

HAKEMUS HITAS-SÄÄNTELYSTÄ VAPAUTUMISEKSI

Asunto Oy Matruusinkatu 4 hakee Hitas-sääntelystä vapautumista kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemän päätöksen mukaisesti.

Liitämme oheen oikeaksi todistetun jäljennöksen 25.10.2011 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjasta. Kokouksessa on yksimielisesti päätetty hakea Hitas-sääntelystä vapautumista.

Hakemuksemme perusteluiksi esitämme lisäksi seuraavaa.

I Kaupunginvaltuuston päätös

Kaupunginhallitus esitti (Khs 2008-1122) kaupunginvaltuustolle Hitas-järjestelmän kehittämistä seuraavasti:

1. "Uudistuksen voimaantulovaiheessa hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevat Hitas-yhtiöt"

"Hitas-sääntelystä vapautuminen on mahdollista yhtiön hakemuksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Sääntelystä vapautumisen yhteydessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan 0 - 30 prosenttia sen mukaan kuinka suuri alueen kaikkien asuntojen keskimääräisen tilastollisen neliöhinnan (markkinahinnan) ja yhtiön keskimääräisen laskennallisen enimmäishinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Maanvuokrasopimuksessa noudatetaan muutoin entisiä ehtoja."

2. "Uudistuksen voimaantulovaiheessa hintasääntelyn vaikutuksen ulkopuolella olevat Hitas-yhtiöt"
3. "1.1.2011 lukien valmistuneet Hitas-yhtiöt"
4. "Rajahinta"
(kohtien 2-4 sisältöä ei tässä käsitellä, koska ne eivät koske hakijataloyhtiötä tässä asiassa)
5. "Kaikki Hitas-yhtiöt"

”Jos yhtiö on edellä mainittujen perusteiden mukaan vapautunut Hitas-sääntelyn mukaisesta asuntojen enimmäishinnan sääntelystä, kaupunki ei enää käytä yhtiöjärjestykseen perustuvaa lunastusoikeutta niitä myytäessä ja suostuu yhtiön pyytäessä sen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen siten, että lunastusoikeutta koskevat kohdat siitä poistetaan.”

Esityksen 5- kohta koskee kaikkia Hitas-yhtiöitä, siis sekä kohdassa 1. että kohdassa 2. tarkoitettuja yhtiöitä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 kaupunginhallituksen esityksen sellaisenaan.

Valtuuston päätöksen mukaisesti

- 1. kohdassa tarkoitetut yhtiöt vapautuvat Hitas-sääntelystä yhtiön hakemuksesta. Tälle yhtiön hakemukselle ei aseteta kaupunginhallituksen esityksessä eikä valtuuston päätöksessä mitään yhtiön päätöksen syntytapaa koskevia ehtoja.

Yhtiö tekee päätöksensä asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti. Muita edellytyksiä päätösmenettelylle ei ole. Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto eivät esittäneet eivätkä asettaneet hitas-sääntelystä vapautumisen edellytykseksi kaikkien osakkaiden yksimielistä päätöstä.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän esityksen 5. kohta osoittaa selvästi ja yksiselitteisesti, että

- vapautuminen Hitas-sääntelyn mukaisesta enimmäishinnan sääntelystä ja toisaalta suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ovat eri asioita,
- yhtiöjärjestyksen muutos tulee tehtäväksi sen jälkeen, kun yhtiö on 1 tai 2 kohtien mukaisesti jo vapautunut hitas-sääntelystä, ja että
- yhtiöjärjestyksen muutos ei ole hitas-sääntelystä vapautumisen edellytys.

Edellä sanottu selvä johtopäätös on myös todellisuutta kymmenien (esityksen 2. kohdassa tarkoitettujen) hitas-yhtiöiden osalta, jotka ovat vapautuneet säännöstelystä ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaikka yhtiöjärjestys edellyttää näidenkin osalta yksimielistä päätöstä lunastusoikeutta koskevien määräysten poistamiseksi. Näistä yhtiöistä monien yhtiöjärjestyksessä on edelleen lunastusoikeutta koskevat ehdot, vaikka yhtiöt ovat jo vapautuneet hitas-sääntelystä.

Yhtiöjärjestykseen sisältyvä ehto kaikkien osakkaiden suostumuksesta lunastusoikeutta koskevien ehtojen muuttamiseen tai poistamiseen ei ole peruste vaatia yksimielisyyttä hitas-sääntelystä vapautumisen hakemista koskevalta yhtiön päätökseltä. Tällainen yksimielisyyksivaatimus ei perustu kaupunginhallituksen esitykseen, valtuuston päätökseen eikä kaupunginhallituksen esityksen perusteena oleviin asuntopoliittisiin näkökohtiin.

II Päätöksentekoa koskevat vaatimukset päätettäessä hitas-sääntelystä vapautumisen hakemisesta

Yhtiön päättäessä hitas-sääntelystä vapautumisen hakemisesta, määräytyvät päätöksentekoa koskevat vaatimukset asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Kaupunki tai sen lautakunta ei voi muuttaa näitä laissa säädeltyjä vaatimuksia, vaikka se niin haluaisikin. Toisaalta kiinteistölautakunta tuskin on tietoisesti edes tarkoittanut luoda asunto-osakeyhtiölaissa säädeltyä päätöksentekomenettelyä korvaamaan erityisen "Hitas-päätöksentekomenettelyn".

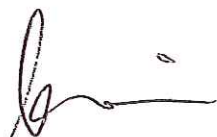
Se seikka, että tontin maanvuokraa nostetaan 0 - 30 prosenttia sääntelystä vapautumisen yhteydessä, ei edellytä päätökselle jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumusta vaatii päätös, jolla "lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste" (AsOyL 35 §). Yksinomaan vastikkeen määrään vaikuttava päätös, joka koskee yhtäläisesti osakkeenomistajia eikä muodostu heille kohtuuttoman ankaraksi, voidaan tehdä enemmistöpäätöksellä.

Myös osakkaan oikeussuojakeinot hitas-sääntelystä vapautumisen hakemista koskevien yhtiön päätösten yhteydessä määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Asunto-osaston / kiinteistölautakunnan perusteettomasti esittämä yksimielisyyysvaatimus johtaa mahdottomiin, haitallisiin, epätasa-arvoisiin ja kaupunginvaltuuston päätöksen vastaisiin tilanteisiin. Esimerkiksi Asunto Oy Matruusinkatu 4:n osalta tilanne on se, että yhtiössä on tiedossa yksi osakkeenomistaja, joka vastustaa hitas-sääntelystä vapautumista, mutta yksimielisyyysvaatimuksen perusteella hän voisi päättää yhtiön Hitas-sääntelyn jatkumisesta vastoin kaikkien muiden Hitas-osakkaiden tahtoa. – On selvää, että kaupunginhallitus tai valtuusto ei ole tarkoittanut tällaisen veto-oikeuden antamista.

Yhtiöjärjestyksen ns. hitasehtojen muuttamista koskevan yksimielisyyysvaatimuksen tarkoituksena on alun perin ollut vain turvata kaupungin määräämisoikeus.

Helsingissä 25.2.2013



Katriina Heinonen
hallituksen puheenjohtaja



Jari Lampén
isännöitsijä