



08.08.2011

Kaj/1

**§ 672**

**Selityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista**

HEL 2011-000576 T 10 07 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan selityksen:

**Valittaminen hallinto-oikeuden päätöksestä**

Hallinto-oikeuden päätökseen kunnallisvalitusasiassa haetaan muutosta valittamalla korkeimmalle hallinto-oikeudelle (kuntalaki (17.3.1995/365) 97 §). Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista (kuntalaki 93 § ja hallintolainkäyttölaki (26.7.1996/586) 22 §). Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan tiedoksisaannista (kuntalaki 97 §).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* hallinto-oikeuden päätös on annettu tiedoksi 1.4.2011. Hänen valituksensa on saapunut korkeimmalle hallinto-oikeudelle 29.4.2011. Valitus on näin ollen saapunut määräajassa.

Valituksessaan \*\*\*\*\* viittaa hallinto-oikeudelle 25.11.2009 asiassa annettuun vastaselitykseen.

\*\*\*\*\* katsoo, että tontinvuokran korotus yhtiöissä, joissa markkinahinta ylittää Hitas-enimmäishinnan, on yhdenvertaisuutta loukkaava. Hitas-enimmäishinnan 1.3.2004 voimaan tulleessa laskentatavassa on yhdenvertaisuuden kannalta ongelmia, jotka myös eduskunnan oikeusasiamies on kanteluratkaisussaan todennut.

Hän pitää vuokrankorotuksia sakkoluonteisina, koska niillä ei ole yhteyttä maan arvoon, vaan ne perustuvat ainoastaan siihen, ylittääkö yhtiön asuntojen Hitas-enimmäishinta markkinahinnan vai ei. Lisäksi vanhojen sääntelemättömien ja vapaasti rahoitettujen asuntoyhtiöiden tontinvuokrat ovat Hitas-yhtiöiden tontinvuokria alhaisemmalla tasolla eikä toisinpäin. Vanhoihin, vuokraltaan alhaisiin vuokrasopimuksiin, ei kesken vuokrakauden olla tekemässä korotuksia.

As. Oy Askaistenpolku 2:n valitus



As. Oy Askaistenpolku 2:lle hallinto-oikeuden päätös on annettu tiedoksi 4.4.2011. Yhtiön valitus on saapunut korkeimmalle hallinto-oikeudelle 4.5.2011. Valitus on näin ollen saapunut määräajassa.

Yhtiö katsoo, että maanvuokran korotus loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden vaatimusta. Markkinahintaindeksin heilahtelujen vuoksi joidenkin Hitas-yhtiöiden asunnot ovat hintakuopassa verrattuna muihin samalla alueella sijaitsevien yhtiöiden asuntoihin. Maanvuokrien korotukset perustuvat markkinahinnan ja Hitas-enimmäishinnan erotuksen suuruuteen, joka voi samallakin alueella vaihdella suuresti.

Lisäksi yhtiö katsoo, etteivät maanvuokran korotukset ole perusteltuja, sillä Hitas-tonttien maanvuokrat eivät ole, toisin kuin kaupunginvaltuuston perusteluissa on mainittu, laskeneet huomattavan alhaiselle tasolle. Yhtiö on valituksessaan esittänyt vertailua aravalainoitettujen vuokratulojen, aravalainoitettujen Hitas-talojen ja vapaarahoitteisten Hitas-talojen maanvuokrasta.

#### Valitusperusteiden arviointi

Helsingin kaupunki esittää korkeimmalle hallinto-oikeudelle selityksensä lausunnossa 30.9.2009 ja sen liitteissä Helsingin hallinto-oikeudelle esitetyn seuraavin tarkennuksin ja täydennyksin.

#### Tontin maanvuokran korotus

Hitas-yhtiöiden vuokrasopimusten vuokran määrittely perustuu maan arvoon, joka on vuokrauden aikana noussut huomattavasti enemmän kuin vuokrasopimusten mukaiset elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvat tarkistettut maanvuokrat. Hitas-yhtiöiden hallitsemien tonttien maanvuokrat ovat siten ajan kuluessa muuttuneet alhaisiksi. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisen tontin maanvuokran korotuksen tarkoituksena on, että korotettu vuokra vastaa normaalia sääntelemättömien tonttien vuokraa.

