



30.1.2012

Kj/11

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 669

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmän sääntelystä vapautumiseen perustuvista vuokrankorotuksista

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen jälkeen päätöksestä ilmenevin ehdoin joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Tämän lisäksi kiinteistölautakunta päätti 24.11.2009 (668 §) merkitä tiedoksi mainitun päätöksen ja kaupunginhallituksen asiaa koskevan täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §) sekä antaa Hitas-kehittämispäätöstä koskevat tontinluovutuksen soveltamisohjeet.

Soveltamisohjeiden mukaan kiinteistölautakunta päättää ns. vanhassa Hitas-järjestelmässä (ennen 1.1.2011 valmistuneet Hitas-yhtiöt) hakemuksesta hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0 - 30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Mikäli tällöin rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijaan johtaa ns. vanhan Hitas-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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli ns. vanhan Hitas-yhtiön keskihinta tai rajahinta ylittää alueen markkinahinnan 30 vuoden määräajan jälkeen, asunto-osasto ilmoittaa yhtiölle sääntelyn päättymisestä, eikä vuokraa tällöin tarkisteta.



Lisäksi kaupunginvaltuuston päätös sisältää periaatteet 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien ns. uusien Hitas-yhtiöiden osalta sääntelyn 30 vuoden määräajasta sekä sen päättyessä tehtävistä vuokrantarkistuksista, josta on mainittu myöhemmin tässä esityksessä.

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 lisähelputuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Hitas-järjestelmän alkuperäinen tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua, että järjestelmästä poistamisen ja hintaedun saamisen edellytyksenä on, että yhtiön kanssa sovitaan tontin maanvuokran korotuksesta.

Toisaalta on huomattava, että eri yhtiöiden hintaerot eivät ole aiheutuneet Helsingin kaupungin päätöksistä, vaan siitä, että Hitas-asunnot on rakennettu eri aikoina erilaisissa suhdannetilanteissa. Tämän vuoksi eri-ikäisten asuntojen hintakehitys ei ole samanlainen. Myös hintasäänneltyjen asuntojen enimmäishintojen suhde niiden sijaintialueiden asuntojen markkinahintoihin vaihtelee huomattavasti alueiden kysynnän ja suhdannetilanteiden mukaan.

Sen sijaan sellainen Hitas-järjestelmän uudistus, jolla mahdollistettaisiin kaikille asunnonomistajille samansuuruinen hinnannousu, ei kohtelisi asunnon myyjiä oikeudenmukaisesti. Hitas-yhtiöiden lähtöhinnat ja niiden olemassaoloaikana tapahtuneet kustannusmuutokset sekä hintakehitys vaihtelevat siinä määrin, ettei niiden huomioon ottamatta jättämistä voida pitää oikeudenmukaisena osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta tarkastellen. Jos suhdannekehitys tuottaa asunnolle kohtuuttoman matalan enimmäishinnan, voidaan hintana kuitenkin käyttää kaikkien Hitas-asuntojen keskimääräistä enimmäishintaa eli ns. rajahintaa, kuten edellä on esitetty, sekä soveltamisohjeiden antamia mahdollisuuksia.

Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että Helsingin kaupungin päätösten ja soveltamisohjeiden tarkoituksena on ollut nimenomaan luoda vuokrankorotusten osalta mahdollisimman yhdenvertaiset, oikeudenmukaiset ja kohtuulliset vuokrankorotusperiaatteet eri alueille.

Kaupunginvaltuuston päätös on puolueeton ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään, eikä se loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta tai eri Hitas-yhtiöiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Edellä mainituilla perusteilla päätös ei ole myöskään



30.1.2012

Kj/11

hallintolain 2 luvun 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.

Kaupungin päätöksistä ja tonttien vuokrien hintaeroista

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-tonttien edullisemmille vuokrille verrattuna sääntelemättömiin tontteihin ei ole olemassa mitään kaupunginvaltuuston päätöksiä.

Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että kaupunginvaltuusto päättää ennen tonttien luovuttamista vahvistaa tonttien vuokrausperusteet, jotka sisältävät Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrat. Mainituissa päätöksissä ovat nykyisen käytännön mukaan Hitas-tonttien vuokrat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat. Esimerkiksi Arabianrannassa hintaero on ollut noin 25 % ja Kalasatamassa noin 20 %. Sääntelemättömien tonttien vuokraaminen on käytännössä vähäistä, eikä kaikkiin vuokrausperusteita koskeviin päätöksiin tämän vuoksi sisälly välttämättä niiden vuokria.

