

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab on Vaasan kaupungin kokonaan omistama, aravalainsäädännössä tarkoitettu yleishyödyllinen vuokrataloyhteisö, joka on perustettu vuonna 1981. Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota laadukasta ja turvallista asumista elämän eri vaiheisiin sekä toteuttaa omistajansa tahdon mukaisesti sosiaalista asuntotuotantoa Vaasan kaupungissa.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Hallituksen esityksen luonnoksessa lainsäädäntömuutoksille on esitetty kolme päätavoitetta. Ensinnäkin tarkoituksena on parantaa valtion tukemien asuntojen kohdentumista kaikkein pienituloisimmille ja vähävaraisimmille ruokakunnille. Toisekseen pyritään kehittämään asukasvalintatehtävän ja sen valvonnan sääntelyä täyttämään perustuslain 124 §:n asettamat julkisen hallintotehtävän lailla säätämisen vaatimukset sekä tietosuojavaatimukset. Kolmanneksi tavoitellaan selventäviä ja teknisiä lainsäädäntöpäivityksiä.

Kiinteistö Oy Pikipruukki esittää, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyisellään tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti eniten tukea tarvitseville ruokakunnille. Pikipruukki pitää kuitenkin tärkeänä ettei järjestelmä mahdollista väärinkäytöksiä ja että sääntely on läpinäkyvää. Yhtiö kannattaa osaa ehdotetuista keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi, erityisesti niiltä osin kuin muutokset ovat lainsäädäntöä täsmentäviä ja selkeyttäviä.

Sen sijaan yhtiö vastustaa jyrkästi ehdotettua pakollista määräaikaaisuutta poikkeusperusteisissa asukasvalinnoissa, asukasrakenteen jatkuvaa seurantavelvollisuutta ja tähän kytkettyä vuokrasopimusten irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella. Nämä keinot aiheuttaisivat toteutuessaan kohtuuttoman hallinnollisen ja taloudellisen taakan pienelle

vuokratalo-organisaatiolle ja heikentäisivät merkittävästi asukkaiden kokemaa asumisturvaa ilman tosiasiallisia hyötyjä.

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)

Nykytilan arviointi on tehty hallituksen esityksen luonnoksessa pääosin onnistuneesti. Koska nykyisessä korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännössä ei säädetä täsmällisesti siitä, kuka asukasvalinnasta huolehtii, on sääntelyn täydentäminen lain tasolla erittäin tärkeää perustuslain 124 §:n vaatimusten täyttämiseksi.

Kiinteistö Oy Pikipruukissa asukasvalintaa on jo tähänkin asti tehty virkavastuulla ja hallinnon yleislakeja noudittaen, joten ehdotus vahvistaa vakiintuneen oikeustilan. Valvontamenettelyjen yhtenäistäminen kunnissa ja hyvinvointialueilla on perusteltua, sillä se lisää järjestelmän ennakoitavuutta ja selkeyttä.

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

Ympäristöministeriön vuonna 2008 antama asuntohakemusasetus on joiltakin osin vanhentunut, eikä lyhyellä korkotukilainalla rahoitetuille vuokra-asuinnoille ole annettu vastaavia säännöksiä. Tarve päivittää miltei kaksikymmentä vuotta vanhaa sääntelyä on ilmeinen.

Rekisterinpitäjinä toimivilla vuokrataloyhteisöillä on lakisääteinen velvollisuus noudattaa tietosuojalainsäädäntöä, ja henkilötietojen käsittelyä on arvioitava viimeisimmän oikeuskäytännön mukaisesti.

Alaikäisten lasten henkilötietojen keräämisen rajaaminen on tietosuojan minimointiperiaatteen valossa perusteltua.

Ehdotettu uusi pykälä, jonka mukaan asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai tämän edustaja, on kannatettava. Muutos ei muuta vallitsevaa oikeustilaa tai Pikipruukin asukasvalintaprosessia.

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

Asuntohakemuksesta ja sen vähimmäissisällöstä säättäminen lain tasolla valtioneuvoston asetuksen sijaan on tarkoituksenmukaista. Se yhtenäistää totuttuja käytäntöjä eikä muuta vuokrataloyhteisön asunnonhakuprosessia. Pikipruukin asuntohakemuksessa edellytetään nykyisinkin kattavia tulo- ja varallisuusselvityksiä sekä opiskelu- ja oleskelulupaselvityksiä, joten sääntely osaltaan saattaa selkeyttää lomakkeiden vähimmäissisältöä. On kuitenkin huomioitava, että asuntohakemus on tarkoituksenmukainen eikä vaadita hakijalta tietoja minimointiperiaatteen ulkopuolelta.