Niiden Hitas-yhtiöiden osalta, joissa markkinahinta on korkeampi kuin Hitas-järjestelmän mukainen enimmäishinta, syntyy osakkeenomistajille rajoitusten purkamisen yhteydessä ns. hintaetua. Osakkeenomistajat voivat myydä Hitas-asuntonsa markkinahinnalla alhaisemman enimmäishinnan sijaan. Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaetun saamisen edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran korotuksista.

Sellaisten Hitas-yhtiöiden osalta, joissa Hitas-järjestelmän mukainen enimmäishinta ylittää markkinahinnan, ei synny hintaetua Hitas-järjestelmästä vapauttamisen yhteydessä. Näin ollen on perusteltua



olla korottamatta kyseisten yhtiöiden hallitsemien tonttien maanvuokria Hitas-sääntelyn purkamisen yhteydessä.

As. Oy Askaistenpolku 2:n valituksessa todetaan, että maanvuokrat Hitas-asunnoissa eivät ole alhaisella tasolla. Tämän väitteen tueksi yhtiö on esittänyt vertailua aravalainoitettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden tontinvuokriin. \*\*\*\*\* valituksessa niin ikään vertaillaan tontinvuokria eri aikakausilta, alueilta ja rakentamismuodoista, ja todetaan, ettei Hitas-yhtiöiden maanvuokria voida pitää alhaisena.

Helsingin kaupungin käsityksen mukaan vertailu tulee kuitenkin suorittaa vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokriin, koska vapautuvasta Hitas-yhtiöstä tulee tällainen. Lisäksi vertailu on suoritettava samalla alueella samaan aikaan vuokrattujen tonttien välillä.

Halvimmat maanvuokrat, joihin korotuksia maan arvon nousun myötä tehdään sopimusajan umpeutuessa, ovat vanhoja, ajalta, jolloin Hitas-tuotantoa ei ole vielä ollut. Ei siis ole vertailukohtaa saman ajan Hitas-tontinvuokralle. Hitas-tuotannon aikana tehtyjen sääntelemättömien maanvuokrasopimusten vuokrat ovat säännöllisesti kaupunginvaltuuston päätöksessä mainitut 10-30 % korkeammat kuin samaan aikaan tehtyjen Hitas-yhtiöiden sopimusten maanvuokrat, muun muassa Ara-bianrannassa noin 25 % ja Kalasatamassa noin 20 % korkeammat.

Sääntelemättömiin tontinvuokriin suhteutettuna Hitas-tontinvuokrat ovat kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa mainitulla tavalla alhaisella tasolla, johtuen muun muassa sääntelemättömien tonttien vuokraamisen perustumisesta usein tarjouskilpailuun. Näin ollen maanvuokran korotus Hitas-yhtiössä, samalla kun ko. yhtiön asuntojen hinnat vapautuvat sääntelystä, on oikeudenmukainen suhteessa sääntelemättömien tonttien maanvuokraan, kuten edellä on todettu.

Maanvuokrasta sopiminen ei ole yksipuolista. Vuokranantaja ei voi omalla päätöksellään korottaa maanvuokraa, vaan siihen edellytetään vuokralaisen suostumusta eli uudelleen sopimista. Näin ollen vanhoissa pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa, joihin \*\*\*\*\* viittaa valituksessaan, tontinvuokrat ovat edelleen alhaiset, koska yksipuolisesti niitä ei voi korottaa. Niitä korjataan sitä mukaan kun sopimukset päättyvät ja uusia solmitaan.

Myöskään niiden Hitas-yhtiöiden, joissa asuntojen enimmäishinta on pienempi kuin markkinahinta, tontinvuokria kaupunki ei voi korottaa, jos kaikki vuokralaisena olevan yhtiön osakkeenomistajat eivät tähän suostu. Täten maanvuokran korottaminen on samanlainen toimenpide kaikissa tapauksissa.



Uuden maanvuokran määrittämistä ei kaupunginvaltuuston päätöksellä ole yhdenkään vuokralaisen osalta tehty; tämä jää myöhempien päätösten ja sopimusten varaan. Yksityisoikeudellisena toimenpiteenä vuokrasta sopimisen arviointi ei kuulu hallintotuomioistuimen toimivaltaan. Maanvuokraa voidaan kohtuullistaa maanvuokralain (29.4.1966/258) ja varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (13.6.1929/228) nojalla, jos sen katsotaan olevan kohtuuton.

Todettakoon myös, että Hitas-järjestelmän uudistamisen perusteena mainitut ongelmat ja epäkohdat eivät perustu tonttien maanvuokriin. Maanvuokrankorotuksilla ei toisaalta voida myöskään ratkaista kaikkia Hitas-järjestelmän ongelmia. Järjestelmää, joka takaisi kaikille Hitas-asunnoille ja Hitas-asunnon omistajille samanlaisen hintakehityksen asuntoa myytäessä, ei ole luotavissa, vaan viime kädessä markkinasuhdanteet ohjaavat hintakehitystä niin Hitas-asuntojen kuin sääntelemättömienkin asuntojen osalta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoituksena on kuitenkin ollut luoda vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset, oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille. Alueelliset vuokrankorotusperusteet ovat mahdollisimman samanlaisia samoilla alueille (sama % tai rakennusoikeuden pääoma-arvo).

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, eikä se loukkaa kuntalaisten tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Päätös on tehty harkintavallan rajoissa, ja sen tekeminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

#### Rajahinnan käyttöönotto

Valittajat ovat todenneet, että maanvuokran korotus on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen myös siitä syystä, että enimmäishinta saattaa muodostua hyvin erilaiseksi samalla alueellakin olevissa asunnoissa riippuen rakentamisajankohdasta ja silloisesta markkinatilanteesta.

Koska tontin maanvuokran korotus perustuu kunkin Hitas-asunnon Hitas-järjestelmän mukaisen enimmäishinnan ja markkinahinnan väliseen eroon, myös kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen mukainen tontin maanvuokran korotus on valittajien mukaan tasapuolista kohtelua loukkaavaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 3.6.2009 on kuitenkin Hitas-hintojen määrittelyn tasapuolisuuden edistämiseksi päätetty myös ns. rajahinnan käyttöönottamisesta Hitas-järjestelmän mukaisen enimmäishinnan laskennassa. Päätöksen mukaan enimmäishinta tullaan laskemaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten



enimmäishintojen keskiarvon mukaan, jos Hitas-asunnon laskennallinen huoneistoneiön enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo. Enimmäishinnan laskentatavoista käytetään siten kullekin osakkeenomistajalle edullisinta vaihtoehtoa. Rajahinta helpottaa mielestään hintakuopassa olevien Hitas-asunnon omistajien asemaa nostamalla heidän asuntojensa enimmäishintoja usein huomattavastikin ja pienentäisi samalla mahdollista vuokrankorotusta. Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti.

Helsingin kaupunki katsoo, että kaupunginvaltuuston päätös ei tälläkään perusteella kohtele kuntalaisia yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun vaatimusten vastaisesti. Rajahinnan käyttöönotto edistää Hitas-asuntojen välisten enimmäishintaerojen tasoittumista ja edistää siten myös enimmäishintoihin sidoksissa olevien tonttien maanvuokrien mahdollisten korotusten tasapuolisuutta.

#### Hitas-yhtiöiden valintamahdollisuus

Lisäksi todetaan, että kaupunginvaltuuston päätöksessä vain annetaan hintasääntelyn vaikutuksen piiriin kuuluville Hitas-yhtiöille mahdollisuus irrottautua Hitas-järjestelmästä. Hitas-rajoituksia ei pureta, eikä tontin maanvuokraa koroteta ilman yhtiön omaa hakemusta, joten kukin edellytykset täyttävä Hitas-yhtiö voi itse tehdä asiasta oman päätöksen. Kyseiset yhtiöt voivat myös halutessaan jatkaa Hitas-rajoitusten piirissä ilman tontin maanvuokran korotusta.

Hitas-asunnon ostajat ovat olleet asunnot ostaessaan tietoisia järjestelmästä ja yhtiöjärjestykseen liitetyistä Hitas-määräyksistä, joten he ovat sitoutuneet asunto-osakkeet ostaessaan järjestelmään. He ovat olleet tietoisia, että saavat ostaa osakkeet säänneltyyn hintaan ja joutuvat myymään osakkeensa säänneltyyn hintaan päättäessään niistä luopua. Tätä järjestelyä kaupunginvaltuusto ei ole päätöksellään purkanut, eikä voikaan purkaa. Jos osakkeenomistaja haluaa tämän järjestelyn säilyttää, hän saa sen säilyttää. Tällöin asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeenomistaja hän on, ei kohdisteta myöskään tontinvuokran korotusta. Kaupunginvaltuuston päätös ei näin ollen heikennä kenenkään asemaa.

#### Johtopäätökset

Yllä mainituilla, lausunnossa 30.9.2009 hallinto-oikeudelle esitetyillä sekä hallinto-oikeuden päätöksestä 31.3.2011 ilmenevillä perusteilla Helsingin kaupunki katsoo, että valituksissa väitetystä poiketen kaupunginvaltuuston päätös 3.6.2009, 136 § ei ole lainvastainen.



08.08.2011

Kaj/1

Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi siten valitukset tutkittuaan hylätä sekä As. Oy Askaistenpolku 2:n että \*\*\*\*\* valitus.

## Käsittely

Esteelliset: Moisio Elina, Ryöti Miliza, Matikainen Kristiina, Krohn Minerva, Tulensalo Hannu

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 HAO:n päätös 31.3.2011 valitukseen
- 2 KHO:n selityspyyntö Hitas-järjestelmän valituksista
- 3 Oikeuden lausunto Hitas-järjestelmävalituksista.
- 4 Kv, tonttiosaston lausunto Hitas-järjestelmävalituksista
- 5 Kv, asunto-osaston lausunto

## Otteet

### Ote

Lausunnonantajat

KHO

### Otteen liitteet

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan selityksen:

### Valittaminen hallinto-oikeuden päätöksestä

Hallinto-oikeuden päätökseen kunnallisvalitusasiassa haetaan muutosta valittamalla korkeimmalle hallinto-oikeudelle (kuntalaki (17.3.1995/365) 97 §). Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista (kuntalaki 93 § ja hallintolainkäyttölaki (26.7.1996/586) 22 §). Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan tiedoksisaannista (kuntalaki 97 §).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* hallinto-oikeuden päätös on annettu tiedoksi 1.4.2011. Hänen valituksensa on saapunut korkeimmalle hallinto-oikeudelle 29.4.2011. Valitus on näin ollen saapunut määräajassa.



Valituksessaan \*\*\*\*\* viittaa hallinto-oikeudelle 25.11.2009 asiassa annettuun vastaselitykseen.

\*\*\*\*\* katsoo, että tontinvuokran korotus yhtiöissä, joissa markkinahinta ylittää Hitas-enimmäishinnan, on yhdenvertaisuutta loukkaava. Hitas-enimmäishinnan 1.3.2004 voimaan tulleessa laskentatavassa on yhdenvertaisuuden kannalta ongelmia, jotka myös eduskunnan oikeusasiamies on kanteluratkaisussaan todennut.

Hän pitää vuokrankorotuksia sakkoluonteisina, koska niillä ei ole yhteyttä maan arvoon, vaan ne perustuvat ainoastaan siihen, ylittääkö yhtiön asuntojen Hitas-enimmäishinta markkinahinnan vai ei. Lisäksi vanhojen sääntelemättömien ja vapaasti rahoitettujen asuntoyhtiöiden tontinvuokrat ovat Hitas-yhtiöiden tontinvuokria alhaisemmalla tasolla eikä toisinpäin. Vanhoihin, vuokraltaan alhaisiin vuokrasopimuksiin, ei kesken vuokrakauden olla tekemässä korotuksia.

#### As. Oy Askaistenpolku 2:n valitus

As. Oy Askaistenpolku 2:lle hallinto-oikeuden päätös on annettu tiedoksi 4.4.2011. Yhtiön valitus on saapunut korkeimmalle hallinto-oikeudelle 4.5.2011. Valitus on näin ollen saapunut määräajassa.

Yhtiö katsoo, että maanvuokran korotus loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden vaatimusta. Markkinahintaindeksin heilahtelujen vuoksi joidenkin Hitas-yhtiöiden asunnot ovat hintakuopassa verrattuna muihin samalla alueella sijaitsevien yhtiöiden asuntoihin. Maanvuokrien korotukset perustuvat markkinahinnan ja Hitas-enimmäishinnan erotuksen suuruuteen, joka voi samallakin alueella vaihdella suuresti.

Lisäksi yhtiö katsoo, etteivät maanvuokran korotukset ole perusteltuja, sillä Hitas-tonttien maanvuokrat eivät ole, toisin kuin kaupunginvaltuuston perusteluissa on mainittu, laskeneet huomattavan alhaiselle tasolle. Yhtiö on valituksessaan esittänyt vertailua aravalainoitettujen vuokratulojen, aravalainoitettujen Hitas-talojen ja vapaarahoitteisten Hitas-talojen maanvuokrasta.

#### Valitusperusteiden arviointi

Helsingin kaupunki esittää korkeimmalle hallinto-oikeudelle selityksensä lausunnossa 30.9.2009 ja sen liitteissä Helsingin hallinto-oikeudelle esitetyn seuraavin tarkennuksin ja täydennyksin.

#### Tontin maanvuokran korotus

Hitas-yhtiöiden vuokrasopimusten vuokran määrittely perustuu maan arvoon, joka on vuokrakauden aikana noussut huomattavasti enemmän kuin vuokrasopimusten mukaiset elinkustannusindeksin kehitykseen



perustuvat tarkistettut maanvuokrat. Hitas-yhtiöiden hallitsemien tonttien maanvuokrat ovat siten ajan kuluessa muuttuneet alhaisiksi. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisen tontin maanvuokran korotuksen tarkoituksena on, että korotettu vuokra vastaa normaalia sääntelemättömien tonttien vuokraa.

Niiden Hitas-yhtiöiden osalta, joissa markkinahinta on korkeampi kuin Hitas-järjestelmän mukainen enimmäishinta, syntyy osakkeenomistajille rajoitusten purkamisen yhteydessä ns. hintaetua. Osakkeenomistajat voivat myydä Hitas-asuntonsa markkinahinnalla alhaisemman enimmäishinnan sijaan. Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaetun saamisen edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran korotuksista.

Sellaisten Hitas-yhtiöiden osalta, joissa Hitas-järjestelmän mukainen enimmäishinta ylittää markkinahinnan, ei synny hintaetua Hitas-järjestelmästä vapauttamisen yhteydessä. Näin ollen on perusteltua olla korottamatta kyseisten yhtiöiden hallitsemien tonttien maanvuokria Hitas-sääntelyn purkamisen yhteydessä.

As. Oy Askaistenpolku 2:n valituksessa todetaan, että maanvuokrat Hitas-asunnoissa eivät ole alhaisella tasolla. Tämän väitteen tueksi yhtiö on esittänyt vertailua aravalainoitettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden tontinvuokriin. \*\*\*\*\* valituksessa niin ikään vertaillaan tontinvuokria eri aikakausilta, alueilta ja rakentamismuodoista, ja todetaan, ettei Hitas-yhtiöiden maanvuokria voida pitää alhaisena.

Helsingin kaupungin käsityksen mukaan vertailu tulee kuitenkin suorittaa vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokriin, koska vapautuvasta Hitas-yhtiöstä tulee tällainen. Lisäksi vertailu on suoritettava samalla alueella samaan aikaan vuokrattujen tonttien välillä.

Halvimmat maanvuokrat, joihin korotuksia maan arvon nousun myötä tehdään sopimusajan umpeutuessa, ovat vanhoja, ajalta, jolloin Hitas-tuotantoa ei ole vielä ollut. Ei siis ole vertailukohtaa saman ajan Hitas-tontinvuokralle. Hitas-tuotannon aikana tehtyjen sääntelemättömien maanvuokrasopimusten vuokrat ovat säännöllisesti kaupunginvaltuuston päätöksessä mainitut 10-30 % korkeammat kuin samaan aikaan tehtyjen Hitas-yhtiöiden sopimusten maanvuokrat, muun muassa Ara-bianrannassa noin 25 % ja Kalasatamassa noin 20 % korkeammat.

Sääntelemättömiin tontinvuokriin suhteutettuna Hitas-tontinvuokrat ovat kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa mainitulla tavalla alhaisella tasolla, johtuen muun muassa sääntelemättömien tonttien





vuokraamisen perustumisesta usein tarjouskilpailuun. Näin ollen maanvuokran korotus Hitas-yhtiössä, samalla kun ko. yhtiön asuntojen hinnat vapautuvat sääntelystä, on oikeudenmukainen suhteessa sääntelemättömien tonttien maanvuokraan, kuten edellä on todettu.

