

Styrelsens brev till medlemmarna om nuläget i arrendeavtalsförhandlingarna

Bästa medlemmar,

Detta brev innehåller viktig bakgrund och information om arrendeavtalsförhandlingarna. För att alla medlemmar får en helhetsbild berättar vi även lite bakgrund.

- Helsingfors stad har tillsatt en kommitté redan år 2018 för att förbereda de kommande arrendeavtalsförhandlingarna. Man kan läsa mera här:
<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2018-006064?paatos=d7c5c0d0-62cc-c5b6-85d2-661a0b700000>
- **Staden** har klart specificerat vilka problem man identifierat i det nuvarande kontraktet:
 - Riktlinjerna, bygganvisningarna och avtalen som gäller koloniträdgårdar upplevs som förvirrande
 - Ansvarsfördelningen och kostnaderna mellan föreningarna och staden har utvecklats under årtionden
 - Hyresgästen ska se till att området hålls i det skick som användningsändamålet förutsätter, vilket kräver egenkontroll utförd av föreningen.
 - Staden kan inte övervaka föreningarnas underhyresgäster eller avtalen mellan dem.
 - Stadens andel av kostnaderna för allmänna områden behöver preciseras och avgränsas tydligt.
 - För närvarande är det oklart vilka parter som är avtalsslutande när det gäller renoveringar av byggnader och anläggningar, såsom belysningen längs gångvägarna i koloniträdgården.
 - När det gäller skötsel finns flera frågor som behöver redas ut, till exempel fastställandet av vägnätets och grusets underhåll, samt ansvar för skötseln av växtlighet, gräsmattor, buskar, perenner och andra planteringar.
 - Ansvaret för dagvattnet är oklart (rapport 2024)
 - Ansvaret för infrastrukturen är oklart och varierar för olika koloniträdgårdar (rör, elnät etc.)

- **Samarbetsföreningen** har tillsatt ett utskott (ca 2020) på tre personer som ingått i preliminära förhandlingar med staden: Annu Brotherus, Juha Tuhkanen, och senare Niklas Koppatz. Dessa är från Klaukkala och Pakila. På senaste tiden har det framkommit frågor och rykten gällande samarbetsföreningen i sociala medier och annanstans. Vi försöker svara på dessa nedan.
 - Det har ursprungligen varit stadens önskemål att förhandla med en tre personers delegation. Men det är oklart på vilket sätt staden skulle ha rätt att bestämma hur motparten förhandlar.
 - Det stämmer att samarbetsföreningen har fått information om såväl hyrans nivå (3-4x) som preliminära kontrakt, men inte delat dessa genast med alla föreningar och deras styrelser, eller med medlemmarna. Orsaken har varit en vilja att förbereda sig så bra som möjligt innan informationen blivit offentlig. Informationen har ändå läckt ut vilket orsakat oro bland såväl koloniträdgårdarnas medlemmar som deras styrelser.
 - Samarbetsföreningen har inte fått mandat att förhandla eller underteckna i föreningarnas namn. Föreningarna undertecknar själva avtalen.
 - Samarbetsföreningen har behandlat diskussionerna med staden som preliminära, men trots det så stämmer det att staden hela tiden går i riktning mot att fatta bindande beslut.
 - Staden har ursprungligen meddelat att det första bindande beslutet skulle fattas på stadsmiljönämndens möte 13.5.2025, vilket har orsakat stor oro bland såväl medlemmar som koloniföreningarnas styrelser.
 - Samarbetsföreningen hade ursprungligen intagit en position där de försökte tvinga politikerna att antingen godkänna en 0% höjning eller stadens förslag 300% men ingenting där emellan. Samarbetsföreningen förlitar sig på politiskt stöd för 0%. Det finns flera koloniträdgårdar som oroar sig för att politiskt stöd för 0% inte finns och att politikerna kommer att välja alternativet 300% om de ställs inför ett val mellan 0% och 300%.
 - Samarbetsföreningen hade ännu i april inte anställt experter, konsulter eller jurister, för att stödja sin position i förhandlingarna. Det har lett till att en handfull koloniträdgårdar nu självständigt börjat utreda markhyra, infrastruktur och kontraktsklausuler. Sådana utredningar skulle vara förmånligare att göra tillsammans.
 - Som resultat har exempelvis Marjaniemi och Tali meddelat staden att de vill bli hörda separat. Marjaniemi har önskat förhandla direkt med staden. Herttoniemi

har bett att bli separat hörd av samarbetsföreningen.

- **Brunakärr vill stärka sin position** i förhandlingarna, det är viktigt att vår röst blir hörd. Brunakärns styrelse skickade i ordförandens namn ett brev daterat 22.4.2025 till samarbetsföreningen före mötet 23.4.2025 och presenterade sin position i förhandlingarna:
 - Brunakärr tror framför allt på att vi är starkast tillsammans. Vi vill helst bygga en gemensam koalition med alla andra trädgårdar. För att det ska lyckas behöver vi alla dra åt samma håll och information och åsikter behöver delas mer öppet. Vi har även understrukit att olika trädgårdar har olika behov och att vi alla måste bli hörda för att koalitionen skall fungera.
 - Brunakärr utesluter inte möjligheten att kontakta staden direkt och förhandla själv, om det är vad andra koloniträdgårdar ämnar göra, men vi anser att detta inte är önskvärt eller kostnadseffektivt och jobbar för att få alla att bygga upp en gemensam strategi.
 - Vi tror på att det inom föreningarna finns stöd, hjälp och kunskap som kan vara till nytta vid behov. Vi ska utnyttja medlemmarnas möjligheter att påverka. Vi tror inte på att begränsad delning av information tjänar någon.
 - Brunakärr tror inte på politiskt stöd för en 0% hyreshöjning, och föredrar en strategi som går ut på att motivera en skälig hyreshöjning för politikerna. Vi tror att om vi ställer politikerna inför ett val mellan 0% eller 300%, kommer de att välja en 300% höjning, och den risken är Brunakärr inte villig att ta.
 - Brunakärr tror att en skälig hyreshöjning skulle basera sig på byggrätten och dess värdering.

Beslut från samarbetsföreningens möte 23.4.2024

Mötet gick mycket bra och i en god anda. Alla nio koloniträdgårdar jobbade för en gemensam agenda. Nedan en sammanfattning av information och beslut från samarbetsföreningens möte:

- Staden har meddelat att de skjuter upp beslutet om hyrans princip och hyrans nivå till mötet på hösten, därmed kommer inga bindande beslut att fattas 13.5.2024.
- Staden har ytterligare meddelat att de tänker höra alla nio koloniträdgårdar skilt, innan några beslut tas.

Det mest kritiska att tackla gemensamt är själva principen enligt vilken staden försöker fastställa hyran.

För att kunna omkullkasta principen, eller övertyga politikerna om att principen är felaktig, behöver vi påvisa att den bryter mot förvaltningslagen och mot diskrimineringslagen.

- Det finns starka argument för att principen strider mot båda lagarna, och detta kommer att påvisas i ett dokument som skickas som svar på stadens förslag
 - Alla nio koloniträdgårdar understöder dokumentet och argumenten.
 - Målsättningen med dokumentet är att förhindra att staden fattar ett principiellt beslut om att hyran bestäms på det sätt som föreslagits
- Ytterligare kom alla nio trädgårdar överens om att anställa en konsult som räknar ut markvärdet baserat på byggrätten. En offert granskades under mötet. Det här är nästa steg i förhandlingarna, för att sedan presentera och motivera en skälig hyra.
 - Vi har ett anbud alla är beredda att godkänna, men väntar ännu på ett par till nästa vecka
 - Kostnaden kommer att fördelas per lott
 - Vi skall se till att kostnaden är sådan att den ingår i den på årsmötet fastställda medlemsavgiften för 2025

Bra att allmänt veta och förstå

- Staden/kommunen har makten att bestämma hur hyran skall fastställas, och det gör att vi måste visa att hyran skulle
 - vara oskälig
 - bryta mot diskrimineringslagen
 - bryta mot förvaltningslagen
- Politikerna har möjligheten att begränsa stadens / kommunens beslutsfattande
 - Vår åsikt uppskattas naturligtvis, **men**
 - De vill gärna förlita sej på data och expertutlåtanden (konsulter, jurister)

Vad diskuteras? Hur bedömer de olika parterna markvärdet:

Stadens nuvarande syn är att markvärdet definieras enligt ett beslut från 2022 om hur "asumista tukeva alue" dvs. "område som stöder boende" definieras

- De flesta sådana områden i staden är dock affärslokaler såsom butiker el. dyl.

- För dem gäller andra förväntningar på avkastning, och de tjänar ett annat syfte än en koloniträdgård
- Modellen orsakar högt markvärde och hög hyra, eftersom dess syfte är att erbjuda tjänster

Koloniträdgårdarnas syn är att markvärdet bör bedömas på samma sätt som andra fritidsområden, baserat på byggrätt och byggrättens värde.

- Vi har låg byggrätt vilket sänker markvärdet
- Våra områden är inte strandtomter el dyl., vilket sänker markvärdet
- Våra stugor är inte avsedda för boende, vilket sänker deras värde
- Vi har restriktioner, vilket också sänker deras värde

Just nu ligger alltså fokus på att primärt argumentera mot sättet på vilket hyran över huvud taget bestäms. Koloniträdgårdarna argumenterar för ett sätt som skulle vara etablerat och mer fördelaktigt för dem. Sedan tänker vi förstärka vår position med AKA certifierade uträkningar på ett skäligt markvärde.

DocuSigned by:

Annina Salvén

644FC537427D43F...

Annina Salvén
Ordförande
Brunakärr koloniträdgårdsförenings styrelse

Tankar eller frågor?
brunakarr@brunakarr.fi