

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Ratapihantie 9, 00520 HELSINKI
Puhelin 010 36 42000, 0100 86311
Faksi 010 36 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

23045/10

2.12.2010

08436/10/2299

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2009 - 2606/2006
Stn dnro	
Saap./Anl.	07-12-2010
K13	

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon oheisen valituksen johdosta. Samalla kaupunginhallitukselle varataan kaupungin puhevallan käyttäjänä tilaisuus antaa selityksensä asiassa.

Asiakirjoihin pyydetään liittämään kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 03.01.2011.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Simo Vainio-Kaila
notaari
010 36 42018

Puhelujen hintatiedot:

0100-alkuinen palvelunumero (paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu)

010-alkuinen yritysnúmero (lankapuh. 8,28 snt + 5,95 snt/min, matkapuh. 8,28 snt + 17,04 snt/min)

LIITTEET

XXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX alkuperäiset valitusasiakirjat

Päätös kuuluu seuraavasti:

”Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kaupungin omistamat aravarahoitteiset asuinkiinteistöt tulee sulauttaa perustettavaan uuteen asuinkiinteistöyhtiöön, jonka tulee niiden tilalle perustaa uudet alueyhtiöt.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti kehottaa kaupunginhallitusta ryhtymään toimenpiteisiin kaupungin omistamien aravarahoitteisten asuinkiinteistöyhtiöiden sulauttamiseksi ja hallinnon järjestämiseksi siten, kuin liitteenä olevassa Helsingin kaupungin omistamien asuinkiinteistöjen yhdistämisestä ja tehokkaamasta hallinnosta 22.6.2010 valmistuneessa työryhmämietinnössä esitetään.”

Tämän jälkeen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt neljä toivomuspontta.

Perustelut

Kuntalain mukaan kaupunginvaltuusto vastaa kaupungin toiminnasta ja taloudesta.

”Tämän mukaisesti valtuuston tulee:

- 1) päättää toiminnan ja talouden keskeisistä tavoitteista;*
- 2) päättää hallinnon järjestämisen perusteista;*
- 3) päättää talouden ja rahoituksen perusteista sekä hyväksyä talousarvio;*
- 4) päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista;*
- 5) päättää kunnan liikelaitokselle asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista;...”*

Helsingin kaupunginhallitus on päätösehdotusperusteluissaan lähtenyt siitä, että Helsingin kaupungin omistamien 21 vuokrakiinteistöyhtiötä tulee fuusioda yhteen yksittäiseen yhtiöön, jonka toimialana tulisi olemaan Helsingin alueella omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovuttaa vuokralle.

Edelleen toimialaehdotuksessa todetaan, että yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa.

Valittajien tiedossa on, että Helsingin kaupunki ei ole nyt päätettyä ja suoritettavaa fuusiota varten hankkinut selvityksiä toimenpiteen verotuksellisista seuraamuksista. Perusteluissa todetaan, että fuusio on veroneutraali toimenpide. Tämän on todennut apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä päätöksenehdotuksen perusteluissa.

Kun aiottua fuusiota tarkastelee lähemmin, voidaan kiinteistöyhtiöstä todeta seuraavaa:

- 1) Yhtiöllä on huomattava määrä velkaa.
- 2) Yhtiöt omistavat tai hallinnoivat huomattavan suuria asuinkiinteistöjä Helsingin alueella, jotka tänä päivänä ovat arvokkaita.

Ei ole selvitetty sitä, kuinka paljon kiinteistöjen käypä arvo poikkeaa tasearvosta. Jos poikkeama on kovin suuri ja rakennukset kiinteistöyhtiössä on poistettu lähes kokonaan, muodostuu tasearvon ja käyvän hinnan välille varsin suuri ero. Tätä eroa ei tasaa edes fuusion mukana siirtyvä taloyhtiökohtainen velka.

Kun kaupunginvaltuusto on päätöksen fuusiosta tehnyt, ei sillä ole ollut tiedossa verottajan kantaa. Miten verottaja fuusion myötä suhtautuu siihen, että yhtiöiden omaisuuden käypä arvo saattaa olla huomattavasti korkeampi kuin tasearvo.

Kun fuusion myötä alueellisesta 21:stä kiinteistöyhtiöstä luovutetaan vielä ”Helsingin Asunnot Oy” -nimiselle suurelle vastaanottavalle yhtiölle erilaista kiinteistöjen huoltoon ja kunnossapitoon liittyvää koneistoa ja laitteistoa, on näiden luovutus verotusseuraamukseltaan vähintäänkin epäselvää ja epävarmaa.

Fuusiosuunnitelman mukaan edelleen on tarkoitus liiketoimintasiirtona siirtää isosta vastaanottavasta fuusioyhtiöstä kiinteistöjen ylläpitoon ja huoltotoimintaan tarkoitetut koneet ja kalusteet 21 perustettavaan aluehuoltoyhtiöön (alueisännöintiyhtiöön).

Kun verottaja tarkastelee tätä kokonaisuutta, saattaa esille nousta kysymys siitä, että kyse onkin 21 alueyhtiön purkamisesta eikä

fuusioimisesta ja tällöin sovellettavaksi tulee mahdollisesti elinkeinoverolain 51 d §:n sääntö, jonka mukaan purkautuvan yhtiön verotuksessa vaihto-, sijoitus- ja käyttöomaisuuden sekä muun omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa vastaava määrä.

Tällöin veroseuraamukset tulevat varmasti olemaan Helsingin kaupungille valtavat.

