

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Heka on Helsingin kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Heka vastaa valtion tuella rahoitettujen vuokratalojen omistamisesta ja hallinnosta sekä asuntojen vuokraamisesta.

Hekalla on yli 500 asuntokohdetta, jotka sijaitsevat Helsingissä ja joissa on yhteensä noin 55 500 asuntoa. Lähes 100 000 helsinkiläistä eli noin joka seitsemäs helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa. Heka on asuntojen määrässä mitattuna Suomen suurin asuntojen vuokranantaja.

Hekan asuntojen käyttöaste varsinainen tyhjäkäyttö on ollut 95,7 % vuonna 2025 eli noin 1600 tyhjää asuntoa. Vastaava varsinainen käyttöaste on vuonna 2022 ollut 99,6 %.

Tyhjäkäyttökustannusten kasvuun on vaikuttanut yhtiön vuokratason nousu, asukkaiden maksukyvyyn heikentyminen sekä vuokra-asuntojen runsas tarjonta. Samaan aikaan Hekan vuokra-asuntojen hakijamäärät ovat laskeneet.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Hekan näkemys on, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyiselläänkin tehokkaasti sellaisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä.

Heka katsoo, että lainsäädännön tulee varmistaa asuntojen kohdentuminen laissa tarkoitetulle asukasryhmälle, mutta sen hallintakeinojen tulee pysyä oikeasuhtaisina.

Heka kannattaa osaa ehdotetuista keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi. Näiltä osin muutosehdotukset ovat perusteltuja, täsmentäviä ja selkeyttäviä.

Sitä vastoin Heka ehdottomasti vastustaa esitystä määräaikaisista vuokrasopimuksista poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa, seurantavelvollisuuden asettamista vuokratyöyhtiölle ja tähän liittyen irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella. Ehdotettu sääntely ei ole juridisesti kestävällä pohjalla. Se on ristiriidassa niin sopimusoikeudellisten periaatteiden, sopimusvapauden kuin perusoikeusnäkökulman kanssa. Ehdotettu sääntely tarkoittaa pelkästään Hekan kohdalla n. 100 000 asukkaan tulotietojen tarkistamista vähintään vuosittain. Tämä ei ole tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtaista. Ehdotettu sääntely luo merkittävää hallinnollista sääntelytaakkaa, joka käytännössä tarkoittaa omakustannusperiaatteen mukaisesti kustannusten siirtymistä vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi. Tätä pitää valtion tukemassa vuokra-asumisessa välttää. Heka toteaa myös, että ehdotettu sääntely tarkoittaa asukasrakenteen yksipuolistumista ja segregaation lisääntymistä.

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)

Heka katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti.

Voimassa olevissa korkotukilaeissa ja aravarajoituslaissa ei säädetä siitä, mikä taho asukasvalintatehtävästä huolehtii eli mille taholle tehtävä on annettu. Heka pitää tärkeänä sitä, että sääntelyä ehdotetun mukaan täydennettäisiin. Tällöin se selkeämmin täyttäisi perustuslain 124 §:n vaatimuksen siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin. Heka huomauttaa, että asukasvalintaa tehdään toki nykyäänkin virkavastuulla ja että sen hoitamisessa noudatetaan hallinnon yleislakeja.

Nykyisellään valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään valvontatapapäättöksen. Esityksen mukaan se on käytössä kunnissa vaihtelevasti. Hyvinvointialueille valvonta on vielä verrattain uusi asia ja osin jäsentymätön. Hekan näkemyksen mukaan valvontamenettelyä on perusteltua yhtenäistää ja ulottaa myös hyvinvointialueihin.

Heka katsoo, että henkilötietojen käsittelyä koskeva nykytilan arviointi on tehty kaikin puolin onnistuneesti.

Ympäristöministeriön antamaa asuntohakemusasetusta ei ole päivitetty sen säätämisen eli vuoden 2008 jälkeen, ja se on joiltakin osin vanhentunut. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta vastaavia säännöksiä ei ole annettu. Heka katsoo, että miltei 20 vuotta sitten laadittua asetusta on perusteltu tarve päivittää.

Heka pitää myös positiivisena asiana sitä, että sääntelyä päivitettäessä arvioidaan henkilötunnusten käsittelyä voimassa olevan yleislainsäädännön ja viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa.

Heka huomauttaa, että vuokrataloyhtiöt ovat henkilötietojen rekisterinpitäjinä velvollisia noudattamaan tietosuojalainsäädäntöä.

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

Heka 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. Esitetyn mukainen sisältö vastaisi 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.

Heka huomauttaa, ettei pykäläkohtaisissa perusteluissa ole erikseen perusteltu sitä, miksi asuntohakemuksesta ja sen vähimmäissisällöstä ehdotetaan säädettäväksi lailla asetuksen sijaan. Heka arvioi muutosehdotuksen liittyvän esityksen tavoitteeseen liittää asukasvalintatehtävä täsmällisemmin perustuslain 124 §:ään (julkista hallintotehtävää koskeva lailla säätämisen vaatimus). Asian jatkovalmistelussa perustelut tulisi lisätä säädöksen pykäläkohtaisiin perusteluihin, mitä Heka pitää selkeyttävänä.

Heka pitää ehdotusta kannatettavana ja katsoo, ettei se sinänsä muuttaisi totuttuja käytäntöjä vuokrataloyhtiöiden asukasvalintaprosesseissa.

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 §)

Ehdotettu sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittamaa käytäntöä.

Heka kiinnittää huomiota siihen, ettei säännöksessä määriteltäisi sitä, kuinka usein ja minkä toimielimen valmistelemana ja ratkaisemana valvontatapapäätös annettaisiin, vaan tämä jäisi kunnan ja hyvinvointialueen itsensä määriteltäväksi. Tämä jättäisi valvontaa suorittaville tahoille liikkumatilaa prosessiin.

Heka kuitenkin katsoo, että ehdotettu sääntely vahvistaisi menettelyn läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Tämä olisi näin positiivinen muutos verrattuna nykytilaan, jossa valvonta toteutetaan Hekan käsityksen mukaan suurimmaksi osaksi jälkikäteisvalvontana, eikä Varken suosittelema valvontatapapäätöskäytäntö ole automaattisesti käytössä. Parhaiten menettelyn läpinäkyvyys ja ennakoitavuus toteutuisi, jos valvontatapapäätös annettaisiin tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, kuten Varkekin ohjeistaa. Tämä määräys olisi tarpeellista saada pykälään.

Edellä esitettyyn viitaten Heka esittää seuraavaa lisäystä pitkästä korkotuesta annetun lain 11 d § 2. momenttiin, aravarajoituslain 4 d §:n 2. momenttiin sekä lyhyen korkotukilain 24 §:n 3. momenttiin: ”Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös on annettava tiedoksi 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)

Heka katsoo, että nykytilan arviointi on tehty pääosin onnistuneesti, mutta tarvetta kumota kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa ei ole.

Kunnan jäsenen asettaminen etusijalle kirjattiin lainsäädäntöön vuonna 2006 oikeustilan selkeyttämisen vuoksi. Heka pitää tätä monella tapaa positiivisena asiana edelleen, eikä kannata nykytilaan muutosta.

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

Ehdotettu sääntely vastaisi asumistuen myöntämisen perusteita, joten Heka pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Heka toteaa, että asukkaat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin valitaan asukasvalintaperusteiden mukaan, eli valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalinnassa näitä tarkastellaan käytännössä huomioimalla asunnonhakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Hekan käsityksen

mukaan kunnan jäsenen etusijan merkitys asukasvalinnassa on jäänyt käytännössä varsin vähäiseksi. Siten Heka suhtautuu esitykseen varovaisen myönteisesti.

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

Heka pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Heka vastustaa esitystä ja katsoo, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen on varsin marginaalinen ilmiö asukasvalinnassa. Heka kyseenalaistaa ehdotuksen tarpeellisuuden.

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)

Heka kannattaa esitystä ja pitää sitä lain tavoitteiden mukaisena.

Vuokraoikeuden siirrot ovat Hekan asunnoissa marginaalinen ilmiö. Hekan asunnoissa vuokraoikeuden siirtoja tehdään keskimäärin 200 kalenterivuodessa. Tuomioistuinkäsittelyyn on siirretty vuoden aikana 1-2 vuokraoikeuden siirtoa, joissa on epäily siitä, että vuokraoikeuden siirrolla ei ole tarkoitus muuttaa asumisjärjestelyitä, vaan välttää esimerkiksi mahdollinen häätö vuokrallekojen takia.

Heka pitää perusteltuna sitä, että vuokraoikeuden siirtoon pitää aina saada vuokranantajan lupa. Heka pitää myös hyvänä asiana sitä, että luvan myöntämisessä noudatettaisiin asukasvalinnan kriteerejä. Tämä tukisi omalta osaltaan lain tavoitteiden toteutumista. Muutoksella varmistetaan, ettei valtion tukemisessa vuokraasunnoissa vuokraoikeus siirry ilman tulo- ja varallisuustarkistusta perheenjäsenille.

Vuokralaisen kuolemantapauksessa ja puolisoiden erotessa sovellettavissa ovat yhä huoneenvuokralain erityissäännökset eli tulo- ja varallisuustarkistuksia ei sovellettaisi.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Heka 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 on tapahtunut vähäisissä määrin 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)

Heka pitää esitystä kannatettavana, sillä Heka edellyttää jo tällä hetkellä tietoa sallittujen luovutusten aikana peritystä vuokrasta.

Heka korostaa, että kyse olisi uudesta velvoitteesta kummallekin osapuolelle, vaikkakin vuokralainen olisi se, jonka tulisi omatoimisesti antaa tiedot. Sinänsä valvonnan tehostamista on pidettävä perusteltuna omakustannusperiaatteen näkökulmasta. Ehdotuksen mukaan osapuolet voivat keskenään sopia tietojen antamistavasta, mitä Heka pitää sopivan joustavana menettelynä.

Heka katsoo esityksen olevan lähtökohtaisesti kannatettavana, mutta esityksestä jää epäselväksi se, mitä seuraisi, jos vuokralainen ei syystä tai toisesta antaisi tarvittavia tietoja vuokranantajalle.

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)

Heka katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa eli alivuokrausta tulisi rajoittaa ehdotettua enemmän.

Lisäksi Heka pitää perusteltuna sitä, että alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään. Tämä vastaa jo Hekan nykykäytäntöä.

Heka pitää perusteltuna sitä, että valtion tukemiin vuokra-asuntoihin edellytettäisiin aina vuokranantajan etukäteislupaa, sillä luvanvaraisuus selkeyttäisi sääntelyä ja helpottaisi erityisesti etukäteisvalvontaa. Tällöin vuokranantaja voisi jo ennen luovutusta varmistaa, että kyse on lain edellytykset täyttävästä alivuokrauksesta ja vuokran määrästä. Tällainen menettely vähentäisi Hekan näkemyksen mukaan jälkivalvontaa, mahdollisia riitatilanteita ja tukisi tehokkaammin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien käyttörajoitusten toteutumista. Lisäksi muutos on kannatettava omakustannusvuokran ja vedenkulutuksen valvomisen sekä turvallisuuden kannalta. Samalla on tärkeää varmistaa, että lakimuutos ei vaikeuta kimppa-asumista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

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

Edellä esitettyyn vedoten Heka esittää, että pitkän korkotukilain 12 a § 2 mom., aravarajoituslain 5 a § 2 mom. ja lyhyen korkotukilain 11 d § 2 mom. muutettaisiin seuraavalla tavalla: ”Vuokralainen saa luovuttaa [...] vuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla sillä poikkeuksella, että alivuokraukseen on aina saatava vuokranantajan etukäteislupa. "

Lisäksi alivuokrauksesta peritty vuokra on rajoitettava omakustannusvuokran määrään.

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

Heka kannattaa ehdotusta ja pitää sitä tarpeellisena. Yleisesti ottaen lyhytvuokraus ilmiönä ja käsitteenä on tärkeää tunnistaa myös valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevassa lainsäädännössä. Heka pitää lyhytvuokrauksen sallimista ristiriidassa valtion tukemien vuokra-asuntojen tarveharkintaisuuden kanssa. Lisäksi lyhytvuokrauksen salliminen voi mahdollistaa ko. asuntojen väärinkäytön.

Heka pitää lähtökohtaisesti hyvänä myös sitä, etteivät 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. Tilanne koskettaa erityisesti opiskelijoita, jotka usein lähtevät kesätyönsä vuoksi eri paikkakunnalle asumaan. Tältä osin on tärkeää, että valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuvalla on tasavertaiset mahdollisuudet asunnon luovutukseen kuin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvalla.

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

Tämä ei sinänsä 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 purkamisperusteessa 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 ehdotetaan. Heka pitää tätä kannatettavana ja oikeustilaa selventävänä.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Heka katsoo, että nykytilan arviointi on tehty varsin onnistuneesti hyödyntämällä muun muassa relevanttia tilastotietoa.

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

Heka vastustaa ehdottomasti esitystä ja katsoo sen aiheuttavan näin laajana uutena veloitteena suuren määrän hallinnollista työtä vuokranantajayhteisöille, mikä käytännössä tarkoittaisi sitä, että omakustannusperiaatteen mukaisesti kustannukset tästä valuisivat vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi. Siten ehdotettua keinoa lain tavoitteiden saavuttamiseksi ei ole pidettävä oikeasuhtaisena.

Lisäksi Heka näkee ehdotuksen haittana sen, että tällainen laajamittainen seuranta karkottaa potentiaalisia ja olemassa olevia vuokralaisia ja luo negatiivisia mielikuvia lakiin perustuvasta ”käyttämisestä.” Asumisturvaan ja asumisen pysyvyyteen liitetyt mielikuvat heikentyvät. Yleisesti ottaen Heka katsoo, että seurantavelvollisuuden käyttöönotto heikentää ihmisten luottamusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan, mitä ei missään tapauksessa voi pitää toivottuna seurauksena.

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. Edellä esitettyyn viitaten Heka kyseenalaistaa sen, onko ehdotettu keino tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtainen.