Asian jatkovalmistelussa pykäläkohtaisia perusteluja tulisi kuitenkin täydentää sen osalta, miksi asuntohakemuksesta ehdotetaan säädettäväksi nimenomaan lailla asetuksen sijaan, mikä vahvistaisi lainsäädännön perusteltavuutta.

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 §)

Valvontatapapäätöksen tekemisen muuttaminen kunnille ja hyvinvointialueille velvoittavaksi vahvistaa menettelyn läpinäkyvyyttä. Tämä korjaa nykytilaa, jossa valvonta on usein toteutettu jälkikäteisvalvontana ilman selkeitä ennakkosääntöjä. Jälkikäteisvalvonta on sinänsä ollut toimiva tapa, mutta ennakkosäännöt tuovat prosessiin läpinäkyvyyttä.

Pikipruukki kuitenkin korostaa, että parhaiten menettelyn läpinäkyvyys ja ennakoitavuus toteutuisi, jos valvontatapapäätös velvoitettaisiin annettavaksi tiedoksi suoraan valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Pikipruukki katsoo, että nykytilan arviointi on pääosin tehty onnistuneesti. Koska asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, asunnot kohdentuvat tehokkaasti. Varallisuus- ja tulorajat ovat jo käytössä arvioinnin pohjana.

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

Ehdotus siitä, ettei asukasvalinnassa oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alaikäisen henkilön varallisuutta tai tuloja (ellei kyseessä ole itse asunnonhakija tai tämän puoliso), on erittäin kannatettava. Muutos poistaa nykyisen epä johdonmukaisuuden ja yhtenäistää asukasvalintaa yleisen asumistuen myöntökriteerien kanssa

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

Kunnan jäsenen etusijan kumoamista on esityksessä perusteltu toimeentulotukilain ja asumistukilain ehtojen kiristymisellä, minkä vuoksi edullisempaa asuntoa on usein etsittävä oman kotikunnan ulkopuolelta. Erityisesti Vaasan kaltaisessa korkeakoulukaupungissa, johon muuttaa vuosittain huomattava määrä opiskelijoita sekä työntekijöitä muilta paikkakunnilta, etusijasäännöksen poistaminen on perusteltua asunnonhakijoiden yhdenvertaisuuden parantamiseksi.

Vaikka etusijan merkitys asukasvalinnassa on käytännössä ollut vähäinen, sen kumoaminen edistää työvoiman liikkuvuutta ja opiskelijoiden sijoittumista alueelle. Siksi Pikipruukki suhtautuu esitykseen myönteisesti.

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

Ehdotus kunnan ja hyvinvointialueen toimivallan siirtämisestä asetustasolta lain tasolle on säädösteknisesti perusteltu ja selkeyttää paikallista lupatoimivaltaa tilapäisissä asukasvalinnan poikkeustilanteissa.

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

Esityksessä ehdotetaan, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa poikkeusperusteella valitun asukkaan kanssa olisi tehtävä ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus, jonka pituus olisi enintään neljä vuotta kerrallaan. Pikipruukki vastustaa tätä ehdotusta jyrkästi.

Mikäli näissä poikkeusperusteisissa asukasvalinnoissa pakotettaisiin tekemään pääsääntöisesti määräaikaisia vuokrasopimuksia, se heikentäisi merkittävästi valtion tukeman vuokra-asumisen houkuttelevuutta. Tämä johtaisi asuntojen tyhjäkäynnin lisääntymiseen. Koska yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, tyhjäkäynnistä ja hallinnollisesta lisätyöstä aiheutuvat vuokratulojen menetykset valuisivat suoraan muiden, pienituloisten asukkaiden maksettaviksi korkeampina vuokrina.

