

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Lausunnon antaja on Kouvolan Asunnot Oy, joka on Kouvolan kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Kouvolan Asunnot Oy katsoo, että lakihanke on valmisteltu pääosin kasvukeskusten asuntomarkkinoiden näkökulmasta eikä siinä riittävästi huomioida muuttotappioalueiden olennaisesti erilaisia toimintaedellytyksiä. Tämän vuoksi esityksen vaikutukset voivat muodostua eri puolilla maata merkittävästi erilaisiksi.

Hallituksen esitysluonnoksessa todetaan, että noin 21 prosenttia valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta sijaitsee kunnissa, joissa ARA-vuokrat ovat markkinavuokria korkeammat. Lisäksi esityksessä todetaan, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokra-asuntotarjonta voi muodostua lähes kokonaan valtion tukemista vuokra-asunnoista. Esityksessä tunnistetaan siten itsekin, että markkinatilanne poikkeaa olennaisesti kasvukeskuksista. (HE-luonnos s. 6 ja 13.)

Näistä lähtökohdista huolimatta esityksen sääntelyratkaisut ovat pääosin valtakunnallisesti yhtenäisiä eivätkä sisällä riittäviä mekanismeja, joilla muuttotappioalueiden erityisolosuhteet voitaisiin ottaa huomioon. Käytännössä samat velvoitteet kohdistuisivat sekä voimakkaasti kasvaville että pitkäaikaisesti supistuville asuntomarkkinoille, vaikka niiden haasteet ovat keskenään täysin erilaiset.

Kouvolan kaltaisilla alueilla keskeiset haasteet eivät liity valtion tukemien asuntojen kysynnän hallintaan tai väärinkäytösten ehkäisyyn, vaan asuntojen käyttöasteen turvaamiseen ja

asuntokannan taloudelliseen ylläpitämiseen. Keskeisiä haasteita ovat väestön väheneminen, asuntojen vajaakäyttö, heikentynyt kysyntä, vanheneva asuntokanta sekä kasvava korjausvelka.

Näissä olosuhteissa sääntelyn kiristäminen voi heikentää kaupunkien omistamien vuokratyöyhtiöiden toimintaedellytyksiä entisestään. Mikäli asuntojen käyttöä rajoitetaan ilman alueellista harkintaa, seurauksena voi olla käyttöasteen lasku, vuokratason nousupaine, investointikyvyn heikkeneminen ja viime kädessä asuntokannan arvon alentuminen. Tämä olisi ristiriidassa myös valtion tukeman asuntokannan pitkäjänteisen ja taloudellisesti kestäväen käytön tavoitteiden kanssa.

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 §)

-

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 §)

-

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Kouvolan Asunnot Oy katsoo, että nykytilan arvioinnissa tulisi vahvemmin tunnistaa väestöltään vähenevien alueiden erityispiirteet. Näillä alueilla keskeinen haaste ei ole hakijoiden keskinäinen priorisointi vaan asuntojen käyttöasteen turvaaminen. Sääntelyn vaikutuksia tulisi arvioida erikseen muuttotappioalueiden näkökulmasta.

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)

Kouvolan Asunnot Oy ei kannata kunnan jäsenen etusijan poistamista. Väestöltään vähenevillä alueilla kunnilla on perusteltu tarve tarjota kohtuuhintaisia asuntoja ensisijaisesti omille asukkailleen esimerkiksi muuttuneen taloudellisen tilanteen, ikääntymisen tai muun elämäntilanteen vuoksi. Etusijan poistaminen voi vaikeuttaa kuntien mahdollisuuksia toteuttaa tarkoituksenmukaista asuntopolitiikkaa ilman, että muutoksella saavutetaan merkittäviä hyötyjä muuttotappioalueilla.

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

Kouvolan Asunnot Oy kannattaa tilapäisiä poikkeusmahdollisuuksia, mutta katsoo niiden olevan edelleen liian rajallisia muuttotappioalueiden tarpeisiin. Väestöltään vähenevillä alueilla käyttöasteen turvaaminen edellyttää nykyistä joustavampaa mahdollisuutta poiketa asukasvalintaperusteista esimerkiksi yritysten työvoiman, hyvinvointialueiden ja muiden alueen toimijoiden asumistarpeiden järjestämiseksi.

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

Kouvolan Asunnot Oy suhtautuu kriittisesti määräaikaisten vuokrasopimusten käytön laajentamiseen. Määräaikaisuus voi vähentää asuntojen houkuttelevuutta ja heikentää käyttöastetta erityisesti muuttotappioalueilla, joissa kysyntä on jo valmiiksi vähäistä. Vakituinen vuokrasuhde tukee asumisen ennakoitavuutta sekä vuokralaisen että vuokranantajan näkökulmasta.

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)

Kouvolan Asuntojen toiminta-alueella alivuokraus ei ole merkittävä käytännön ongelma. Tämän vuoksi sääntelyn kiristämiseksi ei nähdä erityistä tarvetta. Mahdollisten rajoitusten tulee olla oikeasuhtaisia ja perustua todellisiin havaittuihin ongelmiin.

Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltäminen (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)

Asukasrakenteen seurannan tulee olla oikeasuhtaista eikä aiheuttaa merkittävää uutta hallinnollista työtä. Seurantavelvoitteiden tulee perustua tietoihin, jotka ovat kohtuudella saatavissa olemassa olevista tietojärjestelmistä ilman laajoja manuaalisia selvityksiä.

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)

Kouvolan Asunnot Oy katsoo, että vaikutusten arviointi painottuu kasvukeskusten asuntomarkkinoihin eikä arvioi riittävästi vaikutuksia väestöltään väheneville alueille. Esityksen vaikutuksia olisi tullut tarkastella erikseen muuttotappioalueiden näkökulmasta, sillä sääntelyn kiristyminen voi heikentää käyttöastetta, kasvattaa kustannuksia ja vaikeuttaa valtion tukeman asuntokannan taloudellisesti kestävä ylläpitoa.

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 kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Niemi Jari
Kouvolan Asunnot Oy