



Kaupunkiympäristön toimala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/AH

Päätös

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätös koskee noin 600 nykyistä Hitas-yhtiötä sekä mainitun päätöksen jälkeen perustettavia uusia Hitas-yhtiöitä.

Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa sekä nykyisille että uusille Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin perustein. Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä myös hakemuksesta tapahtuva sääntelyn päättäminen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Hitas-järjestelmän piirissä oleviin maanvuokrasopimuksiin tämän päätöksen edellyttämät muutokset.

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 (730 §) kehottaa kaupunginvaltuuston 3.6.2009 Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi muun muassa kiinteistölautakuntaa valmistelemaan ja päättämään menettelystä päätöksen soveltamiseksi Hitas-tuotantoa varten tehtäviä maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja muutettaessa.

Päätöksen mukainen menettely tuli ottaa käyttöön alkaen 1.1.2010.

Tontinluovutuksen soveltamisohjeet ja Hitas-sääntelyn päättymisen

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 §). Lisäksi lautakunta päätti antaa mainittujen päätösten perusteella tontinluovutuksen soveltamisohjeet liitteineen.

Soveltamisohjeissa keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²) täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla.

Soveltamisohjeiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen yksimielisestä päätöksestä. Sääntelyn vaikutuksen piirissä on yhtiö,

jonka keskihinta, tai sen hyväksi luettava rajahinta, alittaa postinumeroalueen markkinahinnan.

Soveltamisohjeiden mukaan hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutuminen on edellyttänyt kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen.

Käytännössä vapautuminen on edellyttänyt myös niiden osakkaiden suostumuksen, jotka eivät ole olleet henkilökohtaisesti tai edustettuna yhtiökokouksessa.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 – 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

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

Soveltamisohjeiden tarkistaminen

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (257 §) tarkistaa kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä 3.6.2009 (136 §) koskevaa tontinluovutuksen soveltamisohjetta (klk 24.11.2009, 668 §) seuraavasti:

1

Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen (kohta 5.1)

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella.

Hakemukseen tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä ja selvitys siitä, ettei mainittua päätöstä ole määräajassa moitittu. Yhtiökokouksen tulee tehdä päätös kulloinkin voimassaolevan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisia päätöksentekovaatimuksia noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhtiökokouksen päätöksen ei edellytetä syntyneen yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälän muuttamiseen tarvittavalla kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys Hitas-sääntelyn päättymisestä. Yhtiöllä on oikeus hakea vapautumispäätöksen jälkeen Hitas-pykälän poistamista yhtiöjärjestyksestä.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

2

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta toteaa, että vuokralaisen tulee Hitas-sääntelyn päättymisen jälkeen kiinnittää erityistä huomiota asumisen laadun ja asumisviihtyvyyden säilymiseen yhtiössä.

Mainittuun päätökseen on liitetty ilmoitus muutoksenhakukiellosta, koska päätöksen on katsottu olevan asian valmistelua. Kaupunginhallitus ei ole käyttänyt lautakunnan päätöksen osalta otto-oikeuttaan.

Lautakunnan delegointipäätös ja soveltamisohjeiden ajanmukaisuuden arviointi

Kiinteistölautakunta päätti 8.1.2015 (7 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön merkitsemään vuokralaisen hakemuksesta päättämään Hitas-sääntelyn kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) sekä kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) ja 16.5.2013 (257 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti kehottaa tuomaan lautakunnan päätettäväksi Hitas-järjestelmän kehittämispäätöstä koskevan tontinluovutuksen soveltamisohjeen ajanmukaisuuden arvioinnin tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran neljässä vuodessa.

Asunto-oy Reijolankallion hakemus

Asunto-oy Reijolankallion varsinainen yhtiökokous päätti 29.4.2021 hakea Hitas-järjestelmästä vapautumista.

Yhtiö pyytää 10.6.2021 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vapauttaisi sen Hitas-sääntelyn piiristä. Samalla yhtiö pyytää kohtuullistamista vuokrankorotusprosenttiin. Yhtiö perustelee maanvuokran korotuksen kohtuullistamista muun muassa kaupungin vuonna 2004 taannehtivasti käyttöönotetun Hitas-markkinahintaindeksin aiheuttamalla ns. hintakuopalla, kerhotiloista aiheutuvilla lisärasitteilla, Pikku-Huopalahden alueen lisärakentamisella, Asunto-oy Reijolankallion suunnittelu- ja rakennusvirheillä sekä taloyhtiöiden yhdenvertaisella kohtelulla.

Helsingin käräjäoikeuden 2.8.2021 antaman todistuksen mukaan edellä mainittua yhtiökokouksen päätöstä vastaan ei ole nostettu moitekannetta säädetyssä määräajassa.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja se on liitetty Ahjossa asialle.

Vuokran korotuksen kohtuullistaminen vapautumisen yhteydessä

Lautakunnan hyväksymien 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.

Pikku-Huopalahden alueen Hitas-talojen säännellyt hinnat vaihtelevat suuresti valmistumisvuoden mukaan. Tämä johtuu hintakehityksestä 1990-luvun vaihteessa, jolloin hintataso muuttui jyrkästi laman vuoksi, mikä selittää myös indeksivaihtelut. Jotkut alueen Hitas-talot ovat käytännössä vapautuneet sääntelystä, koska niiden Hitas-hinta on ylittänyt markkinahinnan. Tulevaisuudessa niiden tonttivuokrat säilyvät ennallaan. Asunto-oy Reijolankallio ei kuulu tähän ryhmään, vaan Hitas-hinta on sääntelyjärjestelmän vuoksi selvästi markkinahintaa alempi. Tämä johtaisi sääntöjen kaavamaisen soveltamisen vuoksi tontin vuokran korottamiseen. Hakijan mielestä tämä olisi kuitenkin epäoikeudenmukaista ja kohtuutonta.

