Asuntosäätiö sr

Lausunto

24.06.2026

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Kehitämme asumista sekä turvallisia, kestäviä ja kohtuuhintaisia asuinympäristöjä. Asuntosäätiöllä on eri puolilla Suomea 33 eri paikkakunnalla yli 18 000 kotia, joissa asuu lähes 32 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on yleishyödyllisiä asumisoikeusasuntoja, mutta tarjoamme myös vuokra- ja omistusasuntoja.

Asuntosäätiön perustehtävä 75-vuotisen historian aikana on ollut aina yhteiskunnallinen: parantaa suomalaisen asumisen olosuhteita ja helpottaa asuntopulaa ilman voitontavoittelua. Asuntosäätiö kehittää kohtuuhintaista asumista, ja sen kaikessa toiminnassa korostuvat yleishyödyllisyys ja vastuullisuus. Asuntosäätiö ei tavoittele välitöntä taloudellista etua, vaan mahdolliset tuotot käytetään tehtävän mukaiseen toimintaan ja asumisen kehittämiseen.

Asuntosäätiö on perustettu vuonna 1951, ja sen perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry sekä Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt muodostavat Asuntosäätiön ylimmän päättävän elimen ja varmistavat osaltaan, että Asuntosäätiön toiminta pysyy sen alkuperäisen tarkoituksen ja arvojen mukaisena.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lainsäädäntömuutoksille on esitetty kolme tavoitetta. Tarkoitus on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Tarkoitus on myös kehittää valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä siten, että se täsmällisemmin täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän julkista hallintotehtävää koskevan vaatimuksen lailla säätämisestä sekä perustuslain ja EU:n perusoikeuskirjan henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset. Lisäksi ehdotetuilla muutoksilla toteutetaan tarvittavia selventäviä ja teknisiä päivityksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön.

Asuntosäätiö katsoo, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyisellään tehokkaasti ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä. Samanaikaisesti pidämme kuitenkin tärkeänä, että lainsäädännöllä ehkäistään järjestelmän väärinkäytösmahdollisuuksia.

Asuntosäätiö pitää osaa tavoitteiden saavuttamiseksi ehdotetuista keinoista perusteltuina ja oikeustilaa selkeyttävinä. Sen sijaan vastustamme ehdotuksia määräaikaisista vuokrasopimuksista poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa, vuokrataloyhtiöiden seurantavelvollisuudesta ja siihen liittyvästä, asuntojen kohdentamiseen perustuvasta irtisanomisoikeudesta.

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 (asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä)

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti.

Voimassa olevassa lainsäädännössä ei säädetä siitä, kuka asukasvalintatehtävästä huolehtii. Kannatammekin sääntelyn täydentämistä, jotta perustuslain 124 §:n vaatimus julkisen hallintotehtävän hoitamisen lakiperusteisuudesta täyttyisi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään valvontatapapäätöksen, mutta esityksen mukaan käytännöt vaihtelevat. Näkemyksemme mukaan valvontamenettelyä on perusteltua yhtenäistää.

Nykytilan arviointi luvut (henkilötietojen käsittely)

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti.

Ympäristöministeriön lähes 20 vuotta sitten antamaa asuntohakemusasetusta on mielestämme syytä päivittää. Pidämme myös hyvänä, että päivitystä tehtäessä arvioidaan henkilötunnusten käsittelyä voimassa olevan yleislainsäädännön ja viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa. Vuokrataloyhtiöt ovat rekisterinpitäjinä velvollisia noudattamaan tietosuojalainsäädäntöä, ja oikeustilan selkiyttäminen on siksi tervetullutta.

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

Ehdotuksella ei muutettaisi oikeustilaa, eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan, vaan muutoksella toteutettaisiin perustuslain 124 §:n vaatimus, jonka mukaan julkisen hallintotehtävän antamisen muun kuin viranomaisen hoidettavaksi tulee perustua lakiin.

