



## § 593

### Oikaisuvaatimus koskien asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöstä 17.12.2019 (357 §) Hitas-sääntelyn merkitsemisestä päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17086-10)

HEL 2019-012632 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 17.12.2019 (357 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 17.12.2019 (357 §) päättänyt lisätä Asunto Oy Leanpuiston ja Helsingin kaupungin välillä 7.10.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17086 tonttia 10 (os. Leankatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12299 seuraavat ehdot 1.2.2020 alkaen:

1. Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.1.2020, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.
2. Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana uutena asuintilojen perusvuosivuokrana on 1 885,81 euroa/vuosi entisen 1 639,83 euroa/vuosi sijasta. Kalerivuvodelta perittävä uusi asuintilojen vuosivuokra on ilman indeksitarkistusta 32 232,65 euroa/vuosi entisen 28 028,39 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.2. - 31.12.2020 perittävä asuintilojen vuokra on ilman indeksitarkistusta 29 546,60 euroa. Asuintilojen vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä 15 %.
3. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.
4. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

### Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti



Asunto Oy Leanpuisto vaatii oikaisua Hitas-sääntelystä vapauttamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa 3.1.2020 esitetään, että kaupungin tulisi viran puolesta vapauttaa Asunto Oy Leanpuisto Hitas-sääntelyn piiristä ilman maanvuokran korotusta 1.2.2020 lukien. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki päätti aikaisempien linjauksensa vastaisesti ja yhdenvertaisuutta loukaten maanvuokran korottamisesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän 7.2.2020 toimittamien perusteluiden mukaan kaupunki on päätöksenteossaan rikkonut hyvän hallinnon periaatteita, koska Asunto Oy Leanpuistoa ei ole vapautettu Hitas-sääntelystä viran puolesta, vaan vapautumista on jouduttu hakemaan kirjallisesti. Asunto Oy Leanpuiston hakemus yhtiön vapauttamiseksi Hitas-sääntelystä on jätetty 10.9.2019.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan erityisen moitittavaa on, että päätös vapautumisesta on tehty joulun pyhiä vasten 17.12.2019 sekä jätetty postin kuljetettavaksi loppuviikosta siten, että tiedoksiannon olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu toteutuvan pyhien aikana. Edellä mainitut seikat ovat hankaloittaneet oikaisuvaatimuksen laatimista ajallaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan posti toimitti kirjeen perille vasta 9.1.2020.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan itse päätös 15 %:n vuokrankorotuksesta Hitas-vapautumisen johdosta on väärä ja huonosti tehty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikeilla laskelmilla ja aidolla soveltamisella kaupunki olisi jo aikanaan voinut vapauttaa Asunto Oy Leanpuiston viran puolesta Hitas-järjestelmästä ilman vuokran korotusta yhtiön täytettyä 30 vuotta 30.11.2013 tai viimeistään kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole myöskään huomioitu miten kaupunki vapautti viran puolesta seitsemän yhtiötä, jotka olivat hieman Asunto Oy Leanpuistoa aikaisemmin täyttäneet 30 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vapautuminen olisi tullut tapahtua ilman vuokrankorotusta, koska yhtiölle ei voida osoittaa sellaista arvonnousua, jota alunperin kaupungin ohjeissa on tarkoitettu vuokran korotuksen perusteeksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Länsi-Pasilan alueen laskelmat vääristyivät Ilmalan alueen rakentamisen seurauksena. Tämä tapahtui juuri ennen kun Asunto Oy Leanpuisto täytti 30 vuotta. Vuonna 2014 Ilmalan alueen huoneistokauppahintojen keskiarvo oli 5 118 e/m<sup>2</sup>. Samaan aikaan Länsi-Pasilan Hitas-alueella kauppahintojen keskiarvo oli 3 601 m<sup>2</sup>.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslehden artikkelin ja myynti-ilmoitusten perusteella oman tontin osuus nostaisi velattomia kaup-



pahintoja huomattavasti, jopa 1 746 e/m<sup>2</sup>. Uusien ja omalla tontilla olevien yhtiöiden neliöhinnat saattoivat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olla kaksinkertaiset verrattuna vuokratontilla olevaan vanhaan Hitas-yhtiöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudiskohteet eivät nostaneet hintoja vain hetkellisesti, vaan pysyvästi. Jos tilastovääristymä olisi otettu huomioon, ei Hitas-vapautumisen sääntelyssä tarkoitettua hintaetua olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osoitettavissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole huomioitu myöskään kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätöksestä ilmeneviä johdopäätöksiä ja perusteluja eikä Asunto Oy Leanpuiston suullisesti 8.5.2019 eikä kirjallisesti 10.9.2019 vapautumishakemuksessaan esittämiä perusteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikka kaupunki tunnisti edellä kuvatun vääristymän 31.3.2015, virkamiehet eivät ryhtyneet aktiivisiin toimiin vääristymän korjaamiseksi 30 vuotta täyttäneiden yhtiöiden osalta, vaan Hitas-yhtiöille lähetettiin edelleen vääristyneitä laskelmia neljännesvuosittain, jotka antoivat ymmärtää Hitas-sääntelystä vapautumisen hakemisen johtavan kohtuuttomiin vuokrankorotuksiin. Lisäksi laskelmat sen määrittämiseksi, vapautuuko yhtiö ilmoituksella vai hakemuksesta, tehdään vain neljännesvuosittain ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jos kaupunki olisi heti yhtiön täytettyä 30 vuotta ilmoittanut laskelmat, Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut vapautua hakemuksesta ilman vuokran korotusta. Koska kaupunki kuitenkin lähetti laskelmat vasta helmikuussa 2014, laskelma oli vääristynyt ja Asunto Oy Leanpuistolle olisi määrätty 10 % vuokrankorotus vaikka sen naapurit olivat vapautuneet ilman vuokrankorotuksia.

Päätöksessä ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään huomioitu ns. kohtuullistamispäätöksiä, joilla Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöt vapautuivat puolikkaalla korotuksella. Korotusten puolittaminen otettiin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käyttöön kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Kiinteistölautakunnan linjauksen mukaan päätöksen jälkeen Länsi-Pasilan yhtiöt vapautuivat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuullistetun korotuksen mukaisesti, vaikka kohtuullistamista ei olisi edes vaadittu. Kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätös korjasi osittain vääristymän seurauksia mutta oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöille määrättiin silti virheellisesti maanvuokran korotus puolitettuna. Vuokrankorotuksen sijaan kaupungin olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tullut huomioida päätöksensä yhtiöiden vapauttamisesta ilman vuokrankorotusta sekä päätökset, joissa vuokran korotukset oli puolitettu. Asunto Oy Leanpuiston vuokrankorotusta ei ole kuitenkaan yhdenvertaisuuden vastaisesti kohtuullistettu Hitas-vapautumispäätöksessä.



Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa lautakunnan soveltamisohjeeseen, johon on kirjattu, että Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan soveltamisohjeen mukaan rajahinnan tuoman helppouden lisäksi mahdollisuudet lisähelppotuksiin, mikäli niille on painavat perusteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki myöntäisi kiinteistölautakunnan päätöksessä 31.3.2015, että Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöiden kohdalla voidaan poiketa soveltamisohjeesta vapautumisten yhteydessä ja että Länsi-Pasilan alueiden ja Ilmalan alueiden voidaan katsoa olevan erilliset, koska vuokratonteilla ja omalla tonteilla olevat yhtiöt eivät ole vertailukelpoisia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kiinteistölautakunnan päätökseen on kuitenkin hyvän hallinnon periaatteiden vastaisesti ja väärin kirjattu myös, että koska kuitenkin esimerkiksi Ilmalan tai Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voida sulkea pois, hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia kohtuullistettiin vain puolella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Keski-Pasilan rakentamisen vaikutus markkinoihin olisi kumoutunut jo ennen tehtyä päätöstä ja vuoden kuluttua lautakunnan päätöksestä 31.3.2015 oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alueen markkinahinta oli alhaisempi kuin lautakunnan päätöksentekohetkellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä painottaa oikaisuvaatimuksen käsittelyn olevan oikeudellinen prosessi eikä poliittinen prosessi. Kaupunkilaisten tasapuolista kohtelua ja Asunto Oy Leanpuiston yhdenvertaisuuden rikkomista tulee tarkastella Hitas-normien määrittämisen ja soveltamisen näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiön Hitas-hinnan vertaaminen alueen markkinahintaan ei ole riittävä peruste vuokrankorotukselle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimuksen perusteluja voidaan käyttää myös kantelun ja mahdollisen tutkintapyynnön tekemisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lautakunnan vahvistama soveltamisohje on väärän sisältöinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan esimerkiksi keskihinta on vääristynyt, keskihintaa käytettäessä yhtiöiden vertailukelpoisuus hämärtyy ja yhtiön keskimääräinen laskennallinen Hitas-enimmäishinta on eri asia kuin yhtiön huoneistojen keskimääräiset laskennalliset Hitas-enimmäishinnat, jotka vaikuttavat myös markkinahintaan. Alkuperäiset yhtiöt, jotka vapautuivat ilman vuokrankorotusta eivät olleet hintakuopassa ja oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että mikäli Asunto Oy Leanpuiston rakentamisen loppukokous olisi ollut samaan aikaan kuin ensimmäisenä vapautuneen yhtiön, niin yhtiön velaton laskennallinen Hitas-hinta olisi vapautuspäätöstä tehtäessä ollut korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, vaikka



Asunto Oy Leanpuiston muutamien asuntokaupat eivät toteutuneet Hitas-enimmäishinnalla, nämä kaupat kuitenkin nostivat alueen vääristynyttä hintaa siten, ettei Asunto Oy Leanpuistoa vapautettu automaattisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöiden Hitas-hintojen vertailukelpoisuutta ja myös todellista arvoa ovat vääristäneet myös yhtiöiden alkuperäiset vertailuarvot ja tonttien arvot. Tontin sijainnilla, koolla ja laadulla ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin silmissä merkitystä. Hitas-vapautumisen yhteydessä tontin vuokraa ei koroteta sen mukaan onko vuokra edullinen vai kallis. Vuokran korotus riippuu vain laskennallisesta Hitas-hinnasta ja keskihinnan perusteella voidaan määrätä korotus vaikka tontin vuokra olisi jo huomattavan suuri verrattuna naapuriyhtiöön, joka on vapautunut viran puolesta ilman vuokran korotuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään postinumeroalueiden käyttäminen ei ole yhdenvertaista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltamisohjeen mukainen hintaetu ei tarkoita keskihinnan ja markkinahinnan vertailua, vaan arvonnousua eikä siten tilanteessa, jossa arvonnousua ei ole, tulisi vuokrankaan nousta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi myynyt alihintaan omaisuuttaan As Oy Pasilanpuistotie 4:ssä eikä Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtunut hintaetu eivätkä kauppojen osapuolet ole odottaneet lähitulevaisuudessa vapautumisen yhteydessä tapahtuvaa arvonnousua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taas As Oy Harmajankadun kohdalla kyseessä oli todellinen hintaetu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvonnousua ei ollut ja tämän todistivat huoneistojen enimmäishintalaskelmat sekä toteutuneet kaupat erityisesti juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30-vuotta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan merkityksellistä on, mikä olisi ollut erotus, kun yhtiö täytti 30 vuotta, koska tämä tieto osoittaisi mikä on ollut Asunto Oy Leanpuiston todellinen suhde markkinoihin ennen Ilmalan alueen vääristymää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Leanpuiston kaupat toteutuivat reilusti alle Hitas-enimmäishintojen, eikä siten hintaetu tai arvonnousua ole. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös vain 15 kappaletta 27 kappaleesta alueen Hitas-kauppoja vuosina 2013 - 2019 olisi toteutunut samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa ja lähes puolet Hitas-kaupoista tehtiin alle Hitas-enimmäishintojen, eikä arvonnousua ole ollut. Kauppojen osapuolet eivät odottaneet vapautumisen yhteydessä tapahtuvan huomattavaa arvonnousua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksen liitteestä 4 puuttuisi oikeita tietoja ja tilastoa olisi käytetty väärillä tiedoilla eikä siinä olisi huomioitu kaupungin itsensä myymää entistä Hitas-huoneistoa 27.2.2019 tai Eevankadun uusia vastaavia kohteita.



Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä.

#### Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi moitittavaa, että päätös vapautumisesta on tehty joulun pyhiä vasten 17.12.2019 sekä jätetty postin kuljetettavaksi loppuviikosta siten, että tiedoksiannon olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu toteutuvan pyhien aikana, mikä on hankaloittanut oikaisuvaatimuksen laatimista ajallaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan posti toimitti kirjeen perille vasta 9.1.2020.

Tähän on kuitenkin todettava, että päätös on lähetetty Asunto Oy Leanpuiston hakemuksessa ilmoitetulle yhteyshenkilölle kaupungin asiankäsittelyjärjestelmän mukaan 19.12.2019. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle ja vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätöksen tiedoksiannossa on toimittu hallintolain mukaisesti. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittaessa ongelmasta asiakirjojen saapumisen kanssa, on asiakirjat liitteineen lähetetty uudelleen sähköpostitse oikaisuvaatimuksen tekijän yhteyshenkilölle 15.1.2020. Tässä sähköpostissa luvattiin lisää aikaa oikaisuvaatimuksen täydentämiseen 3.2.2020 klo 16.00 saakka, jonka jälkeen lisää aikaa on jatkettu oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä vielä viikolla eli 7.2.2020 klo 16.00 saakka. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut käytettävissään vähintäänkin kohtuullinen aika oikaisuvaatimuksen laadintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi päätöksenteossaan rikkonut hyvän hallinnon periaatteita, koska Asunto Oy Leanpuistoa ei ole vapautettu Hitas-sääntelystä viran puolesta, vaan vapautumista on jouduttu hakemaan kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikeilla laskelmilla ja aidolla soveltamisella kaupunki olisi jo aikanaan voinut vapauttaa Asunto Oy Leanpuiston viran puolesta Hitas-järjestelmästä ilman vuokran korotusta yhtiön täytettyä 30 vuotta 30.11.2013 tai viimeistään kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole huomioitu miten kaupunki vapautti viran puolesta seitsemän yhtiötä, jotka olivat hieman Asunto Oy Leanpuistoa aikaisemmin täyttäneet 30 vuotta.

Edellä mainittuun on todettava ensinnäkin, että kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen mukaan hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevan Hitas-yhtiön on mahdollista hakea Hitas-sääntelystä vapautumista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Kau-



punginvaltuuston päätöksen mukaan sääntelystä vapautumisen yhteydessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan 0–30 prosentilla sen mukaan kuinka suuri alueen kaikkien asuntojen keskimääräisen tilastollisen neliöhinnan (markkinahinnan) ja yhtiön keskimääräisen laskennallisen enimmäishinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) vahvistaman soveltamisohjeen mukaan keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Markkinahinnalla tarkoitetaan soveltamisohjeen mukaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m<sup>2</sup>). Rajahinnalla tarkoitetaan soveltamisohjeen mukaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m<sup>2</sup>).

Soveltamisohjeen mukaan mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen ennen vuotta 2011 valmistuneiden Hitas-yhtiöiden keskihinta tai rajahinta ylittää markkinahinnan, Hitas-yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta. Mikäli keskihinta ja rajahinta sen sijaan alittavat tuolloin markkinahinnan, yhtiö on sääntelyn piirissä ja voi hakea sääntelystä vapautumista.

Asuntopalveluilta saadun selvityksen mukaan vuosina 2013 - 2020 ilman hakemusta Hitas-sääntelystä on vapautettu Pasilassa 7 yhtiötä. Näiden yhtiöiden keskihinta tai hyväksi luettava rajahinta on siis ylittänyt markkinahinnan ja yhtiöt ovat vapautuneet hintasääntelyn vaikutuksesta ilman hakemusta.

