



14.03.2012

Kj/12

§ 70

Kaj / Den av ledamoten Pauli Leppä-aho väckta motionen om ändring av hitassystemet

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att stadsfullmäktiges ordförande Minerva Krohn och ledamöterna Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Jorma Bergholm, Heidi Ekholm-Talas, Yrjö Hakanen, Mari Holopainen, Mari Kiviniemi, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Lasse Liemola, Jyrki Lohi, Elina Moisio, Terhi Mäki, Sari Näre, Terhi Peltokorpi, Juho Romakkaniemi, Osmo Soininvaara, Antti Valpas, Sanna Vesikansa och Antti Vuorela var jäviga och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Pauli Leppä-aho väckta motionen vara slutligt behandlad.

Behandling

Ordföranden öppnade diskussionen om ledamoten Pauli Leppä-ahos jäv och konstaterade att ett utlåtande av förvaltningscentralens rättstjänst hade skickats till ledamöterna. Enligt utlåtandet är ägare av hitasbostadsaktier jäviga att behandla den av ledamoten Pauli Leppä-aho väckta motionen.

Ordföranden hade fått en redogörelse av fastighetskontorets bostadsavdelnings chef om att Pauli Leppä-aho äger hitasbostadsaktier.

Ordföranden föreslog att ledamoten Pauli Leppä-aho ska anses vara jävig och inte kan delta i behandlingen av motionen om ändring av hitassystemet.

Efter att ha förklarat diskussionen om ledamoten Pauli Leppä-ahos jäv avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande förslag hade framställts under diskussionen:

Ordföranden hade framställt ett förslag enligt vilket ledamoten Pauli Leppä-aho som ägare av hitasbostadsaktier är jävig att behandla ärendet.

Dessutom hade ledamoten Kauko Koskinen understödd av ledamoten Nils Torvalds framställt ett förslag enligt vilket ägare av hitasbostadsaktier inte är jäviga att behandla ärendet.



14.03.2012

Kj/12

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och stadsfullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ordförandens förslag röstar ja; vinner nej, har ledamoten Kauko Koskinens förslag godkänts.

1 omröstningen

JA-förslag: Ordföranden

NEJ-förslag: Ledamoten Koskinen

Ja-röster: 40

Zahra Abdulla, Annika Andersson, Maija Anttila, Lilli Autti, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Arto Bryggare, Sture Gadd, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Emma Kari, Tuuli Kousa, Kalle Könkkölä, Päivi Lipponen, Silvia Modig, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Harri Pirhonen, Sirpa Puhakka, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Kaarin Taipale, Mirka Vainikka, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 9

Mika Ebeling, Matti Enroth, Nina Huru, Seppo Kanerva, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Jarmo Nieminen, Riitta Snäll, Nils Torvalds

Blanka: 17

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Laura Kolbe, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Seija Muurinen, Jaana Pelkonen, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Wille Rydman, Lea Saukkonen, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho

Frånvarande: 19

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Heidi Ekholm-Talas, Yrjö Hakanen, Mari Holopainen, Mari Kiviniemi, Minerva Krohn, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Lasse Liemola, Jyrki Lohi, Elina Moisio, Terhi Peltokorpi, Juho Romakkaniemi, Riitta Skoglund, Osmo Soininvaara, Antti Valpas, Jan Vapaavuori, Antti Vuorela

Ledamoten Riitta Skoglund meddelade att hennes avsikt hade varit att rösta ja.

Stadsfullmäktige beslutade att ledamoten Pauli Leppä-aho som ägare av hitasbostadsaktier var jävig i ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen



14.03.2012

Kj/12

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vt Pauli Leppä-ahon aloite
- 2 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto vt. Pauli Leppä-Ahon Hitasjärjestelmän muuttamista koskevasta aloitteesta
- 3 Äänestyslista
- 4 Kaupunginvaltuutettujen esteellisyys Hitas-asioissa, muistio 14.3.2012
- 5 Esteellisyys Hitas-asioissa, muistio 10.3.2009

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Pauli Leppä-aho väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Pauli Leppä-aho och åtta andra undertecknare föreslår i sin motion att staden gör en jämförande utredning om arrendena för bostadstomter med hitasvillkor och övriga bostadstomter och utifrån den inleder en avreglering av hitassystemet. Undertecknarna anser att den nuvarande modellen där befrielse från reglering är möjlig efter 30 år inte fungerar eftersom staden med anledning av befrielsen kan höja arrendet för tomten. Dessutom kräver befrielsen ett enhälligt beslut av aktieägarna.

Stadsstyrelsen hänvisar till de utlåtanden som kommit in och konstaterar att staden med hjälp av både styrning av besittningsform för nybyggnader och prisreglering av hitasbostäder ämnar säkra att högklassiga ägarbostäder vars pris ligger under marknadsnivån produceras för marknaden i hela staden och i olika stadsdelar. Bostäderna är avsedda speciellt för medelinkomsttagare och barnfamiljer. Med det här utbudet stöder man stadens näringsstrategi och familjernas möjlighet att bo i staden.

Enligt gjorda utredningar var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för fritt finansierade nya bostäder i flervåningshus (andra än Hitas) 4 349 euro i huvudstadsregionen och 6 250 euro i Helsingfors i slutet av år 2011. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för hitasbostäder i flervåningshus var ca 3 800 euro. Variationsintervallet för de genomsnittliga priserna för enskilda objekt i nya projekt för flervåningshus med hitasvillkor som förordats åren 2010–2011 har varit 2 795–4 096 euro/m² bostadsyta.

Förnyelsen av hitassystemet som implementerades år 2010 förbättrade jämlikheten bland invånarna i och med införandet av en möjlighet att befrias från systemet, tidsbundenhet och justerade kalkylmetoder för beräkning av maximipriserna vid återförsäljning.



Enligt de nya villkoren befrias hitasbolagen vars bostäder blivit färdiga före år 2011 automatiskt efter 30 år om prisregleringen på grund av låga marknadspriser inte längre har någon betydelse.

Nya bostadsaktiebolag befrias från prisreglering automatiskt efter 30 år varvid deras tomtarrende höjs till nivån som har antecknats i arrendeavtalet och som är densamma som det jämförelsearrende för tomter utan reglering som var praxis vid tidpunkten för utarrenderingen.

De bostadsaktiebolag med hitasvillkor som blivit färdiga före år 2011 och som ligger i ett område med hög prisnivå kan med en ansökan som baserar sig på aktieägarnas enhälliga beslut befrias från hitassystemet efter 30 år. I samband med att bolaget befrias från reglering kan arrendet för tomten höjas med 0–30 % beroende på skillnaden mellan marknadspriset och det genomsnittliga kalkylmässiga maximipriset på bolagets bostäder vid tidpunkten för befrielsen från begränsningar.

Stadsfullmäktige fastställer arrendegrunder för tomter som överläts för byggnad och vid behov fastställs då separata arrenden för tomter som överläts med hitasvillkor och för tomter som är oreglerade. Enligt nuvarande praxis har arrendena för hitastomter som överlåtits i samma område och vid samma tidpunkt varit ca 20–30 % förmånligare än arrendena för oreglerade tomter. Överlåtelse av oreglerade tomter genom utarrendering har dock i praktiken förekommit sällan och därför ingår sådana inte i alla beslut om arrendegrunder.

Jämförelse av arrenden för tomter som utarrenderats vid olika tidpunkter är inte meningsfullt vare sig det är frågan om hitastomter eller andra tomter eftersom markens värdestegring regelbundet har överskridit ökningen av den allmänna prisnivån. Därtill kan skillnaden mellan tomtarrenden påverkas av många andra faktorer utöver tidpunkten för utarrendering. Sådana faktorer är till exempel tomtens läge, indexlagstiftningen och tidbegränsade förbud att höja index som stiftats i enlighet med lagen, arrendesänkningar eller grunder för bestämmande av arrendet som har varit gällande vid olika tidpunkter (tomtens areal, byggrätt, antalet rumsenheter osv.). Att göra tomtarrendena kommensurabla för jämförelse lyckas därför inte och är heller inte ändamålsenligt.

Fullmäktiges beslut trädde i kraft 1.1.2010. Hittills har 38 hitasaktiebolag fyllt regleringstiden på 30 år och av dessa bolag har 33 befriats från reglering med stadens meddelande. Dessutom har ett bolag befriats från reglering med bolagets enhälliga beslut och samtidigt godkänt en höjning av markarrendet för tomten. Fyra bolag som blivit färdiga för 30 år sedan och som kan ansöka om befrielse



14.03.2012

Kj/12

från reglering omfattas fortfarande av hitasregleringen. Antalet bostäder som har befriats från reglering är sammanlagt 1 879.

För det enda objektet som hittills befriats från hitasreglering med stöd av en ansökan på Skatudden höjdes arrendet för tomten med maximala 30 % men höjningens inverkan på boendekostnaderna förblev liten. Efter arrendehöjningen steg tomtarrendets andel av det månatliga bolagsvederlaget med ca 0,3 euro/m² bostadsyta. Exempelvis för en bostad på 65 m² innebär höjningen en merkostnad på 20 euro i de månatliga boendekostnaderna. För hitasobjekten i centrumområdena beräknas effekten av arrendehöjningen bli 0,2–0,7 euro/m² bostadsyta i månaden. Betydelsen för boendekostnaderna kan knappast betraktas som betydande.

Stadsstyrelsen konstaterar att utifrån de erfarenheter som inhämtats fungerar hitassystemet i dess förnyade form väl och leder inte till orimligheter eller brister i jämlik behandling. Stadsstyrelsen anser det därför inte ändamålsenligt och inte heller nödvändigt att göra den i motionen föreslagna jämförelsen av tomtarrenden.

Stadsstyrelsen anser det ovanstående vara en tillräcklig utredning i saken.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vt Pauli Leppä-ahon aloite
- 2 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto vt. Pauli Leppä-Ahon Hitasjärjestelmän muuttamista koskevasta aloitteesta

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 29.02.2012 § 57

Bordlades 29.02.2012

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

15.02.2012 Pöydälle



14.03.2012

Kj/12

Föredragande
Stadsstyrelsen

Upplysningar
Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 06.02.2012 § 128

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa vt Pauli Leppä-ahon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

06.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Minerva Krohn, Hannu Tulensalo, Sami Sarvilinna, Kristiina Matikainen, Suvi Rämö

30.01.2012 Pöydälle

Esittelijä
kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

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

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 lisähelpotuksiin, 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 myyjä oikeudenmukaisesti. Hitas-yhtiöiden lähtöhinnat ja niiden olemassaoloaikana tapahtuneet kustannusmuutokset sekä hintakehitys vaihtelevat siinä määrin, ettei niiden huomioon ottamatta jättämisestä 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 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 päättyessä 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-säätely 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-säätelyn piiristä.

Tonttien vuokrien vertailusta ja yhdenvertaisuudesta

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



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 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 vuokraajajankohta. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi tontin sijainti, indeksilainsäädäntö ja sen mukaiset indeksikorotusten määräaikaiset 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 täyttyessä 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.

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



14.03.2012

Kj/12

kiinteistölautakunnan päätävällän 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