Asuntosäätiö pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Asuntohakemuksesta säädetään nykyisin ympäristöministeriön asetuksella arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä. Jatkossa asunnon hakemisen perusteista säädettäisiin lailla ja tarkempia säännöksiä annettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Ehdotus vastaisi sisällöltään pääosin nykyistä asetusta. Alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon eikä henkilötunnuksia kerättäisi, ellei kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan.

Asuntosäätiö pitää ehdotusta kannatettavana. Esitämme kuitenkin harkittavaksi, että varallisuus- ja tulotarkastelusta vapautettaisiin myös hakijaruokakuntaan kuuluvat täysi-ikäiset nuoret, jotka ovat toisen asteen koulutuksessa.

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku (pitkä korkoutukilaki 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 §)

Asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovien kuntien ja hyvinvointialueiden olisi jatkossa tehtävä valvontatapapäätös, jossa määriteltäisiin valvonnan toteuttamistavat. Asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen lisättäisiin tarkemmat säännökset päätöksen vähimmäissisällöstä. Sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittelemaa käytäntöä.

Asuntosäätiö suhtautuu ehdotettuun sääntelyyn positiivisesti. Parhaiten menettelyn läpinäkyvyys ja ennakoitavuus kuitenkin toteutuisi, jos valvontatapapäätös annettaisiin tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, kuten Varkekin on ohjeistanut. Esitämmekin, että ehdotettuun sääntelyyn lisättäisiin tätä tarkoittava määräys.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty pääosin onnistuneesti.

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

Kuten edellä on jo tuotu esiin, Asuntosäätiö pitää ehdotusta kannatettavana. Esitämme kuitenkin harkittavaksi, että varallisuus- ja tulotarkastelusta vapautettaisiin myös hakijaruokakuntaan kuuluvat täysi-ikäiset nuoret, jotka ovat toisen asteen koulutuksessa.

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

Kunnan jäsenen asettaminen etusijalle asukasvalinnassa kirjattiin lainsäädäntöön vuonna 2006 oikeustilan selkeyttämisen vuoksi. Asuntosäätiö katsoo, että kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa olisi syytä säilyttää.

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)

Asuntosäätiö vastustaa ehdotusta.

Näkemyksemme mukaan valintakriteerit täyttävien hakijoiden puuttuminen on harvinaista. Siksi katsomme, että riittävää syytä tinkiä asumisen jatkuvuudesta, jota toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus edustaa, ei ole. Ehdotettu säännös tuottaisi vain asukkaille tarpeettomasti epävarmuutta tulevaisuudesta.

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)

Pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion

tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä.

AHVL 45 §:n mahdollistama nykyinen puuttumiskeino tilanteissa, joissa vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, on kanteen nostaminen. Kyseinen keino on käytännössä hyvin raskas ja epätarkoituksenmukainen sekä siihen liittyy oikeudenkäyntikuluriski, mikä on käytännössä johtanut siihen, että siirtoja hyvin harvoin lähdetään vastustamaan. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla olisi toisinaan käytännössä syytä vastustaa siirtoa, mutta raskas kanteen nostamista edellyttävä menettely nostaa puuttumiskynnystä merkittävästi. Tällainen tilanne saattaisi olla käsillä esimerkiksi siinä tilanteessa, että siirto haluttaisiin tehdä asukkaan perheenjäsenelle, joka on aiheuttanut jo aiemmin asunnossa asuessaan asumishäiriöitä. Mikäli siirto edellyttäisi vuokranantajan lupaa, siirtoihin olisi vuokranantajan puolelta tarvittaessa helpompi vaikuttaa.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä asukasvalintaa koskevien kriteereiden selvittäminen ja tarkistaminen olisi helpompaa kuin jatkuvan seurannan ja valvonnan toteuttaminen. Kun tavoitteeksi on kerran asetettu parantaa asuntojen kohdentumista, vuokraoikeuden siirron yhteydessä tämän tavoitteen edistäminen on toteutettavissa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asuntosäätiö kannattaa esitystä ja pitää sitä lain tavoitteiden mukaisena.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti. Esityksessä on tunnistettu nykytilan haasteet, eli muun muassa se, ettei voimassa oleva valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeva lainsäädäntö tunnista lainkaan lyhytvuokrausta ilmiönä, vaikka sitä voi tapahtua myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

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 omakustannusvuokran noudattamisen valvomiseksi vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta sallittujen luovutusten aikana perimästään vuokrasta.

