

~~postissa  jätti itse  telefax~~   
~~EDUSKUNNAN OIKEUSASIAMIEHEN KANSLIA~~

Helsinki 26.11.2004

VALITUS EDUSKUNNAN OIKEUSASIAMIEHELLE HELSINGIN KAUPUNGIN  
HITAS-JÄRJESTELMÄN EPÄOIKEUDENMUKAISUUDESTA

EDUSKUNNAN OIKEUSASIAMIEHEN  
KANSLIA  
Dnro 3232/4/04  
Saapui 26/11-04  
postissa  jätti itse  telefax

Taustaa

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2003 muuttaa HITAS-asuntojen enimmäishinnan määräytymisperusteita. Muutos astuu voimaan maaliskuussa 2004. Olen itse omistanut aikojen saatossa 2 HITAS-järjestelmän piiriin kuuluvaa asuntoa. Entinen asunto oli Reiherintie 1 C 29 ja nykyinen Malminkatu 5 B 15. Tutkiessani näiden asuntojen hintakehitystä en aluksi uskonut laskelmiani oikeiksi. Tutkin aihetta tarkemmin ja totesin uudistetun laskentavan tuottavan hämmästyttäviä tuloksia. Yritän selvittää niitä liitteinä olevien kaavioiden avulla.

Olen päättänyt esittää asiani markkoissa. HITAS-järjestelmän 25 vuotisen historian ajalta pääosa hinnoista on markkapohjaisia, joten on helpompi muuttaa nämä pari viimeistä vuotta euroista markkoiksi.

Kaavioihin liittyviä oletuksia

Kaavioit on rakennettu Helsingin kaupungin verkkosivuilla annettujen HITAS-asuntojen laskentaperusteita käyttäen. Olen pakotettu käyttämään kaavioita luodessani kuviteltuja esimerkkitapauksia. Helsingin kaupunki ei luovuta yksittäisiä yhtiöitä koskevia tietoja puhumattakaan yksittäisistä asunnoista. Uskon kuitenkin HITAS-asuntojen joukosta löytyvän hyvin lähelle osuvia tapauksia. Vanhan indeksin lähtötaso oli kaupantekopäivä ja uuden lähtötaso on rakennuksen valmistumisajankohta. Tästä johtuen hintojen muutoksia eksaktisti vertaillaessa tulisi tietää ostoajankohta, valmistumisajankohta sekä alkuperäinen hankintahinta. Nämä tiedot minulla on ainoastaan Reiherintien ja Malminkadun kohdalta.

Käsitteliemieni esimerkkien kohdalla oletan kohteen rakennusajaksi yhden vuoden. Kaupantekopäiväksi oletan rakennustyön aloitusajankohdan, kuten omalla kohdallani kummassakin asunnossa. Näin ollen vanhan hinnan laskenta tapahtuu vuotta aikaisemman indeksin pohjalta. Hinnan olen yrittänyt sijoittaa mahdollisimman lähelle kyseisen ajankohdan hintatasoa.

Kaaviot on piirretty käyttäen rakennuskustannusindeksiä aina vuoteen 1989 asti, jolloin ns. sekaindeksi eli vanha HITAS-indeksi otettiin käyttöön. Maaliskuussa 2004 astui voimaan uusi HITAS-indeksi ja kaaviot kulkevat sen mukaan. Siirtymäajan (vielä reilu 2 vuotta) enimmäishinta määräytyy vanhan mukaan mikäli se ylittää uuden. Näin käy vuosina 1988-1990 valmistuneiden asuntojen kohdalla. Olen tietoisesti jättänyt kaavioissa huomioimatta vanhan indeksin tuoman paremman hinnan, koska se tulee poistumaan keväällä 2007. Nykyisessä markkinatilanteessa

asunnon vaihto tällä paremmallakin kaavalla on epärealistinen. Jatkossa asuntojen keskinäiset suhteelliset erot tulevat säilymään.

Vuoden 1989 alusta lähtien on noudatettu vanhaa laskentatapaa. Se säilyttää asuntojen keskinäiset hintasuhteet. Tämän vuoksi uuden indeksin aiheuttaman keskinäisen eron kuvaamiseksi riittää vuoden 2004 ensimmäiset kuukaudet. Helmikuun ja maaliskuun taitteessa mullistus tapahtui.

#### Kaavio 1

Ensimmäinen kaavio kuvaa Reiherintien ja Malminkadun hintojen kehitystä vuosina 1986-2004. Tänä aikana Reiherintie on noussut 250% ja Malminkatu 65%. Oma asuntoni maksoi 500.000 markkaa. Reiherintien ja Malminkadun erotus tekee tässä hinnassa nykytasossa noin miljoona markkaa eli 4000mk/kk koko 18 vuoden ajalla. Muutos on suurempi kuin mitä asuntoni koko hinta on. Tilastokeskuksen asuntohintatilastoista en löytänyt Suomesta ainoatakaan paikkakuntaa, jossa hintakehitys olisi jäänyt yhtä heikoksi kuin Malminkatu. Yhdelläkään paikkakunnalla nousu ei ollut lähelläkään Reiherintien nousulukemia. Näin valtava keskinäinen muutos lähes 20 vuotta kestäneen tasan suhteisen hintakehityksen jälkeen.

#### Kaavio 2

Toinen kaavio kuvaa eri aikoina valmistuneiden HITAS-asuntojen hintojen kehitystä vuonna 2004. Sen mukaan vuosina 1988-1989 valmistuneet asunnot jäävät hintakehityksessä jälkeen sekä vanhemmista että uudemmissa HITAS-asunnoista. Lähes 20.000 HITAS-asunnon joukossa nämä arviolta 800 asuntoa putoavat myös järjestelmän sisällä loukkuun. Markkinahintaiset ovatkin jo omassa kastissaan.

#### Kaavio 3

Kolmas kaavio kuvaa, miten hinnat muuttuivat vuosina 1979-88 aloitettujen asuntojen kohdalla. Tämäkin tuo esille uskomattoman muutoksen keskinäisiin hintoihin. Erot lähes kaksinkertaiset. Johtuvat ainoastaan valmistumisvuodesta. Vaikka kaavio on epäselvä, on siitä luettavissa neliohinnan keskinäisen eron kasvaa järkyttävimmillään 500 markasta 8000 markkaan. Kaikki tämä yhdessä yössä. Vanha tapa loiventaa hetken aikaa eroa, mutta on silti merkittävä.

#### Kaavio 4A ja kaavio 4B

Kaaviot 4A ja 4B täydentävät toisiaan. Niissä tutkitaan helmikuun 2004 tasossa 600.000 markkaa maksaneita HITAS-asuntoja. Uusi laskentatapa muuttaa rartkaisevasti hintaa. Heikommillaan hinta putoaa alle 500.000 markkaan ja onekkaimmillaan nousee reilusti yli 1.000.000 markkaan. Hetkessä samanhintaisten asuntojen hintaeroksi syntyy yli puoli miljoonaa ! Ei taida vapailta markkinoiltakaan löytyä vastaavaa.

#### Väliraha

Kun ostin asuntoni lokakuussa 1986, olisi 10 lisäneliötä keskustassa maksanut 95.000 markkaa (Tilastokeskus alue Helsinki-1). Nyt 700.000 markkaa. Lisäneliöiden nousu kohtuulliset 600%, kun asunnon hinta on vastaavana aikana kohonnut vain

60%. Asunnon vaihto ei ole realistinen vaihtoehto. Väli rahaa pitäisi maksaa 10 neliöstä niin paljon, että sillä saisi Tilastokeskuksen alueen Helsinki-1 hinnoilla yli 30 neliötä. Ja vanha asunto jäisi vielä omaksi.

#### Loppupäätelmä

Edelläesitettyjen seikkojen pohjalta Kaupunginvaltuuston päätös tuntuu kohtuuttomalta. Tämä päätös ei kohtele yhdenmukaisessa asemassa olevia kuntalaisia likimainkaan tasavertaisesti. Kaikki olemme kuitenkin samassa säännellyssä HITAS-järjestelmässä.

Useimmille meistä asunto on suurin elämänaikainen sijoitus. Se on monelle myös ainoa varteenotettava omaisuus. Sen vaihtoarvo on merkityksellinen kun asunnon vaihtotarve tulee tarpeelliseksi ja joillakin jopa pakottavaksi. Asuntoni hankinta-ajankohtana Helsingin keskustasta sai samalla hinnalla noin 60 neliötä. Nykyisellä asuntoni säännellyllä hinnalla saa enää reilut 30 neliötä. Lähes puolet huvennut. Toteutuuko tässä perustuslain omaisuudensuoja?

#### Vaatus

Pyydän Eduskunnan oikeusasiamiestä tutkimaan, toteutuuko tässä kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu. Kaikki kaaviot ovat saman järjestelmän sisältä. Toteutuuko tässä perustuslain takaama omaisuuden suoja? Vaihtoarvo on radikaalisti muuttunut. Kyse on pahimmissa tapauksissa miljoonasta markasta ehkäpä suuremmistakin summista.

Helsingissä 26.11.2004

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

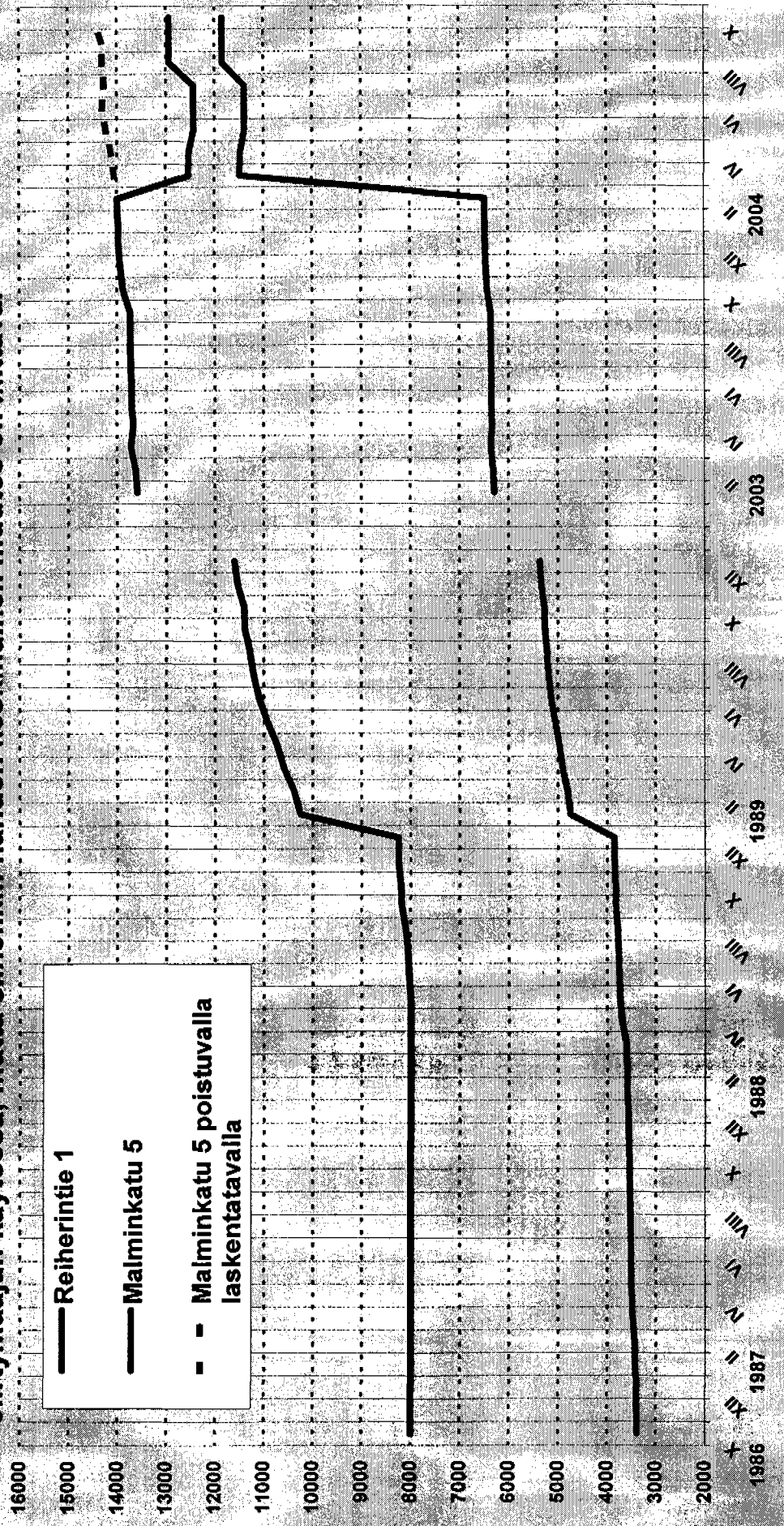
puhelinXXXXXXXXXXXX

#### LIITTEET:

- Kaavio 1 Reiherintien ja Malminkadun neliöhintojen muutoksesta
- Kaavio 2 Neljän eri aikoina valmistuneen asunnon neliöhinnoista
- Kaavio 3 Vuosina 1979-88 aloitettujen kohteiden neliöhinnan muutos keväällä 2004
- Kaavio 4A Eri vuosina valmistuneiden samanhintaisten asuntojen hintamuutos keväällä 2004
- Kaavio 4B Kuten 4A, mutta toisella tavalla esitettyinä
- Kaupungin tiedote HITAS-asukkaille

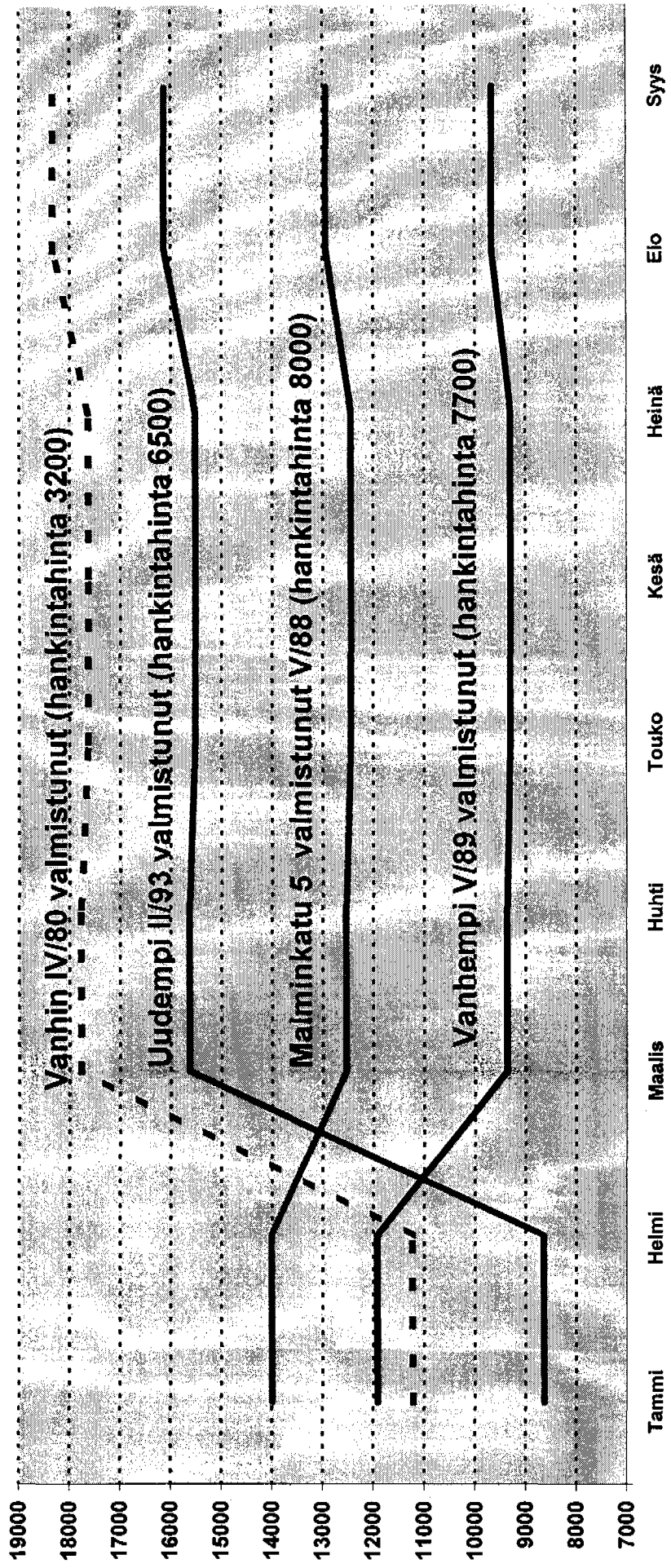
**Kaavio 1**

Reiherintie 1:n ja Malminkatu 5:n neliöhintojen kehitys  
 7000 markan ero supistuu yhdessä yössä 1000 markkaan. Tosin vanha tapa on  
 siirtymäajan käytössä, mutta siihenkin nähden keskinäinen muutos on mittava.