Kaupunginvaltuusto ei voi täyttää kuntalaissa asetettua tehtävää puutteellisten selvitysten perusteella. Mitä tapahtuu, jos asiassa tuleekin verotuksellinen yllätys ja ankarat verotustoimenpiteet kohdistuvat kaikkiin 21 fuusioitavaan yhtiöön?

Valittajat katsovat, että Helsingin kaupunginvaltuusto on päätöksessään 20.10.2010 §:n 230 kohdalla mennyt toimivaltaansa ulommaksi ja tehnyt laittoman päätöksen. Jo pelkästään fuusioselvitysten puuttuessa ei lain asettama kaupungin asioiden huolellinen hoito ja järkevä päätöksenteko toteudu, vaan menettelyä on pidettävä lainvastaisena.

Valittajat edelleen katsovat, että Helsingin kaupunginvaltuusto on mennyt toimivaltaansa ulommaksi ja tehnyt laittoman päätöksen antamalla Helsingin kaupunginhallitukselle valtuudet ryhtyä päätöksen perusteluissa mainittuun 21 palveluyhtiön fuusioimiseen.

Päätökseen tarkemmin tutustuttaessa voidaan todeta, että fuusion yksi peruste on se, että pääomayhtiö rahoittaa myös uudiskohteiden pääoma- ja tontinvuokrakuluja (huomattavaa on, että rakentamista eikä suunnittelua ole vielä edes aloitettu). Kyseessä lienee jonkinlainen ennakoiva toiminta.

Aravarahoituslain 7 §:n 2 momentti toteaa kuitenkin esimerkiksi vuokrien tasauksesta seuraavaa:

”Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainotettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.”

Vuokrien tasaus koskee ainoastaan jo olemassa olevia yhtiöitä.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä valtuudet annetaan kuitenkin vuokrankorotuksiin, jotka tulevat ajoittumaan tulevaisuuteen ja joiden

tarpeen määrittelee Helsingin kaupungin mahdollisten uudiskohteiden rakentamiskustannukset. Näitä rakentamiskustannuksia on tarkoitus tasata vuokrankorotuksin niin, että Helsingin kaupungin vuokrataloissa asuvat asukkaat itse asiassa rahoittavat Helsingin kaupungin uudistuotannon.

Valittajat pitävät tätä toimintatapaa perustuslain vastaisena. Helsingin kaupunki on esittänyt, että uusi asuntoyhtiö (työnimenä Helsingin Asunnot Oy) ei voi tuottaa voittoa. Kuitenkin tämän yhtiön toiminnasta on tarkoitus irrottaa rahaa uudisrakentamiseen, joka lisää asiallisesti ottaen Helsingin kaupungin omaisuus- ja kiinteistömassaa. Tämän massan rahoittavat pelkästään Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat vuokralaiset. Helsingin kaupungin esittämä vuokrankorotus, joka ei tulisi ensimmäisen viiden vuoden aikana nousemaan enempää kuin 0,50 euroa/neliometri/kuukausi, on juuri tätä rahaa. Sen lisäksi, että tämä menettely rikkoo aravarahoituslain 7 §:n 2 momenttia, on kyseessä myöskin kansalaisten perusoikeudet. Tietyin edellytyksin voidaan näistä asuintaloista poistaa ARAVA-rajoitukset ja ne voidaan myydä markkinoilla käypään hintaan. Tällöin kaikki Helsingin kaupunginasukkaat hyötyvät, mutta ainoastaan Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat maksavat rakentamiskustannukset ja hoitavat velkojen takaisinmaksun.

Helsingin kaupungin uusi asuntoyhtiö on sellainen, että sen ei ole tarkoitus tuottaa voittoa. Asuntoyhtiö toisaalta kuitenkin valjastetaan keräämään korotettuja vuokria Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvilta asukkailta, jotta voidaan rakentaa tulevia uudisrakennuksia. Nämä lisäävät Helsingin kaupungin kiinteistömassaa ja omaisuusmassaa siinä määrin, että tällainen omaisuuden lisäys voidaan katsoa tämän lisäksi voitoksi. Helsingin kaupunki ja kaupunginhallitus toimii tässä siis uuden Helsingin Asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen vastaisesti tosiasiallisesti.

Kun Helsingin kaupunki rakentaa ja lisää omaisuusmassaansa, tulee varat tähän tarkoitukseen kerätä verotuksella siten, että kaikki Helsingin kaupungin asukkaat osallistuvat omaisuusmassan kasvattamiseen. Jos omaisuusmassa kasvatetaan pelkästään vuokra-asuntojen asukkaiden korotetuilla vuokrilla, tulee omaisuusmassan karttumisen kuitenkin kaikkien Helsingin kaupungin asukkaiden hyväksi. Tämä asettaa kaupungin asukkaat eriarvoiseen asemaan. Menettely on ehdottomasti perustuslain vastainen.

Valittajat katsovat, että Helsingin kaupunginvaltuusto on antanut Helsingin kaupunginhallitukselle ja sen elimille valtuudet toimia lainvastaisesti, rikkoa perustuslakia sekä aravalainsäädäntöä ja myöskin kuntalakia. Tällainen päätös huonosti valmisteltuna ei voi olla laillinen ja siksi päätös tulee kumota ja palauttaa asia kaupunginvaltuustoon laillista käsittelyä varten.

Helsingissä 29. päivänä marraskuuta 2010.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Laatimisessa avusti:

Kenneth Gallen-Kallela
oikeustieteen kandidaatti, Helsinki