Selvityksen mukaan yhtiön hakemuksesta on lisäksi vapautettu 13 yhtiötä, joista Asunto Oy Leanpuisto on yksi ja loput 12 on lueteltu jäljempänä tässä esitystekstissä. Asuntopalveluiden selvitys on yhdenmukainen kaupungin asianhallintajärjestelmän tietojen kanssa, eikä tiedossa ole muita Hitas-vapautumisia Pasilan alueelta vuosina 2013 - 2020. Kaikissa hakemuksella haetuissa Hitas-vapautumisissa yhtiöt ovat pyytäneet vuokrankorotuksen kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän väittämiin on siten todettava, että edellä mainittujen kaupungin päätösten mukaisesti mikäli ennen vuotta 2011 valmistuneen Hitas-yhtiön keskihinta ja sen hyväksi luettava rajahinta alittavat markkinahinnan, yhtiö on sääntelyn piirissä ja voi hakea sääntelystä vapautumista. Yhtiö voidaan siten tällaisessa tapauksessa vapauttaa Hitas-sääntelystä vain tekemänsä hakemuksen perusteella. Asuntopalveluiden 4.11.2019 ilmoituksen mukaan Asunto Oy Leanpuiston keskihinta on 4 030 euroa/as-m<sup>2</sup>, ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 095 euroa/as-m<sup>2</sup>, kun postinumeroalueen (24) – Länsi-Pasila markki-



nahinta on 4 773 euroa/as-m<sup>2</sup>. Asunto Oy Leanpuisto on siten ennen jättämänsä vapautumishakemuksen ratkaisua ollut sääntelyn piirissä ja sen on tullut lautakunnan soveltamisohjeen mukaan hakea kirjallisesti Hitas-sääntelystä vapautumista lautakunnalle (nykyisin viranhaltijalle) osoitetulla hakemuksella, johon on tullut liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä. Lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisesti hakeutuminen on tällaisessa tapauksessa vapaaehtoista. Edelleen soveltamisohjeen mukaan mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen sääntelyn piirissä oleva yhtiö ei hae sääntelystä vapautumista, Hitas-sääntely jatkuu yhtiön osalta. Yhtiön vapautumisasian käsittelyssä on siten noudatettu voimassaolevia yhdenmukaisia menettelytapoja ja kaupungin päätöksiä. Hyvän hallinnon periaatteita ei ole rikottu. Yhtiötä ei ole voitu vapauttaa Hitas-sääntelystä ilman hakemusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Hitas-yhtiöille lähetettiin edelleen vääristyneitä laskelmia ja lisäksi laskelmat sen määrittämiseksi, vapautuuko yhtiö ilmoituksella vai hakemuksesta, tehdään vain neljännesvuosittain ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jos kaupunki olisi heti yhtiön täytettyä 30 vuotta ilmoittanut laskelmat, Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut vapautua hakemuksesta ilman vuokran korotusta, mutta toimitettujen laskelmien mukaan sille olisikin määrätty vuokrankorotus vaikka sen naapurit olivat vapautuneet ilman vuokrankorotuksia.

Tähän on kuitenkin todettava, että lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaan asuntopalvelut laskee ennen vuotta 2011 valmistuneille Hitas-yhtiöille 30 vuoden määräajan jälkeen keskihinnan. Yhtiön keskihintaa verrataan markkinahintaan. Soveltamisohjeen mukaan alueen markkinahinnan ja keskihinnan vertailussa käytetään Tilastokeskuksen viimeisimmän asuntojen hintatilaston kaikkien asuntojen neliöhintaa kyseisellä postinumeroalueella. Asuntopalvelut toimittaa po. yhtiöille mainitun määräajan jälkeen kirjeen, jossa ilmoitetaan, kuuluuko yhtiö hintasääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei ja mahdolliset toimenpiteet sääntelystä vapautumiseksi. Edelleen soveltamisohjeen mukaan keskihinta lasketaan yhtiölle mainitun määräajan jälkeen neljännesvuosittain samoina ajankohtina kuin myös asuntojen hintaindeksi julkaistaan 1.2, 1.5, 1.8 ja 1.11 lautakunnan vahvistamista ohjeista tarkemmin ilmenevällä tavalla

Asunto Oy

**Leanpuisto**

Velattomien neliöhintojen vertailu

Vertailujaksolta yhtiön keskihinta euroa/m<sup>2</sup>

rajanelohinta euroa/m<sup>2</sup>

postinumeroalueen as. keskihinta euroa/m<sup>2</sup>

hiintaero euroa/m<sup>2</sup>

(ero yhtiön keskihintaan tai rajanelohintaan)

	2014				2015				2016				2017				2018				2019			
	Helmi	Touko	Elo	Marra	Helmi	Touko	Elo	Marra	Helmi	Touko	Elo	Marra	Helmi	Touko	Elo	Marra	Helmi	Touko	Elo	Marra	Helmi	Touko	Elo	Marra
Vertailujaksolta yhtiön keskihinta euroa/m <sup>2</sup>	3528	3506	3615	3532	3522	3534	3541	3553	3575	3615	3644	3679	3685	3681	3782	3793	3814	3826	3917	3924	3969	3953	4048	4030
rajanelohinta euroa/m <sup>2</sup>	3322	3306	3411	3342	3336	3353	3367	3384	3417	3462	3492	3534	3558	3559	3665	3678	3704	3728	3839	3867	3927	3946	4094	4095
postinumeroalueen as. keskihinta euroa/m <sup>2</sup>	3963	4206	4176	4316	4646	4540	4520	4516	4404	4117	4297	4379	4455	4479	4547	4430	4505	4708	4744	4831	4823	4610	4662	4773
hiintaero euroa/m <sup>2</sup> (ero yhtiön keskihintaan tai rajanelohintaan)	-435	-700	-561	-784	-1124	-1006	-979	-963	-829	-502	-653	-700	-770	-798	-765	-637	-691	-882	-927	-907	-854	-957	-568	-678





Edellä ja suurennettuna liitteessä 3 esitetyn asuntopalveluiden laskelman mukaiset tiedot on lähetetty yhtiölle neljännesvuosittain. Laskelmien mukaan yhtiön keskineliöhinta (tai rajaneliöhinta) on alittanut kaikissa vertailuissa alueen kaikkien asuntojen toteutuneen keskineliöhinnan (markkinahinnan) sen jälkeen kun yhtiö oli täyttänyt 30 vuotta. Yhtiötä ei ole siten voitu vapauttaa ilman yhtiön hakemusta ja sen käsitteilyä tontit-yksikössä (aiemmin kiinteistölautakunnassa).