Maanvuokrasta sopiminen ei ole yksipuolista. Vuokranantaja ei voi omalla päätöksellään korottaa maanvuokraa, vaan siihen edellytetään vuokralaisen suostumusta eli uudelleen sopimista. Näin ollen vanhoissa pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa, joihin \*\*\*\*\* viittaa valituksessaan, tontinvuokrat ovat edelleen alhaiset, koska yksipuolisesti niitä ei voi korottaa. Niitä korjataan sitä mukaan kun sopimukset päättyvät ja uusia solmitaan.

Myöskään niiden Hitas-yhtiöiden, joissa asuntojen enimmäishinta on pienempi kuin markkinahinta, tontinvuokria kaupunki ei voi korottaa, jos kaikki vuokralaisena olevan yhtiön osakkeenomistajat eivät tähän suostu. Täten maanvuokran korottaminen on samanlainen toimenpide kaikissa tapauksissa.

Uuden maanvuokran määrittämistä ei kaupunginvaltuuston päätöksellä ole yhdenkään vuokralaisen osalta tehty; tämä jää myöhempien päätösten ja sopimusten varaan. Yksityisoikeudellisena toimenpiteenä vuokrasta sopimisen arviointi ei kuulu hallintotuomioistuimen toimivaltaan. Maanvuokraa voidaan kohtuullistaa maanvuokralain (29.4.1966/258) ja varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (13.6.1929/228) nojalla, jos sen katsotaan olevan kohtuuton.

Todettakoon myös, että Hitas-järjestelmän uudistamisen perusteena mainitut ongelmat ja epäkohdat eivät perustu tonttien maanvuokriin. Maanvuokrankorotuksilla ei toisaalta voida myöskään ratkaista kaikkia Hitas-järjestelmän ongelmia. Järjestelmää, joka takaisi kaikille Hitas-asunnoille ja Hitas-asunnon omistajille samanlaisen hintakehityksen asuntoa myytäessä, ei ole luotavissa, vaan viime kädessä markkinasuhteet ohjaavat hintakehitystä niin Hitas-asuntojen kuin sääntelemättömienkin asuntojen osalta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoituksena on kuitenkin ollut luoda vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset, oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille. Alueelliset vuokrankorotusperusteet ovat mahdollisimman samanlaisia samoilla alueille (sama % tai rakennusoikeuden pääoma-arvo).

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, eikä se loukkaa kuntalaisten tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Päätös on tehty harkintavallan rajoissa, ja sen tekeminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



## Rajahinnan käyttöönotto

Valittajat ovat todenneet, että maanvuokran korotus on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen myös siitä syystä, että enimmäishinta saattaa muodostua hyvin erilaiseksi samalla alueellakin olevissa asunnoissa riippuen rakentamisajankohdasta ja silloisesta markkinatilanteesta.

Koska tontin maanvuokran korotus perustuu kunkin Hitas-asunnon Hitas-järjestelmän mukaisen enimmäishinnan ja markkinahinnan väliseen eroon, myös kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen mukainen tontin maanvuokran korotus on valittajien mukaan tasapuolista kohtelua loukkaavaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 3.6.2009 on kuitenkin Hitas-hintojen määrittelyn tasapuolisuuden edistämiseksi päätetty myös ns. rajahinnan käyttööntämisestä Hitas-järjestelmän mukaisen enimmäishinnan laskennassa. Päätöksen mukaan enimmäishinta tullaan laskemaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvon mukaan, jos Hitas-asunnon laskennallinen huoneistoneliön enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo. Enimmäishinnan laskentatavoista käytetään siten kullekin osakkeenomistajalle edullisinta vaihtoehtoa. Rajahinta helpottaa mielestään hintakuopassa olevien Hitas-asunnon omistajien asemaa nostamalla heidän asuntojensa enimmäishintoja usein huomattavastikin ja pienentäisi samalla mahdollista vuokrankorotusta. Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti.