Asuntosäätiö pitää valvonnan tehostamista omakustannusperiaatteen näkökulmasta perusteltuna. Ehdotuksen mukaan osapuolet voivat keskenään sopia tietojen antamistavasta, mikä on joustavuuden kannalta tervetullutta.

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)

Esityksen mukaan alivuokraaminen olisi lähtökohtaisesti sallittua AHVL:n 17 §:n 1 momentin mukaisissa tilanteissa edellyttäen, että alivuokralaisen käyttöön annetaan korkeintaan puolet vuokrahuoneistosta ja ettei alkuperäiselle vuokranantajalle aiheudu alivuokraamisesta huomattavaa haittaa tai häiriötä. AHVL edellyttää vuokranantajan etukäteislupaa alivuokraukselle ainoastaan silloin, jos edellä mainituista edellytyksistä jompikumpi ei täyty. Haitan tai häiriön arvioiminen on kuitenkin vuokralaisen omassa harkinnassa.

Asuntosäätiö katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa, eli alivuokrausta tulisi rajoittaa ehdotettua enemmän. Pidämme myös perusteltuna sitä, että alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään.

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

Ehdotuksen mukaan vuokralaisen olisi kiellettyä luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta ja pitää sitä erittäin tarpeellisena. Katsomme, että yhteiskunnan tukemat asunnot on tarkoitettu vakituiseen asumiseen, ei liiketoimintaan.

Pidämme hyvänä myös sitä, etteivät ehdotetut säännökset estäisi vuokralaista itseään hyödyntämästä osaa asunnosta esimerkiksi ammatinharjoittamisessa, kuten tähänkin asti. Säännöksillä ei myöskään rajoitettaisi asunnon AHVL:n 17 ja 18 §:n mukaista käyttöä. 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.

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

Vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirrettäisiin tai vuokra-asunto luovutettaisiin vastoin annettuja säännöksiä.

Ehdotuksilla ei muutettaisi nykytilaa, sillä säännökset vastaisivat ja täydentäisivät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyä purkamisperustetta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus edellä mainituissa tilanteissa. Purkamiseen sovellettaisiin muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Koska ehdotuksessa viitataan ainoastaan AHVL:n säännösten vastaiseen menettelyyn, sitä ei voitaisi soveltaa muun lain vastaiseen menettelyyn. Näin ollen mahdollisen erityislainsäädännön vastaisesta menettelystä seuraavasta purkamisperusteesta olisi säädettävä erikseen, kuten nyt ehdotetaankin.

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti mm. hyödyntämällä relevanttia tilastotietoa.

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

Pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin omistajien velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Vuokranantajalla olisi tässä tarkoituksessa oikeus pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot vastaavasti kuin asukasvalinnassa.

Asuntosäätiö vastustaa ehdottomasti esitystä.

Kuten esityksen vaikutusarviossakin myönnetään, uhka kodin menettämisestä voi johtaa siihen, että asukkaat välttävät parempipalkkaisen työn vastaanottamista tai säästöjen kerryttämistä. Tällaiset kannustinloukut nähdään yleisesti erittäin haitallisiksi yhteiskunnan kokonaisedun kannalta.

Jos työssäkäyvät ja keskituloisiksi nousevat asukkaat häädetään, alueiden ja talojen asukasrakenne yksipuolistuu voimakkaasti, mikä kiihdyttää asuinalueiden eriytymistä eli segregaatiota. Yhteiskunnan edun mukaista on säilyttää taloissa monipuolinen asukasrakenne. Jos valtion tukemiin vuokra-asuntoihin hakeutumista halutaan viimeiseen asti välttää, asukasrakenne yksipuolistuu vääjäämättä ja nopeasti.

