



21.3.2005

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies
Petri Jääskeläinen
00102 EDUSKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX KANTELU

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on läheteellään 17.1.2005 dnro 3232/4/2004 pyytänyt kaupunginhallitusta toimittamaanXXXXXXXXXXXX
XXXXX tekemän tutkimiseksi tarvittavan selvityksen sekä antaman asiasta lausunnon ja palauttamaan asiakirjat 29.3.2005 mennessä.

Helsingin kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Helsingin kaupungin asuntolautakunta on 1.3.2005 antanut hitasjärjestelmää koskevan selvityksenXXXXXXXXXXXX kantelun johdosta. Lisäksi asiasta on saatu 7.3.2005 Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden ja 8.3.2005 tietokeskuksen lausunnot. Selvitys ja lausunnot ovat kaupunginhallituksen lausunnon liitteinä.

Kaupunginhallitus viittaa lausunnossaan asuntolautakunnan antamaan selvitykseen ja toteaa lisäksi, että ostaessaan hitas-asunnon asukas hyväksyy samalla yhtiöjärjestyksen, sen määräykset kaupungin oikeudesta lunastaa huoneisto ja laskentakaavan, jolla huoneiston enimmäismyyntihinta määräytyy. Alun perin on noudatettu yhtiöjärjestyksen laskentakaava määriteltäessä asunnon enimmäispyyntihintaa. Sitten kaupunki on ilmoittanut, että huoneiston arvo voidaan laskea myös toisella perusteella, ns. hitas-yhdistelmäindeksillä, mutta siten, että asukkaan huoneistosta saama enimmäishinta määräytyy korkeamman hinnan tuottavan laskentamallin mukaisesti. Kaupunki on ottanut käyttöön 1.3.2004 käyttöön myös markkinahintaindeksin. Enimmäishintaa laskettaessa sovelletaan 1.3.2007 lukien enää yhtiöjärjestyksen mukaista indeksiä ja markkinaindeksiä kuitenkin siten, että enimmäishinta lasketaan sen kaavan mukaan, joka tuottaa asunnolle korkeamman arvon.

Siirryttäessä noudattamaan markkinahintaindeksiä on mahdollista, että asunnon enimmäishinta muodostuu pienemmäksi kuin hitas-yhdistelmäindeksillä laskettaessa. Huomioitavaa on kuitenkin, että kyseessä on vain tämänhetkisestä markkinatilanteesta johtuva tulos. Li-

S:\ylos\KAJ\RIITTA\Paavopohjalaisen_kantelu.doc

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansli/>

Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 655 783

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



21.3.2005

säksi on huomattava, että indekseillä ei lasketa omaisuuden arvoa, vaan pelkästään rajoitetaan asunnon hintapyyntöä. Todellisuudessa toteutuva hinta voi olla huomattavasti alhaisempi kuin markkinaindeksillä laskettu enimmäishinta.

Kaupungin menettely ei riko perustuslain omaisuuden suojaa. Kaupunki ei ole oikeudettomasti alentanut omissa omissa omaisuuden arvoa, sillä asunnon arvo on edelleen vähintään yhtiöjärjestyksen laskentamallin mukainen. Kaupunki on sitoutunut ainoastaan yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Yhtiöjärjestyksen määräykset ovat tulleet myös ostajien tietoon heidän ostaessaan hitas-asunnon.

Ns. yhdistelmäindeksi ei ole tullut kaupunkia sitovaksi, koska sen soveltaminen ei ole perustunut sopimukseen eikä muuhunkaan sitoumukseen. Kaupunki on siten voinut yksipuolisesti päättää, että yhdistelmäindeksistä luovutaan siirtymäajan jälkeen, ilman, että se olisi oikeudettomasti puuttunut omissa omissa omaisuuden arvoon.

XXXXXXXXXXXX on esittänyt myös, ettei häntä ole kohdeltu yhdenvertaisesti verrattuna muihin hitas-asunnon omistajiin. Väite ei pidä paikkaansa vaan uuden indeksin käyttöön otolla on pyritty nimenomaan hitas-asukkaiden tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Kaikkia samassa asemassa olevia eli hitas-asunnonomistajia kohdellaan samalla tavalla, kun kaikkien asunnon enimmäisarvo määräytyy samalla tavalla tilastotietojen mukaan. Kohtelu on siten yhdenvertaista. Kohtelu ei olisi tasapuolista, jos kaikkien asukkaiden asuntojen enimmäishintaa ei laskettaisi samalla tavalla ja samoihin tilastotietoihin perustuen.

Asuntojen hintaindeksi (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX käyttää käsitettä uusi HITAS-indeksi) on menetelmällisesti luotettava. Se perustuu vankkaan teoria- ja tutkimuspohjaan. Asuntojen hintaindeksiä seurataan ja ylläpidetään indeksien laatuvaatimuksia tiukasti noudattaen Tilastokeskuksen toimesta.

Hitas-asunnon omistajan näkökulmasta järjestelmän keskeinen kriteeri on, että omistettava asunto säilyttää arvonsa. Toinen tärkeä kriteeri on, että asunnon omistaja voi vaihtaa asuntoa, kun perheen elämäntilanne ja talous sitä edellyttävät. Koska Hitas-asunnot muodostavat suhteellisen pienen osan asuntokannasta, asunnon vaihto edellyttää usein asuntosektorilta toiselle siirtymistä, mm. Hitas-asuntojen ja säätelemättömien asuntojen välillä. Parhaat edellytykset tämällytyypiselle liikkuvuudelle syntyvät, jos Hitas-asuntojen hinnat vaihtelevat samaan tahtiin säätelemättömien asuntojen kanssa. Tämä toteutuu automaattisesti, kun Hitas-asuntojen jälleenmyyntihinnat sidotaan Helsingin vanhojen asuntojen hintaindeksiin. Silloin Hitas-asunto on aina suunnilleen sa-



21.3.2005

massa suhteessa halvempi kuin samanlaatuinen säätelemätön asunto suhdannetilanteesta riippumatta.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kantelussa ei ole numeerisia laskelmia graafisten esitysten taustalla, joten niiden oikeellisuutta ei pääse tarkastamaan.

Vapaarahoitteisten asuntojen osalta aivan samanlainen ja –tasoinen asunto on kaupungin eri alueilla eri hintainen. Uudessa HITAS-asuntojen markkinaindeksissä indeksin pohjana on koko kaupungin hintataso, joten alueelliset erot hintakehityksessä tasoittuvat. Tämä tarkoittaa, että halvempien alueiden HITAS-asuntojen hinta määräytyy korkeammaksi ja vastaavasti kalliimpien alueiden hinta alemmaksi verrattuna vapaiden asuntomarkkinoiden alueelliseen hintakehitykseen.

Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen hinnat olivat erittäin korkealla 1980-luvun lopulla ja asuntohintaindeksin arvot korkeita ja tällöin valmistuneiden asuntojen hinnannousu ei ole uuden laskentatavan mukaan noussut yhtä paljon kuin muuna ajankohtana valmistuneiden asuntojen hinnat. Kuitenkin esimerkiksi FIM 505 378, 05 (85 000 euroa) maksaneen lokakuussa 1989 valmistuneen Hitas-asunnon hinta on noussut asuntaindeksin mukaan 23 % (kerroin 1.2305427) ja vanhan hintaindeksin (kerroin 1.2820058) mukaisesti 28 %, jos myynti tapahtui helmikuussa 2005 (huomioitu vain indeksiin perustuva muutos, ei perusparannuksia tai poistoja).

Helsingin kaupungin tietokeskus on tutkinut asuntomarkkinoita ja asuntojen toteutuneiden myyntihintojen vaihteluita pitkältä ajalta. Tutkimus kertoo, että samalla kun kantakaupungin hintataso on noussut voimakkaasti, oli halvimpien asuinalueiden reaalin neliöhintataso vuonna 2001 samalla tasolla kuin oli halvimpien alueiden hintataso vuonna 1965.

Kaupunginhallitus toteaa edellä olevan perusteella, että eduskunnan oikeusasiamiehelle tehdyssä kantelussa väitettyä lainvastaista menettelyä, jossa rikottaisiin omaisuuden suojaa tai kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ei 1.3.2004 voimaan tullessa hitas-asuntojen enimmäishintojen laskentajärjestelmässä ole.

Hitas-järjestelmään uutena indeksinä tuotu asuntojen hintaindeksi on, menetelmällisesti luotettava ja perustuu vankkaan teoria- ja tutkimuspohjaan. Kyseisen indeksin käyttöön ottaminen 1.3.2004 alkaen enimmäishintojen laskemiseksi toteuttaa pääsääntöisesti hyvin ne tarpeet ja tavoitteet, joita hitas-järjestelmän kehittämiseksi alun perin asetettiin.

Kolmen vuoden ylimenokausi uuteen laskentajärjestelmään siirryttäessä päättyi helmikuun lopussa vuonna 2007. Sen jälkeen Helsingin



21.3.2005

asuntojen yleinen hintakehitys ja sen perusteella laskettava asuntojen hintaindeksi tulee hitas-yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin kirjatun indeksin (rakennuskustannusindeksi) lisäksi olemaan määräävänä tekijänä enimmäishintoja laskettaessa.

Asuntolautakunnan selvityksen mukaan poikkeuksellisen asuntomarkkina tilanteen aikana vuosina 1988–1990 valmistuneiden hitas-asuntojen kohdalla saattaa syntyä ylimenokauden päätyttyä maaliskuussa 2007 tilanne, jossa näiden asuntojen enimmäishinnat markkinahintaindeksillä laskettaessa useissa tapauksissa jäävät alemmiksi kuin vanhan järjestelmä mukaisesti hitas-luovutushintaindeksillä laskettaessa.

Tämä tilanne saattaa syntyä n. 800 hitas-asunnon kohdalla. Asialla on merkitystä ainoastaan, jos asuntojen markkinahinta ylittää hitas-enimmäishinnan. Asuntolautakunnan arvion mukaan, joka perustuu seurantatietoihin, näin voi käydä useilla alueilla.

Vaikka indeksien kehitystä ei varmasti voida ennustaa, asuntolautakunnan mielestä olisi tarpeellista muuttaa Kvston 12.11.2003 tekemää päätöstä siten, että asuntojen jälleenmyyntihinnat lasketaan markkinahintaindeksin lisäksi hitas-luovutushintaindeksillä 1.3.2007 jälkeenkin.

Kaupunginhallitus on kehottanut asuntolautakuntaa tekemään 15.9.2005 mennessä kaupunginhallitukselle esityksen hitas-järjestelmän edelleen kehittämiseksi siten, että hitas-asunnon enimmäishinta ei alene siirtymäkauden jälkeen 1.3.2007 hitaslaskentaperusteisiin 12.11.2003 tehtyjen muutosten johdosta.

Lisätiedot:

Venesmaa Riitta, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin 169 2252

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

Pekka Sauri
vs. apulaiskaupunginjohtaja

Riitta Venesmaa
apulaiskaupunginsihteeri

21.3.2005

LIITTEET

Liite 1	Asuntolautakunnan selvitys 1.3.2005
Liite 2	Kaupunginvaltuuston päätös 12.11.2003
Liite 3	Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden lausunto 7.3.2005
Liite 4	Helsingin kaupungin tietokeskuksen lausunto 8.3.2005
Liite 5	Selvitys- ja lausuntopyyntöasiakirjat

S:\ylos\KAJRIITTA\Paavopohjalaisen_kantelu.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunginkanslia@hel.fi	Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kkansl/	+358 9 1691	+358 9 655 783	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566