Hakijan selvityksen mukaan viimeksi myytyjen asuntojen keskineliöhinta Helsingissä postinumeroalueella 30 - Pikku Huopalahti oli kaupungin 5.5.2021 päivätyn ilmoituksen mukaan 5 637 euroa. Asunto-oy Reijolankallion Hitas-hinta on sääntelyn vuoksi selvästi markkinahintaa alhaisempi (keskineliöhinta 4 369 euroa / m², rajahinta 4 653 euroa / m²).

Helsingin kaupunki päätti vuonna 2004 ottaa käyttöön Hitas-hintamarkkinahintaindeksin laskennan taannehtivasti. Kaupungin päätöksen tarkoitus oli luoda mahdollisimman yhdenvertainen, oikeudenmukainen ja kohtuullinen asuntojen jälleenmyynnin hinnoittelujärjestelmä. VTT:n tutkimuksessa kuitenkin ilmeni, että markkinahintaindeksi kohteli kaltoin vuosina 1989-1990 valmistuneita taloja ja suosi vuosina 1992-1993 sekä 1995 valmistuneita taloja.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 8.3.2013, taltionumero 861, diaarinumerot 1428/3/11 ja 1474/3/11 s. 10 (17) todetaan seuraavaa:

”Kaupunki on saanut yksipuolisella enimmäishinnan laskentatavan muutoksella vuonna 2004 aikaan tilanteen, jossa useimpien 1990-luvun alkupuolen Hitas-yhtiöiden enimmäishinta nousi markkinahinnan yli. Muutos laski 1980-luvun lopulla valmistuneiden yhtiöiden enimmäishinnan pysyvästi jopa alle puoleen ensin mainittujen yhtiöiden hinnoista. Hinnoittelun eriarvoisuus ilmenee selkeästi Pikku-Huopalahdessa olevia kohteita Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tietojen perusteella vertailemalla, Asuntojen alkuperäiset hankintahinnat ovat samaa suuruusluokkaa, mutta enimmäishinnat vaihtelevat huomattavasti.”

Pikku-Huopalahden postinumeroalueella (30) viiden viimeisen vuoden aikana myytyjen asuntojen keskineliöhinnat ovat vaihdelleet 3944 ja 6869 euron välillä. Laskettu keskineliöhinta perustuu Tilastokeskuksen tietoihin edeltävältä 12 kuukaudelta lisättynä samana aikana toteutuneiden Hitas-asuntokauppojen hintatiedoilla. Asuntopalvelujen 2.8.2021 ilmoittamien hintatietojen mukaan Asunto-oy Reijolankallion keskihinta on 4 488 euroa/as-m² ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 802 euroa/as-m². Ottaen huomioon

postinumeroalueen (30) – Pikku-Huopalahti markkinahinnan 5 651 euroa/as-m² sekä yhtiön toimittaman selvityksen, voidaan yhtiön todeta olevan hintakuopassa.

Ottaen lisäksi huomioon hakijan esittämät seikat muiden alueen Hitas-yhtiöiden asuntojen hintakehityksestä ja myös alueen lisärakentamisen vaikutuksesta postinumeroalueen asuntojen markkinahinnan kehitykseen ja hakijan asuntojen arvoon, Helsingin kaupunki katsoo, että soveltamisohjeiden mukaista vuokran korotusta 20 % voidaan kohtuullistaa siten, että vuokraa korotetaan 5 %. Nykyiseen vuokraan tehtävää korotusta voidaan pitää kohtuullisena. Kaupungin aikaisemman käytännön mukaan soveltamisohjeiden mukaista korotusta on voitu kohtuullistaa puolella.

Vuokrasopimuksen muuttaminen vapautumisen yhteydessä

Asunto-oy Reijolankallio on täyttänyt 30 vuotta 14.6.2021.

Asuntopalvelujen ilmoituksen 2.8.2021 mukaan yhtiön keskihinta on 4 488 euroa/as-m², ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 802 euroa/as-m² sekä postinumeroalueen (30) – Pikku-Huopalahti markkinahinta 5 651 euroa /as-m². Yhtiön hintaetu on siten 849 euroa/as-m².

Soveltamisohjeiden mukaan hintaedun ollessa 701-850 euroa/as-m², tontin maanvuokran korotus on 20 %.

Edellä mainituin perustein tontin 29256/1 nykyistä vuosivuokraa esitetään kuitenkin 1.9.2021 lukien tarkistettavaksi 5 %. Tällöin tontin uusi vuosivuokra on 1.9.2021 alkaen 42 024,99 euroa/vuosi entisen 40 023,80 euroa/vuosi sijasta. Tällöin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaksi uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 2 288,71 euroa/vuosi entisen 2 179,72 euroa/vuosi sijasta.

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tontin maanvuokrasopimukseen merkitään po. kaupunginvaltuuston päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät. Päättymisajankohta määräytyy mainituissa tapauksissa nykyään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön (aikaisemmin tonttiosaston osastopäällikön) päätöksen perusteella. Muutoin vuokrasopimuksissa noudatetaan entisiä ehtoja.

Lisäksi tiimipäällikön päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ilmoittaa edellä mainittujen kaupungin päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluille, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä mm. kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikölle. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisäksi tiimipäällikön nähtävänä ovat yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja, ääniluettelo, osakeluettelo, moittimattomuustodistus, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys.