



Hitas-järjestelmän kehittäminen

HEL 2011-000576 T 10 07 00

LAUSUNTO

LAUSUNTO HITAS-JÄRJESTELMÄN KEHITTÄMISESTÄ TEHDYISTÄ VALITUKSISTA

Khs 2008-1122, KV 2011-812

Kiinteistöviraston asunto-osasto toteaa lausuntonaan Hitas-järjestelmän kehittämiseen liittyvästä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 31.3.2011 tehdyistä valituksista seuraavaa:

Asunto-osasto viittaa jo aiemmin hallinto-oikeusvaiheessa asiaa käsiteltäessä lausumaansa ja Helsingin hallinto-oikeuden asiassa antamaan, hyvin perusteltuun päätökseen.

Asunto-osasto ei ota lausunnossa erikseen kantaa valituksiin sisältyvään tontinvuokraproblematiikkaan, vaan yhtyy kiinteistöviraston tonttiosaston asiassa 1.7.2011 lausunnossaan esittämiin näkökohtiin.

Asunto-osasto yhtyy myös kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle aikanaan antamaan lausuntoon, jossa mm. todetaan seuraavaa:

”Eri yhtiöiden hintaerot eivät ole johtuneet Helsingin kaupungin päätöksistä, vaan siitä, että Hitas-asunnot on rakennettu eri aikoina erilaisissa suhdannetilanteissa. Tämän vuoksi eri-ikäisten asuntojen hintakehitys ei ole ollut samanlainen. Myös hintasäänneltyjen asuntojen enimmäishintojen suhde niiden sijaintialueiden markkinahintoihin vaihtelee huomattavasti alueiden kysynnän ja suhdannetilanteiden muutosten myötä. Hitas-asuntojen enimmäishintojen kehitys on järjestelmän lähtökohtien mukaan sidottu rakentamisen ja asuntojen hintojen keskimääräiseen kehitykseen – ei alueittaiseen kehitykseen – tarkoituksella mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa hinnaltaan kalliilla alueilla. Tämä on toteutettu sitomalla Hitas-asuntojen myöhemmät enimmäishinnat talon alkuperäisiin rakennuskustannuksiin.”

Osaston mielestä ei ole luotavissa sellaista oikeudenmukaista ja yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatonta järjestelmää, joka takaisi kaikille Hitas-asunnoille ja Hitas-asunnon omistajille samanlaisen hintakehityksen asuntoa myytäessä, kun otetaan huomioon, että Suomi on markkinatalousmaa, ja että tämän seurauksena asuntojen rakennuskustannukset/asuntojen hinnat seuraavat markkinatalouden lakien mukaista trendiä siten, että asuntojen hintakehitystä mittaavat



indeksit nousevat noususuhdanteessa, ja vastaavasti laskevat laskusuhdanteessa. Täsmälleen saman logiikan mukaista on myös täysin sääntelemättömien asuntojen hintakehitys. Helsingin kaupunki ei voi omilla toimenpiteillään juurikaan vaikuttaa markkinataloudessa eri alueilla tapahtuviin suhdanneluonteisiin hintamuutoksiin.

On vielä syytä muistaa, että kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 tekemässään Hitas-uudistuspäätöksessä ns. rajahintajärjestelmän käyttöönotosta. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan jos Hitas-asunnon laskennallinen enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo, enimmäishinta lasketaan enimmäishintojen keskiarvon mukaan. Rajahinta helpottaa huomattavasti mielestään hintakuopassa olevien Hitas-asunnon omistajien asemaa nostamalla heidän asuntojensa enimmäishintoja usein huomattavastikin. Rajahinta on tällä hetkellä 3109 euroa/m². Seuraava rajahinnan tarkistus tehdään 1.8.2011.

Asunto Oy Askaistenpolku 2:n ja xxxx xxxxx valitukset tulisi hylätä, koska hallinto-oikeuden ja valtuuston päätökset eivät ole edellä mainituin perustein lainvastaisia, eivätkä loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta.

Matti Pitkänen

vs. osastopäällikkö

Lisätiedot

Pitkänen Matti, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152
matti.pitkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 [Lausunto.pdf](#)

Otteet

Ote
Hallintokeskus, Timo Härmälä

Otteen liitteet