Tämän vuoksi nykyisen käytännön mukaan samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien Hitas-tonttien vuokrat ovat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa muun muassa seuraavasti:

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Tällöin vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Edellä mainittu päätös tarkoittaa uusia Hitas-tontteja luovutettaessa sitä, että kiinteistölautakunta vahvistaa mainitun yleispäätöksen mukaisesti Hitas-tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä myös ns. korkeamman sääntelemättömän tontin vertailuvuokran. Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi korkeampi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra, jotka ovat tällöin vuokrasuhteen alkamisesta lukien tiedossa. Hitas-säätelyn



päätyessä 30 vuoden kuluttua tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Mainitut päätökset ja menettelyt kuvaavat nykyään Hitas- ja sääntelemättömien tonttien hintaeroa.

Edellä mainitun lisäksi on huomattava vanhojen tonttien osalta, että Hitas-sääntely perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen vuodelta 1978. Tämän vuoksi käytännössä ennen mainittua ajankohtaa luovutetut tontit eivät ole ns. Hitas-tontteja, vaan ne luetaan ns. sääntelemättömiin tontteihin. Lisäksi kaupungin erillispäätöksin on saatettu mainitun ajankohdan jälkeenkin vapauttaa tiettyjä alueita tai tontteja kokonaan Hitas-sääntelyn piiristä.

Tonttien vuokrien vertailusta ja yhdenvertaisuudesta

Aloitteentekijöiden mukaan Hitas-osakkaat maksavat keskimäärin moninkertaista tontinvuokraa verrattuna niihin vuokralaisiin, joilla ei ole lisäehtoja ja heitä on puolet kaupunkilaisista eli viisinkertainen määrä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hitas-tonttien vuokria verrattaessa sääntelemättömien tonttien vuokriin vertailu tulee tehdä samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien tonttien välillä. Tällöin Hitas-tonttien vuokrat ovat edullisempia kuin samalta alueelta luovutettujen sääntelemättömien tonttien vuokrat.

Olennaista on huomata, että mainittu ajallinen ja paikallinen vertailuperiaate koskee mitä tahansa muutakin hintavertailua, eikä siis pelkästään tonttien vuokrien hintavertailua. Hyödykkeiden vuokrat tai hinnat ovat vaihdelleet huomattavastikin eri aikoina, eikä niiden suora vertaaminen toisiinsa ole perusteltua eikä mielekästä. Esimerkiksi tonttien, asuntojen tai niiden vuokrien hinta on ollut täysin erilainen 1950- tai 1980-luvulla kuin nykyään. Tonttien vuokrat ovat esimerkiksi perustuneet luovutushetkellä tiedossa olleeseen maanarvoon, joka on vaihdellut huomattavasti eri ajankohtina.

Tämän vuoksi samanlaisissa tilanteissa tulee noudattaa tonttien vuokrien osalta yhdenvertaisuusperiaatetta eikä tontteja saa asettaa ilman hyväksyntää perustetta keskenään erilaiseen oikeusasemaan. Yhdenvertaisuusperiaate ei sen sijaan ulotu esimerkiksi täysin eri ajankohtina eri alueilta luovutettujen tonttien vuokriin tai niiden vertaamiseen, kuten aloitteessa on ilmeisesti tehty.

Hitas-tonttien vuokrien vertailua ei tule siten tehdä aikaisemmin vuokrattujen tonttien vuokriin, vaikka kysymys olisi samaltakin alueelta luovutetuista tonteista. Verrattaessa nykyään vuokrattavien Hitas-tonttien vuokria aikaisemmin, kuten 1950-luvulla, vuokrattujen



30.1.2012

Kj/11

sääntelemättömien tonttien vuokriin on selvää, että Hitas-tontin vuokra on huomattavasti korkeampi. Pääsääntönä voidaan todeta, että mitä suuremmasta ajallisesta erosta tonttien luovutuksen välillä on kysymys sen suurempi on myös niiden vuokrien hintaero. Tonttien vuokrien hintaeroon voivat tosin vaikuttaa myös useat muut tekijät kuin vuokrausajankohta. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi tontin sijainti, indeksilainsäädäntö ja sen mukaiset indeksikorotusten määräaikaisten kiellot, vuokranalennukset tai eri ajankohtina voimassa olleet vuokran määrittelyn perusteet (tontin pinta-ala, rakennusoikeus jne.).