Paikallinen ja kohdekohtainen tarveharkinta sopimustyyppien osalta on ehdottomasti säilytettävä omistajayhteisöllä

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)

Ehdotus, jonka mukaan AHVL 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi jatkossa vuokranantajan lupaa ja asukasvalintakriteerien noudattamista, on erittäin kannatettava. Vaikka kyseessä on marginaalinen, määrällisesti vähäinen ilmiö, käytännössä siirto-oikeutta on voitu käyttää valtion tukemissa asunnoissa "sukupolvenvaihdoksiin", joissa asunto siirtyy perheenjäsenelle ilman asunnontarpeen ja taloudellisen aseman todellista harkintaa. Luvanvaraisuus varmistaa, että asunnot kohdentuvat vuokralaisen vaihdostilanteessa niitä eniten tarvitseville, ja estää väärinkäytöksiä.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Nykytilan arvioinnissa on osuvasti tunnistettu, ettei voimassa oleva lainsäädäntö tunnista lainkaan lyhytvuokrausta ilmiönä, vaikka sitä tapahtuu jonkin verran myös valtion tukemissa asunnoissa. Sääntelyn päivittäminen tältä osin on tarpeellista

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

Ehdotuksen mukaan vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta luovutusten aikana omakustannusvuokran noudattamisen valvomiseksi. Valvonnan

tehostaminen on sinänsä perusteltua. Esityksestä jää kuitenkin epäselväksi, mitä käytännön seuraamuksia tai valvontakeinoja vuokranantajalla on, jos vuokralainen laiminlyö tämän tietojenantovelvollisuuden, mikä kaippaa jatkovalmistelussa täsmennystä.

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)

Esityksessä ehdotetaan alivuokrauksen rajaamista siten, että vain enintään puolta huoneistosta koskeva alivuokraus AHVL 17 §:n 1 momentin mukaisesti olisi mahdollista.

Pikipruukki katsoo, että valtion tukemissa asunnoissa alivuokrauksen tulisi olla hyvin rajattua ja edellyttää aina vuokranantajan etukäteistä lupaa. Hallitsematon alivuokraus ilman vuokranantajan suostumusta vaikeuttaa myös asukkaiden todellisen lukumäärän seuranta. Tämä luo riskejä huoneiston ylläpidolle, turvallisuudelle sekä kulutukseen perustuvalla laskutuksella, kuten vesimaksuille.

Alivuokrauksen asettaminen aina etukäteen luvanvaraiseksi selkeyttäisi sääntelyä, helpottaisi ennakoivalvontaa ja varmistaisi, että alivuokralaiselta perittävä vuokra ei ylitä omakustannusvuokran määrää. Tämän vuoksi yhtiö esittää, että vuokralainen saa uudessa sääntelyssä luovuttaa valtion tukeman vuokra-asunnon osaa alivuokrauksena vain asunnon omistajan nimenomaisella luvalla, sekä lisäksi alivuokrauksesta peritty vuokra on rajoitettava omakustannusvuokran määrään.

Alivuokrauksen täyskieltoa Pikipruukki ei kannata, sillä se saattaisi lisätä luvatonta alivuokrausta, mikä ei ole toivottavaa. Lisäksi huoneiston alivuokrausmahdollisuus on tärkeää vuokralaisen näkökulmasta useissa elämäntilanteissa esimerkiksi opiskelijoille.

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

Yhtiö kannattaa ehdotusta kieltää asunnon tai sen osan luovuttaminen selkeään lyhytaluokraukseen tai muuhun ammattimaiseen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Sosiaaliperusteinen ja valtion tukema asuntokanta on tarkoitettu asukkaiden pysyvään asumiseen, ja lyhytaluokraus on ristiriidassa tämän tarkoituksen kanssa sekä mahdollistaa kohteiden väärinkäytön.

Lisäksi vuokralaisen olisi edelleen mahdollista luovuttaa asunto esimerkiksi toisen käytettäväksi enintään kahdeksi vuodeksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Tilanne koskettaa erityisesti opiskelijoita, jotka usein lähtevät kesätyönsä vuoksi eri paikkakunnalle asumaan.

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

Ehdotettu vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto luovutetaan säännösten vastaisesti, on kannatettava ja oikeustilaa selkeyttävä uudistus.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Nykytilan arviointi on tehty tältä osin onnistuneesti tilastotietoja hyödyntäen. Vaihtuvuuden ja asukasrakenteen kehityksen kuvaus vastaa yleisiä asuntomarkkinahavaintoja

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

Esityksessä ehdotetaan vuokrataloyhteisöille uutta velvollisuutta seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltuvuutta eniten tukea tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Tässä tarkoituksessa vuokranantajalla olisi oikeus pyynnöstä vaatia asukkaiden varallisuus- ja tulotiedot.

Pikipruukki vastustaa tätä esitystä ehdottomasti. Laajamittainen seurantavelvollisuus aiheuttaisi valtavan määrän uutta hallinnollista työtä yhtiölle, jonka organisaatio on erittäin tiivis. Tuhansien asuntokuntien taloudellisen aseman säännöllinen selvittäminen, tietojen manuaalinen käsittely ja rekisteröinti ilman suoraa Tulorekisteri-yhteyttä vaatisi kohtuuttomia henkilöstö- ja tietojärjestelmäresursseja. Koska yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, tästä aiheutuvat merkittävät lisäkustannukset siirtyisivät suoraan vuokriin eli kaikkein pienituloisten asukkaiden maksettavaksi.

Lisäksi tällainen jatkuva seuranta karkottaisi asukkaita, loisi negatiivista mielikuvaa viranomaismaisesta valvonnasta ja heikentäisi asukkaiden kokemaa asumisturvaa sekä yhtiön mainetta turvallisena vuokranantajana. Tämä voisi johtaa tilanteeseen, jossa valtion tukemiin asuntoihin ei uskalleta hakeutua, mikä yksipuolistaisi asukasrakennetta ja lisäisi merkittävästi segregatoriskiä Vaasan eri asuinalueilla.

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)

Esityksen mukaan vuokranantajalle annettaisiin oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunnossa asuvan vuokralaisen ruokakunta ei enää täytä asukasvalintaperusteita (eli tulot tai varallisuus ylittävät rajat) ja asunto soveltuu muille hakijoille.

Pikipruukki vastustaa tätä ehdotusta ehdottomasti. Ehdotus murentaa perustavanlaatuisesti asukkaiden asumisturvan ja luottamuksen sosiaaliseen asuntotuotantoon. Vaasan kaupunkikonsernin asuntopoliittisena tavoitteena on varmistaa asuinalueiden rakentuminen

asukasrakenteeltaan tasapainoisiksi ja ehkäistä segregatiota. Työssäkäyvien ja hieman paremmin toimeentulevien ruokakuntien pakottaminen pois Pikipruukin asuntokannasta johtaisi alueiden voimakkaaseen sosiaaliseen yksipuolistumiseen ja lisäksi häiriöitä ja levottomuutta vuokrataloissa. Tämä puolestaan karkottaisi muita hakijoita, nostaisi asuntojen tyhjäkäyntiä ja aiheuttaisi vuokrataloyhtiölle vakavia taloudellisia menetyksiä.

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu pääosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet. Näin ollen spesifin irtisanomisklausuulin käyttöala koskisi vain erittäin marginaalista ryhmää vuokranantajia lähinnä muutamissa kasvukeskuksissa. Yhtiö kyseenalaistaa sen, onko ehdotettu keino tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtainen.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Nykytilan arviointi on muilta osin tehty onnistuneesti. Säädöstason korjaukset ja tekniset päivitykset ovat perusteltuja.

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 §)

Pikipruukki pitää kannatettavana ja perusteltuna sitä, että tiedonsaantioikeutta muutettaisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan käytäntöä. Tietojensaantioikeuden rajaaminen ainoastaan valvonnan kannalta "välttämättömiin tietoihin" aikaisemman "tarpeellisen" sijaan on erittäin kannatettavaa ja oikeustilaa selkeyttävää

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

Pikipruukki pitää muutosehdotuksia pääosin perusteltuina, mutta kiinnittää huomiota toimijoiden yhdenvertaisuuteen lainaehdoissa. Pitkän korkotukilain 6 §:n 4 momentin mukaan lainansaajan on pidettävä kohde vakuutettuna, mutta vakuutusta ei edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä. Yhtiö pitää ongelmallisena sitä, ettei pykäläkohtaisissa perusteluissa ole tuotu esille, millä perusteilla vakuutusta ei edellytetä suorilta julkisyhteisöiltä, mutta sitä edellytetään niiden kokonaan omistamilta tytäryhtiöiltä. Toimijoiden yhdenvertaisuuden kannalta vakuuttamisvelvollisuuden tulisi olla yhdenmukainen kaikille omistajatahoille.

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

Ehdotetut muutokset ovat selkeyttäviä eivätkä muuta vallitsevaa oikeustilaa, joten yhtiö kannattaa ehdotusta.

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

Ehdotus arviointivelvollisuuden säätämisestä lain tasolla myös lyhyiden korkotukilainojen osalta yhtenäistää lainsäädäntöä ja on siten perusteltu.

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

Valtiokonttorin toimivallan täsmentäminen lainaehtojen muutosten hyväksymisessä parantaa järjestelmän selkeyttä ja yhtenäisyyttä.

Vaikutusten arviointi

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

Pikipruukin näkemyksen mukaan hallituksen esityksen vaikutusten arviointi on useiden keskeisten ehdotusten osalta puutteellinen ja kaipaa perusteellista monipuolistamista. Esityksessä ehdotetut uudet velvoitteet, kuten vuokraoikeuden siirtojen asukasvalintatarkastukset, vuokran määrän valvonta alivuokraustilanteissa ja erityisesti asukasrakenteen seurantavelvollisuus, muodostavat täysin uusia tehtäviä vuokrataloyhteisöille. Näiden tehtävien vaatiman hallinnollisen työn ja henkilöresurssien vaikutuksia Pikipruukin kaltaisen pienen omakustannusyhtiön talouteen on arvioitu liian kevyesti. Lisäkustannukset valuvat viime kädessä asukkaiden maksettaviin vuokriin, mikä heikentää pienituloisten ruokakuntien asemaa entisestään.

Irtisanomisoikeuden ja seurannan osalta esitysluonnoksessa on itsekin tunnistettu riski kysynnän heikkenemisestä ja asukkaiden huolesta asumisen pysyvyyden osalta. Kysynnän heikkeneminen alueilla, jossa asuntomarkkinatilanne on muutoinkin herkkä, voi johtaa tyhjäkäynnin kasvuun ja sitä kautta vuokrataloyhteisön taloudellisen aseman heikentymiseen. Tätä riskiä ja sen kerrannaisvaikutuksia ei ole riittävästi analysoitu.

Myös kotitalouksiin kohdistuvia sosiaalisia vaikutuksia on monipuolistettava. Seurantavelvollisuus ja irtisanomisperuste heikentävät merkittävästi vuokralaisten kokemaa asumisturvaa. Säännösten taannehtiva soveltaminen jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin voi rikkoa asukkaiden perusteltuja odotuksia ja horjuttaa luottamusta julkisesti tuettuun asuntotuotantoon kokonaisuudessaan, mikä tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Esityksen suhdetta perustuslakiin on arvioitu luonnoksessa monipuolisesti. Pikipruukki kuitenkin korostaa, että ehdotettu vuokranantajan erityinen irtisanomisoikeus ja sen ulottaminen taannehtivasti myös ennen lain voimaantuloa solmittuihin vuokrasopimuksiin on kuitenkin ongelmallinen perustuslain 15 §:ssä turvatuun omaisuudensuojan ja siihen liittyvän sopimussuhteiden pysyvyyden suojan kannalta.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027, ja asukasvalinnan menettelymuutokset sekä asukasrakenteen seuranta tulisivat voimaan 1.6.2027. Yhtiö katsoo , että ehdotettu aikataulu on liian kireä näin laajamittaisille muutoksille.

Vuokrataloyhteisöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten, tietojärjestelmäpäivitysten, lomakeuudistusten sekä henkilöstön kouluttamisen toteuttamiseen. Tämän vuoksi Pikipruukki esittää, että ehdotetut lait tulisivat voimaan aikaisintaan 1.1.2028 ja asunnon hakemiseen, valvontatapapäätökseen sekä mahdolliseen seurantaan liittyvät muutokset aikaisintaan 1.7.2028.

Siirtymäsäännösten osalta yhtiö edellyttää, että mikäli asukasrakenteen seurantavelvollisuuteen liittyvä vuokranantajan irtisanomisoikeus otetaan käyttöön vastoin lausunnonantajien kantaa, sen tulee koskea ainoastaan uusia, lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia. Taannehtiva soveltaminen vanhoihin sopimuksiin loukkaa vakavasti sopimussuhteiden pysyvyyttä ja oikeusturvaa. Muilta osin sääntelyn takautuva soveltaminen (kuten luvattomaan lyhytvuokraukseen liittyvä purkuoikeus) on tarkoituksenmukaista oikeustilan selkeyttämiseksi.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Pulka Riitta
Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab