

Asia: VN/5542/2026

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Kuopion kaupunki, kehityspäällikkö Katri Hiltunen

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

-

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

Nykytilan arviointi luku 2.2.1 (asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä) sekä luvut 2.5.1 ja 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

-

Asukasvalintatehtävää hoitava organisaatio (pitkä korkotukilaki 11 d § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 1 mom ja lyhyt korkotukilaki 11 a § 1 mom)

-

Asuntohakemus (pitkä korkotukilaki 11 e §, aravarajoituslaki 4 e §, lyhyt korkotukilaki 11 b §, asukasvalinta-asetus 8 a §, lyhyt korkotukiasetus 8 a §)

-

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku (pitkä korkotukilaki 11 d § 2 mom ja 41 § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 2 mom ja 21 § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 24 § 3 mom ja 30 § 1 mom, asukasvalinta-asetus 8 b §, lyhyt korkotukiasetus 8 b §)

-

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arvointi luvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)

-

Alle 18-vuotiaan varallisuus ja tulot (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 § 2 mom)

-

Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom)

-

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin (pitkä korkotukilaki 11 c § 2 mom, aravarajoituslaki 4 c § 2 mom, asukasvalinta-asetus 7 §)

-

Määräaikaiset vuokrasopimukset poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa (asukasvalinta-asetus 8 § 2 mom, lyhyt korkotukiasetus 8 § 5 mom)

-

Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen (pitkä korkotukilaki 12 §, aravarajoituslaki 5 §, lyhyt korkotukilaki 11 c §, asukasvalinta-asetus 8 a § 6 mom, lyhyt korkotukiasetus 8 a § 4 mom)

-

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

-

Vuokran määrän valvominen asunnon luovutuksissa toisen käyttöön (pitkä korkotukilaki 12 a § 1 mom, aravarajoituslaki 5 a § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 1 mom)

-

Alivuokrauksen rajoittaminen. Tulisiko alivuokrausta rajoittaa enemmän (esim. että se vaatisi aina vuokranantajan luvan) tai ei lainkaan? (pitkä korkotukilaki 12 a § 2 mom, aravarajoituslaki 5 a § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 2 mom)

-

Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö (pitkä korkotukilaki 12 a § 3 mom, aravarajoituslaki 5 a § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 3 mom)

-

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (pitkä korkotukilaki 12 b §, aravarajoituslaki 5 b §, lyhyt korkotukilaki 11 e §)

-

Asukkaiden vaihtuvuus

Nykytilan arviointi luku 2.1 (valtion tukemat vuokra-asunnot) ja 2.4 (asukkaiden vaihtuvuus) sekä 2.5.3 (henkilötietojen käsittely)

-

Asukasrakenteen seuranta (pitkä korkotukilaki 12 c § 1 mom, aravarajoituslaki 6 a § 1 mom)

-

Vuokranantajan oikeus irtisanoa vuokrasopimus (pitkä korkotukilaki 12 c § 2 ja 3 mom, aravarajoituslaki 6 a § 2 ja 3 mom, asukasvalinta-asetus 8 a § 7 mom)

-

Lakien muut korjaustarpeet

Nykytilan arviointi luku 2.6 (muut korjaustarpeet) sekä 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

-

Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen (pitkä korkotukilaki 33 ja 34 §, aravarajoituslaki 23 ja 23 a §, lyhyt korkotukilaki 24 a ja 24 b §)

-

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)

-

Takauskorvauksen viivästyskoron täsmentäminen (pitkä korkotukilaki 29 § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 20 § 3 mom)

-

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)

-

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussääntelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)

-

Vaikutusten arviointi

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)

-

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta arvioinnista ehdotettujen muutosten suhteesta perustuslakiin ja Suomen kansainvälisiin ja EU-velvoitteisiin

-

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

-

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee muutoksia korkotuki- ja aravalainsäädäntöön sekä niihin liittyviin lakeihin. Lausuntopyyntö on osoitettu erityisesti kaupungeille ja vuokrataloyhtiöille, mutta myös muilla toimijoilla tai kellä tahansa on mahdollisuus lausua asiasta. Esityksen tavoitteena on uudistaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa, tiukentaa asuntojen käyttöä koskevia säännöksiä sekä selkeyttää valvontaa.

Hallitusohjelman tavoitteena on kohdentaa valtion tukemat vuokra-asunnot entistä tarkemmin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, ehkäistä asunnottomuutta sekä selkeyttää vuokrausta ja lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä. Lisäksi esityksellä pyritään vahvistamaan asuntojen käyttöä koskevia rajoituksia ja ehkäisemään väärinkäytöksiä. Muutostarpeisiin ovat vaikuttaneet heikentynyt taloustilanne, asumiskustannusten nousu ja sosiaaliturvan kiristyminen, jotka taas kasvattavat edullisten vuokra-asuntojen tarvetta. Samalla sääntelyä päivitetään ja yhtenäistetään erityisesti asukasvalinnan menettelyjen, valvonnan ja tietosuojan osalta.

Kuopion kaupungissa on hyvin toimivat vuokra-asuntomarkkinat ja nykyisen lainsäädännön oloissa valtion tuetut vuokra-asunnot kohdentuvat hyvin pienituloisille ja vähävaraisille sekä erityisryhmille. Kuopion kaupunki ohjeistaa vuokra-asuntojen asukasvalintoja valvontatapapäätöksellä, joka tarkistetaan parin vuoden välein. Valvontatapapäätöstä keskeisempää on jatkuva vuoropuhelu sekä yhteistyö asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhteesta sekä vuokra-asuntomarkkinasta vuokrataloyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on Kuopiossa sujuvaa, keskustelevaa ja molemminpuolinen luottamus on erittäin hyvä. Tässä valossa Kuopion kaupunki ei näe kovin suurta tarvetta lakien tai asetusten muuttamiselle ja rajoitusten vahvistamiselle, vaikkakin lakien selkeytys ja asukasvalinnan valvonnan yhdenmukaistaminen on tavoiteltavaa.

Kuopion kaupunki kannattaa toimenpiteitä, joilla varmistetaan asuntojen tarkoituksenmukainen kohdentuminen ensi sijassa pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille sekä ehkäistään asuntojen väärinkäyttöä, kuten lyhytvuokrausta. Määräaikaiset vuokrasopimukset tulisi kuitenkin jatkossakin olla poikkeustilanteissa mahdollisia vuokra-asuntokannan tehokkaan käytön ja joustavuuden varmistamiseksi.

Kuopion kaupunki suhtautuu sen sijaan kielteisesti esityksiin, jotka lisäävät hallinnollista työtä, heikentäisivät asumisen pysyvyyttä, kasvattaisivat alueellista eriytymistä tai johtaisivat mahdollisesti negatiivisiin kannustinvaikutuksiin. Kuopio pitää tuloihin perustuvaa seurantaa ja vuokrasuhteen irtisanomismahdollisuuden lisäämistä ei-kannatettavina. Nämä voivat johtaa asuntojen kysynnän heikkenemiseen (asumisen epävarmuus kasvaa) ja sitä kautta vaikuttaa vuokrataloyhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen. Luottamus asumisen pysyvyyteen on yksi tärkeimmistä tavoitteista valtion korkotuetussa asuntokannassa pienituloisille.

Kuopion kaupunki on edistänyt ja kehittänyt valtion korkotuettua asuntokantaa merkittävästi viime vuosina. Kuopion kaupungin vuokrataloyhtiön taloudellinen tilanne ja imago ovat erittäin hyvät. Kehitystyö on merkittävää kuopiolaisten asumisen ja hyvinvoinnin kannalta. Tässä näkökulmassa yhtiöillä pitäisi jatkossakin olla mahdollisuus laittaa kuopiolaiset etusijalla edelleen asukasvalinnassa. Tämä edesauttaisi vuokra-asuntokysynnän tasaisempaa kohdentumista maassamme ja kysynnän kohdentumista suurten kaupunkien ohessa myös pienemmille paikkakunnille, joissa on usein vuokra-asuntoja vapaana.

Kuopion kaupunki katsoo, että siirtymäaika ehdotettujen muutosten voimaantuloon on riittävä.

Hiltunen Katri
Kuopion kaupunki / kaupunkisuunnittelupalvelut - Asuminen ja palveluverkosto (asumisen viranomaistehtävät)