



09.09.2020

Ärende/9

§ 199

Den av ledamoten Otto Meri väckta motionen om förbud mot överlåtelse av hyresrätt för stadens hyresbostäder

HEL 2020-000552 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade motionen som slutbehandlad.

Behandling

Ledamoten Otto Meri understödd av ledamoten Paavo Väyrynen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det via domstol går att klarlägga vad som i 45 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet avses med grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. Fullmäktige förutsätter samtidigt att det utreds om det går att främja en ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet så att staden i fortsättningen uttryckligen har rätt att hindra en överföring av hyresrätt i situationer där överföringen inte tjänar stadens bostadspolitiska syften.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

4 omröstningen

Ledamoten Otto Meris förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det via domstol går att klarlägga vad som i 45 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet avses med grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. Fullmäktige förutsätter samtidigt att det utreds om det går att främja en ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet så att staden i fortsättningen uttryckligen har rätt att hindra en överföring av hyresrätt i situationer där överföringen inte tjänar stadens bostadspolitiska syften.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 27

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Juha Hakola, Joel Harkimo, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Seija Muurinen, Dani Niskanen, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Petrus Pennanen, Risto



Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Paavo Väyrynen

Nej-röster: 23

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttilainen, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Tomi Sevander, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki

Blanka: 35

Alviina Alametsä, Katju Aro, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Kati Juva, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Björn Månsson, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltonkorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Pauliina Saares, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Matias Turkkila, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Otto Meris förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Otto Meren aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Otto Meri och 14 andra ledamöter föreslår i sin motion att det i fråga om hyresbostäder som Helsingfors stad subventionerar är viktigt att se till att de riktas till dem som mest behöver stödet. Rätten



09.09.2020

Ärende/9

att överlåta hyresrätten inom familjen och släkten gör det möjligt att bevara de av staden subventionerade hyreslägenheterna inom samma ägarkrets en lång tid. Det här garanterar på intet sätt att stadens stöd riktas till dem som verkligen behöver det. Det här kan bli ett problem särskilt i de mest värdefulla och eftertraktade bostadsområdena. Ledamöterna föreslår att Helsingfors utreder möjligheten att förbjuda överlåtelse av hyresrätten för stadens hyresbostäder.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Stadsfullmäktiges ordförande beslutade 15.4.2020, § 3, att stadsstyrelsen senast 7.10.2020 bör förelägga stadsfullmäktige de i 30 kap. 11 § i förvaltningsstadgan avsedda fullmäktigemotioner för vilka den utsatta tiden för detta är 1.4–7.10.2020. Enligt 30 kap. 20 § i förvaltningsstadgan kan stadsfullmäktiges ordförande av särskilda skäl bevilja stadsstyrelsen tillstånd att överskrida de utsatta tiderna i 30 kap.

Helsingfors stads hyresbostäder

Helsingfors stadskoncern äger totalt cirka 63 000 bostäder, i vilket ingår Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) hyresbostäder, Helsingin asumisoikeus Oy:s (Haso) bostadsrättsbostäder, Fastighets Ab Auroraborgs fritt finansierade bostäder, Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:s ara-hyresbostäder och fritt finansierade bostäder samt hyresbostäderna som staden äger direkt, såsom enskilda Hitas-bostäder. Antalet bostäder i Hekas ägo är cirka 50 000, och i motionssvaret ligger fokus uttryckligen på dessa bostäder.

Hekas bostäder har byggts med hjälp av s.k. långt räntestöd (Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån). Bostäderna byggs på mark som staden utarrenderar och Heka, liksom andra byggherrar som bygger bostäder med långt räntestöd, får en nedsättning i tomtarrendet. Fastställandet av tomtarrendet förutsätter ARA:s godkännande. Hekas bostadsproduktion är självkostnadsbaserad, varför hyresnivån är lägre än marknadshyresnivån. Valet av boende görs utgående från angelägenhetsordning och bostadsbehov med beaktande av låginkomsttagare och mindre bemedlade. Boendets varaktighet har inte begränsats för hyresbostäder som byggs med långt hyresstöd. Självkostnadshyran och kriterierna för valet av boende är desamma i all hyresbostadsproduktion som får statligt stöd och som byggs med stöd av nämnda lag.



Heka har bostäder på olika håll i staden och det i början av år 2019 introducerade nya hyresutjämningsystemet beaktar i allt högre grad också bostadens läge som en faktor som påverkar hyresnivån.

Lag om hyra av bostadslägenhet

I 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) konstateras om överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem att hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenhet och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. Vidare konstateras i lagen att om hyresvärden vill motsätta sig överlåtelse av hyresrätten, skall hyresvärden inom en månad från det han fick kännedom om överlåtelsen föra frågan om grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om frågan om rätten att överlåta hyresrätten har förts till domstol för avgörande, fortsätter hyresförhållandet under tiden för rättegången på de tidigare villkoren. Om domstolen godkänner den orsak som hyresvärden har meddelat, skall den förbjuda överlåtelse av hyresrätten. I lagen konstateras ytterligare (47 §) att ett villkor som begränsar en rätt som enligt 44-46 §§ tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i det är ogiltigt.

Lagen om hyra av bostadslägenhet gäller utöver Helsingfors stads hyresbostäder också alla andra hyresbostäder i Helsingfors, såväl hyresbostäder med statligt stöd som hyresbostäder till marknadspris.

Överlåtelse av hyresrätt för Helsingfors stads bostäder

Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) konstaterar att överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem är en rättighet som grundar sig på lagen och som det inte går att motsätta sig mot i domstol utan grundad anledning. Orsaken hänför sig i huvudsak till överlåtelsens mottagare. Om hyresvärden har orsak att misstänka att det snabbt efter överlåtelsen uppstår en grund för att upphäva hyresavtalet (t.ex. om överlåtelsens mottagare har betydande hyresskulder eller boendestörningar), kan hyresvärden motsätta sig överlåtelsen.

Det i motionen avsedda problemet kan inte betraktas som en sådan grundad anledning som avses i 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet. Att bostadsbeståndet eventuellt riktas på ett i motionen framfört oändamålsenligt sätt är inte en tillräcklig grund för att förbjuda överlåtelsen av hyresrätten.

I Hekas bostadsbestånd på 50 000 bostäder sker årligen cirka 250 överlåtelser av hyresrätten. Heka ingår cirka 4–5 000 nya hyresavtal per år. I förhållande till antalet boende är betydelsen av överlåtelserna



av hyresrätten liten. Huvuddelen av överlåtelse sker enligt Heka från en förälder som har varit huvudhyrestagare till ett barn som bor i bostaden.

Möjligheter att ändra lagen

Då det i hyresavtalen inte är möjligt att förbjuda överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem och då möjligheter att förhindra sådana överlåtelser av hyresrätten som avses i motionen antagligen inte heller uppstår genom att man motsätter sig dem i domstol, kvarstår en ändring av lagstiftningen som den sista metoden. Det här kan dock inte anses ändamålsenligt, eftersom det årliga antalet överlåtelser i Hekas bostadsbestånd är tämligen litet i förhållande till hela bostadsbeståndet, varvid saken inte har sådan omfattande bostadspolitisk betydelse att det är möjligt att motivera ett förslag om att ändra lagen om hyra av bostadslägenhet.

En dylik fråga om överlåtelserätten har inte heller uppdagats på andra orter än i Helsingfors, vilket tyder på att det på övriga håll i Finland inte finns ett behov för en sådan lagändring.

Möjligheten att överlåta hyresrätten är knappast ett problem i andra hyresbostäder än de med statligt stöd, varför det inte är ändamålsenligt att utsträcka ett eventuellt förbud att gälla det övriga hyresbostadsbeståndet. Det här leder till en olikvärdig situation mellan s.k. ARA-boende och andra hyresgäster.

Till slut

Med hänvisning till det ovannämnda är det inte ändamålsenligt att gå vidare med främjandet av ett förbud mot överlåtelse av hyresrätt för stadens hyresbostäder.

Ärendet har beretts i samverkan med Helsingfors stads bostäder Ab (Heka). Svaret stämmer överens med samberedningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Riikka Karjalainen, specialplanerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Otto Meren aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



09.09.2020

Ärende/9

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 490

HEL 2020-000552 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Otto Meren aloitteen loppuun käsitellyksi.

24.08.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi