

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Tampereen kaupunki pitää esitysluonnoksen tavoitteita pääosin kannatettavina, mutta vastustaa vuokranantajan velvollisuutta seurata sekä asuntojen soveltuvuutta ominaisuuksiltaan asukasvalintaperusteiden mukaan valittavien ruokakuntien käyttöön että näissä asunnoissa asuvien ruokakuntien olosuhteita ja vuokranantajan oikeutta irtisanoa vuokrasopimus edellä mainituilla perusteilla.

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)

Tampereen kaupungilla ei ole suorassa omistuksessaan valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tampereen kaupunki valvoo asuntojen sijaintikuntana asukasvalintaperusteiden noudattamista asukasvalinnassa. Pirkanmaan hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joissa tarjotaan sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluja ja asukkaat kuuluvat sellaiseen erityisryhmään, jonka asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa.

Tampereen kaupunki määrittelee viranhaltijapäätöksellä vuosittain yhdessä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa valtion tukemien vuokra-asuntoja asukasvalinnassa käytettävät varallisuusrajat. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asukasvalintaohjeita täydentävä Tampereen oma asukasvalinta-ohje sekä valvontatapa päivitetään myös vuosittain.

Tampereen kaupunki saa tiedot asukasvalintojen valvontaan suoraan asuntojen omistajilta tai muilta asukasvalintoja omistajan toimeksiannosta tekemiltä pääosin kuukausittain.

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

Asukasvalinnasta huolehtii omistaja, vuokranantaja, näiden edustaja, kunta tai hyvinvointialue, ja asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä.

Tampereen kaupunki katsoo, että tämän kirjaaminen lakiin selkiinnyttää nykykäytäntöä. Siinä tapauksessa, että asunnon omistaja siirtää asukasvalintatehtävän toimeksiantona esimerkiksi vuokranantajalle tai isännöintitoimistolle, on tärkeää, että toimeksi saanut tietää asukasvalintaa koskevista virkavastuusäädöksistä.

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

Asuntohakemuksessa ilmoitettavien tietojen perusteella asukasvalitsijan on asetettava asunnonhakijat etusijajärjestykseen, mikäli on kysymys asukasvalinnasta pitkällä korkotukilainalla tai aravalainalla lainoitettuun asuntoon.

Tampereen kaupungin mielestä esityksessä mainitut tiedot vaikuttavat riittävästi hakijoiden etusijajärjestykseen laittamiseksi. Asunnon hakijalla tulee olla tieto asuntopapaperin voimassaoloajasta sekä menettelystä päivittää hakemustaan hakijaruoka-kunnan olosuhteiden mahdollisesti muuttuessa, näistä tulisi säätää joko lailla tai asetuksella.

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 §)

Tampereen kaupunki kannattaa asukasvalinnan valvontatapapäätöksestä ja sen sisällöstä säätämistä käytäntöjen yhtenäistämisen näkökulmasta. Valvovalle viranomaiselle on kuitenkin jäätävä riittävästi harkintavaltaa päättää valvonnan toteuttamisen tavoista omien resurssiensa rajoissa. Asukasvalintojen valvontaa varten valvovalla viranomaisella tulee olla oikeus saada käyttöönsä kaikki tarvittavat tiedot. Asunnon tarpeen, kiireellisyysluokituksen, varallisuuden, tulojen, ruokakunnan koon ja haettavan asunnon koon lisäksi myös tiedot asuntoon valitusta ruokakunnasta, vähintään tieto ruokakunnan yli- ja alle 18-vuotiaiden määrästä, on oleellinen tieto valvonnan onnistumisen kannalta, samoin asunnon osoitetieto.

Tampereen kaupunki ei pidä teknisen rajapinnan luomista asukasvalintatietojen luovuttamista varten tarkoituksenmukaisena.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvät päätökset tulee jatkossakin rajata oikaisun ja hallintotuomioistuimelle valittamisen ulkopuolelle. Valtion tukemien vuokra-asuntojen

asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä tulee jatkossakin voida kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle. Asukasvalinnat tulee voida tehdä nopeasti, jotta asukkaat pystyvät järjestämään asumisensa nopeasti ja valtion tukemien asuntojen käyttöaste pysyy korkeana.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Nykytilanteessa hakijaruokakunnan tuloina valittaessa asukkaita valtion tukemiin vuokra-asuntoihin otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuna kuukautta kohden. Sekä aravalainalla ja pitkällä korkotukilainalla että lyhyellä korkotukilainalla lainoitettujen asuntojen asukasvalinnassa käytetään samoja tuloarvoja. Arava- ja korkotukilainalla lainoitettujen asunnot on tarkoitettu pienituloisille ja lyhyellä korkotukilainalla lainoitettujen pienen- ja keskituloisille, kohderyhmät eroavat toisistaan. Aravalainoilla ja pitkän korkotuen lainoilla lainoitettujen asuntojen tuloarvojen laskeminen alemmiksi kuin lyhyen korkotuen tuloarvot kohdentaisi asunnot tehokkaammin niiden tarkoitetuille kohderyhmille. Lisäksi yleisen ansiotulokehityksen vuoksi tuloarvot tulisi päivittää säännöllisesti vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa tulotasoa.

Pitkällä korkotukilainalla, aravalainalla ja lyhyellä korkotukilainalla lainoitettujen asuntojen asukasvalintaperusteista on mahdollista poiketa tietyin laissa säädetyin edellytyksin. Tampereella vuonna 2025 valtion tukemiin vuokra-asuntoihin valituista ruoka-kunnista noin 1 %:lla asukasvalintaperusteet eivät täysin täyttyneet ja asukasvalinta tehtiin poikkeusluvalla. Tampereen valvontatapa päätöksen mukaan asukasvalintaperusteista poikkeava asukasvalinta edellyttää aina kunnassa valvontaa suorittavan viranomaisen ennakkolupaa, myös siinä tapauksessa, että muita hakijoita asuntoon ei ole. Ilmoitusmenettelyyn siirtyminen asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden puuttuessa poistaa valvovalta viranomaiselta mahdollisuuden puuttua tarvittaessa asukasvalintaan. Tampereen kaupunki katsoo, että menettelytavasta päättäminen tulisi säilyttää valvovalla viranomaisella.

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

Tampereen kaupunki kannattaa alle 18-vuotiaan, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso, tulojen ja varallisuuden huomiotta jättämistä.

Alle 18-vuotiaalla on harvoin merkittäviä säännöllisiä tuloja, eikä ruokakunnan nuoren vähäisten tulojen käyttämistä perheen asumiseen voi pitää kohtuullisena.

Alle 18-vuotiaan omaisuus kuuluu hänelle itselleen, ja alaikäisen omaisuutta koskevat toimenpiteet edellyttävät Digi- ja väestöviraston lupaa. Tällaisen omaisuuden käyttäminen perheen yhteisiin hankintoihin, kuten esimerkiksi asunnon ostamiseen, ei olisi kohtuullista.

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

Säännös kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa koskee vain kunnan tai kunnan tosiasiallisessa määräysvallassa olevien yhtiöiden tekemiä asukasvalintoja niissä tapauksissa, että hakijat ovat keskenään samanlaisessa asunnon tarpeessa. Vaikka perusteet säädöksen ottamisesta lakiin (kuntien tarvitsema jousto asukasvalinnassa asuinalueiden erilaistumiskehityksen estämisessä sekä asukasvalinnan vaikutus kunnan talouteen asukkaan tarvitsemien palvelujen järjestäjänä) ovat edelleen olemassa, Tampere ei pidä säädöksen voimassaoloa tarpeellisenä. On hyvin epätavallista, että asunnon hakijoiden asunnontarve on täsmälleen samanlainen, että eroa hakijoiden kesken ei olisi.

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

Tampereen kaupunki katsoo, että valtion tukeman asunnon sijaintikunnan ja hyvinvointialueen toimivalta päättää asukasvalintaperusteista poikkeamisesta tulee säilyttää.

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

Tampereen kaupunki kannattaa määräaikaisen vuokrasopimuksen edellyttämistä poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa. Luvan myöntävällä viranomaisella kuitenkin olla mahdollisuus arvioida määräaikaisuuden tarve ja kesto tapauskohtaisesti.

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)

Tampereen kaupunki katsoo, että mikäli vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen ei jatkossa olisi pääsääntöisesti mahdollista, ellei vuokrasuhteen siirtoon tai jatkamiseen oikeutettu ruokakunta täyttäisi asukasvalintaedellytyksiä, tulee ruokakunnalle kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi olla jatkossa mahdollisuus tässäkin tapauksessa poiketa asukasvalintaedellytyksistä poikkeusperusteella valvovan viranomaisen luvalla.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Lyhytvuokrausta koskevan määrittelyn ja rajoittamisen päivittäminen muuhun lainsäädäntöön kuin asuntolainsäädäntöön selkeyttää toimintaa, eikä valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoaminen lyhytvuokraukseen tarkoitetuilla alustoilla ole tarkoituksenmukaista. Muunlaista valtion tukemien vuokra-asuntojen väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi, alivuokrausta ja jälleenvuokrausta koskevat käytännöt on tarpeen kirjata lakiin.

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

Tampereen kaupunki kannattaa ehdotusta vuokralaisen velvollisuudesta antaa vuokranantajalle tiedot korkotukivuokra-asunnosta perimästään vuokrasta, jos vuokralainen luovuttaa asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen.

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)

Tampere katsoo, että alivuokrauksesta koskevan säätelyn määräytyminen AVHL:n mukaisesti on riittävää, alivuokrausta ei ole tarvetta rajoittaa nykyistä enempää.

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

Tampere pitää valtion tukemien vuokra-asuntojen lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltämistä tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Valtion tukeman vuokra-asunnon osittainen käyttö ammatinharjoittamiseen (esimerkiksi perhepäivähoitajat) tulee jatkossakin sallia.

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

Tampere katsoo, että vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus siinä tapauksessa, että vuokraoikeus siirretään vastoin säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin säännöksiä, on tarpeellista kirjata lakiin.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Omakustannusperiaatteella määräytyvät valtion vuokra-asuntojen vuokrat ovat viime vuosina nousseet ja ero markkinavuokriin on kaventunut. Tästä huolimatta Tampereella valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöaste on pysynyt yksittäisiä poikkeamia lukuun ottamatta erittäin korkeana. Tampereella on jatkuvaa ja pitkäaikaista tarvetta aidosti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

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

Säädöskohtaisten perustelujen mukaan vuokra-asuntojen omistajan tulisi seurata sekä asuntojen soveltuvuutta ominaisuuksiltaan asukasvalintaperusteiden mukaan valittavien ruokakuntien käyttöön että näissä asunnoissa asuvien ruokakuntien olosuhteita. Vuokrataloyhtiöt pyrkivät ilman erillistä lainsäädäntöäkin rakennuttamaan kooltaan, sijainniltaan ja vuokran määrältään kohderyhmälle soveltuvia asuntoja. Olemassa olevan asuntokannan sopeuttaminen edellä mainittuihin määrittelyihin on haastavampaa ja edellyttää usein olemassa olevista asunnoista luopumista myymällä tai purkamalla, mutta tätäkin tehdään.

Asukasrakenteen seuranta asukkaiden tuloja ja varallisuutta seuraamalla lisää hallinnollista työtä ja kustannuksia, mikä taas lisää vuokrankorotuspaineita. Tampere ei näe seurannan hyötyjen olevan siitä seuraavien haittojen arvoisia, emme pidä asukasrakenteen seuraamista kannatettavana. Jos asuntojen omistajat voivat itse päättää, miten ja kuinka usein asukasrakennetta seurataan, asettaa tämä lisäksi eri omistajien asunnoissa asuvat asukkaat eriarvoiseen asemaan keskenään.

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)

Tampere ei kannata vuokranantajan oikeutta irtisanoa vuokrasopimus sillä perusteella, että asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien asunnonhakijoiden asunnoksi, eikä asunnossa asuva ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita. Menettely saattaa tuottaa kannustinloukkuja, menettelyllä on kielteinen vaikutus asukkaiden kiinnittymisessä asuinympäristöönsä ja esimerkiksi lasten päiväkotien ja koulujen pysyvyyteen sekä segregatioon.

Mikäli vuokranantajille kuitenkin sallittaisiin oikeus vuokrasopimuksen irtisanomiseen edellä kuvatulla perusteella, on tälle annettava mahdollisuus jättää perustellusta syystä irtisanominen tekemättä, mikäli irtisanominen asettaisi asunnossa asuvan ruokakunnan kohtuuttomaan tilanteeseen.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Ei kommenttia

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 §)

Ei kommenttia

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

Ei kommenttia

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

Ei kommenttia

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

Ei kommenttia

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

Ei kommenttia

Vaikutusten arviointi

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

Ei kommenttia

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Ei kommenttia

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Ei kommenttia

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Ei kommenttia

Nyman Kirsi

Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Johanna Kirjavainen