Käytäntö yhtiöiden Hitas-vapautumisen käsittelyssä yhtiön hakemuksesta tai ilman, on määritetty lautakunnan soveltamisohjeessa ja menettely on samankaltainen kaikkien yhtiöiden osalta. Asunto Oy Leampuisto ei ole voitu vapauttaa ilman hakemusta, koska yhtiön keskihinta ja rajahinta on ollut 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta eteenpäin tarkasteltuna aina alle markkinahinnan. Laskelmien mukaiset luvut ovat määrättyneet kaupunginvaltuuston päätöksen ja lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisesti ja laskelmien toimittamisessa ja toimittamisen aikaväleissa on noudatettu lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisia menettelytapoja.

Yhtiön naapureiden Hitas-sääntelystä vapautumiseen taas vaikuttavat esimerkiksi yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisajankohta sekä aika, mikä yhtiön sisällä kuluu hakemuksen tekemisestä päättämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi päättänyt aikaisempien linjaustensa vastaisesti ja yhdenvertaisuutta loukaten maanvuokran korottamisesta. Päätöksessä ei olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu ns. kohtuullistamispäätöksiä, joilla Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöt vapautuivat puolikkaalla korotuksella. Korotusten puolittaminen otettiin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käyttöön kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen ja korotuksia oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuullistettiin, vaikka kohtuullistamista ei olisi edes vaadittu. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöille määrätty maanvuokran korotus puolitettunakin oli virheellinen. Asunto Oy Leampuiston vuokrankorotusta ei olisi kuitenkaan yhdenvertaisuuden vastaisesti kohtuullistettu.

Edellä mainittuun on kuitenkin todettava ensinnäkin, että lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaan lautakunta (nykyisin viranhaltija) päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0–30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edulli-



sempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Soveltamisohjeen mukaan vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin. Soveltamisohjeen mukaan hintaedun ollessa enintään 150 euroa/as-m<sup>2</sup>, tontin maanvuokraa ei koroteta. Hintaedun ollessa 600 euroa/as-m<sup>2</sup>, tontin maanvuokran korotus on 15 %. Hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m<sup>2</sup>, tontin maanvuokran korotus on 30 %. Ohjeellinen vuokrankorotustaulukko on soveltamisohjeen liitteenä.

Lautakunnan hyväksymän soveltamisohjeen 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.

Alla on lueteltu Pasilassa vuosina 2013 - 2020 yhtiön hakemuksesta tehdyt 12 päätöstä. Kaikissa hakemuksissa yhtiöt ovat pyytäneet vuokrankorotuksen kohtuullistamista. Luetteloon on merkitty yhtiöille soveltamisohjeessa määritetty maanvuokran korotus ja siitä myönnetty kohtuullistaminen:

HEL 2017-011685 korotus 25 % kohtuullistettu 12,5 %

Tiimipäällikkö asuntotontit 1.11.2017, 61 § Asunto Oy Rahakamarinkatu 2, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17085/2)

HEL 2017-010642 korotus 20 % kohtuullistettu 10%

Osastopäällikkö 2.10.2017, 30 § As Oy Rahakamarinhaka Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17091/4)

HEL 2017-009535 korotus 10 % kohtuullistettu 5%

Osastopäällikkö 5.9.2017, 189 § As Oy Pasilanportti Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17086/12)

HEL 2016-014021, korotus 20 % kohtuullistettu 10 %

Osastopäällikkö 20.12.2016, 266 § Asunto Oy Rahakamarinportti, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17091/3)



HEL 2016-012219, korotus 5 %, ei kohtuullistettu

Osastopäällikkö 8.11.2016, 219 § Asunto Oy Pasilanpihan hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi (tontti 17086/17)

HEL 2016-009884, korotus 10 % kohtuullistettu 5%

Osastopäällikkö 25.4.2017, 71 § Asunto Oy Pasilanmäen hakemus Hitas-sääntelystä vapautumisesta (Pasila, tontti 17086/16)

HEL 2015-007870, korotus 30 % kohtuullistettu 15 %

Osastopäällikkö 19.8.2015, 165 § Asunto-oy Winqvistinkatu 1, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17095/3)

HEL 2015-005771, korotus 20 %, kohtuullistettu 10 %

Osastopäällikkö 13.5.2015, 70 § Asunto Oy Pasilanpuisto, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, kortteli 17086 tontti 13)

HEL 2014-014151, korotus 30 % kohtuullistettu 15 %

Kiinteistölautakunta 31.3.2015, 162 § Asunto Oy Leanportti ja Asunto Oy Maistraatinkatu 4, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, kortteli 17089 tontti 3, kortteli 17075 tontti 1)

HEL 2014-009674, korotus 15 %, ei kohtuullistettu

Kiinteistölautakunta 21.8.2014, 426 § Asunto-oy Palkkatilankatu 5, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17064/2)

HEL 2014-003600, korotus 15 %, ei kohtuullistettu

Kiinteistölautakunta 3.4.2014, 182 § Asunto Oy Maistraatinkatu 1, Hitas-sääntelyn merkitseminen päättymään, tontti 17071/1, Pasila

Kuten yllä olevasta voidaan todeta, on ensimmäinen kohtuullistaminen tehty kiinteistölautakunnan päätöksessä 31.3.2015, 162 §. Tällöin Länsi-Pasilan postinumeroalueen (00240) soveltamisohjeiden mukaisen markkinahinnan (keskihinnan) todettiin nousseen Ilmalan alueen uusien sääntelemättömien asuntojen myynnin perusteella vuosien 2013/2014 vaihteesta (3 635 euroa/as-m<sup>2</sup>, 11/2013) vuoden 2015 alkupuolelle noin 1 000 euroa/as-m<sup>2</sup> (4 646 euroa/as-m<sup>2</sup>, 2/2015). Markki-



nahinnan nousua tukivat asiassa esitetyt selvitykset. Markkinahinnan nousu saattoi alueen Hitas-yhtiöt epäedullisempaan asemaan vapautumisen yhteydessä toteutuvien suurempien vuokran korotusten perusteella. Tämän vuoksi soveltamisohjeiden mukaisia vuokrien korotuksia (30 %) kohtuullistettiin puolella edellä mainitussa päätöksessä mainitun tavoin.

Lautakunnan päätöksessä 31.3.2015 (162 §) todettiin edelleen, että koska esimerkiksi Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voitu sulkea pois, asiassa esitettiin kiinteistölautakunnalle, että hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia (30 %) kohtuullistettaisiin puolella, eli 15 %.

Yhtään yhtiötä ei ole siten hakemuksesta tapahtuvan Hitas-sääntelystä vapautumisen yhteydessä vapautettu ilman vuokrankorotusta, vaan vuokran korotusta on joko kohtuullistettu puolella tai sitä ei ole kohtuullistettu lainkaan. Asunto Oy Leanpuisto on hakemuksessaan esittänyt, ettei sille tulisi määrätä vuokrankorotusta ollenkaan. Kaikki edellä todettu huomioiden, korotuksen määräämättä jättäminen ei voida pitää perusteluna oikaisuvaatimuksen tekijänkään asiassa. Asunto Oy Leanpuiston vuokran korotus 15 % on myös samansuuruinen kuin kiinteistölautakunnan 31.3.2015 (162 §) päättämät korotukset.

Edellä todetun mukaisesti lautakunnan hyväksymän soveltamisohjeen mukaan ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan mahdollisuudet lisähelputuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet. Kyse ei siten ole automaattisesta soveltamisohjeesta poikkeamisesta, eikä kiinteistölautakunnan päätös 31.3.2015 (162 §) tarkoita sitä, että soveltamisohjeesta aina lautakunnan päätöksentekohetkestä eteenpäin poikettaisiin. Lautakunnan päätös ei myöskään tarkoita sitä, että siinä mainittujen helputusten soveltamatta jättäminen esimerkiksi olosuhteiden muutoksen vuoksi olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Asunto Oy Leanpuisto on täyttänyt 30 vuotta 30.11.2013. Asunto Oy Leanpuiston varsinainen yhtiökokous on päättänyt 13.6.2018 hakea Hitas-sääntelystä vapautumista ja yhtiön hallitus on päättänyt 14.8.2019 valtuuttaa isännöitsijän hakemaan Hitas-sääntelystä vapautumista. Hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi on tehty 10.9.2019. Oikaisuvalituksen kohteena oleva päätös Asunto Oy Leanpuiston Hitas-sääntelystä vapautumisesta on tehty 17.12.2019. Verrattaessa kiinteistölautakunnan päättämien soveltamisohjeiden maanvuokran korotukseen liittyvän lisähelputusmahdollisuuden soveltuvuutta Asunto Oy Leanpuistoon, tulee asiassa ottaa huomioon ajan kulumisen. Joulukuussa 2019 tehdyssä päätöksessä ei ole perusteltua käyttää lautakunnan soveltamisohjeissa esitettyä lisähelputusta ilman siihen oikeut-



tavia painavia perusteluita. Länsi-Pasilan alueena ei voida enää vuonna 2019 katsoa olevan hintakuopassa, joka antaisi edellytykset kohtuullistamisen soveltamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Hitas-sääntelystä vapautumisen olisi tullut tapahtua ilman vuokrankorotusta, koska yhtiölle ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voitaisi osoittaa sellaista arvonnousua, jota alunperin kaupungin ohjeissa on tarkoitettu vuokran korotuksen perusteeksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Länsi-Pasilan alueen laskelmat vääristyivät Ilmalan alueen rakentamisen seurauksena juuri ennen kun Asunto Oy Leanpuisto täytti 30 vuotta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslehden artikkelin ja myynti-ilmoitusten perusteella oman tontin osuus nostaisi kauppahintoja huomattavasti, jopa 1 746 e/m<sup>2</sup>. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudiskohteet eivät nostaneet hintoja vain hetkellisesti, vaan pysyvästi. Jos tilastovääritys olisi otettu huomioon, ei Hitas-vapautumisen sääntelyssä tarkoitettua hintaetua olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osoitettavissa.

Tähän on kuitenkin todettava, että Asuntopalvelujen 3.12.2019 päivätyn Asunto Oy Leanpuiston velattomien neliöhintojen vertailu-raportin mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan välinen erotus on vaihdellut vuosien 2014 - 2019 aikana 435 - 1 124 euroa/as-m<sup>2</sup>. Suurimmillaan hintaero on ollut vuonna 2015, ja sen jälkeen hintaero on palautunut/tasaantunut vuonna 2014 vallinneelle tasolle.

Päätöksessään 31.3.2015, 162 § lautakunta päätyi vuokran korotuksen kohtuullistamiseen, koska vuosina 2011 - 2013 Ilmalan alueelle valmistuneiden omille tonteille sijoittuvien vapaarahoitteisten uudiskohteiden katsottiin nostavan hetkellisesti Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, jota ei pidetty suoraan vertailukelpoisena vanhoihin Hitas-yhtiöihin nähden.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen liitteenä olleessa perustelumuihistossa todetaan edellä mainittujen kaikkien Ilmalan alueen asuntojen tulleen myydyksi ensimmäisen kerran yli 6 vuotta sitten, joten niiden osuuden ei voida nähdä ylipainottuvan Länsi-Pasilan postinumeroalueella viimeisen 12 kk aikana tehdyissä asunto-osakkeiden kaupoissa, eikä siten myöskään alueen markkinahinnassa.

Lisäksi muistiosta ilmenevästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten (ARA) ylläpitämän asuntojen hintatiedot -aineiston perusteella Länsi-Pasilan postinumeroalueella 1980-luvulla rakennettujen kerrostalo-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskihinta oli 13.12.2019 päivätyn aineiston mukaan 4 889 euroa/as-m<sup>2</sup>. Aineistosta on jätetty pois ko. alu-



eella 2000-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden osakehuoneistojen kaupat, kuten edellä mainitut Ilmalan alueen kaupat sekä Pohjoisen Postipuiston uudiskohteiden kaupat. Kaikki aineistossa mukana olevat 1980-luvulla rakennetut yhtiöt sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla. Näin myös omistustontin vaikutus asunto-osakkeiden hintoihin on rajattu aineistosta pois. Näin ollen asuntojen hintatiedot -aineisto kuvaa luotettavasti päätöksen teon hetkistä Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, sillä se sisältää tuoreimmat alueella tehdyt vertailukelpoiset asunto-osakkeiden kaupat viimeisen 12 kk ajalta ja aineiston koko on riittävä. Aineiston perusteella saatu asunto-osakkeiden keskihinta 4 889 euroa/as-m<sup>2</sup> on hieman korkeampi kuin Asuntopalvelujen viimeksi ilmoittama Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinta 4 773 euroa /as-m<sup>2</sup>. Näin ollen Länsi-Pasilan postinumeroalueella tehtyjen kauppojen perusteella ei ole osoittavissa oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaa tilastovääristymää tai virhettä hintaedun määrittämisessä 1980-luvulla rakennettujen ja kaupungin maalla sijaitsevien yhtiöiden osalta.

Hinnan vääristymisen osalta ei ole ylipäänsä perusteltua verrata tilannetta vuosien 2013 - 2015 aikaisiin tietoihin, varsinkaan kun samaan aikaan Pasila on alueena kehittynyt uudisrakentamisen ja palvelutason kehittymisen myötä. Edellä mainitun keskihinnan perusteella voidaan todeta, että Pasilan alueen uudisrakentaminen ja palvelutason kehittyminen ovat nostaneet myös vanhojen asuntojen hintoja Länsi-Pasilan alueella.

Kohtuullistamisen osalta ei ole siten nähtävissä kiinteistölautakunnan soveltamisohjeiden mukaista painavaa perustetta soveltaa aikaisempaa, vuosina 2015 - 2017 käytettyä kohtuullistamisen käytäntöä vuonna 2019 tehtävässä päätöksessä. Asiassa tulee ottaa huomioon myös, että viimeisin Hitas-vapautuminen Pasilan alueella on tehty vuokranmäärää kohtuullistaen vuonna 2017, jolloin Pasilan alueen uudisrakentamisen ja palveluiden kehittymisen vaikutukset eivät ole olleet nykyisessä mittakaavassa vielä nähtävissä asuntojen markkinahinnoissa. Vuoden 2017 jälkeen Pasila on alueena kehittynyt uudisrakentamisen sekä esimerkiksi Triplan avaamisen myötä ja tilanne oli hyvin erilainen joulukuussa 2019 kuin kaksi vuotta aikaisemmin. Länsi-Pasilan alueen ei voida katsoa olevan hintakuopassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin soveltamisohjeen epäkohtiin koskien keskihintaa, vapautumisen mahdollistavan ajankohdan määrittymistä yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen mukaan, tontin vuokran korottamisperusteita sekä hintaetua todettakoon, että menetelmät ovat kaupunginvaltuuston päätöksen ja lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisia. Menettelyjä käytetään yhdenvertaisesti samalla tavalla kaikkien samassa tilanteessa olevien vuokra-



laisten kohdalla, eikä yhdenvertaisista menettelytavoista voida yhden vuokralaisen kohdalla poiketa. Vuokran korotuksen osalta todettakoon lisäksi, että Asunto Oy Leanpuiston vuokran määrässä erotus kalenterivuodelta perittävän uuden asuintilojen vuosivuokran 32 232,65 euroa/vuosi (ilman indeksitarkistusta) ja entisen 28 028,39 euron/vuosi välillä on 4 204,26 euroa vuodessa. Maanvuokra on vain murto-osa siitä, mikä tontin maanvuokra olisi, jos se vuokrattaisiin nyt. Mikäli tontti vuokrattaisiin nyt, sen maanvuokra olisi noin 160 000 euroa vuodessa. Lisäksi 15 % korotus nykyiseen (vanhaan) vuokraan on kohtuullinen, sillä korotuksen vaikutus vastikkeessa on arviolta noin 0,17 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Huomioiden edellä todettu voimassaolevan maanvuokran pienuudesta, myöskään Asunto Oy Leanpuiston maanvuokran korottumista 15 %:lla ei voida pitää mitenkään kohtuuttomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi myynyt alihintaan omaisuuttaan As Oy Pasilanpuistotie 4:ssä eikä Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtunut hintaetua eivätkä kauppohenkilöiden osapuolet ole odottaneet lähitulevaisuudessa vapautumisen yhteydessä tapahtuvaa arvonnousua. Tähän on kuitenkin todettava, että As Oy Pasilan Puistotie 4:n myyntiä hoitaneilta tahoilta saatujen tietojen mukaan asunto oli julkisessa myynnissä kuukauden ajan oikotie.fi-sivustolla. Kiinnostavuuteen liittyy esimerkiksi sijainti yhtiössä (kyseinen asunto oli ensimmäisessä kerroksessa) sekä asunnon sijainti alueella, saavutettavuus, kunto ja esimerkiksi pysäköinti. Asunnon haluttavuus ostajien silmissä vaikuttaa toisin sanoen yksittäisen kaupan kohdalla myyntihintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Leanpuiston kaupat toteutuivat reilusti alle Hitas-enimmäishintojen, eikä siten arvonnousua olisi ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lähes puolet Hitaskaupoista olisi tehty alle Hitas-enimmäishintojen, eikä arvonnousua olisi ollut. Tähän on kuitenkin todettava, että tarkasteltaessa päätöksen liitetä 2 (jälleenmyynnin valvonta Länsi-Pasilan postinumeroalueella, kauppapäivät 1.12.2013 - 1.12.2019) huomataan, että päätöksen perusteluissa todetusti suurin osa (15 kappaletta) mainituista Hitas-asunnoista on myyty samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa. Lisäksi usea muu kauppa on tehty lähellä laskennallista enimmäishintaa olevalla kauppahinnalla. Yksittäisen yhtiön jälleenmyynnin valvonta-liitteestä ilmenevät kolme alle laskennallisen enimmäishinnan tehtyä kauppaa tai kaupat tätä aikaisemmalta ajalta eivät kuvaa koko Länsi-Pasilan postinumeroalueen asuntomarkkinoiden tilannetta vanhojen asuntojen osalta eikä myöskään näiden esitettyjen seikkojen perusteella voida tehdä johtopäätöstä, jonka mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueella olisi tehty virhe hintaedun määrittämisessä.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että päätöksen liitteestä 4 puuttuisi oikeita tietoja tai että tilastoa olisi käytetty väärillä tiedoilla eikä siinä olisi huomioitu kaupungin itsensä myymää entistä Hitas-huoneistoa, on todettava, että kaupunki on teettänyt lisäselvityksen 1980-luvulla rakentuneiden Länsi-Pasilan postinumeroalueen vuokratonteilla sijaitsevien asuntojen hintatasosta. Tehdyn selvityksen mukaan koko aineiston keskimääräiset neliöhinnat ovat luokkaa 4 729 euroa/as-m<sup>2</sup>. Siten verrattaessa myös tätä lukua oikaisuvaatimuksen tekijän (yhtiön) keskihintaan (4 030 euroa/as-m<sup>2</sup>) tai rajahintaan (4 095 euroa/as-m<sup>2</sup>), huomataan, ettei muutoksia yhtiön hintaedun mukaisesti määritettävään maanvuokran korotukseen ole myöskään tämän selvityksen perusteella tarpeen tehdä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamaan siitä, että huoneistojen enimmäishintalaskelmat sekä toteutuneet kaupat erityisesti juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30 vuotta todistaisivat, että arvonnousua ei ole tai että merkityksellistä olisi yhtiön keskihinnan/sen hyväksi laskettavan rajahinnan erotus markkinahintaan sen täyttäessä 30 vuotta, on todettava, että Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut hakea 30.11.2013 jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista, mutta yhtiö ei ole sitä aikaisemmin tehnyt. Sillä, mikä hintaero olisi ollut juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30 vuotta 30.11.2013, ei ole asiassa merkitystä, koska edellä todettuun viitaten, sääntelyn vaikutuksen piiriin jääneiden Hitas-yhtiöiden osalta vuokran korotuksen suuruus määritetään pitäen lähtökohtana hakemuksen käsittelyhetken markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan tai sen hyväksi luettavan rajahinnan erotusta. Kaupunki ei voi yksittäisen yhtiön osalta poiketa menettelytavoista, joita noudatetaan yhdenvertaisesti kaikkien samassa tilanteessa olevien Hitas-yhtiöiden kohdalla.

Päätös 15 %:n vuokrankorotuksesta Hitas-vapautumisen johdosta on siten oikea ja perusteltu. Kaupunki on toiminut asiassa aikaisemmat linjauksensa huomioiden ja yhdenvertaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 3.1.2020
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 7.2.2020
- 3 Asuntopalveluiden laskelma





## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Maka/Make

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiintoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksiinto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.12.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.1.2020 ja se on saapunut määräajassa. Koska asiakirjojen tiedoksisaunnissa on valittajan mukaan ollut ongelmia, on päätösasiakirjat liitteineen lähetetty uudelleen 15.1.2020 oikaisuvaatimuk-



sessä olleeseen sähköpostiosoitteeseen myöntäen lupa oikaisuvaatimuksen täydennykseen 3.2.2020 klo 16 saakka. Täydentämiseen on vielä erikseen sähköpostitse myönnetty viikon lisäaika oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä, jolloin lopullinen oikaisuvaatimusta koskevien asiakirjojen toimittaminen on tehty annetussa määräajassa 7.2.2020.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 3.1.2020
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 7.2.2020
- 3 Asuntopalveluiden laskelma

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennyksen 7.2.2020 liite

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Maka/Make	Esitysteksti

**Tiedoksi**

Maka/Make/Kumara ja Nahi

**Päätöshistoria**



---

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 17.12.2019  
§ 357