



1.7.2011

Kaupunginhallitus  
PL 1

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
0 1. 07. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Kv 2008 - 1123</i>
Tehtäväluokka	<i>565</i>
Uppgiftsklass	<i>L10</i>

Lausuntopyyntö 18.5.2011

## LAUSUNTO HITAS-JÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISESTÄ TEHDYISTÄ VALITUKSISTA

Kv 2008-812

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa lausuntonaan Hitas-järjestelmän kehittämiseen liittyvästä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyistä valituksista seuraavaa:

Lausunto on pyydetty antamaan kaupunginhallitukselle 22.7.2011 mennessä.

Viittaamme asiassa soveltuvien osin aikaisemmin lausumaamme (tonttiosaston lausunto kaupunginhallitukselle 31.8.2009 Nro 156).

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä kaikkia uusia päätöksen jälkeen perustettavia Hitas-yhtiöitä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa po. yhtiöille Hitas-sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen jälkeen päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt 31.3.2011, diaarinumero 04558/09/2299, As. Oy Askaistenpolku 2:n ja Paavo Pohjalaisen valitukset mainitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä.

As. Oy Askaistenpolku 2 ja Paavo Pohjalainen ovat valittaneet hallinto-oikeuden ratkaisusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja katsovat, että maanvuokran korotus kaupunginvaltuuston ja hallinto-oikeuden ratkaisujen mukaisesti loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Hitas-järjestelmästä vapautumisen ei tulisi johtaa vuoden 2004 enimmäishinnan laskentatavan muutoksessa kärsineiden yhtiöiden (eikä muidenkaan) tontinvuokran korotukseen. Lupaukset mahdollisesti toteutettavista hel-



1.7.2011

potuksista virkamiesten päätöksenä eivät ole riittävän vakuuttava korjaus asiassa.

Käytettävissä olevan asiakirja-aineiston perusteella valitukset vaikuttavat jätetyn säädetyssä määräajassa, ja muutoinkin valituksen edellytykset asiassa näyttävät olevan kunnossa.

Valitusten osalta on huomattava, että mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen 4 kohdan mukainen rajahinnan käyttöön ottaminen nostaa myös As. Oy Askaistenpolku 2:n asuntojen enimmäishintaa huomattavasti suhteessa alueen kaikkien asuntojen keskimääräiseen markkinahintaan, joten mainitun yhtiön mahdollinen vuokrankorotus tulisi pienemmään oleellisesti valituksessa esitetystä. Rajahinnan käyttöön ottamisen seurauksena yhtiön tilanne on siis oleellisesti parempi kuin yhtiö valituksessaan esittää ja johtaa selvästi pienempään vuokrankorotukseen kuin yhtiö on esittänyt. Sama koskee kaikkia muitakin ns. hintakuopassa olevia yhtiöitä, joihin Pohjalainen valituksessaan viittaa.

Tämän lisäksi Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen 3.6.2009 (136 §) ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §) sekä antaa Hitas-kehittämispäätöstä koskevat tontinluovutuksen soveltamisohjeet.

Soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiön on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen hintasääntelystä vapautumista, mikäli yhtiö on tuolloin vielä sääntelyn vaikutuksen piirissä. As. Oy Askaistenpolku 2:n osalta näin vaikuttaisi olevan. Hakeutuminen on kuitenkin vapaaehtoista. Ellei yhtiö hae vapautumista, niin tontin vuokraa ei koroteta.

Edelleen soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hakemuksesta mainittujen hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0–30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.



1.7.2011

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin.

Soveltamisohjeiden mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaedun saamisen edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran korotuksesta.

Toisaalta on huomattava, että eri yhtiöiden hintaerot eivät ole aiheutuneet Helsingin kaupungin päätöksistä, vaan siitä, että Hitas-asunnot on rakennettu eri aikoina erilaisissa suhdannetilanteissa. Tämän vuoksi eri-ikäisten asuntojen hintakehitys ei ole samanlainen. Myös hintasäänneltyjen asuntojen enimmäishintojen suhde niiden sijaintialueiden asuntojen markkinahintoihin vaihtelee huomattavasti alueiden kysynnän ja suhdannetilanteiden mukaan.

Sen sijaan sellainen Hitas-järjestelmän uudistus, jolla mahdollistettaisiin kaikille asunnonomistajille samansuuruinen hinnannousu, ei kohtelisi asunnon myyjiä oikeudenmukaisesti. Hitas-yhtiöiden lähtöhinnat ja niiden olemassaoloaikana tapahtuneet kustannusmuutokset sekä hintakehitys vaihtelevat siinä määrin, ettei niiden huomioon ottamatta jättämistä voida pitää oikeudenmukaisena osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta tarkastellen. Jos suhdannekehitys tuottaa asunnolle kohtuuttoman matalan enimmäishinnan, voidaan hintana kuitenkin käyttää kaikkien Hitas-asuntojen keskimääräistä enimmäishintaa eli ns. rajahintaa, kuten edellä on esitetty, sekä soveltamisohjeiden antamia mahdollisuuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupungin päätösten ja soveltamisohjeiden tarkoituksena on ollut nimenomaan luoda vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset, oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille.

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, eikä se loukkaa kuntalaisten tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Edellä mainituilla perusteilla päätös ei ole myöskään hallintolain 2 luvun 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.



1.7.2011

Kunnallisvalitus voidaan tehdä vain laillisuusperustein. Valitusviranomaisen toimivalta rajoittuu asiassa vain valituksessa esitettyjen valituserusteiden tutkimiseen

As. Oy Askaistenpolku 2:n ja Pohjalaisen valitukset tulisikin hylätä, koska hallinto-oikeuden ja valtuuston päätökset eivät ole edellä mainitun perustein lainvastaisia, eivätkä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

Lisätiedot:

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin 310 36449

Juhani Tuuttila  
osastopäällikkö

TIEDOKSI

Tonttiosasto/Stauffer  
Asunto-osasto/Pitkänen