa (ind. 100). Kyse on kuitenkin ollut uudiskohteesta, jonka hinnan tulisi olla noin 20 % korkeampi kuin uusittavien sopimusten. Eikö oikea hinta uusittavissa sopimuksissa tulisi tämän perusteella olla 29 euroa (ind. 100)?

-Vuonna 2015 käytetty hinta on ollut kohtuullinen. Kyse on ollut rakennuksesta, joka tuhoutui tulipalossa ja jonka sopimus olisi muuten uusittu nyt 2020. Tämä sopimus uusittiin rakennuksen tuhoutumisesta johtuen nyt aikaisemmin. Vuokralaiselta peritään vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa sopimuksen aikaisempaan päättymisajankohtaan asti, ja tämän jälkeen uutta korkeampaa maanvuokraa ilman 10 vuoden siirtymäaikaa. Tonttipäällikkö toi esille myös sen, että nyt uusittavien sopimusten osalta vuokrausperustehinnaksi on Koskelassa arvioitu 33 euroa (ind. 100).

8. Puolilämmin/puolikylmä kuisti, miten määritellään? Maanpilaantumiseen liittyvä kysymys: miten maanpilaantuminen voi olla vuokralaisen vastuulla, kun kyseessä on kymmeniä vuosia vanhoja sopimuksia?

-Kuistien osalta ei ole rakennuslupakuvien vaihtelevan laadun vuoksi voitu tehdä tarkkoja arvioita. Jos kuistissa on ovi tai ulkoseinä, joka ei ole lasia, on voitu päätellä, että kyseessä on puolilämmin tila. Jos nämä tiedot eivät pidä paikkaansa, näitä voidaan korjata katselmuksessa. Kerrosneliömetrien laskennassa käytetään ympäristöopas 72 kaupungin ohjeistamin poikkeuksin, jotka on lähetetty Kanta-Helsingin omakotitaloyhdistykselle tiedoksi.

Jatkokysymys: voidaanko tiedot koskien ympäristöopasta toimittaa asukkaiden käyttöön?

- Voidaan, jos tekijänoikeuksien mukaan se on mahdollista. Opasta koskevat asiat voidaan koota nettisivuille, jos se on mahdollista.

-vuokrasopimukset ovat pitkiä (50-60 vuotta, jopa pidempiä). Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut pääsääntöisesti ”neitseellistä” mahdollinen pilaaja on tällöin lähtökohtaisesti vuokralainen. Esimerkkinä voi olla

öljykattila, joka on aikojen saatossa vuotanut maahan. Maan pilaantumisen osalta on uudessa sopimuksessa vakioehto, sillä jokaisen tontin vuokraushistoriaa ei ole mahdollista käydä läpi. Kaupunki pyrkii kuitenkin maan pilaantumisen osalta kohtuullisuuteen, jos jotain pilaantumista ilmenee ja pilaantuminen ei johdu vuokralaisesta.

Jatkokysymys pilaantumisesta: miten vuokralainen voisi vastata aikaisemmasta pilaantumisesta? Miten menetellään, jos pilaantumisen aiheuttama henkilö on kuollut?

- Vuokrasopimuksen ehdot ratkaisevat, miten pilaantumisen osalta menetellään. Niissä tilanteissa joissa pilaantuneisuus ei johdu vuokralaisesta, niin asia katsotaan tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joudu kohtuuttomaan tilanteeseen. Tilanteet voivat olla ongelmallisia esimerkiksi, jos ei ole selvää, kuka on vastuutaho. Samoin näyttökysymykset voivat olla hankalia.

9. Kysymys maalämmöstä, joka on laitettu jo aikaisemmin. Kaupunki ei ylipäätään silloin halunnut antaa laittaa maalämpöä. Lisäksi laittoa koski lupakäytäntö, joka maksoi useita satoja euroja. Nyt uudessa sopimuksessa on ehto, jonka mukaan kaupunki saa katkaista maalämpöputken, jos maan alle rakennetaan jotain. Tilanteessa uutta putkea ei välttämättä saada sopimaan uudelleen tontille. Jos näin käy, korvaako kaupunki asukkaalle putken katkaisun?

- Kaupungilta annetaan maalämpöä varten kahdenlaisia lupia: rakennusvalvontaviraston lupa on maksullinen, jonka lisäksi kaupunki maanomistajana antaa maksuttoman luvan (suostumuksen) maalämpökaivon poraamiseen. Suostumuksissa ja uusissa sopimuksissa luvan antamiselle on ehto, jonka mukaan, jos kaupunki tarvitsee maanalaista tilaa, voidaan maalämpöputki edellyttää poistettavaksi. Uusi maanalainen yleiskaava on suunnittelussa ja maanalaiset tilaresurssit ovat tärkeitä kaupungille, tästä syystä maalämpökaivoja koskevat ehdot ovat varsin tiukat.

10. Vuokralainen esitti mielipiteenään, että tontin vuokralaiset ovat torpparin asemassa. Lisäksi tiedusteltiin, että mitkä ovat omakotitalon, paritalon, rivitalon ja kerrostalon määritelmät ja että olisiko mahdollista saada yksiselitteiset määritelmät näistä talotyypeistä. Lisäksi vuokralainen toi esille, että talotyypit ovat saattaneet muuttua ajan kuluessa. Lisäksi kaikki rakennuksia koskevat paperit ovat hyvin erilaisia. Talot voivat olla ulospäin samanlaisia, mutta tilanne voi rakennuksen sisällä olla hyvinkin erilainen. Miten yhdenvertaisuus tällaisissa tapauksissa toteutuu niin kuin sen pitäisi oikeusvaltiossa toteutua? Pitääkö esimerkiksi 20-luvulla rakennettuun rakennukseen rakentaa suihku, jos siellä ei sellaista nyt ole?

- Maanvuokrasopimukseen ei tulla ottamaan ehtoa suihkun rakentamisesta. Selvitys eri talotyypeistä on mahdollista saada. Rakennukset voivat olla hyvinkin erilaisia ja tilanteet vaihdella. Jos on tarpeen, tontilla järjestään katselmus. Ensi syksynä on tarkoitus järjestää ns. vastaanotto ”klinikka”, jossa näitä käydä vuokralaisten kanssa läpi.

Lisäksi arkkitehti kertoi, että talotyyppejä määriteltäessä käytetään tilastokeskuksen antamia talotyypimääritelmiä.

11. Kuinka paljon kaupunki on ajatellut, että klinikka vie resursseja, jos jokainen asukas tulee piirustustensa kanssa paikalle? Voiko tämä viivästyttää sopimusten tekemistä.
- Klinikka on tarkoitus järjestää yksi tai kaksi päiväisenä. Paikalle tulee alueen valmistelijat ja kerrosalalaskennan ammattilaiset. Tarkoitus on käydä läpi piirustuksia ja kerrosneliöiden laskemista. Valitettavasti joka sopimusehtoa ei ole mahdollista käydä läpi, vaan klinikalla on keskityttävä tärkeimpiin asioihin. Sopimusehtojen osalta voi olla yhteydessä alueen valmistelijaan. Klinikka ei tule vaikuttamaan sopimusten uusimisen aikatauluihin.
12. Vuokralainen toi esille, että Toukola-Käpylä-Kumpula-Koskela alueilla on suojelukaava. Vuokralainen on sitä mieltä, että Kumpulaan esitettäväksi suunniteltu vuokrauserustehinta on liian korkea, koska suojelusta aiheutuu paljon kustannuksia.
- Suojelusta aiheutuu ylimääräisiä kuluja. Suojelumääräyksillä voi kuitenkin olla alueen arvostusta nostava vaikutus, koska alueen säilyminen nykyisessä muodossaan on tavanomaista paremmin suojattu. Ylimääräisiin suojelusta aiheutuviin kustannuksiin on mahdollista saada avustusta.
13. Ehdotus: vuokrasopimusten laadinnan yhteydessä voisi tehdä yhteistyötä eli omakotitaloyhdistys nimittäisi ryhmän, joka neuvottelisi kaupungin kanssa epäselvistä ehdoista esim. sopimussakko, maapohjan pilaantuminen jne. Neuvottelussa käytäisiin avointa keskustelua, johon osallistuisi muutama ihminen. Neuvottelun tulos kirjattaisiin ylös ja laitettaisiin kaikkien näkyville nettiin.
- Sopimusehdot kuten sopimussakko ja maaperänpilaantumista koskevat ehdot ovat vakioehtoja, joista neuvottelemineen ei juuri ole mahdollista. Tämä siksi, että jokaiselle alueelle esitetään samat ehdot. Erityiskohtelua alueittain ei voida myöntää. Tonttikohteisesti voidaan uuteen sopimukseen siirtää ehtoja esim. rasite-ehdot ja toki myös toisinpäin, jotain vanhaksi menneitä ehtoja voidaan jättää pois.
14. Vuokralainen huomautti, että Helsingin asuntopolitiikan tavoitteena on asuinalueiden monimuotoisuuden varmistaminen. Vuokralainen arveli, että Toukola-Kumpula-Käpylä-Koskela alueilla tehtävät maanvuokrankorotukset tulevat varmasti muuttamaan tätä monimuotoisuutta näillä alueilla, koska näillä alueilla asuu myös pienituloisia. Vuokralainen tiedusteli, otetaanko vuokraushintojen arvioinnissa mukaan tällaista seikkaa lainkaan? Lisäksi vuokralainen ehdotti, että kaupungin tulisi tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi, eli arvioida millaisia sosiaalisia vaikutuksia vuokrankorotuksilla on. Vuokralainen esitti, että vaikutuksia tulisi seurata 2030 luvulle asti, jolloin vuokrankorotukset ovat täysimääräisinä voimassa.
- Kaupunki pyrkii huolehtimaan siitä, että alueet ovat sosiaalisesti monipuolisia. Jos tontin vuokraan myönnettäisiin alennusta, sama alennus menisi tulotasosta riippumatta kaikille, myös tukea tarvitsemattomille. Lisäksi todettiin, että asuntoa myytäessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon vastike on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle. Kaupungin tavoite on, että kukaan ei joudu muuttamaan kodistaan pois. Tämän vuoksi sopimuksia uusittaessa
-

esitetään 10 vuoden siirtymäaikaa, jotta vuokralaisilla olisi aikaa sopeutua uuteen vuokratasoon. Mahdollisen seurannan laatimista mietitään.

15. Kysymys kerrosalatulkinnasta: on pyydetty, että otetaan yhteyttä, jos vuokralaiselle toimitettu kerrosalalaskelma ei vastaa todellista tilannetta. Jos rakennuksessa on tehty muutoksia, jotka eivät ole lisänneet kerrosalaa, voiko päätellä, että silloin yhteyttä ei tarvitse ottaa?

- Jos esitetty laskelma on oikea, ei tarvitse ottaa yhteyttä. Mutta on hyvä muistaa, että aina tarvittaessa saa ottaa yhteyttä valmistelijaan. Epäselvissä tilanteissa katselmus on molempien osapuolten edun mukaista. Joka tapauksessa niin ei voida toimia, että kaikki laskisivat kerrosalat itse.

16. Miten kellarin korkeus määritetään? Onko se 2400mm vai 2200mm?

- Kellarikerroksessa, kun kyseessä on sekakerros, on asuinhuoneen minimikorkeus 2400mm. Muilla rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisilla tiloilla (saunat, pesuhuoneet ja niihin johtavat kulkureitit, jos varsinaisessa kerroksessa tai ullakolla ei ole muita hygieniatiloja) ei minimi korkeusvaatimusta ole RakMK G1, 2004 eikä ympäristöopas 72:ssa määritelty. Näiltä osin tilat voivat olla alle 2400mm, siten kellarien pesutilat lasketaan kerrosalaan myös alle 2400mm matalampien tilojen osalta.

17. Miten tontin koko vaikuttaa vuokran määrään?

- Lähtökohtaisesti tontin koko ei vaikuta vuokran määrään, vaan laskenta perustuu kerrosalaan.