Lopuksi voidaan todeta, että vanhoja aikaisemmin vuokrattuja tontteja uudelleen vuokrattaessa niiden vuokrat pyritään tarkistamaan ja alkuvuosialennukset myöntämään siten, että ne ovat oikeudenmukaisessa suhteessa muiden tonttien vuokriin. Uudelleen vuokrattaessa vanhoissa kohteissa ei käytetä kuitenkaan samaa hintatasoa kuin uudiskohteissa, vaan edullisempia vuokria. Tästä huolimatta vanhojen kohteiden uudet maanvuokrat (100 %) ylittävät pääsääntöisesti samalta alueelta aikaisemmin vuokrattujen Hitas-tonttien vuokrat uudiskohteita lukuun ottamatta. Olennaista on huomata, että mainitut tonttien uudelleen vuokraamista ja alkuvuosialennusten myöntämistä koskevat periaatteet koskevat tulevaisuudessa myös mahdollisia vanhoille Hitas-yhtiöille luovutettavien tonttien uudelleen vuokrauksia.

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta ei pidä tarkoituksenmukaisena tontin vuokria koskevan vertailun tekemistä.

Käsittely

15.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomo Rintamäki, Jyrki Lohi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 134

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös



Asuntolautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hitas-järjestelmä tuli voimaan vuonna 1978 ja nykyiset järjestelmän piirissä olevat Hitas-yhtiöt ja niiden osakkeenomistajat ovat tietoisia hintasääntelystä ja järjestelmän periaatteista.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 muuttaa Hitas-järjestelmää siten, että Hitas-yhtiö voi vapautua hintasääntelystä 30 vuoden kuluttua yhtiön valmistumisesta vaihtoehtoisesti joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön hakemuksella.

Nykyisen järjestelmän mukaan sääntelystä vapauttaminen tehdään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Mikäli yhtiön asuntojen keskimääräinen laskennallinen keskineliöhinta ylittää yhtiön 30 vuoden määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta kaupungin ilmoituksella. Tällöin tontin maanvuokraehdot säilyvät entisellään.

Ne yhtiöt, joiden laskennallinen keskineliöhinta alittaa yhtiön määräajan täytyessä saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan, voivat irtautua Hitas-hintasääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä. Tällöin yhtiön tontin vuokraa tarkistetaan 0 - 30 prosentilla. Hitas-järjestelmästä vapautuminen hakemuksen perusteella on yhtiölle vapaaehtoista ja vaatii yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaikkien osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen. Myöskään tontin maanvuokraa ei tarkisteta (koroteta) ilman yhtiön järjestelmästä vapautumishakemusta.

Valtuuston päätös tuli voimaan 1.1.2010. Tähän mennessä 38 Hitas-yhtiötä on täyttänyt 30 vuoden sääntelyajan ja näistä yhtiöistä 33 on vapautunut sääntelystä kaupungin ilmoituksella. Lisäksi yksi yhtiö on vapautunut sääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä ja samalla hyväksynyt osaltaan tontin maanvuokran tarkistamisen (tässä tapauksessa korottamisen). Neljä yhtiötä, joiden valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ja jotka voisivat hakemuksesta vapautua sääntelystä, on edelleen Hitas-sääntelyn piirissä. Kaikkiaan sääntelystä vapautuneita asuntoja on yhteensä 1879.

Uusissa, 1.1.2011 jälkeen valmistuneissa yhtiöissä sääntely on alusta lähtien määräaikainen ja 30 vuoden määräajan jälkeen tontin maanvuokra tarkistetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.



30.1.2012

Kj/11

Hitas-järjestelmän tarkoituksena on korkealaatuisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen Helsingin omistusasuntomarkkinoille. Asunnot on tarkoitettu erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille. Tällä tarjonnalla tuetaan kaupungin elinkeinostrategiaa ja perheiden mahdollisuutta asua kaupungissa. Nykyisen sääntelyajan lyhentäminen supistaisi Hitas-asuntokantaa nopeasti, ja näin tämä kohtuuhintainen tarjonta poistuisi markkinoilta. Hitas-asuntoja on kaupungissa vain noin 20 000. Hitas-asukkaat ovat nähneet kannan pienuuden ongelmana, koska elämäntilanteen muuttuessa syntyy tarve muuttaa, ja muutto Hitas-asunnosta toiseen on vaikeaa vähäisen tarjonnan vuoksi. Asuntolautakunnan näkemyksen mukaan hintasääntelyajan lyhentäminen ei ole perusteltua, vaan tätä asuntokantaa pitäisi pyrkiä pikemminkin kasvattamaan.

Tontin maanvuokrasopimus- ja niihin liittyvät sopimusehtoasiat kuuluvat kiinteistöviraston tonttiosastolla valmisteltaviin ja kiinteistölautakunnan päätävänsä alaisiin asioihin. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa aloitteessa mainittuihin tontin vuokria koskeviin asioihin ja periaatteisiin yksityiskohtaisesti, kun se antaa oman lausuntonsa aloitteesta. Kiinteistölautakunta ottanee kantaa myös aloitteentekijöiden esitykseen vertailevan selvityksen tekemisestä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

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