

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Joensuun kaupunki

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Joensuu katsoo pääosan esitysluonnoksen tavoitteista ja keinoista perustelluiksi ja kannatettavaksi, mutta kuntien ja esimerkiksi Joensuun kaupungin tilannetta tarjota kohtuuhintaista asumista vaikeuttaa Valtioneuvoston 15.1.2026 vahvistama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmassa vuodeksi 2026 asetetut alueelliset ja muut käyttöperusteet, jonka mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.

vn_39065_2025ym2_paatosehdotus_9658394_2533036_0.pdf. Em. päätöksen mukaan asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille. Näin ollen, vaikka Joensuun kaupunki on koko ajan kasvava yliopistokaupunki, mutta ei lukeudu MAL-sopimuskuntiin, jää kaupunki syrjään Varken myöntämästä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti sekä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston em. 15.1.2026 päätös vaikeuttaa jo nyt merkittävästi kaupungin mahdollisuuksia tarjota asuntoja pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. MAL-sopimuskaupunkien määrittelyä tulisi tarkastella nopeasti uudelleen, jotta nykyinen MAL-aluerajaus ei estä muiden kuin suurten kaupunkiseutujen kuntien kasvua.

Lisäksi valtion tukeman asuntotuotannon sääntelyssä ja valvonnassa tulisi selkeämmin tunnistaa vuokra-asuntojen kysynnän voimakas kahtiajakautuminen kasvukeskuksissa ja muuttotappioalueilla.

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)

Joensuu kannattaa asukasvalinnan valvonnan avoimutta, läpinäkyvyyttä sekä käytäntöjen yhtenäistämistä.

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

Joensuu kannattaa asukasvalintatehtävää hoitavan organisaation määrittelyn täsmentämistä.

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

Ei kommentoitavaa

Valvontatapäätös 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 §)

Ei kommentoitavaa

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arviointi 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)

Joensuun kaupunki kannattaa ehdotusta, että alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa huomioida asukasvalinnassa, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

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

Joensuu ei kannata kunnan jäsenen etusijan poistamista.

Yhden ja kahden henkilön ruokakunnilla Joensuussa on tilanne, että toimeentulotuen asumismenojen raja ylittyy ja kyseiset ruokakunnat ovat saaneet kehotuksen vaihtaa edullisempaan asuntoon. Pieniä ja edullisia asuntoja ei riitä nykyisellään tarjolle kaikille sellaista asuntoa hakeville joensuunsuulaisille asunnon vaihtajille, asunnottomuusuhkan alaisille eikä asunnottomille. Kunnan jäsenen etusijan poistaminen tarkoittaa sitä, että naapurikuntien ja mahdollisesti toisaalta Suomesta Joensuuhun asunnonhakijoiksi tulevat lisäävät edullisten asuntojen kysyntää entisestään ja hidastavat mm. asunnon saamisen mahdollisuutta.

Kuntien ja esimerkiksi Joensuun kaupungin tilannetta tarjota kohtuuhintaista asumista vaikeuttaa Valtioneuvoston 15.1.2026 vahvistama korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmassa vuodeksi 2026 asetetut alueelliset ja muut käyttöperusteet, jonka mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.

vn_39065_2025ym2_paatosehdotus_9658394_2533036_0.pdf. Em. päätöksen mukaan asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille. Näin ollen, vaikka Joensuun kaupunki on kasvava yliopistokaupunki, mutta ei lukeudu MAL-sopimuskuntiin, jää kaupunki syrjään Varken myöntämästä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä sekä asunto-osakeyhtiöiden perussopimusten valtioneuvoston päätöksestä. Tämä Valtioneuvoston em. 15.1.2026 päätös vaikeuttaa jo nyt merkittävästi kaupungin mahdollisuuksia tarjota asuntoja pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. MAL-sopimuskaupunkien määrittelyä tulisi tarkastella nopeasti uudelleen, jotta aluerajaus ei estä muiden kuin Suurten kaupunkiseutujen MAL-kuntien kasvua.

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

Kohta 2.2.4.2. Tilapäistä poikkeamismahdollisuutta pidetään hyvänä, sillä se mahdollistaa paikkakunnalle muuttavan työvoiman asuntojen tarpeeseen vastaamisen.

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

Joensuun kaupunki kannattaa määräaikaisten vuokrasopimusten tekemistä tilanteissa, joissa poiketaan asukasvalintaperusteista tilapäisistä syistä, asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole tai esimerkiksi kokeiltaessa uuden vuokrasuhteen onnistumista aiempien vuokravelkojen tai häiriöiden jälkeen.

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)

Joensuun kannattaa muutosesitystä, sillä tällöin asunnot kohdentuvat oikealle kohderyhmälle.

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)

Joensuu kannattaa esitystä.

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)

Valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttäminen majoitustoimintaan tulisi mahdollistaa edelleen käyttötarkoituksen muutoksella (lupa Varkelta tai kunnalta).

Joensuun kaupunki suhtautuu myönteisesti vuokralaisen velvollisuuteen ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän ja sen, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu.

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

Joensuu kannattaa esitystä siltä osin, kun se koskee valtion tukeen oikeuttavia kohteita.

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

Joensuu ei kannata voimassa olevien vuokrasopimusten irtisanomista esitetyillä perusteilla. Uusiin vuokrasopimuksiin irtisanomisoikeuden voi lisätä.

Kuten lakiluonnoksessa todetaan ”Asuntojen vajaakäyttö on haitallista vuokratuloyhteisön muille, pienituloisille ja vähävaraisille asukkaille, koska siitä koituvat kustannukset ja menetetty vuokratulo jäävät omakustannusvuokrissa heidän kannettavakseen.” Näin ollen kohteiden, joiden käyttöasteet ovat alhaiset, sopimusten irtisanominen esitetyillä perusteilla heikentää vuokratuloyhtiöiden taloutta ja vaikeuttaa edelleen siellä asuvien vuokralaisten tilannetta kasvavien vuokratulokustannusten vuoksi. Muun muassa muuttotappioalueille tulisi jättää mahdollisuus poiketa velvoittavasta säännöksestä.

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 säätämisjärjestys

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 kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Eloranta Satu-Sisko
Joensuun kaupunki/asuntotoimi - Joensuun kaupunki