



31.08.2020

Asia/14

§ 490

V 9.9.2020, Valtuutettu Otto Meren aloite vuokraoikeuden siirron kieltämisestä kaupungin vuokra-asunnoissa

HEL 2020-000552 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Otto Meren aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Otto Meren aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Otto Meri ja 14 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että Helsingin kaupungin subventoimien vuokra-asuntojen osalta on tärkeää huolehtia, että ne kohdistuvat heille, jotka tukea eniten tarvitsevat. Oikeus siirtää vuokraoikeus perheen ja suvun sisällä mahdollistaa kaupungin subventoimien vuokrahuoneistojen säilymisen saman piirin hallinnassa pitkiäkin aikoja. Tämä ei millään tavalla takaa, että kaupungin tuki kohdistuu sitä todella tarvitseville. Tämä voi muodostua ongelmaksi erityisesti arvokkaimmilla ja halutuimmilla asuinalueilla. Valtuutetut esittävät, että Helsinki ryhtyy selvittämään vuokraoikeuden siirron kieltämistä kaupungin vuokra-asunnoissa.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.



Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja päätti 15.4.2020 § 3, että hallintosäännön 30 luvun 11 §:ssä tarkoitetut valtuutetun aloitteet, joiden kaupunginvaltuustolle esittämisen määräaika on 1.4.-7.10.2020, tulee kaupunginhallituksen esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi viimeistään 7.10.2020. Hallintosäännön 30 luvun 20 §:n mukaan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja voi erityisestä syystä myöntää kaupunginhallitukselle luvan 30 luvussa tarkoitettujen määräaikojen ylittämiseen.

Helsingin kaupungin vuokra-asunnot

Helsingin kaupunkikonserni omistaa yhteensä noin 63 000 asuntoa, mikä pitää sisällään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asunnot, Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) asumisoikeusasunnot, Koy Auroranlinnan vapaarahoitteiset asunnot, Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n ara-vuokra- ja vapaarahoitteiset asunnot sekä muut kaupungin suoraan omistamat vuokra-asunnot, kuten yksittäiset Hitas-asunnot. Hekan omistamia asuntoja on noin 50 000 ja aloitevastauksessa keskitytään nimenomaan näihin asuntoihin.

Hekan asunnot ovat ns. pitkän korkotuen turvin rakennettuja asuntoja (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta). Asunnot rakennetaan kaupungin vuokraamalle maalle ja Heka, kuten muutkin pitkän korkotuen asuntoja rakentavat rakennuttajat, saa tontinvuokrasta alennuksen. Tontin vuokran määrittäminen edellyttää ARA:n hyväksyntää. Hekan asuntotuotanto on omakustannusperusteista, joten vuokrataso on markkinavuokratasoa alhaisempi. Asukkaiden valinta asuntoihin tehdään kiireellisyyden ja asunnon tarpeen perusteella pienituloisuus ja vähävaraisuus huomioiden. Asumisen kestoa ei ole pitkän korkotuen turvin rakennetuissa vuokra-asunnoissa rajoitettu. Omakustannusvuokra ja asukasvalintakriteerit ovat samat kaikessa valtion tukemassa ko. lain nojalla rakennetussa vuokra-asuntotuotannossa.

Hekan asuntoja sijaitsee eri puolilla kaupunkia ja vuoden 2019 alusta voimaan tullut uusi vuokratasausjärjestelmä ottaa yhä enemmän huomioon myös asuntojen sijainnin yhtenä vuokratasoon vaikuttavana tekijänä.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL, 481/1995) 45 §:ssä todetaan vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle, että vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jomankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Edelleen laissa todetaan, että jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, vuok-



ranantajan tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Kun oikeus vuokrasuhteen siirtämiseen on saatettu tuomioistuimen ratkaistavaksi, vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan ilmoittaman syyn, sen on kiellettävä vuokraoikeuden siirto. Vielä laissa todetaan (47 §), että ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen, huoneistossa asuvan, kuolinpesän tai sen osakkaan 44–46 §:n mukaista oikeutta, on mitätön.

Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta koskee Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen lisäksi kaikkia muitakin Helsingissä sijaitsevia vuokra-asuntoja, niin valtion tukemia kuin markkinahintaisiakin.

Vuokraoikeuden siirto Helsingin kaupungin asunnoissa

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) toteaa, että vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle on vuokralaisen lakiin perustuva oikeus, jota ei voi vastustaa tuomioistuimessa kuin perustelluista syistä. Syy liittyy pääsääntöisesti siirron saajaan. Jos vuokranantajalla on syytä epäillä, että siirron jälkeen syntyisi pikaisesti peruste vuokrasopimuksen purkamiselle (esim. jos siirron saajalla on merkittäviä vuokravelkoja tai asumishäiriöitä), vastustamiseen voi ryhtyä.

Aloitteessa tarkoitettua ongelmaa ei voida pitää AHVL 45 §:n mukaisena perusteltuna syynä. Asuntokannan mahdollinen kohdentuminen aloitteessa esitetyn epätarkoituksenmukaisesti ei riitä perusteluksi kieltää vuokraoikeiden siirtoa.

Vuokraoikeuden siirtoja tapahtuu Hekan 50 000 asunnon asuntokannassa noin 250 vuodessa. Uusia vuokrasopimuksia Hekassa tehdään vuosittain noin 4–5 000. Suhteessa asukasmäärään vuokraoikeuden siirtojen merkitys on vähäinen. Pääosa siirroista tapahtuu Hekan tietojen mukaan päävuokralaisina olleelta vanhemmalta asunnossa asuvalle lapselle.

Lain muuttamisen mahdollisuudet

Kun vuokraoikeuden siirron kieltäminen perheenjäsenelle ei onnistu vuokrasopimuksissa ja kun siirron vastustaminen tuomioistuimessa ei johtane mahdollisuuteen estää aloitteessa tarkoitettua kaltaisia vuokraoikeuden siirtoja, jäisi ainoaksi keinoksi lainsäädännön muuttaminen tältä osin. Tätä ei voi pitää kuitenkaan tarkoituksenmukaisena, sillä vuosittain Hekan asuntokannassa tehtävien siirtojen määrä on melko pieni suhteessa koko asuntokantaan, jolloin asialla ei ole sellaista laajaa asuntopoliittista merkitystä, jolla voitaisiin perustella mahdollista esi-tystä AHVL:n muuttamiseksi.



31.08.2020

Esitetyn kaltainen siirto-oikeuskysymys ei ole myöskään noussut esiin missään muualla kuin Helsingissä, eli muualla Suomessa ei liene tarvetta tämän kaltaiselle lainmuutokselle.

Vuokraoikeuden siirtomahdollisuus on tuskin ongelmallista muussa kuin valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa, eli mahdollista kieltoa ei olisi tarkoituksenmukaista ulottaa muuhun vuokra-asuntokantaan. Tämä taas edelleen eriarvostaisi ns. ARA-asukkaita suhteessa muihin vuokra-asukkaisiin.

Lopuksi

Edellä olevaan viitaten ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä edistämään vuokraoikeuden siirron kieltämistä kaupungin vuokra-asunnoissa.

Asia on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kanssa. Vastaus on yhteisvalmistelun mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Otto Meren aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.08.2020 § 455

HEL 2020-000552 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

24.08.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



31.08.2020

Asia/14

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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