Valtion tukemaa vuokra-asumista ei tulisi viedä suuntaan, jossa asuminen ei enää näyttäydy pysyvänä ja turvallisena kotina, vaan jatkuvana hallinnollisena prosessina, jossa asukkaan on toistuvasti osoitettava kelpoisuutensa asumiseen.

Katsomme myös, että esitettävä seurantavelvollisuus vaatisi vuokrataloyhtiöiltä huomattavan paljon hallinnollista työtä, mikä viime kädessä tulisi asukkaitten maksettavaksi.

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)

Erityissäännöksenä AHVL:n irtisanomissääntelyyn nähden valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön lisättäisiin vuokranantajalle oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.

Asuntosäätiö vastustaa ehdottomasti esitystä.

Käsityksemme mukaan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu valtaosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet. Edellä esittämiemme muutosesityksen haittapuolien lisäksi kyseenalaistamme vahvasti sen, onko ehdotettu keino tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtainen.

Katsomme, että kyse olisi huomattavasta muutoksesta nykytilaan, sillä esimerkiksi AHVL:ssä ei lainkaan määritellä spesifejä irtisanomisperusteita, kuten on tehty purkamisperusteiden kohdalla. AHVL:n mukaan irtisanomisperusteen tulee olla hyvän tavan mukainen, mikä sinänsä jättää paljon liikkumatilaa vuokrasopimuksen irtisanomista harkitsevalle vuokranantajalle. Muistutamme myös, että AHVL:n mukaisena irtisanomisen perusteena voi vuokralaisen sopimusrikkomuksen lisäksi olla myös muunlainen syy, kuten esimerkiksi sellainen sopimusehtojen muuttaminen, mitä vuokralainen ei hyväksy.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Asuntosäätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti.

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 §)

Sekä asukasvalinnan valvontaa että muutoin korkotuki- ja aravarajoituslakien noudattamisen valvontaa koskevat tietojensaanti- ja tarkastussäännökset päivitettäisiin niin, että niihin tehdään valtiosääntöoikeuden ja tietosuojalainsäädännön edellyttämät muutokset ja ne yhtenäistettäisiin. Viranomaisten tietojensaantioikeuksia täsmennettäisiin koskemaan valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja.

Asuntosäätiö pitää kannatettavana sitä, että tiedonsaantioikeutta muutettaisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan käytäntöä (esimerkiksi Varken, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen tietojensaantioikeus rajattaisiin ainoastaan lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömiin tietoihin).

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)

Takauslainalakiin ehdotetaan lisättävän säännökset siitä, että lainamuutokset hyväksyy Valtiokonttori. Lisäksi korkotuki- ja takauslainalaeissa täsmennettäisiin ja yhtenäistettäisiin säännöksiä takauskorvauksen maksamisesta. Tällä hetkellä lainaehtojen muuttamisesta lainakauden kuluessa ei ole säännöksiä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetussa laissa (takauslainalaki), mutta niitä koskevat asiat käsitellään Valtiokonttorissa. Sääntelyn yhtenäistäminen parantaa järjestelmän selkeyttä.

Asuntosäätiö pitää muutosehdotuksia perusteltuina.

Vaikutusten arviointi

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

Asuntosäätiön näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi on tehty pääosin onnistuneesti, mutta muutaman keskeisen muutosehdotuksen osalta arviointia on pidettävä puutteellisena.

Vaikutusten arviointia vuokrataloyhteisöjen talouteen ja toimintaan on monipuolistettava.

Vuokraoikeuden siirron, vuokran määrän valvonnan ja asukasrakenteen seurannan kohdalla kyse olisi täysin uusista tehtävistä vuokrataloyhteisöille. Näistä aiheutuvan hallinnollisen työn vaikutuksia vuokrataloyhteisön talouteen ja henkilöresursseihin on arvioitava perusteellisemmin. Asuntosäätiö arvioi, että etenkin seurantavelvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi huomattavan paljon lisää hallinnosta työtä. Omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että lisäkustannukset valuvat viime kädessä vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi.

Esityksessä on tunnistettu muun muassa asukasrakenteen seurantaan liittyviä kielteisiä vaikutuksia (esimerkiksi ”Kysynnän heikkeneminen, jos hakijat alkavat kokea valtion tukeman vuokra-asunnon pysyvyyden aiempaa epävarmemmaksi” ja ”uuden sääntelyn aiheuttama huoli”). Erityisesti kysynnän heikkeneminen kuulostaa mielestämme huolestuttavalta, kun otetaan huomioon valtion tukeman asuntotuotannon tarkoituksen toteutuminen. Lisäksi näin laajamittainen seurantavelvollisuus luo helposti kahdenlaiset vuokramarkkinat ja johtaa pahimmillaan tilanteeseen, ettei valtion tukemiin vuokra-asuntoihin haluta edes hakeutua. Tämä yksipuolistaa asukasrakennetta ja luo todella suuren riskin segregaatiolle. Seurantavelvollisuuden käyttöönotto on omiaan heikentämään ihmisten luottamusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan.

Asuntosäätiö katsoo, että seurantavelvollisuuden vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon edellä esitetyt seikat vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta. Samanlaista arviointia tulisi tehdä myös irtisanomisoikeuden kohdalla.

Vaikutusten arviointia kotitalouksiin tulisi myös monipuolistaa. Etenkin asukasrakenteen seurantavelvollisuus vuokranantajan taholta ja irtisanomisoikeus vaikuttavat kiinteästi vuokralaisen asumisturvaan. Tätä ei ole nyt lainkaan huomioitu vaikutusten arvioinnissa.

Säännöksiä koskien vuokraoikeuden siirtoa ja vuokra-asunnon luovuttamista toisen käyttöön sekä niihin liittyvää vuokranantajan purkamisoikeutta, kuten myös asukasrakenteen seurantaa ja siihen liittyvää irtisanomisoikeutta sovellettaisiin myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin. Tällä voi olla merkitystä vuokralaisen kokeman asumisturvan ja perusteltujen odotusten kannalta. Nämä seikat tulisi Asuntosäätiön näkemyksen mukaan huomioida vaikutusten arvioinnissa.

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

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus tulisivat kuitenkin voimaan 1.6.2027.

Asuntosäätiö katsoo, että ehdotettu voimaantuloaika on liian tiukka näin laajamittaisille muutoksille. Vuokrataloyhtiöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle. Näin ollen esitämme, että ehdotetut lait tulisivat voimaan aikaisintaan 1.1.2028 ja asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus 1.7.2028.

Vuokraoikeuden siirtoa ja vuokra-asunnon luovuttamista toisen käyttöön sekä niihin liittyvää vuokranantajan purkamisoikeutta koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin. Myös asukasrakenteen seurantaa ja siihen liittyvää irtisanomista koskevia säännöksiä sovellettaisiin ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovellettaisiin kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Korkotukilainan yleisiä ehtoja ja takauskorvausta sekä takauslainan muuttamista ja takauskorvauksen maksamista koskevia säännösmuutoksia sovellettaisiin myös ennen tämän lain voimaantuloa hyväksyttyihin lainoihin. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen takauskorvauksen maksamista koskevaan asiaan sovellettaisiin kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Asuntosäätiö katsoo, että siirtymäsäännökset ovat hyväksyttävissä sillä poikkeuksella, että asukasrakenteen seurantavelvollisuuteen liittyvän vuokranantajan irtisanomisoikeuden tulisi koskea ainoastaan lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia, mikäli ehdotettu sääntely tulee lakiin. Muilta osin katsomme, että sääntelyn soveltuminen takautuvasti voimassa oleviin vuokrasuhteisiin on tarkoituksenmukaista.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr