



§ 240

Hitas-ohjeistusta koskeva oikaisuvaatimus

HEL 2019-004825 T 10 07 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta ***** oikaisuvaatimuksen, joka koskee uudiskohteessa sijaitsevien Hitas-asuntojen myyntitilanteessa annettua neuvontaa ja Hitas-uudiskohteita koskevaa asuntopalveluiden laatimaa markkinointi- ja myyntiohjetta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

***** (jäljempänä hakija) voitti Hitas-arvonnassa uudiskohteessa sijaitsevan huoneiston osto-oikeuden. Hän omistaa ennestään kaksi Hitas-asuntoa ja on perustajaosakkaana Hitas-ryhmärakennuttamishankkeessa, jossa omistaa yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asuntopalvelut on ilmoittanut hakijalle sähköpostiviestillä, että uudiskohteen huoneiston kauppakirjaa ei voi allekirjoittaa ennen kuin hakija on luopunut rakenteilla olevan Hitas-asuntonsa omistuksesta ja sitoutunut siihen, että myy omistamansa kaksi vanhaa Hitas-asuntoa uudiskohteessa sijaitsevan huoneiston valmistumiseen mennessä.

Asuntopalveluiden sähköpostiviestin johdosta hakija on toimittanut kirjaamoon oikaisuvaatimukseksi otsikoimansa kirjelmän, jossa vaatii oi-



kaisua sähköpostiviestissä mainittuun veloitteeseen luopua rakenteilla olevan Hitas-kohteen osakkeista ennen uudiskohteen asunnon kaup-
pakirjan allekirjoittamista sekä siihen, että ostajataloudella voi olla vain yksi rakenteilla oleva Hitas-asunto. Lisäksi hakija vaatii oikaisua asun-
topalveluiden laatimaan uusien Hitas-asuntojen markkinointia ja myyn-
tiä koskevan ohjeeseen. Hakija vaatii muun muassa siitä poistettavaksi
ryhmärakennuttamishankkeita koskevan kohdan.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen,
lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viran-
omaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoite-
tun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätök-
sestä asianomaiselle toimielimelle. Valtuuston päätökseen puolestaan
haetaan kuntalain 135 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella hal-
linto-oikeudelta.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän ja kunnallisvalitus 30 päivän ku-
luessa päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös ei sisällä lopullista
asiantkaisuutta, vaan koskee vain valmistelua siitä ei saa tehdä oikaisu-
vaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Oikeudellinen arviointi

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asuntopalvelut -yksikön pääl-
likkö on 26.10.2018 hyväksynyt "Uusien Hitas-asuntojen markkinointi-
ja myynti" -ohjeen noudatettavaksi toistaiseksi 1.1.2019 lukien.

Yksikön päällikön toimivalta perustuu hallintosäännön 16 luvun 8 §:n 1
momentin 2 kohtaan, jonka mukaan asiakkuusjohtaja päättää viranhal-
tijasta, joka vastaa valtion asumisen tukimuotoja koskevien säännösten
mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä sekä muista kaupungin asunto-
hallintoon kuuluvista tehtävistä. Asiakkuusjohtaja on 8.6.2017 delegoi-
nut 16 luvun 8 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiset tehtävät kaupun-
kiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asunto-
palvelut -yksikön päällikölle.

"Uusien Hitas-asuntojen markkinointi ja myynti" -ohjeen mukaan ostaja-
taloudelle voidaan myydä vain yksi uusi Hitas-asunto.

Asuntopalveluiden tehtävänä on valvoa edellä mainitun omistusrajoitu-
sehdon noudattamista ja sitä, että rakennuttaja täyttää kaupungin ja ra-
kennuttajan välillä vahvistetussa oikeussuhteessa vahvistetut ehdot.



Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan kaupungin vahvistamia omistusrajoitusehtoja sopimussakon uhalla.

Antamansa sitoumuksen nojalla rakennuttaja on sitoutunut selvittämään uusien Hitas-osakkeiden ostajien aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistusoikeudet. Selvitys pyydetään asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta.

Tarkastaessaan uudiskohteesta huoneiston osto-oikeuden voittaneiden aiempia Hitas-omistuksia asuntopalvelut totesi, että hakija omistaa jo kaksi Hitas-huoneistoa ja on lisäksi perustajaosakkaana Hitas-ryhmärakennuttamishankkeessa. Tämän johdosta asuntopalvelut ilmoitti sähköpostitse hakijalle, että aiemmista Hitas-omistuksista tulee luopua. Kyse on ollut asiakkaalle lähetetystä informatiivisesta tiedotteesta eikä muutoksenhakukelpoisesta päätöksestä.

Myynti- ja markkinointiohjeessa mainittu omistuksenrajoitusehto perustuu kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) antamaan, Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaan päätökseen. Valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Mikäli päätös ei sisällä lopullista asiaratkaisua, vaan koskee vain valmistelua siitä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Edellä mainittu Hitas-järjestelmän kehittämistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös koskee asian valmistelua. Päätös sisältää ainoastaan periaatelinjauksen, jota on tarkoitus noudattaa Hitas-uudiskohteita myytäessä. Päätös ei siten ole ollut muutoksenhakukelpoinen. Todettakoon vielä, että vaikka päätökseen olisi voinut hakea muutosta hallinto-oikeudelta, muutoksenhaku-aika olisi jo umpeutunut.

Hakijan 20.3.2019 toimittaman oikaisuvaatimuksen on katsottu kohdistuvan asuntopalveluiden sähköpostiviestiin ja kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemään, Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaan päätökseen. Koska kyse ei ole muutoksenhakukelpoisista päätöksistä, hakijan oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Oikaisuvaatimus 20.3.2019

Muutoksenhaku



07.05.2019

Asia/28

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti

Tiedoksi

Palu/Asuntopalvelut/Marjo Tapana
Hatu/Hala/Lakipalvelut/Marjaana Santala