

AS OY LEANPUISTO

c/o Saudit Oy
Koroistentie 8
00280 HELSINKI

OIKAISUVAATIMUKSEN TÄYDENNYS

07.02.2020

**Helsingin kaupunki /
Kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi**

**OIKAISUVAATIMUKSEN TÄYDENNYS ASUNTOTONTIT TIIMIPÄÄLLIKÖN
17.12.2019 PÄÄTÖKSEEN 357§ (HITAS-SÄÄNTELYN MERKITSEMINEN
PÄÄTTYMÄÄN AS OY LEANPUISTON TONTIN MAANVUOKRASOPIMUKSEEN
(Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17086-10)**

ALKUSANAT

Leanpuisto on erittäin pahoillaan, että tähän oikaisuvaatimuskirjelmään on lopulta päädytty. Leanpuisto kärsivällisesti odotti vuosikausia, että kaupunki korjaisi virheensä.

Odotusten vastaisesti kaupungin virheet pahenivat. Lopulta kaupungin ylimielinen toiminta ja hyvän hallinnon periaatteiden rikkominen johtivat siihen, että Leanpuiston piti kirjallisesti hakea hitasvapautumista. Kaupunki ”linjansa mukaisesti” käsitteli Leanpuiston hakemuksen ja päätti yhdenvertaisuutta loukaten korottaa Leanpuiston maan vuokraa. Päätös tehtiin hakemuksen ja kaupungin aikaisempien linjausten vastaisesti.

Lisäksi kaupungin menettelyssä erityisen moitittavaa on Leanpuiston päätöksen lopullinen päätöshetki ja varsinkin sen tiedoksianto. Päätös käytännössä salattiin antamalla se tiedoksi siten, että laillisen muutoksenhakemisen aika kuluisi ”laillisesti” joulun, uudenvuoden ja loppiaisen välipäivien aikana.

Päätös on päivätty tiistaille 17.12.2020 mutta postin kuljetettavaksi se on jätetty loppuviikosta siten, että tiedoksianto oli tarkoitettu toteutuvan pyhien aikana. Ja kaikkien tiedossa postilakon vaikutusten lisäksi oli, että ns välipäivinä posti kulkee harvemmin ja virkamiehet sekä asianosaiset ovat lomilla. Päätöksen odotettiin siis käytännössä saapuvan samaan aikaan perille kuin olisi jo viimeinen päivä jättää oikaisuvaatimus.

Tässä tapauksessa tiedoksianto ei toteutunut vielä edes loppiaisen jälkeen tiistaina 7.1.2020. Posti toimitti kirjeen perille vasta torstaina 9.1.2020. Mutta asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä julkisessa verkossa. (Näin Leanpuiston joulurauhaa rikottiin, kun tehty päätös selvisi Leanpuistolle vahingossa joulun alkaessa. Asiaa oli kaupungilta useita kertoja tiedusteltu joulukuussa ja vielä 14.12.2019 valmistelijalle oli jätetty soittopyyntö.)

Alkuperäisten virheiden taustalla oli pääosin poliitikkojen pelko siitä, että Katajanokan esimerkin mukaisesti ”joku saattaisi oikeudettomasti rikastua hitasjärjestelmän takia ja erityisesti hitasvapautumisen seurauksena”. Piti luoda monimutkaiset systeemit, jotka eivät kuitenkin toimineet oikein ja yhdenvertaisesti.

Pelkästään tasapuolisuuden toive, että vääryydet ja virheet osuvat kaikille, ei tee systeemistä toimivaa ja oikeaa yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Poikkeustilanteita varten luotiin erilaisia mekanismeja ja korjauksia ja annettiin mahdollisuus harkintavallan käytölle.

Yksilötasolla kaupungin virkamiehillä on varmaankin hyvä omatunto, kun jokaisen tekemisen tai tekemättä jättämisen takaa löytyy seuraavat tunteet perusteluna: ”Asia ei minulle kuulu”, valmistelija ajattelee että päätöksentekijä tietää ja päättäjä ajattelee, että valmistelija tietää.

Poliittisen ohjauksen paine yhdistettynä virkamiesten vastuuntunnon ja harkintakyvyn katoamiseen johtivat osaltaan siihen, ettei virheitä ole korjattu viranpuolesta eikä edes vaadittaessa.

Tapauksen kuvaus (tiivistelmä lakikielestä selkokielelle)

Kaupunki määräsi Leanpuistolle vuokrankorotusta 15% hitasvapautumisen johdosta. Päätös oli väärä ja se oli tehty huonosti. Leanpuiston olisi pitänyt vapautua ilman vuokrankorotusta. Yhtiölle ei ole ollut osoitettavissa sellaista arvonnousua, jota alunperin kaupungin ohjeissa on tarkoitettu vuokran korotuksen perusteeksi.

Oikeilla laskelmilla ja aidolla soveltamisella kaupunki olisi jo aikanaan voinut vapauttaa As Oy Lenpuiston viran puolesta hitasjärjestelmästä ilman vuokran korotusta. Näin kaupunki toimi seitsemän kertaa niiden yhtiöiden kohdalla, jotka juuri olivat vähän Leanpuistoa aikaisemmin täyttäneet 30-vuotta.

Hitasvapautumisen yhteydessä hitasyhtiön arvoa verrataan alueen markkinahintaan. Alueet on määritetty postinumeroiden perusteella. Länsi-Pasilan alueen laskelmat vääristyivät Ilmalan alueen rakentamisen seurauksena. Tämä tapahtui juuri ennen kuin Leanpuisto täytti 30-vuotta (30.11.2013).

Liite .

Alunperin käytännössä koko Länsi-Pasila oli vain hitasyhtiöitä. Hitasyhtiöitä oli 19 kpl ja näissä asuntoja yhteensä 1068 kpl. Loput kiinteistöt olivat käytännössä ns vuokrataloja tai liikekiinteistöjä.

Saman postinumeroalueen pohjoisosaan eli Ilmalan alueelle rakennettiin vuosina 2007-2013 yhteensä 443 uutta huoneistoa. Vuonna 2014 Ilmalan alueen huoneistokauppoja oli 31 kpl ja näiden kauppahintojen keskiarvo oli 5118 e/m². Samaan aikaan Länsi-Pasilan hitasalueella toteutui 14 kauppaa ja näiden kauppahintojen keskiarvo oli 3601 e/m².

Liite .

Ilmalan alueen huoneistojen neliöhintaa nostaa oman tontin osuus huomattavasti.

Rakennuslehden 6/2018 artikkelin ja myynti-ilmoitusten perusteella tontin osuus nostaa 1746e/m² velattomia kauppahintoja.

”Alueen markkinahinta” vääristyi huomattavasti. Alueen markkinahinta muodostui toteutuneiden kauppojen keskiarvon perusteella. Hitasyhtiöiden velattomat kauppahinnat olivat vuodesta 2005 lähtien noin 3000- 3500e/m². Uusien ja omalla tontilla olevien yhtiöiden neliöhinnat saattoivat olla kaksinkertaiset verrattuna vuokratontilla olevaan ja vanhaan hitasyhtiöön. Näin tilastot vääristyivät jo muutaman uuden asunnon kaupan perusteella. Vuoden 2013 lopussa hitashuoneistoja oli vielä jäljellä 706 kpl ja siihen mennessä Ilmalan alueelle oli valmistunut 443 uutta huoneistoa omalle tontille.

Liite .

Hitasvapautumiseen liittyviä soveltamisohjeita ei enää voinut noudattaa sellaisenaan jotta yhtiöiden kohtelu olisi vielä yhdenvertaista.

Kaupunki (=kiinteistölautakunta (kltk)) tunnisti ja tunnusti vääristymän 31.3.2015. Mutta virkamiehet eivät ryhtyneet mihinkään aktiivisiin toimiin vääristymän korjaamiseksi 30-v täyttäneiden yhtiöiden osalta. Vääristymästä johtuvia virheitä ei korjattu. Vääristymää ei oikaistu. Vääristymästä p kor hitasyhtiölle edelleen lähetettiin vääristyneitä laskelmia neljännesvuosittain. Leanpuistolle annettiin virheellisesti ymmärtää, että vapautusta hakiessaan kaupunki määräisi kohtuuttoman vuokrankorotuksen.

Kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätös osittain korjasi vääristymän seurauksia. Virheellisesti edelleen yhtiöille kuitenkin määrättiin vuokrankorotusta mutta nyt tästä eteenpäin puolitetuna. Eli esimerkiksi jos vääristyneet laskelmat olisivat johtaneet 10%:n kototukseen, niin virkamiespäätöksellä sitä ”kohtuullistettiin” puoleen. Näin meneteltiin virkamiespäätöksellä jopa tilanteessa, ettei kohtuullistamista oltu edes vaadittu.

Kaupungin virheelliset laskelmat ja virkamiesten passiivisuus olivat omiaan johtamassa siihen, että Leanpuisto jäi viimeiseksi Länsi-Pasilan hitasyhtiöksi. Toteutuneiden kauppojen, hitaslaskelmien ja hintaetuun liittyvän arvonnousun puuttuessa Leanpuisto olisi pitänyt vapauttaa viran puolesta jo joulukuun 2013 jälkeen tai viimeistään vääristymän tunnustamisen jälkeen keväällä 2015. Leanpuisto esitti keväällä 2019 asian valmistelijalle, että kaupungin pitäisi nyt lopultakin selvittää Leanpuiston vapautuminen viran puolesta. Viimein syksyllä 10.9.2019 Leanpuisto jätti kirjallisen hakemuksen yhtiön vapauttamiseksi.

Yllättäen ja vastoin kaikkia aikaisempia päätöksiä ja perusteluja, kaupunki teki 17.12.2019 päätöksen Leanpuiston vuokran korottamisesta 15%:lla. Kaupunki oli jo rikkonut useita hyvän hallinnon periaatteita ja silti jätettiin huomioimatta kaupungin omat aikaisemmat päätökset ja perustelut, joilla oli vapautettu yhtiöt ilman vuokran korotusta sekä myös ne päätökset ja perustelut, joilla oli vapautettu korotukset puolittamalla.

Kaiken lisäksi kaupunki teki päätöksen erittäin ikävällä tavalla. Kaupungin lakimiehet tietävät miten voidaan laillisesti tehdä kiusaa. Hyvän hallinnon periaatteiden sijaan nähtävästi muutkin virkamiehet on koulutettu mahdollisimman

huonoon asiakaspalveluun siltä osin miten ja milloin päätökset kannattaa tehdä, jotta asianosaisilla on mahdollisimman vähän aikaa tutkia päätöstä tai vaatia oikaisua.

Käytännössä päätös tehtiin siten, että käytetyllä tiedoksiantotavalla Leanpuisto olisi laillisesti menettänyt kokonaan mahdollisuuden lailliseen muutoksenhakuun. Päätös on tehty tiistaina 17.12.2019 mutta siitä ei ilmoitettu eikä kerrottu kenellekään. Järjestelmän mukaan päätös olisi ilmeisesti laitettu postiin juuri joulunpyhien alla. Muutoksenhaun kannalta määrääjat kuluivat joulun, uudenvuoden ja loppiaisen aikana ilman, että päätös olisi edes kulkeutunut aidosti asianosaiselle tiedoksi.

Pahimmillaan ja parhaimmillaan asianosainen palaa lomiltaan loppiaisen jälkeen tiistaina 7.1.2020. Hyvällä tuurilla posti avataan siten, että oikaisuvaatimuksen ehtii jättämään viimeisenä hetkenä eli juuri saman päivänä klo 16 mennessä. Tässä Leanpuiston tilanteessa kaupungin päätös saapui postitse vasta torstaina 9.1.2020.

Valmistelija oli tietoinen siitä miten merkityksellinen asia on Leanpuistolle. Isännöitsijä ja Leanpuiston hallituksen puheenjohtaja olivat olleet usein yhteydessä hitasasian johdosta. Valmistelijalle oli jätetty soittopyyntö vielä 10.12.2019. Mutta silti päätöksestä ei kerrottu edes sähköpostilla. No onneksi Leanpuisto sai vahingossa muuta kautta tietää päätöksestä ja siksi Leanpuisto osasi jättää oikaisuvaatimuksen aloituksen ajallaan.

JOHDANTO

Erityisesti Kaupunkiympäristölautakunnan (jatkossa ltk) jäsenille tiedoksi; tämän oikaisuvaatimuksen käsittely on oikeudellinen prosessi ja päätös pitää perustua objektiiviseen ja oikeudelliseen harkintaan.

Tämä EI OLE poliittinen prosessi eikä pohdittavana voi olla kaupunkipoliittinen linjaus. Päätökseen ei saa vaikuttaa oma ideologinen suuntaus tai miten oman puolueen valtuutetut ovat aikaisemmin hitasasioita käsitelleet.

Kysymys ei ole siitä, että joku taho olisi tyytymätön hitasjärjestelmään tai kaupungin päätökseen ja kaupungin etua pitää puolustaa. Kysymys ei myöskään ole siitä, onko hitasjärjestelmä hyvä vai huono tai pitäisikö kaupungin lopettaa koko järjestelmä. Kysymys kaupungin osalta on siitä, miten hyvän hallinnon periaatteita ei ole noudatettu. Kaupunki ei ole käyttänyt julkista valtaa oikein.

Vaikka kaupungilla olisikin nykyisin tarkoitus maksimoida maanomistuksensa vuokratuotot, niin tässä tapauksessa kaupunkilaisten tasapuolista kohtelua ja asianosaisen As Oy Leanpuiston (jatkossa LP) yhdenvertaisuuden rikkomista pitää tarkastella erityisesti hitasnormien määrittämisen ja soveltamisen näkökulmasta.

Villakoiran ydin

Tämän tapauksen ratkaisemisessa auttaa sen ymmärtäminen, mitä tarkoitetaan hitasvapautumisen hintaedulla ja siihen liittyvällä arvonnousulla sekä onko Leanpuiston kohdalla objektiivisesti näytetty olleen tai edes epäiltävissä olleen sellaista arvonnousua, jota hitasvapautuksen yhteydessä edellytetään ja tarkoitetaan mahdollisen vuokrankorotuksen perusteena.

Pelkästään kuviteltujen ja laskennallisten lukujen vertaaminen (”yhtiön hitashinta”) vääristyneisiin lukuihin (”alueen markkinahinta”) ei vielä sellaisenaan ole riittävä peruste vuokrankorotukselle varsinkin tilanteessa, jossa laskelmavirheet ovat jo aikanaan todettu.

Hintaedun ymmärtämisessä auttaa kaksi kaupungin viime vuonna tekemää kauppaa. Molempien kauppojen osalta voidaan perustellusti arvostella kaupungin toimintaa. Mutta jos kaupunki tässä asiassa edelleen olisi määräämässä Leanpuistolle vuokrankorotusta, niin samassa yhteydessä kaupungin tulisi tehdä tutkintapyyntö (tai useampi) tekemistään kaupoista. Kaupungin virkamiehet ovat silloin myyneet alihintaisena omaisuutta ja tämän perusteella voitaisiin epäillä esim virkarikoksia tai luottamusaseman väärinkäyttöä. Nämä kaupat esitellään myöhemmin sivulla .

Oikaisuvaatimuskirjelmän sisällöstä

Leanpuiston oikaisuvaatimuskirjelämä sisältää tapauksen oikeudellisen arvioinnin ja perustelut

- 1) oikaisuvaatimuksen,
- 2) kantelun
- 3) ja mahdollisen tutkintapyynnön tekemiseksi.

