

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 4/2006 rd

Regeringens proposition med förslag till lagstiftning om grunderna för val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som finansierats med statligt stöd samt för beviljande av stöd till ägarbostadslån

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 25 april 2006 en proposition med förslag till lagstiftning om grunderna för val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som finansierats med statligt stöd samt för beviljande av stöd till ägarbostadslån (RP 47/2006 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har grundlagsutskottet lämnat utlåtande i ärendet. Utlåtandet (GrUU 14/2006 rd) ingår som bilaga till betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- överinspektör Anu Gentz, miljöministeriet
- tf. stadssekreterare Riitta Venesmaa, Helsingfors stad
- kommuntjänstchef Jorma Lauronen, Statens bostadsfond
- ombudsman Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- ordförande Herkku Hernesniemi, Boendeförbundet rf
- organisationssekreterare Ilpo Eerola, Hyresgästernas Centralförbund rf.

Dessutom har utskottet fått ett skriftligt utlåtande från Finlands Kommunförbund rf.

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås ändringar i aravalagen och fem lagar som har samband med den. Enligt grundlagen ska det genom lag föreskrivas om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter. Syftet med propositionen är att i enlighet med vad som förutsätts i grundlagen lyfta upp de bestämmelser som gäller grunderna för val av hyresgäster till statsstödda hyres- och delägarbostäder på lagnivå. I fråga om grunderna för val av hyresgäster till hyresbostäder gäller för när-

varande vad som med stöd av ett allmänt formulerat bemyndigande i lagen föreskrivs genom förordning av statsrådet. Även grunderna för beviljandet av understöd för räntestöds- och aravalån för ägarbostäder ska lyftas upp till lagnivå.

Det föreslås att grunderna för val av hyresgäster preciseras även vad innehållet beträffar, så att medlemskap i den kommun som äger hyresbostäderna kan beaktas, när det finns flera sökande och dessa enligt de egentliga grunderna

för valet av hyresgäster, bostadsbehovet, förmögenheten och inkomsterna är jämbördiga. Bestämmelsen gäller endast hyresbostäder som ägs av kommunen.

Lagarna avses träda i kraft den 1 september 2006.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Allmänt

Med hänvisning till motiven i propositionen och annan utredning finner utskottet propositionen nödvändig och lämplig. Utskottet tillstyrker lagförslagen, men med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Det primära syftet är att lyfta upp bestämmelserna om grunderna för val av hyresgäster till statsstödda hyres- och delägarbostäder på lagnivå. Därmed stämmer bestämmelserna bättre överens med kraven i grundlagen. Ett annat viktigt förslag är att det ska beaktas att sökanden är kommuninvånare, när de sökande är jämbördiga med hänsyn till de normala kriterierna för val av hyresgäster. Detta har ansetts vara ett problem med de gällande reglerna. Utskottet ställer sig bakom förslagen och påpekar att grundlagsutskottet i sitt utlåtande ansett att de föreslagna bestämmelserna inte utgör något problem med avseende på grundlagen. Med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet vissa tekniska ändringar i paragrafen om grunderna för val av hyresgäster. Ändringarna refereras närmare i detaljmotiven.

I detta sammanhang vill utskottet också påpeka att inkomstgränserna numera spelar en mindre roll i tillämpningen av boendelagstiftningen och att det på vissa orter är svårt att hålla en hög beläggningsgrad för bostäderna. I framtiden är det dessutom viktigt att väga in äldrebefolkningens boende och deras särskilda behov i lagstiftningen, framhåller utskottet. Ett exempel på åtgärder i den riktningen är att behovsprövningen har slopats för personer över 55 år som söker bostadsrättslägenhet. Vidare påpekar utskottet att effekterna av den ändrade lagstiftningen om bostadsrätter måste följas upp. Dessutom är det

angeläget att bedöma behovet av ändrad lagstiftning för att inkomstgränsen ska kunna slopas för bostads- och delägarbostäder. Målet bör vara att bostäderna fördelas på ett bostadspolitiskt relevant sätt till de mest behövande uteslutande på grundval av bostadsbehovet.

Detaljmotivering

2. Lag om ändring av aravabegränsningslagen

4 b §. Paragrafen innehåller kriterier för val av hyresgäster och regler för avsteg från kriterierna. I sitt utlåtande anser grundlagsutskottet att huvud- och undantagsreglerna för val av hyresgäster framgå tydligare i själva lagen. Det kan göras genom att normgivningsbemyndigandet formuleras som vanligt och syftar på exaktare bestämmelser än de som ingår i lagen, och inte avser undantag från bestämmelserna. Med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att kriterierna för undantag i 2 och 4 mom. i 4 b § som gäller grunderna för val av hyresgäster för tydlighetens skull struktureras om till en ny 4 c §. I den nya paragrafen får varje bestämmelse om undantag ett särskilt moment. Avsteg ska tillåtas dels från skyldigheten att samtidigt beakta kriterierna för val av hyresgäster, det vill säga bostadsbehov, förmögenhet och inkomster, dels i enskilda fall när det gäller företrädesordningen.

Vidare föreslår utskottet att normgivningsbemyndigandet i 4 b § 4 mom. ändras till en sedvanlig formulering och bara gäller rätt att utfärda närmare bestämmelser, som grundlagsutskottet föreslår. Samtidigt preciseras den grundläggande bestämmelsen i 1 mom. om grunderna för

val av hyresgäster. Dessutom har utskottet ändrat paragrafrubriken.

4 c §. När en ny 4 c § införs ändras 4 c § i lagförslag 2 till 4 d §.

I det nya 4 c § 1 mom. tillåts undantag från grunderna för val av hyresgäster. Huvudregeln är att samtliga kriterier, det vill säga bostadsbehov, förmögenhet och inkomster, måste beaktas vid valet av hyresgäster. Bestämmelsen tillåter undantag från kriterierna av hälsomässiga eller sociala skäl eller för att främja en rationell användning av hyreslägenheter. Med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att undantagskriterierna preciseras. Paragrafen föreslås föreskriva att avstegen med hänsyn till målen med valet av hyresgäster måste vara motiverade om man ser till samhälleliga aspekter, de bostadssökandes situation eller driften av hyreshuset. Dessutom får avstegen, som det sägs i propositionen, inte i någon väsentlig grad försämra möjligheterna för dem som har företräde att få bostad.

En bestämmelse om undantag från grunderna för val av hyresgäster behövs för att systemet ska vara smidigare och fungera bättre. Det måste vara tillåtet att göra undantag från kriterierna eller vissa av kriterierna i en given situation. Situationer som kan komma i fråga är till exempel när en hyresgäst behöver kunna byta lägenhet smidigt när familjen växer eller när en hyresgäst behöver bostad så länge huset där han eller hon bor byggs om. Möjligheten att avvika från reglerna är viktig också eftersom efterfrågan på bostäder varierar stort från ort till ort och beroende på bostadstyp. Också för hyresgästerna är en hög belägningsgrad bra eftersom hyrorna då kan ligga på en rimlig nivå.

Undantagsbestämmelsen innehåller ett normgivningsbemyndigande som säger att närmare bestämmelser om grunderna för val av hyresgäster får utfärdas genom förordning av statsrådet. Detaljerade och tekniska förteckningar med ingående kriterier lämpar sig inte för att införas i lag. Också för ett smidigt system är det viktigt att närmare bestämmelser kan utfärdas genom förordning i den mån lagen tillåter.

I den nya 4 c § föreslås undantaget från företrädesordningen i 4 b § tas in i 2 mom. Undantaget får tillämpas i enskilda fall. Därmed tillåts nödvändig prövning vid val av hyresgäster. Dessutom avser bestämmelsen att motverka segregation av bostadsområden och bostadshus. Den som väljer hyresgäster känner bäst till de lokala förhållandena och vilken typ av hyresgäster husen har. Möjligheten att avvika från kriterierna är samtidigt i linje med ambitionen i paragrafen om syftet med val av hyresgäster. Där sägs att målet utöver att hjälpa bostadsbehövande är att medverka till en differentierad hyresgäststruktur i hyreshusen och ett välbalanserat bostadsområde i socialt hänseende. Möjligheten att göra avsteg från företrädesordningen är mindre än i fråga om grunderna för val av hyresgäster. Bestämmelsen tillåter nämligen inte något undantag från de normala valkriterierna. I klartext innebär det att en sökande som har högre inkomster än vad som föreskrivs genom förordning inte kan väljas till hyresgäst på grundval av möjligheten att avvika från företrädesordningen.

Enligt 4 c § 2 mom. i lagförslag 2 får Statens bostadsfond ge anvisningar om val av hyresgäster och tillsynen över valet. Grundlagsutskottet anser att bestämmelserna om anvisningar bör strykas i lagförslaget eftersom en myndighet genom sina lagstadgade uppgifter har rätt att meddela anvisningar utan särskilt bemyndigande. Dessutom är det lätt hänt att skillnaden mellan förpliktande rättsregler som utfärdas med stöd av lag och anvisningar som i det närmaste är rekommendationer grumlade av bestämmelser om anvisningar. Med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet att bistsatsen om anvisningar stryks i 2 mom.

3. Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

11 b §. Precis som ovan i fråga om det andra lagförslaget föreslår utskottet att normgivningsbemyndigandet i 11 b § 4 mom. ändras till en sedvanlig formulering och bara gäller bestämmelser som är mer exakta än i själva lagen, i enlighet med utlåtandet från grundlagsutskottet. Sam-

tidigt föreslår utskottet att den grundläggande bestämmelsen i 1 mom. om grunderna för val av hyresgäster preciseras. Dessutom har utskottet ändrat paragrafrubriken.

Precis som ovan i lagförslag 2 föreslår miljöutskottet med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet att undantagskriterierna i 2 och 4 mom. i 11 b § om grunderna för val av hyresgäster för tydlighetens skull lyfts över i en ny 11 c § med fristående moment för undantagsbestämmelserna.

11 c §. När förslaget får en ny 11 c § blir 11 c § i lagförslag 3 11 d §.

På samma sätt som i fråga om lagförslag 2 föreslår miljöutskottet med hänvisning till utlåtandet från grundlagsutskottet att bisatsen om rätt att meddela anvisningar stryks i 2 mom.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslag 1 och 4—6 godkänns utan ändringar och

att lagförslag 2 och 3 godkänns med följande ändringar (Utskottets ändringsförslag):

Utskottets ändringsförslag

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 4 § 3 och 4 mom., sådana de lyder i lag 83/2003, samt
fogas till lagen nya 4 a—4 d § som följer:

4 a §
(Som i RP)

4 b §

Grunderna för val av hyresgäster och företrädesordning

Valet av hyresgäster till aravahyresbostäder grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. *Hyresgäster skall väljas med hänsyn till hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster (grunderna för val av hyresgäster).*

Vid valet av hyresgäster skall företräde ges bostadslösa och andra hushåll som har det mest

brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. (*Utesl.*)

(3 mom. som i RP)

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om grunderna för valet av hyresgäster och om en företrädesordning. (*Utelsl.*)

4 c §

Undantag från grunderna för val av hyresgäster och från företrädesordningen

Undantag från grunderna för val av hyresgäster får göras av hälsoskäl eller sociala skäl eller i syfte att främja ett ändamålsenligt nytt-

jande av hyresbostäderna. Med hänsyn till syftet med valet av hyresgäster skall undantaget vara motiverat i samhälleligt hänseende, med tanke på sökandenas situation och för driften av huset. Ett undantag får inte i väsentlig utsträckning försämra möjligheterna för sökande som enligt 4 b § 2 mom. skall få företräde till en bostad. Genom förordning av statsrådet kan det beskrivas närmare om undantagen från grunderna för val av hyresgäster.

Undantag kan i enskilda fall göras från företrädesordningen enligt 4 b § 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostadssituationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur.

4 d (4 c) §

Tillsynen över valet av hyresgäster

(1 mom. som i RP)

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om de förfaranden som skall iakttas vid val av hyresgäster och vid tillsynen över valet. Den allmänna styrningen av kommunerna och låntagarna ankommer på Statens bostadsfond. (Utesl.)

Ikraftträdandebestämmelsen
(Som i RP)

3.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 11 § 3 och 4 mom., sådana de lyder i lag 84/2003,

ändras 5 § 4 punkten, 9 § 3 mom., det inledande stycket i 24 § 1 mom. och det inledande stycket i 27 a § 1 mom., av dem 9 § 3 mom. sådant det lyder i lag 1282/2004 och det inledande stycket i 27 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 736/2004, samt

fogas till lagen nya 11 a—11 d § som följer:

5, 9 och 11 a §
(Som i RP)

11 b §

Grunderna för val av hyresgäster och företrädesordning

Valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Hyresgäster skall väljas med hänsyn till hushållets bostadsbehov, förmögen-

het och inkomster (**grunderna för val av hyresgäster**).

Vid valet av hyresgäster skall företräde ges bostadslösa och andra hushåll som har det mest brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. (Utesl.)

(3 mom. som i RP)

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om grunderna för valet av hyresgäster och om en företrädesordningen. (Utesl.)

11 c §

Undantag från grunderna för val av hyresgäster och från företrädesordningen

Undantag från grunderna för val av hyresgäster får göras av hälsoskäl eller sociala skäl eller i syfte att främja ett ändamålsenligt nyttjande av hyresbostäderna. Med hänsyn till syftet med valet av hyresgäster skall undantaget vara motiverat i samhälleligt hänseende, med tanke på sökandenas situation och för driften av huset. Ett undantag får inte i väsentlig utsträckning försämra möjligheterna för sökande som enligt 11 b § 2 mom. skall få företräde till en bostad. Genom förordning av statsrådet kan det föreskrivas närmare om undantagen från grunderna för val av hyresgäster.

Undantag kan i enskilda fall göras från företrädesordningen enligt 11 b § 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostadssituationen på or-

ten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur.

11 d (11 c) §

Tillsynen över valet av hyresgäster

(1 mom. som i RP)

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om de förfaranden som skall iakttas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet. Den allmänna styrningen av kommunerna och låntagarna ankommer på Statens bostadsfond. (*Utesl.*)

24 och 27 a §
(Som i RP)

Ikraftträdandebestämmelsen
(Som i RP)

Helsingfors den 31 maj 2006

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Heidi Hautala /gröna
medl. Christina Gestrin /sv
Susanna Haapoja /cent
Rakel Hiltunen /sd (delvis)
Tuomo Hänninen /cent
Antti Kaikkonen /cent
Inkeri Kerola /cent

Jouko Laxell /saml
Heikki A. Ollila /saml
Eero Reijonen /cent
Säde Tahvanainen /sd
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vänst
Ahti Vielma /saml
ers. Oras Tynkkynen /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.