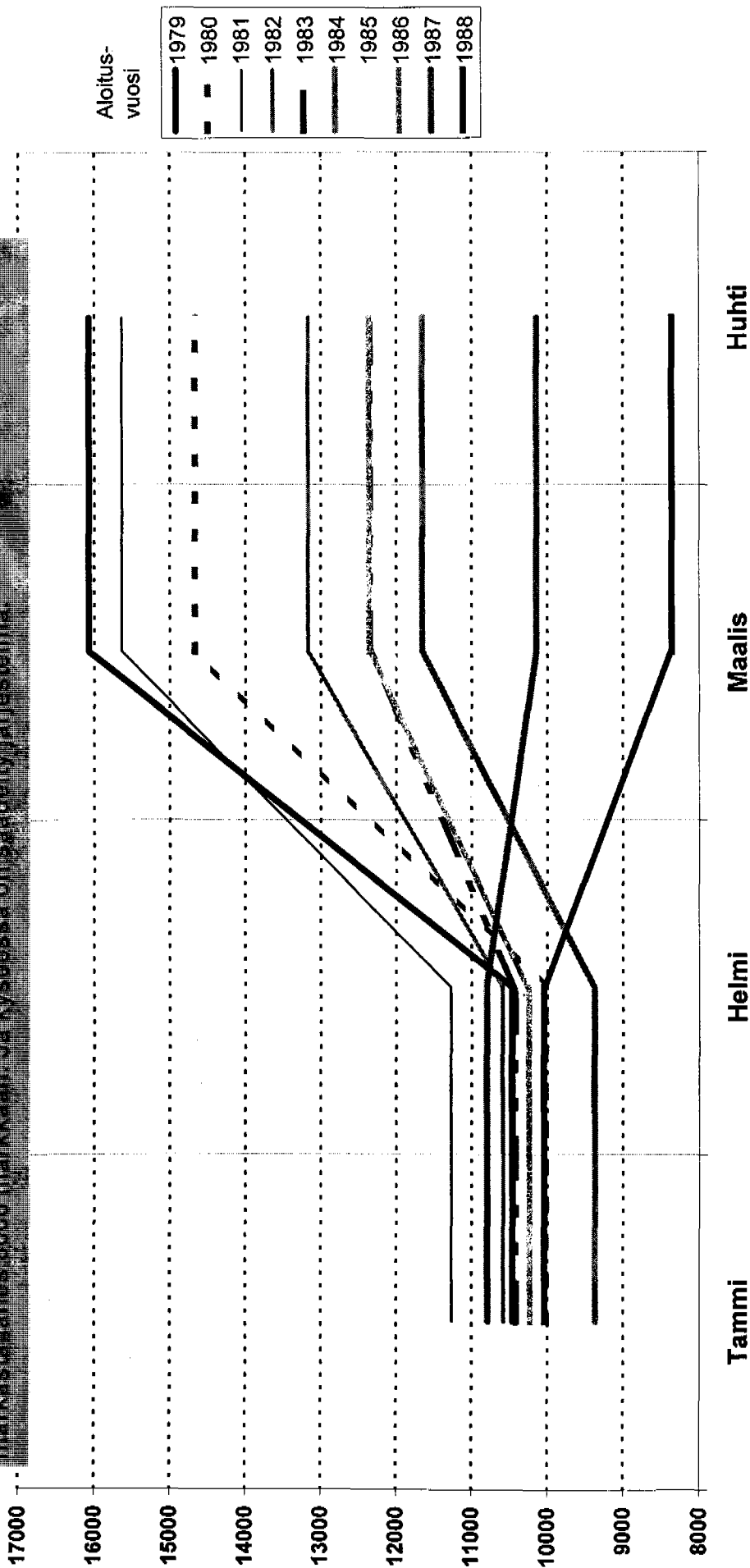
**Kaavio 2**

Vertailaan, kuinka eri aikoina valmistuneiden HIRAS-asuntojen neilohinnat muuttuvat vuonna 2004. Tammi- ja helmikuun hinta laskeutuu vuotta aikaisemman ajan indeksillä eli kaupantekoaikakohtaisesti. Malminkatu kuitenkin todellisen tilanteen mukaan eli X/85. Kaavio osoittaa kuinka rajusti hinnat muuttuvat uudistettujen laskutavan myötä, joka astuu voimaan II/2004. Myös vanha vertailin vuoksi myös oma asuntotil. II/2004 se oli vielä selkeästi kallein, mutta seuraavassa kuussa joutui suuttamaan halvempi kuin uuden, jovan mukaan kallein. Kaavioista selvittää myös, että 88-90 valmistuneet asunnot ovat sekä vanhempia että uudempia HIRAS-asuntoja halvempia, vaikeasti ainakin alkuun toteutettiin selkeästi kalliimpia. Edes polistuva laskentatapa ei muuta asiaa.



# Kaavio 3

Vahtit HITTA S. vapaarahoitteisten laimien nelloninnat. Aloitusvuodet 1979-1988. Hinkintamittaukset Helsingin Sanomat 15.12.1988 s. 16. Laskelmien pohjana on sava alustot valmistavat karkkutuissa ja kaupantekopäiva on edellisen vuoden kesäkuu. Tämä mittaus perustuu kassio osoitteeseen kuluksi 2000 markan alalla olevat hintaajat rajahtavat ki 8000 edelliseen. Rahittomillaan (tai parhaimmillaan) ero muuttuu 500 markasta lähes 8000 markkaan. Ja kysessä on säädelty järkeä.

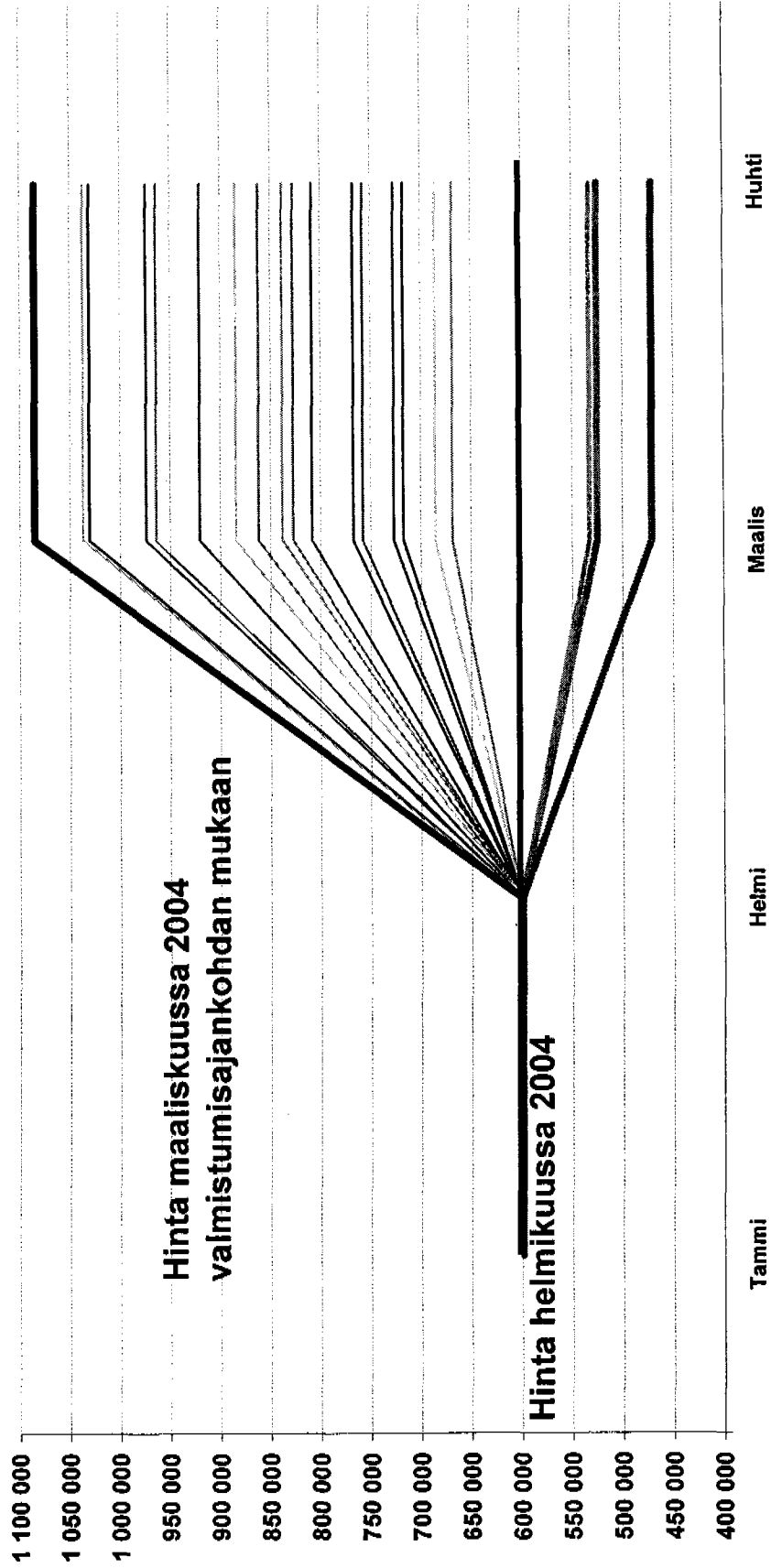


# Kaavio 4A

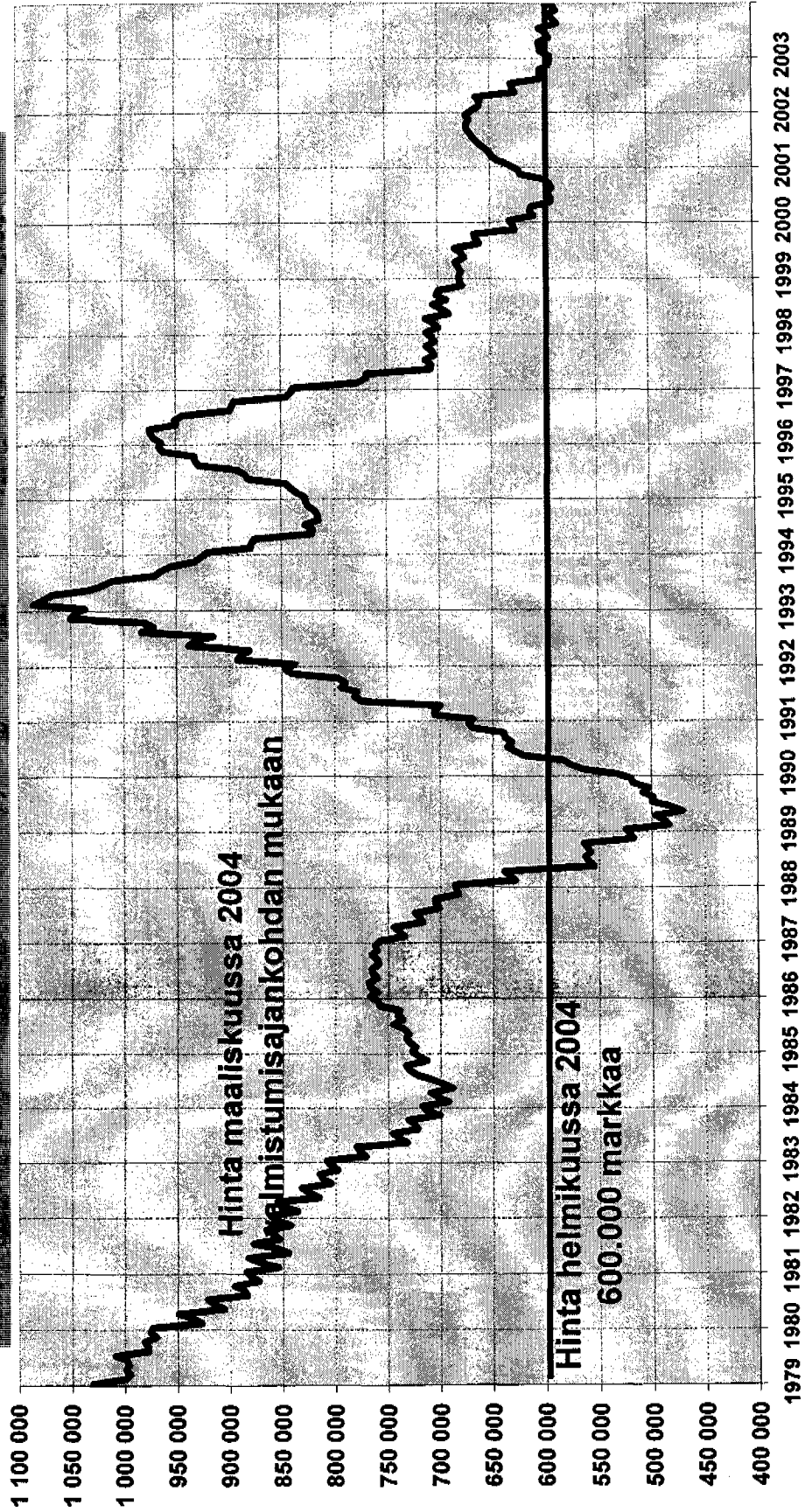
Valmistus-  
kuukausi

- I/79
- I/80
- I/81
- I/82
- I/83
- I/84
- I/85
- I/86
- I/87
- I/88
- I/89
- I/90
- I/91
- I/92
- I/93
- I/94
- I/95
- I/96
- I/97
- II/93
- V/89

Helmikuussa 2004 HITA-ajankohti on maksanut 600 000 markkaa Kaavio kuvaa miljon palkan laskentatavan mukainen hinta on seuraavassa kuussa. Hinta on tarkka se vastaa tilinvalvontaan valmistusvuodesta Vuonna 1983-1990 valmistusnopeus jaavat goikossa jalkohin. Saka tuodempion että vanhempien keittäys on huomasti parempi. Puhumilijainpuutus vii 100 000 markkaa ja pannaimmullaan nousu iik 500 000 markkaa. Kalleimmat reilusti yllimiljoonaa ja halvimmat alle puoli markemmat tiedot antaa kaavio 4B.



Helmikuussa 2004 HITAS-asioiden hinta nousi 500 000 markkaa. Kaavio kuvaa, miten paljon  
 uuden laskentatavan mukainen hinta on seurattava ja kuinka  
 hinta on ratkaissavasti joulukuun valmistusluvusta. Vuosina 1988-1990 valmistuneet laivat  
 selkeästi jalkoihin. Sitä vuidempia on vanhempien kertyneen hinta on huomattavasti  
 pahimmillaan pudonnut 1000-1000 markkaa ja joulukuun valmistusluvun hinta on 500 000 markkaa.  
 Kallein maksaa seutuavassa vuodessa valmistusluvun hinta on alle puolessa miljoonaa.







KIINTEISTÖVIRASTO

HELSINGIN KAUPUNKI

Fastlghetskontoret

Helsingfors stad

24.3.2004

**HITAS-HUONEISTOJEN ENIMMÄISHINTOJEN LASKENTATAPA MUUTTUU 1.3.2004**

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.11.2003 tekemän päätöksen mukaan hitas-huoneistojen enimmäishintojen laskennassa ryhdytään soveltamaan uutta asuntojen markkinahintaindeksiin perustuvaa laskentaperustetta. Uusi laskentaperuste tulee voimaan 1.3.2004. Muutos kohdistuu sekä uusiin että vanhoihin hitas-huoneistoihin. Uuden laskentatavan rinnalla sovelletaan ennen vuotta 2005 valmistuvissa hitas-taloissa myös vanhojen laskentaperusteiden mukaista laskentatapaa 28.2.2007 asti. Periaatteena on, että hitas-huoneiston enimmäishintana käytetään sitä laskentatapaa, joka laskentahetkellä tuottaa korkeimman hinnan. Mainitun ajankohdan jälkeen hintaperuste määräytyy yhtiön yhtiöjärjestyksen (rakennuskustannusindeksi) tai markkinahintaindeksin mukaan. Uudistuksen vaikutus hintoihin vaihtelee huoneiston valmistumisajankohdasta riippuen.

Uusissa 1.1.2005 lukien valmistuvissa taloissa uusia hintaperusteita sovelletaan välittömästi talon valmistuttua.

**HITASHUONEISTON ENIMMÄISHINTA JA RAJAHINTA**

Helsingin kaupunginhallitus on päättänyt ns. **velattomasta rajahinnasta**, joka on 1300 euroa/neliö. Hitas-huoneiston omistajalla on mahdollisuus myydä huoneistonsa em. velattomalla hinnalla, vaikka sen laskennallinen enimmäishinta olisi rajahintaa alempi.

Hitas-huoneiston korkein sallittu **velaton enimmäishinta** lasketaan yhtiön hallituksen (isännöitsijän) täyttämän lomakkeen tietojen perusteella.

**Enimmäishinta lasketaan huoneiston hankintahinnan, huoneistojen kauppahinnan maksuerille laskettavan koron, indeksien muutosten, yhtiölainaosuustietojen sekä yhtiön ja huoneiston omistajan tekemien talon ja huoneiston hyväksyttävien parannusten perusteella.**

**HITAS-HUONEISTON MYYMINEN**

- Kun osakas tarvitsee huoneistonsa enimmäishinnan, hänen tulee ottaa yhteyttä asunto-osakeyhtiönsä hallitukseen (isännöitsijään), joka täyttää hitas-enimmäishinnan määrittelylomakkeen. Lomakkeen tietojen täyttämisen jälkeen lomake toimitetaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle, jossa huoneiston enimmäishinta lasketaan. Enimmäishintalaskelma toimitetaan postitse omistajalle (tai hänen edustajalleen) sekä tiedoksi yhtiölle.
- Huoneiston omistaja huolehtii itse huoneistonsa myynnistä. Huoneiston ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Huoneiston kauppahinta saa olla enintään hitas-enimmäishintalaskelmassa mainittu enimmäishinta. Ostajille tulee esittää em. laskelma, jonka perusteella enimmäishinta on määräytynyt.
- Kun osake vaihtaa omistajaa, UUDEN omistajan tulee toimittaa yhtiölle jäljennös kauppakirjasta sekä toimittaa kuitit varainsiirtoveron suorittamisesta.

**LUNASTAMINEN**

Kaupunki ei pääsääntöisesti käytä lunastusoikeuttaan, jos osakkeet luovutetaan luonnolliselle henkilölle enintään huoneistolle määritellyllä enimmäishinnalla tai edellä mainitulla rajahinnalla.

**SIIRTYMÄAIKA**

Myös vanhempien, ennen vuotta 2005 valmistuneiden yhtiöiden enimmäishintojen laskennassa siirrytään käyttämään ainoastaan asuntojen markkinahintaindeksiin perustuvaa ja yhtiöjärjestyksen mukaista rakennuskustannusindeksi) laskentatapaa 1.3.2007 lukien. Hitas-luovutushintaindeksin mukainen laskentaperuste astuu tuolloin käyttöön.

**Ohjelmajärjestelmäpalvelu hitas-asioissa arkisin klo 9-11 ja 13-14.**

Asunto-  
asiainosastoHELSINGIN KAUPUNKI  
@hel.fiKäyntiosoite  
Toinen linja 7  
Helsinki 53<http://www.hel.fi/kv/asunto>Puhelin  
(09) 709931Faksi  
(09) 70993 341