1) Oikaisuvaatimuksen johdosta kaupunki muuttaa virheellisen päätöksen siltä osin kun Leanpuistolle on määrätty vuokrankorotusta hitasvapautumisen seurauksena.

2) Kantelulla pyritään kiinnittämään kaupungin esimiesten, laillisuusvalvonnan ja sisäisen tarkastuksen huomio kaupungin virheelliseen menettelyyn jättäessään noudattamatta hyvän hallinnon periaatteita. Virheellisen menettelyn tunnistamisen ja tunnustamisen seurauksena kaupunki korjaa tekemänsä virheellisen päätöksen ja vapauttaa Leanpuiston hitassääntyn piiristä ilman vuokrankorotusta. Lisäksi kantelun perusteella kaupunki selvittää virheelliset prosessit ja korjaa tarvittaessa sen perusteella ohjeitaan ja menettelytapojaan.

3) Tutkintapyynnön perusteella selvitetään virkamiesten ja mahdollisesti luottamus henkilöiden virkavelvollisuuteen kuuluvat vastuut ja onko julkisen vallan käyttäminen toteutunut asianmukaisesti ja hyvän hallinnon periaatteita noudattamalla.

Oikaisuvaatimuksen muodolliset vaatimukset

Päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu

ASUNTOTONTIT TIIMIPÄÄLLIKÖN 17.12.2019 PÄÄTÖS 357§

Oikaisuvaatimus 3.1.2020, kirjattu järjestelmään 7.1.2020.

Asian kirjaamisnumero on HEL 2019-012632.

Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

Päätöksen oikea sanamuoto pitäisi olla: Leanpuisto vapautetaan 1.2.2020 lukien hitasjärjestelmästä ilman vuokrankorotusta.

Kaupunki olisi jo aikanaan voinut viran puolesta vapauttaa Leanpuiston hitasjärjestelmästä ilman vuokran korotusta, jos kaupunki olisi käyttänyt todellisia laskelmia tai tarkistanut laskelmat sen jälkeen, kun Ilmalan alueen vääristävä vaikutus Länsi-Pasilan ”markkinahintaan” oli tunnistettu ja tunnustettu kiinteistölautakunnan kokouksessa 31.3.2015.

Tällä hetkellä ei ole merkitystä sillä, vapautuiko Leanpuisto viran puolesta vai hakemuksen perusteella. **Vapautuminen on nyt riidatonta ja kysymys on lähinnä siitä, että Leanpuiston vuokran korotukselle ei ole asianmukaisia perusteita.**

Päätös voidaan korjata itseoikaisuna tai asiassa voidaan tehdä uusi päätös, koska aikaisempi päätös on selvästi perustunut virheelliseen ja puutteelliseen selvitykseen.

Tämä voidaan todeta suoraan tai jäljempänä esitetyn näytön perusteella.

Millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi

Yleisperustelut

Päätöksessä ei ole huomioitu kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätöksestä ilmeneviä johtopäätöksiä ja perusteluja, eikä Leanpuiston jo alunperin 8.5.2019 suullisesti esittämiä perusteluja eikä Leanpuiston 10.9.2019 päivätyssä kirjallisessa hakemuksessa ilmeneviä seikkoja. Kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätökseen sisältyi asiaan kuulumaton, perusteeton ja subjektiivinen toteamus, jolla vuokran korotuksia edelleen perusteltiin hitasvapautumissoveltamisohjeiden vastaisesti, ja tämä peruste kyseenalaistettiin 8.5.2019 tapaamisessa.

Päätöksessä ei ole huomioitu miten kaupunki viran puolesta vapautti seitsemällä päätöksellä kuusi Länsi-Pasilan hitasyhtiötä ilman vuokrankorotusta ja kuinka laskelmat vääristyivät juuri ennen kuin Leanpuisto täytti 30-vuotta. Päätöksessä ei ole huomioitu oikealla tavalla edes ns kohtuullistamispäätöksiä, joilla Länsi-Pasilan hitasyhtiöt vapautuivat ”puolikkaalla korotuksella”. Tämä korotusten puolittaminen otettiin välittömästi käyttöön kltk:n päätöksen jälkeen.

Päätöksessä ei ole huomioitu sitä, että virkamiehet eivät ryhtyneet mihinkään aktiivisiin toimiin 31.3.2015 todetun vääristymän perusteella mutta sen sijaan virkamiehet edelleen aktiivisesti ilmoittivat vuosineljänneksittäin virheellisiä laskelmia Leanpuistolle ja antoivat ymmärtää hitasvapautushakemuksen johtavan kohtuuttomiin vuokrankorotuksiin. Leanpuistolle lähetettiin vääristyneitä laskelmia yhteensä 24 kpl, joista 19kpl lähetettiin vielä kltk:n ns. kohtuullistamispäätöksen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

As Oy Leanpuiston hallitus /
As Oy Leanpuisto

Millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen

As Oy Leanpuisto on asianosainen ja hallitus on velvollinen ja oikeutettu toimimaan yhtiön puolesta.

YMMÄRTÄMISEN TASOT

Tapauksen yksityiskohdat, normit ja soveltamisohjeet sekä näiden perusteella toteutettujen kaikkien menettelyjen asianmukaisuuden arviointi on erittäin vaikeaa maallikoille ja virkamiehillä vaikka näihin perehtymiseen olisi käytettävissä runsaasti aikaa tai vaikka perehtymiseen olisi vaikuttimena henkilökohtainen motiivi. Tapaukseen liittyvät lähteet ja todisteet ovat hankalasti löydettävissä myös kaupungin omista järjestelmistä. Kaupungilla on kuitenkin kaikki aineisto tarvittaessa käytettävissä ja siksi tässä yhteydessä näihin vain viitataan tarpeellisin osin. Vaikka tähän kirjataan lähteistä vain olennaiset pointit, niin koko ajan on syytä muistaa, että faktat on kuitenkin löydettävissä ja tarkistettavissa alkuperäisistä lähteistä. Prosessin ja laillisuusvalvonnan myöhemmissä vaiheissa näyttöä voidaan tarkentaa ja yksilöidä kirjallisina todisteina sekä tarvittaessa henkilötodistelulla.

Lienee kohtuullista tunnistaa, ettei kaikki tosiseikat ja johtopäätökset välttämättä aukea lukijalle vielä kirjelmän ensimmäisillä lukukerroilla. Tästä syystä tapauksen kriittiset tapahtumat ja osat jaetaan kahteen tasoon, jotta kokonaisuuden hahmottaminen ja toivottavasti lopulta ymmärtäminen tapahtuisi nousujohteisesti. Jokaisen tason kohdalla lukijan pitää saavuttaa täysi ymmärrys (ja loppupäätelmänä on Leanpuiston vapautuminen ilman vuokrankorotusta) tai vaihtoehtoisesti lukijan tulee suoraan päätyä asiakkaan kannalle eli hyväksyä asianosaisen vaatimukset.

Muutoksenhaun valmistelun ja kltk:n päätöksenteon kannalta olennaista on ymmärtää tapauksen todellinen luonne ja että oikeudellisen harkinnan lopputuloksena ei voi olla muuta vaihtoehtoa kuin hyväksyä Leanpuiston oikaisuvaatimus. Eli päätösesityksen perusteella Leanpuisto vapautuu hitasjärjestelmästä ilman vuokran korotusta.

ERITYISIÄ HUOMIOITA

Hivapautumisen soveltamisenohjeista, alkutilanne

Alunperin soveltamisohjeita laadittaessa yksi tärkeimmistä kriteereistä poliitikoilla oli se, onko hitasasunnon arvo todellisuudessa enemmän kuin hitashinta. Tämä oli kaikkien helppo ymmärtää esim. Katajanokan alueella.

Jos hitasasunnon todellinen arvo on enemmän kuin hitashinta, niin kaupat toteutuvat hitaslaskelmien enimmäishinnalla ja ostotarjouksia on todennäköisesti useita. Lisäksi hitasasuntoja ei todennäköisesti tarvitse pitää myynnissä kovin pitkään. Todellinen markkintilanne eli kysynnän ja tarjonnan suhde on jokaisen helppo ymmärtää.

Katajanokan alueella hitasasuntojen kauppa käytännössä loppui, koska omistajilla ei ollut mielekästä luopua asunnostaan ”alihinnaan”. Omistajat mieluummin laittoivat asuntonsa vuokralla tai tekivät kauppaa vain sukulaisten ja ystävien kesken. Tällöin kehittyi erilaisia pimeitä ja keinotekoisia rakennelmia myyjien ja ostajien välille.

Useimmilla alueilla ei näin ollut ja siksi kaupunki myös luopui erilaista jonotussysteemeistä tai asuntojen välittämisestä.

Paineet hitassysteemin romuttamiseen kasvoivat. Ehdotuksissa päädyttiin siihen, että hitasyhtiöt vapautuisivat sääntelystä kun yhtiön valmistumisesta on kulunut 20-vuotta. Katajanokan tilanne oli kuitenkin edelleen päällimmäisenä mielessä, kun pelättiin, että ”joku saattaisi oikeudettomasti rikastua hitasjärjestelmän takia ja erityisesti hitasvapautumisen seurauksena”.

Aikaväliä nostettiin 50%:lla eli vapautuminen olikin mahdollista vasta kun 30-vuotta on kulunut valmistumisesta. Samalla piti luoda monimutkaiset systeemit, jotka eivät kuitenkaan toimineet oikein ja yhdenvertaisesti.

Vapautusmekanismiin luotiin erilaisia kriteereitä, käsitteitä ja määrittelemiä sekä taulukoita. Esimerkiksi tämän tapauksen käsittelemiseksi pitäisi aidosti ymmärtää mitä todellisuudessa tarkoitetaan *keskihinnalla*, *markkinahinnalla* tai *hintaedulla*. Nämä pitävät sisällään muitakin merkityksellisiä asioita, kuin vain mitä tarkalleen on kirjattu soveltamisohjeissa em. määritelmien kohdalla.

Lisäksi aikaisemmista kokemuksista oli jo opittu, etteivät nämä kuitenkaan tule toimimaan oikein kaikilla alueilla ja kaikissa tilanteissa. Tästä syystä kirjattiin myös mahdollisuus poikkeuksiin eli oikeus harkintavallan käyttämiselle.

Soveltamisohjeisiin kirjattiin, että *hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelputuksiin, mikäli niille on painavat perusteet.*

Hivapautumisen soveltamisenohjeista tärkeimmät kohdat ja mikä erityisesti meni pieleen

Lähtökohtaisesti ja teoriassa vapautumisen yhteydessä keskihintaa verrataan alueen markkinahintaan. Jos ”hintaetua” niin yhtiö ei vapaudu viran puolesta ja määrätään vuokrankorotusta max 30% ohjeellisen taulukon mukaan.

Keskihinta

Soveltamisohjeissa **keskihinnalla** ”tarkoitettiin” hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²).

Keskihinta voi vääristyä ja tässä tapauksessa vääristyi monella eri tavalla:

Yhtiön keskimääräinen laskennallinen hitasenimmäishinta on aivan eria asia kuin yhtiön huoneistojen keskimääräiset laskennalliset hitasenimmäishinnat, jotka vaikuttavat myös markkinahintaan. Huoneistojen hitasenimmäishinnat ovat suuremmat kuin yhtiön hitasenimmäishinnat, koska esim remontit ja hissit nostavat

hitashintaa indeksien perusteella korotettuna jopa enemmän kuin kustannukset alunperin ovat olleet.

Keskihintaa käyttäessä todellisuudella ei ole merkitystä ja näennäisesti todettu rakentamiskustannukset indeksikorotuksin on vain osatotuus. Lisäksi kaupungin mielestä yhtiö voi olla Katajanokan kaltainen vuokran korotuksen arvoinen vaikka yhtiö olisi homeinen luuranko tai kullalla päällystetty ja täydellisesti remontoitu.

Keskihintaa käytettäessä yhtiöiden vertailukelpoisuus hämärtyy. Tunnetuimmat esimerkit olivat jo aikanaan myös erilaisten kantelujen ja hallinto-oikeusprosessien kohteena. Lisäksi erilaisissa työryhmissä nämä olivat esillä. Kaupunki jo silloin tunnisti ja tunnusti erilaiset ns. hintakuopat ja osittain näiden takia pitääkin olla mahdollisuus poikkeuspäätöksiin. Yhtiöiden valmistuminen eli ns. muuttopäivien päivämäärillä olikin myöhemmin erilaisten indeksijärjestelmien takia huomattava merkitys yhtiöiden ns. hitasarvostukseen.

Tätä alkuperäistä vääristävää (ns. hintakuoppaa) vaikutusta ei kuitenkaan huomioitu ollenkaan hitasvapautumisessa Länsi-Pasilassa; kävikin päinvastoin: Alkuperäiset kuusi yhtiötä, jotka ehtivät vapautua ilman vuokrankorotusta juuri ennen Ilmalan alueen suurinta vääristävää vaikutusta eivät todellakaan olleet missään ns. hintakuopassa. Hitasvapautumisen kaavat johtivatkin siihen, että korostettiin aikaisemmin tunnustettua sattumanvaraisuutta ja ”lyötiin jo lyötyä.”

Edellä ns. **hintakuopan ja sattumanvaraisuuden havainnollistamiseksi** voidaan todeta, että jos Leanpuiston rakentamisen ”loppukokous” olisi ollut samaan aikaan kuin esim. ensimmäisenä vapautunut As Oy Magdaleenanpuisto, niin yhtiön velaton ”laskennallinen hitashinta” olisi nyt vapautuspäätöstä tehtäessä ollut 6368e/m² (ei siis 4030e/m² kuten päätöksessä nyt). Samoin jos Leanpuistossa olisi nyt myytävänä esimerkiksi 88m²:n huoneisto, niin tämän velaton hitasenimmäishinta olisi 6608 e/m² (eli enemmän kuin ”keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta” vaikka isomman huoneiston voisikin olettaa olevan keskiarvoja laskeva.)

Tämän Leanpuiston **oikaisuvaatimuksen oikeutuksen toteamiseen riittää** pelkästään **ymmärrys siitä**, ettei hintaetuna väitettyä arvonnousua ole ollut todellisuudessa olemassa vuokrankorotuksen määrittämiseksi.

Soveltamisohjeiden määritelmien ja soveltamisen kierouden käsittämiseen riittää ymmärräys siitä, että vaikka ”alueella” ei olisi kuin vain yksi yhtiö ja sekin olisi hitasyhtiö, niin vapautuminen ilman vuokrakorotusta ei olisi mahdollista jos yhtiön huoneistoja on myyty hitasenimmäishinnalla. (Ja tässä yhteydessä on myös muistettava, että Katajanokalla/Kampissa tms alunperin hitasyhtiöt olivat vain pieni murto-osa asuntokannasta kun taas Länsi-Pasilassa alunperin oli käytännössä vain hitasyhtiöitä (1068 huoneistoa), vuokrataloja ja liikekiinteistöjä.)

Käytännössä vaikka Leanpuiston muutamat asuntokaupat eivät totetuneet lähimainkaan hitasenimmäishinnalla, niin nämä kaupat osaltaan nostivat ”alueen” jo vääristynyttä hintaa siten, ettei kaupunki alkuperäisillä ja Ilmalan vääristämällä laskelmilla vapauttanut automaattisesti.

Muut keskihinnan perusteisiin vaikuttavat seikat (ymmärtämisen taso 2)

Edellä mainittujen keskihintaa vääristävien elementtien osalta on myös muitakin merkityksellisiä asioita, jotka ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Tässä yhteydessä vain todetaan niiden olemassaolo ja vääristävä vaikutus myös Leanpuiston tapaukseen. Tarvittaessa myöhemmissä oikeusprosessien vaiheissa näitä voidaan laajemmin avata.

Yhtiöiden hitashintojen vertailukelpoisuutta ja myös todellista arvoa ovat vääristäneet myös yhtiöiden alkuperäiset vertailuarvot sekä tontin arvot. Kaupungin käyttämien hitaslaskelmien pohjaksi on yksinkertaistaen valittu vain ”alkuperäiset rakentamiskustannukset” sekä rakennusneliöiden määrä (liiketilaa oikeuttavia osakkeita ja neliöitä ei huomioida). Todellisuudessa yhtiöt ovat alunperin olleet jo lähtötilanteessa erilaisia ja myöhemmissä kulurakenteissa erot ovat edelleen olemassa. Joissakin yhtiöissä rakentamis- ja remonttikustannukset jaetaan huoneistojen neliömäärillä ja joissakin osakelukujen perusteella.

Tonttien osalta on tarkasteltu vain tontilla olevien asuntojen rakennusneliöiden määrää. Tontin sijainnilla, koolla ja laadulla ei ole kaupungin silmissä merkitystä vaikka kaikkialla muualla näille annetaan suurin merkitys. Kärjistäen voi olla mahdollista, että mitä isompi ja puistomaisempi piha yhtiöllä on tai mitä vähemmän huoneistoja yhtiöllä, niin sitä edullisempi on tontin vuokra. Edelleen kärjistäen voidaan todeta, että Leanpuiston kohdalla ”kaupunki lyö lyötyä” toteutuu myös tässä: ensimmäisenä ennen Ilmalan vääristävää vaikutusta ilman tontin vuokran korotusta vapautuivat ne yhtiöt, jotka sijaitsevat hyvillä paikolla Keskuspuiston laidalla ja lähimpänä keskustaa.

Hitasvapautumisen yhteydessä tontin vuokraa ei koroteta sen mukaan, onko vuokra edullinen vai kallis eikä vuokra ylipäätään verrata mihinkään. Vuorankorotus riippuu vain ”laskennallisesti hitashinnasta”. Laskennallisesti kaupungin tavoitteena on 4%:n vuokratuotto tontin arvosta mutta varsinainen ”arvo” otetaan stetsonista. Hitasvapautumisen yhteydessä kaupunki voi keskihinnan perusteella määrätä jopa 30%:n korotuksen tontin vuokraan vaikka tontin vuokra olisi jo huomattavan suuri verrattuna sellaiseen naapuriyhtiöön, joka on vapautunut viran puolesta täysin ilman vuorankorotusta. Samoin jo 5%:n korotus tuntuu epäoikeudenmukaiselta jos naapurin jo ennestään edullinen vuokra ei korotu yhtään.

Markkinahinta

Soveltamisohjeissa **markkinahinnalla** ”tarkoitettiin” tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (erutoa/as-m²). Mainittu neliöhinta saadaan tilastokeskukselta neljännesvuosittain valmiiksi laskettuna.

Tähän markkinahintaan liittyviä suurempia vääristymisen ongelmia on tuotu esiin muissa asiakohdissa (esim. Katajanokka vrt hitasalue Länsi-Pasila). Tässä yhteydessä muistutetaan, että Posti määrittelee postinumeroalueet. Asunto- ja markkina-alueet noudattelevat enemmän tai vähemmän onnistuneesti postinumeroalueita.

Kaupunki tunnisti ja tunnusti jo 31.3.2015, että Ilmalan alue (omalla tontilla olevat yhtiöt) voidaan katsoa olevan käytännössä Länsi-Pasilasta erillinen alue. Kärjistäen voidaan todeta, että ilmeisesti tuolloin Leanpuiston olisi pitänyt ymmärtää vaatia

Postia muuttamaan postinumeroalueita, jotta kaupungin määrittämä hitasvapautuminen olisi toteutunut yhdenvertaisesti!

Muut markkinahinnan perusteisiin vaikuttavat seikat (ymmärtämisen taso 2)

Markkinahinta on viime aikoina vääristynyt myös soveltamisoheiden takia. Alunperin ilman vuokrankorotusta (tai pienellä korotuksella) vapautuivat sellaiset yhtiöt, jotka eivät olleet lähimainkaan missään hintakuopassa. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että hitashuoneistosta on alunperin maksettu x hinta, niin sitä ei myydä alle ostohinnan x, ellei todellakaan ole mitään pakottavaa syytä. Normaalissa markkinatilanteessa ja varsinkin hitasbyrokratian poistuessa asunnon myyntihinta on lähtökohtaisesti ostohintaa aina enemmän. Lisäksi yhtiön ja huoneiston arvoa on omiaan ollut nostamassa se, että ensimmäiset yhtiöt vapautuivat ilman vuokrankorotusta. Tämä oli huomattava säästö koko jäljellä olevalle vuokra-ajalle verrattuna yhtiöihin, joille määrätään vuokrankorotus. Lyö lyötyä -periaatteen mukaisesti alkuperäisellä tontin vuokralla ei ollut mitään merkitystä vuokran korotuksen määräämiseen.

Hintaetu

Soveltamisohjeissa **hintaedulla** ”tarkoitettiin” sääntelystä vapautumisen yhteydessä tapahtuva keskihinnan *arvonnousu* suhteessa mrkkinahintaan. Tässä yhteydessä pitää ymmärtää mitä *arvonnousulla* tarkoitettiin alunperin eli tämä käsite liittyi siihen tosiasiaan, mikä oli vallitseva markkinatilanne erityisesti Katajanokalla.

Soveltamisohjeiden mukaan tontin vuokran korotuksen suuruun vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvät hintaedun mukaan. Eli mitä korkeampi arvonnousu niin sitä enemmän tontin vuokra nousee ja päinvastoin. Jos arvonnousua ei ole, niin vuokran ei pitäisi myöskään nousta.

Insinöörimäisen kaavamaisesti ja sokeasti sovellettaessa hintaetu uskotellaan tarkoittavan vain keskihinnan ja markkinahinnan vertailua. **Oikeudellisesti ja alunperin hintaetu tarkoittaa arvonnousua.** Eli verrataan hitasarvoa suhteessa todelliseen arvoon.

Eli jos arvonnousua ei todellisuudessa ole, niin vuokran ei pitäisi myöskään nousta. Leanpuiston tapauksessa arvonnousua ei ollut ja tämän todistivat huoneistojen enimmäishintalaskelmat sekä toteutuneet kaupat erityisesti juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30-vuotta.

Hintaedun ymmärtämisessä auttaa kaksi kaupungin viime vuonna tekemää kauppaa. Kaupat tehtiin virkamiespäätöksellä. Soveltamisohjeita Leanpuiston päätöksen kaltaisesti sokeasti soveltaen kaupunki on myynyt alihintaan omaisuuttaan. Herää kysymys miksi ja onko niistä kenties joku virkamies, tämän sukulainen tai ystävä kenties saanut oikeudetonta etua. Jälkimmäisen tapauksen kohdalla kaupungin olisi ainakin pitänyt tiedottaa järjestävänsä ”lottoarvonnan”.

As Oy Pasilanpuistotie 4 oli aikaisemmin hitasyhtiö. Yhtiö on Leanpuiston naapurissa Länsi-Pasilassa. Teknisen johtajan 27.2.2019 päätöksellä 41,5 m2:n asuinhuoneisto myytiin tarjousmenettelyllä 166 995 euron velattomalla

myyntihinnalla (4024 e/m² vaikka markkinahinta olisi ollut 4823 e/m² eli tämän mukaisesti joku voisi väittää ”alihintaisuutta” olevan 33159e). Kohde oli netissä myytävänä kuukauden ajan ja oikotiepalvelussa oli 574 kävijää. Kohteessa oli 3 yleisnäyttöä ja 1 yksityisnäyttö. Määräaikaan mennessä kaupunki sai 5 tarjousta, joista kallein hyväksyttiin. Toiseksi kallein tarjous oli 166 100e ja seuraavat 165 955e, 154 000e ja 151 000e. Oliko hitasvapautumisen yhteydessä tapahtunut hintaetu eli toteutuiko väitetty arvonnousu siten kuin nyt väitetään Leanpuiston kohdalla?

Toisessa teknisen johtajan 1.11.2019 päätöksellä tehdyssä kaupassa kysymys oli As Oy Harmajankatu -nimisen hitasyhtiön osakkeista, jotka oikeuttivat hallitsemaan 66 m²:n huoneistoa. Nyt kohde oli netissä myytävänä vain lyhyen aikaa 14.10.-29.10.2019 mutta silti kiinnostus oli aivan toinen. Oikotiepalvelussa kirjattiin 830 kävijää. Kohteessa järjestettiin vain kaksi näyttöä mutta silti määräaikaan mennessä jätettiin 95 tarjousta. Vaikka tarjouksista 35kpl hylättiin eri syistä, niin silti hitasennimmähinnalla 246 121 euron tarjouksia jätettiin 61 kpl (3729 e/m²)! Tarjousten kesken kauppa arvottiin eli hitasasunnon sai ”hyvällä tuurilla” huomattavasti todellista arvoa edullisemmin. Kamppi/Ruoholahden alueella todelliset arvot voivat olla 2-3 kertaiset hitashintoihin verrattuna eli kyseessä todellinen hintaetu eli vapautumisen yhteydessä tapahtuisi todellinen arvonnousu!

Vuokrankorotustaulukko

Soveltamisohjeissa on 28.10.2009 määritelty ohjeellinen vuokrankorotustaulukko. Tämän mukaan, jos ”hintaetu” on 0-150 e, niin vuokraa ei koroteta. Taulukko on porrastettu 5%-yksikön välein niin, että 151-400e johtaa 5%:n korotukseen, max 550e 10%, max 700e on 15%, max 850e on 20%, max 1000e on 25% ja yli 1001 e johtaa 30%:n korotukseen.

Taulukko ei ole sidottu mihinkään indeksiin, joko poliittisen ohjauksen perusteella tai vahingossa. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että ajan kuluessa kaikkien vapautuvien hitasyhtiöiden vuokrat nostetaan 30%. Muistettavaa on tietysti myös se, että myös nykyisellään kaikkien tonttien vuokrat nousee jo indeksiin sidottuna.

Asuntoasiainosasto laskelmat

Soveltamisohjeiden mukaisesti asuntoasiainosasto laskee Hitas-yhtiöille 30 vuoden määräajan jälkeen keskihinnan. Yhtiön keskihintaa verrataan markkinahintaan. Määräajan jälkeen kaupunki ilmoittaa kuuluuko yhtiö hitassääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei, ja mahdolliset toimenpiteet sääntelystä vapautumiseksi.

Käytännössä laskentaa ei ilmeisesti kuitenkaan tehdä siinä vaiheessa kuin yhtiö täyttää 30-v, vaan vasta neljännesvuosittain. Leanpuiston kohdalla tälläkin oli huomattava merkitys vaikka Ilmanlan alueen vääristävä tai muitakaan vääristäviä seikkoja ei huomioitaisi. Jos kaupunki olisi heti 30-vuotta täyttämisen (30.11.2013) yhteydessä ilmoittanut laskelmat, niin silloin vääristynyt ”hintaetu” olisi ollut -64 eli Leanpuisto olisi hakemuksesta voinut vapautua ilman vuokran korotusta. Yhtiö olisi voinut nopeutetusti päättää asian ja ilmoituksin, ettei kukaan moiti päätöstä.

Mutta ensimmäisen kerran kaupunki lähetti vasta helmikuussa 2014 laskelmat ja siinä vaiheessa Ilmanlan vääristävä vaikutus oli jo -435e. Eli tuolloin Leanpuistolle olisi määrätty jo 10%:n vuokrankorotus vaikka Leanpuiston naapurit olivat tähän asti

vapautuneet ilman korotuksia.

Kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätöksen merkitykselliset seikat

Kyseinen 31.3.2015 kltk:n päätös liitteinen on myös tämän tapauksen kirjallisena todisteena. Lisäksi kaikki päätöstä edeltävät ja seuraavat päätökset liitteineen ovat kirjallisena todisteina. (Valitettavasti osa päätöksistä ja liitteistä on salattu tai puuttuu julkisesti saatavilla netistä.)

Päätöksen ja liitteiden perusteella voidaan osoittaa nimenomaan kaupungin myöntämät seikat sekä erityisesti myös, että jo tuolloin kaupungilla on ollut hallussaan näyttö siitä, ettei Leanpuiston kohdalla ole ollut osoitettavissa hintaetua ja markkinahinta on jo ollut vääristynyt.

Kaupunki myöntää, että Länsi-Pasilan hitasyhtiöiden kohdalla voidaan poiketa soveltamisohjeista hitasvapautumisen yhteydessä.

Lisäksi kaupunki myöntää muun muassa, että Länsi-Pasilan ja Ilmalan alueet voidaan katsoa olevan erilliset. Vuokratonteilla ja omalla tontilla olevat yhtiöt eivät ole vertailukelpoiset. Länsi-Pasilan hitas-osakkeita on myyty alle laskennallisten enimmäishintojen. Kauppojen osapuolet eivät ole odottaneet lähitulevaisuudessa hitasvapautumisen yhteydessä tapahtuvan homattavaa arvonnousua.

Päätöksessä on kuitenkin yksi erittäin arveluttava seikka, joka ei perustu mihinkään normeihin eikä soveltamisohjeisiin. Objektivisten totuuksien lisäksi jostakin syystä valmistelijan subjektiivisena mielipiteenä tai poliittisen ohjauksen painostuksena päätökseen on kuitenkin kirjattu seuraavaa: *Koska kuitenkin esimerkiksi Ilmalan tai Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan hitassäätelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voida sulkea pois, asiassa esitetään kiinteistölautakunnalle, että hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia 30% kohtuullistettaisiin puoella eli, että vuokran korotuksia perittäisiin 15%.*

Edellä mainittu esitys ja päätös on ollut hyvän hallinnon periaatteiden vastainen ja kaiken lisäksi vielä absoluuttisesti väärä. Nyt pususta on otettu uusia kriteereitä ja päätökseen vaikuttavia seikkoja, joita ei ole käytetty esim jo vapautuneiden Länsi-Pasilan yhtiöiden kohdalla eikä vastaavalla tavalla myöskään missään muualla. Vai joko esim Malmin lentokentän rakentaminen vaikuttaa lähialueilla joko kuvitteellisesti nostamalla hintoja kun palvelut paranee vai laskemalla hintoja kun alueella menetetään hyvät ulkoilumaastot. Ja onko vastaavasti Itä-Helsingissä huomioitu laskevat vaikutukset jos alueiden eriarvoisuus kasvaa rikollisuuden myötä tai positiivisesti esim maahanmuuton seurauksena?

Keski-Pasilan yms rakentaminen oli ollut jo pitkään kaikkien tiedossa ja mainitun päätöksen edellä oli jo kumottu mainittu vaikutus markkinoihin. Ja markkinat vielä myöhemmin kumosivat lisää valmistelijan henkilökohtaisen subjektiivisen latauksen. Päätöshetkellä 31.3.2015 ”alueen markkinahinta” oli 4646 e/m². Vastoin kyseenalaisen ”ennustajan” käsitystä markkinahinta lähti laskuun siten, että jo vuoden päästä ”alueen markkinahinta” oli enää vain 4117 e/m².

Väärä ja virheellinen päätös ei tule absoluuttisen oikeaksi vaikka siitä ei valitettaisi. Päätös voi saada lainvoiman mutta päätöksen perustelut voivat silti olla väärät. Mainitun päätöksen kohteena olevat yhtiöt pitivät päätöstä edelleen virheellisinä mutta antoivat asian olla; pääasia että mainitut hitasyhtiöt ”pääsivät kaupungista eroon”. Kaupunki yksinkertaisesti käytti hyödyksi sitä, että asuntoyhtiöiden on hankala ja vaikea lähteä vaatimaan kaupungin päätöksiin oikaisua. (Tarvittaessa osoitetaan henkilötodistelulla).

Virkamiesten virkavelvollisuus, miksi ei toimittu tai olisiko pitänyt toimia 31.3.2015 päätöksen jälkeen?

Mielenkiintoisin kysymys 31.3.2015 päätöksen vaikutusten osalta on se, vaikuttiko se tai olisiko sen pitänyt vaikuttaa myös muihin Länsi-Pasilan hitasyhtiöihin?

Valitettavasti vaillinainen vastaus on: se vaikutti vain niihin yhtiöihin, jotka hakivat vapautusta päätöksen jälkeen. Oikeasti sen olisi pitänyt vaikuttaa myös niihin yhtiöihin, jotka olivat jo ehtineet täyttää 30-vuotta sinä aikana kun alueen markkinahinta oli vääristynyt.

Virkamiesten olisi pitänyt huomioida viran puolesta myös muut 30-vuotta täyttäneet jäljellä olevat hitasyhtiöt. Miksi näin ei toimittu tai edes yritetty toimia? Vai toimittiinko ja keskusteltiin mutta kaupungin jollakin tasolla tehtiinkin päätös, ettei asialle tehdä mitään? Vähintään olisi pitänyt laatia uudet laskelmat ja informoida muuttuneesta tilanteesta virheellisessä käsityksessä olevia yhtiöitä. Mutta mikä pahinta ja raskauttavinta virkamiesten toiminnan oikeudellisen arvioinnin kannalta: kaupunki edelleen lähetti neljännesvuosittain virheelliset laskelmat ja antoi ymmärtää, ettei Leanpuisto vapautuisi hitassäänelystä ilman taulukon mukaista vuokrankorotusta.

Kiinteistölautakunnan linjauksen mukaan päätöksen jälkeen Länsi-Pasilan hitasyhtiöt vapautuivat ns. kohtuullistetun korotuksen mukaisesti. Eli vuokraa käytännössä korotettiin puolella siitä, mitä soveltamisohjeet ja taulukot sokeasti sovellettuna olisivat nostaneet. Vuokran korotus puolitettiin jopa tilanteessa, ettei ao yhtiö edes välttämättä ollut vaatinut korotuksen puolittamista. Ja kuten nyt tiedämme; Leanpuiston kohdalla ei annettu mitään ”armoa” eli sovellettiin kaupungin käyttämää lyö lyötyä -periaatetta täydellä ankaruudella=)!

Nopeimmillaan ”harkinta” tehtiin jo parissa päivässä kuten esim AOPPNn kohdalla. Yhtiö haki vapautusta 10.5.2015 ja os.päällikön päätös vapautumisesta ja vuokran 10%:n korottamisesta tehtiin 13.5.2015.

Eräs mielenkiintoinen päätös on tehty 25.4.2017 / 71§. Tuolloin osastopäällikkö on tehty AOPM:n osalta vapauttamispäätöksen ja vuokraa on korotettu 5%:lla. Kyseiseen päätökseen viitataan myös 1.11.2017 tiimipäällikön 12,5%:n päätöksessä mutta mainittu päätös 71§ puuttuu kokonaan päätösluettelosta. Herää kysymys miksi päätös puuttuu luettelosta eikä perustelut ole julkisesti saatavilla. Onko päätös joskus ollut julkisesti saatavilla ja kenties poistettu myöhemmin sen takia, että siinä on ollut jotakin ikävää kaupungin ja yhdenvertaisuuden kannalta?

Osastopäällikköjen ja tiimipäällikköjen lisäksi myös yksikön päällikkö on osallistunut 31.3.2015 jälkeen vapautumis ja korotuspäätösten tekemiseen.

Esimerkiksi AOPportin tapauksessa hakemus oli jätetty jo 8.5.2017 mutta 5%:n korotuspäätös on tehty vasta 5.9.2017. Tässä yhtiö ei edes vaatinut korotuksen kohtuullistamista puolittamalla (yhtiö pyysi täsmälleen vain kohtuullista vuokraa) mutta asiansa osaava yksikön päällikkö on tietenkin yhdenvertaisuuden perusteella näin toiminut.

Edellä mainittujen kohtuullistamispäätösten ja myös muiden vapautumispäätösten osalta voidaan osoittaa, että asuntoasianosaston virkamiesten ohella Länsi-Pasilan hitasyhtiöiden käsittelyyn on osallistunut runsas joukko muita virkamiehiä.

Viimeistään laillisuusvalvonnan keinoin on selvitettävissä mitä on päätetty tai mitä olisi pitänyt päättää virkamiesten toiminnan tai passiivisuuden osalta 31.3.2015 kltk:n päätöksen jälkeen? On täysin epäuskottavaa tai virkamiehiltä ammattitaidotonta, ettei kukaan olisi missään vaiheessa edes pohtinut tai kysynyt *miten toimitaan muiden 30-vuotta täyttäneiden kanssa tai tehdäänkö yhtään mitään, esim Leanpuiston kohdalla?*

17.12.2019 päätöksen merkitykselliset seikat

Päätös liitteinen on kirjallisena todisteena. Näillä voidaan soittaa päätöksessä olevat virheelliset johtopäätökset ja erityisesti ne seikat, jotka nyt väitetään toisin vaikka kaupunki oli aikaisemmin jo myöntänyt. Lisäksi voidaan osoittaa, ettei Leanpuiston kohdalla ole ollut osoitettavissa hintaetua ja markkinahinta on jo ollut vääristynyt.

Merkittävimmät virheet 17.12.2019 liittyvät siihen, miten valmistelija tai päätöksentekijä on ymmärtänyt ylipäätään soveltamisohjeet ja miten sokeasti niitä on käytännössä tulkittu. Samoin aikaisempi 31.3.2015 kltk:n päätös saa nyt aivan uusia merkityksiä, perusteluja ja esitetään jopa aivan vastakkaisia johtopäätöksiä ja vääriä väitteitä. Tässä oikaisuvaatimuskirjelmässä niitä ei nyt tyhjentävästi käydä läpi. Tarvittaessa näihin voidaan myöhemmin palata, koska nämä ovat joka tapauksessa olleet virheellisessä ja väärässä päätöksessä perusteluna.

Kärjistäen voidaan kysyä, voiko harkintavallan rikkominen täytyä jo pelkästään sillä ettei ylipäätään käytetä ollenkaan harkintaa?

Leanpuisto hakemuksessaan viittasi ns kohtuullistamispäätökseen eli kltk:n 31.3.2015 päätökseen. Nyt 17.12.2019 päätöksen perusteluissa annetaan muun muassa ymmärtää, että vuokrien kohtuullistaminen olisi käytännössä koskenut vain kahta Länsi-Pasilan hitasyhtiötä ja kohtuullistaminen olisi tarkoittanut vain vuokrien puolittamista 30%:sta 15%:iin. Kuten edellä jo todettiin; kohtuullistamisen jälkeen korotukset olivat todellisuudessa päätöksen jälkeen mm. 5%, 10%, 12,5% ja 15%.

Ilmalan vaikutuksesta 17.12.2019 päätöksessä todettiin mm. että korotuksen kohtuullistamiseen olisi päädytty, koska *uudiskohteiden katsottiin nostavan hetkellisesti Länsi-Pasilan postinumeralueen markkinahintaa*. Kyseinen väite ei pidä paikkaansa ja sen lisäksi se on myös väärä. Oikeudellisesti voidaan näetisti todeta, että nyt varsinkin päätöksen tekijä on tekaissut stetsonista aivan ufon perustelun. Lisäksi päätöksessä annetaan ymmärää, ettei Ilmalan alueen osuus enää ylipainotu alueen markkinahinnassa. Faktojen perusteella **uudiskohteet eivät nostaneet vain hetkellisesti hintoja, vaan pysyvästi.**

Vääristävä vaikutus alkoi jo ensimmäisestä kaupasta lähtien ja yksikin kauppa vuodessa vääristää jo hitasmarkkinoita. Oman tontin osuus on edelleen kauppahintoja

nostava peruste vaikka kaikki ostajat tai virkamiehet eivät sitä ymmärtäisi. (Vuosina 2007-2013 Ilmalan alueelle valmistui 443 uutta huoneistoa, joiden kauppahintaan vaikutti oman tontin osuus. Keskimäärin kauppoja aletaan yleensä tehdä enemmän noin kahden vuoden kuluttua kunkin yhtiön valmistumisesta tai edellisestä kaupasta. Esimerkiksi vuonna 2014 Ilmalan alueen huoneistoilla tehtiin 31 kauppaa ja samaan aikaan Länsi-Pasilan hitaspuolella tehtiin 14 kauppaa. Nyt myös aivan viime vuosina Ilmalan alueelle on rakennettu lisää uusia kohteita.)

17.12.2019 päätöksen liitteen 2 merkitykselliset seikat

Liitteen 2 (Länsi-Pasilan hitaskaupat 1.12.2003 – 1.12.2019) osalta johtopäätökset väitetään nyt olevan vastakkaiset verrattuna siihen mitä 31.3.2015 kltk:n päätöksessä oli myönnetty vastaavista tiedoista. Tuolloin kltk:n käytössä oli vastaava listaus (14 hitaskauppaa 1.3.2014 – 3.3.2015) alueen hitaskaupoista mutta listaus tuolloin luonnollisesti kattoi vain käytännössä tämän listan alkuosan.

Molemmat listaukset ovat samansuuntaiset. Länsi-Pasilan hitaskaupat toteutuivat kaikki keskimäärin alle hitasenimmäishintojen. Leanpuiston kaupat (3kpl) toteutuivat reilusti alle hitasenimmäishintojen. Enimillään kauppahinnat olivat -851 euroa/m² alle hitashinnan ja ”kalleimmillaan” -555 e/m² alle hitashinnan. Eli ei hintaetua eikä arvonnousua.

Nyt 17.12.2019 päätöksessä väitetään, että ”suurin” osa hitaskaupoista olisi toteutunut samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa. Näin voi periaatteessa joku poliitikko väittää mutta objektiivista harkintaa tekevän virkamiehen tulisi olla hieman rehellisempi matematiikan taitojen osalta. Tapauksia oli yhteensä 27 kpl ja hyvällä tahdolla vain 15 näistä täyttää väitetyn kriteerin. Eli on hieman harjaanjohtavaa todeta ”suurin osa” kun kyse on noin puolet ja prosenteilla todeten 55,6%. Myös 31.3.2015 kltk tulkitse oikeammin.

Merkityksellisin tieto on siinä, että lähes puolet hitaskaupoista tehtiin paljon tai hyvin paljon alle hitasenimmäishinnoilla (kaikki kaupat keskimäärin -168 e/m² alle hitashinnan). Eli Länsi-Pasilan hitasyhtiöiden osalta kokonaisuutena ei voi väittää olevan hintaetua, koska arvonnousua ei ole ollut osoittaa todellisilla markkinhinnoilla.

Nyt 17.12.2019 päätöksessä väitetään virheellisesti siitä, miten Leanpuisto ja miten kltk:n olisivat todenneet Länsi-Pasilan alueen markkinahinnan vääristyneen. Tämä lienee selkeästi valmistelijan väärinkäsitys tai moitittava yritys johtaa päätöksentekijöitä harhaan.

Lisäksi valmistelija ei anna mitään merkitystä Leanpuiston kolmelle toteutuneelle kaupalla. Päinvastoin tämä on liitteen merkityksellisin näyttö arvioitaessa Leanpuiston väitettyä hintaetua ja miten Leanpuisto olisi pitänyt käsitellä jo vuonna 2013, 2015 tai viimein nyt.

17.12.2019 päätöksen liitteen 3 merkitykselliset seikat

Liite 3 osoittaa mm. kaupungin virheelliset laskelmat ja niissä esitetyt vääristyneet hintaerot. Merkityksellisin tieto on siinä mitä listaan ei ole kirjattu. Eli mikä erotus on ollut siinä vaiheessa kun yhtiö täytti 30-vuotta. Nyt 17.12.2019 päätöksessä väitetään virheellisesti, ettei sillä olisi mitään merkitystä. Päinvastoin nämä tiedot osoittaisivat,

että mikä on Leanpuiston todellinen suhde markkinoihin ennen kuin Ilmalan alueen vääristymät saivat suurimmat merkitykset. Kuten aikaisemmin todettu, Ilmalan vääristävä vaikutus alkoi jo huomattavasti aikaisemmin kuin vasta silloin kun se kltk:ssa myönnettiin. Laskelma osoittaisi, että nopein vääristymä oli juuri sillä laskentakaudella kun Leanpuisto täytti 30-vuotta. Kaupunki lähetti ensimmäisen laskelman vasta helmikuussa 2014 mutta kahden kuukauden aikana Leanpuiston ulottomattomiin valui vapautuminen ilman vuokankorotusta vaikka Ilmalan alueella ei olisi itään virhettä ollut.

17.12.2019 päätöksen liitteen 4 merkitykselliset seikat

Tämän liite on yksi esimerkki siitä, että Leanpuiston hitasvapautumisen valmistelu ja päätös ei ole ollut asianmukaista eikä objektiivista. Lähtökotaisesti tilastot menettää merkityksensä, jos niitä käytetään väärissä yhteyksissä tai väärillä tiedoilla. Tämän tilaston uskottavuus katoaa jo sillä hetkellä, kun keskihinnaksi väitetään jotakin sellaista, että keskihinta suurenee kun keskiarvoa nostavat muuttajat poistetaan. Eli tämän mukaan Länsi-Pasilassa vuokratontilla olevat huoneistot olisivat omalla tontilla olevia huoneistoja kalliimpia vaikka vuonna 2018 oman tontin osuus nosti hintoja 1746 e/m².

Lisäksi kyseisen tilaston uskottavuus voidaan kyseenalaistaa koska siitä puuttuu oikeat tiedot. Siinä ei ole huomioitu esim. kaupungin itse 27.2.2019 myymäänsä entistä hitashuoneistoa, kauppahinta 166 995e (4024 e/m²). Lisäksi osa kalleimmista kaupoista liitynee Eevankadulla olevan kohteeseen, jonka kaupunki myi muutama vuosi sitten vesivahinkokohteena grynderille, joka rakensi siihen huoneistoja. Nämä olivat todellisuudessa uusia kohteita vaikka ne rakennuslupamuutoksilla rakennettiin vanhaan kiinteistöön.

17.12.2019 päätöksen suurin virhe

Kärjistäen voidaan todeta, että kuviteltua ja vääristeltyä hintaa on verrattu alueen vääristyneeseen markkinahintaa ja tällä voidaan hyvän hallinnon periaatteita rikkomalla perustella vuokrankorotusta vaikka yhtiölle ei ole ollut osoitettavissa arvonnousua.

Tarkemmat perustelut ja loput vaatimukset sekä näytön arviointi

Perustelut ja vaatimukset jatkuu ja tarkennetaan myöhemmin suoraan asian valmistelijalle. Samoin näytön arviointia jatketaan myöhemmin. Kaupungin asettamassa määräajassa (7.2.2020 klo 16.00 mennessä) tätä oikaisuvaatimuskirjelmää ja liitteitä ei ehditä laatia tämän enempää.

Täydennykset ja liitteet toimitetaan myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

AS OY LEANPUISTO

c/o Saudit Oy, Koroistentie 8, 00280 HELSINKI