Helsingin kaupunki katsoo, että kaupunginvaltuuston päätös ei tälläkään perusteella kohtele kuntalaisia yhdenvertaisuuden ja tasapuolisen kohtelun vaatimusten vastaisesti. Rajahinnan käyttööntäminen edistää Hitas-asuntojen välisten enimmäishintaerojen tasoittumista ja edistää siten myös enimmäishintoihin sidoksissa olevien tonttien maanvuokrien mahdollisten korotusten tasapuolisuutta.

## Hitas-yhtiöiden valintamahdollisuus

Lisäksi todetaan, että kaupunginvaltuuston päätöksessä vain annetaan hintasääntelyn vaikutuksen piiriin kuuluville Hitas-yhtiöille mahdollisuus irrottautua Hitas-järjestelmästä. Hitas-rajoituksia ei pureta, eikä tontin maanvuokraa koroteta ilman yhtiön omaa hakemusta, joten kukin edellytykset täyttävä Hitas-yhtiö voi itse tehdä asiasta oman päätöksen. Kyseiset yhtiöt voivat myös halutessaan jatkaa Hitas-rajoitusten piirissä ilman tontin maanvuokran korotusta.



Hitas-asunnon ostajat ovat olleet asunnot ostaessaan tietoisia järjestelmästä ja yhtiöjärjestykseen liitetyistä Hitas-määräyksistä, joten he ovat sitoutuneet asunto-osakkeet ostaessaan järjestelmään. He ovat olleet tietoisia, että saavat ostaa osakkeet säänneltyyn hintaan ja joutuvat myymään osakkeensa säänneltyyn hintaan päättäessään niistä luopua. Tätä järjestelyä kaupunginvaltuusto ei ole päätöksellään purkanut, eikä voikaan purkaa. Jos osakkeenomistaja haluaa tämän järjestelyn säilyttää, hän saa sen säilyttää. Tällöin asunto-osakeyhtiön, jonka osakkeenomistaja hän on, ei kohdisteta myöskään tontinvuokran korotusta. Kaupunginvaltuuston päätös ei näin ollen heikennä kenenkään asemaa.

#### Johtopäätökset

Yllä mainituilla, lausunnossa 30.9.2009 hallinto-oikeudelle esitetyillä sekä hallinto-oikeuden päätöksestä 31.3.2011 ilmenevillä perusteilla Helsingin kaupunki katsoo, että valituksissa väitetystä poiketen kaupunginvaltuuston päätös 3.6.2009, 136 § ei ole lainvastainen. Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi siten valitukset tutkittuaan hylätä sekä As. Oy Askaistenpolku 2:n että \*\*\*\*\* valitus.

#### Esittelijä

Kaupunginvaltuuston 3.6.2009, 136 § tekemästä Helsingin kaupungin soveltamaa kaupungin omistamille vuokratonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmää (Hitas-järjestelmä) koskevasta päätöksestä on tehty kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on päätöksellään 31.3.2011 (11/0357/2) hylännyt valitukset. Valittajat ovat jatkaneet valituksiaan korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja katsovat, että maanvuokran korotus kaupunginvaltuuston ja hallinto-oikeuden ratkaisujen mukaisesti loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Hitas-järjestelmästä vapautumisen ei valittajien mukaan tulisi johtaa vuoden 2004 enimmäishinnan laskentatavan muutoksessa kärsineiden yhtiöiden (eikä muidenkaan) tontinvuokran korotukseen.

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Helsingin kaupunginhallitukselta selityksen valitusten johdosta. Selitys tulee antaa 22.8.2011 mennessä.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Päätösehdotuksen mukainen kaupungin selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle perustuu hallintokeskuksen oikeuspalveluiden sekä kiinteistöviraston asunto- ja tonttiosastojen liitteenä oleviin lausuntoihin.



08.08.2011

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 HAO:n päätös 31.3.2011 valitukseen
- 2 KHO:n selityspyyntö Hitas-järjestelmän valituksista
- 3 Oikeuden lausunto Hitas-järjestelmävalituksista.
- 4 Kv, tonttiosaston lausunto Hitas-järjestelmävalituksista
- 5 Kv, asunto-osaston lausunto

**Otteet**

**Ote**  
Lausunnonantajat

**Otteen liitteet**

Liite 3

Liite 4

Liite 5

KHO