Heka näkee ehdotuksessa huolena myös sen, että menettely voi aiheuttaa päinvastaista, ei-toivottua käyttäytymistä asukkailta, kuten esimerkiksi asumisen uudelleen järjestelyjä, jos ruokakunnassa on suurempi ja pienempituloinen.

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)

Heka vastustaa ehdottomasti esitystä.

Vuokrasopimus on ennen kaikkea yksityisoikeudellinen sopimus, joten ehdotettu sääntely on ristiriidassa sopimusoikeuden periaatteiden ja sopimusvapauden kanssa. Lisäksi ehdotettu sääntely on kuluttajansuojan kannalta ongelmallinen. Vuokralainen on vuokrasuhteessa kuluttaja ja vuokrasuhteen heikompi osapuoli, jota kuluttajana pitää suojata kohtuuttomilta ehdoilta. Irtisanomista koskevan sääntelyn pirstaloituminen erityissääntelyn piiriin AHVL:n lisäksi luo epävarmuutta ja on kuluttajalle oikeustilana epäselvä.

Lisäksi asuminen on jokaisen perusoikeus. Jokaisen oikeutta asuntoon on edistettävä. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde tuo turvaa ja ennakoitavuutta asumiseen. Ehdotettu säännös luo epävarmuutta ja voi pahimmillaan heikentää perusoikeuden toteutumista ja asumisen

ennakoitavuutta, sillä asukkaan on mahdoton arvioida ja ennakoida, mihin asuntoihin tulo- ja varallisuustarkistukset kohdistuvat, milloin ja millä vaikutuksilla. Valtion tukemien vuokra-asuntojen pitää olla turvallinen ja pysyvä koti kaikille vuokralaisille samoilla ehdoilla.

Ehdotettu kaventaa vuokralaisen yksityisyydensuojaa, kun vuokrataloyhtiöllä olisi oikeus saada käyttöönsä osan asukkaiden tulo- ja varallisuustiedot.

Heka katsoo, että ehdotettu sääntely olisi huomattava muutos nykytilaan. Esimerkiksi AHVL:ssa 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. Heka katsoo, että tulotason nousu ei ole lainkaan tällainen hyvän tavan mukainen irtisanomisperuste, vaan tämä muodostuisi vuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi.

Siten ehdotettu sääntely ei ole juridisesti kestäväällä pohjalla.

Hekan omistamissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu pääosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet. Riippuen valitusta vuodesta, johon tuloja verrataan, tulorajat ylittäviä ruokakuntia on Hekan omistamassa vuokra-asunnoissa 1–2 % kaikista ruokakunnista. OwlGroupin ja PTT:n selvityksen mukaan tulorajan ylittävien ruokakuntien määrä Suomessa on 24 538 ruokakuntaa (2022), joista 20 % ylittävän vuokraeron kaupungeissa Espoossa (n. 2500) ja Helsingissä (n. 7000) asuu n. 10 000 tulorajan ylittävää ruokakuntaa. Helsingissä oli 2023 lopussa 626 106 asuntokuntaa, joista tuetussa vuokra-asunnossa asuvia ja tulorajat ylittäviä asuntokuntia on n. 7000 eli 1,1 % kaupungin asuntokunnista. Tulorajat ylittävien tuetuissa asunnoissa asuvien määrää ei voida pitää merkittävänä koko maanlaajuisesti tai kaupunkikohtaisesti tarkasteltuna. Tämä osoittaa, että kyseessä on marginaalinen ilmiö. Valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt niitä eniten tarvitseville.

Jotta 1,1 % helsinkiläisen ruokakunnan vuokraa voitaisiin tarkastaa ylöspäin, edellyttäisi tämä pelkästään Hekan kohdalla n. 100 000 asukkaan tulotietojen tarkistamista vähintään vuosittain. Ehdotettu sääntely ei ole tavoitteiden saavuttamiseksi lainkaan oikeasuhtainen. Ehdotettu sääntely luo merkittävää hallinnollista sääntelytaakkaa, joka käytännössä tarkoittaa omakustannusperiaatteen mukaisesti kustannusten siirtymistä vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi. Esityksessä ei pystytä osoittamaan tulotietojen tarkastamisesta tulevia kustannushyötyjä vuokrataloyhtiölle.

Heka toteaa myös, että ehdotettu sääntely tarkoittaa asukasrakenteen yksipuolistumista ja segregation lisääntymistä.

Lisäksi Heka katsoo, että ehdotettu muutos voi johtua yksilötasolla kohtuuttomiin tilanteisiin. Nykyisessä pirstaloituneessa työelämässä ehdotettu säännös voi johtaa kannustinloukkuun, kun työnteko, ylitöiden tekeminen tai lisäansioiden hankkiminen ei taloudellisesti kannata, kun uhkana tulotason noustessa on vuokrasuhteen päättymisen ja oman kodin menettäminen, kun tuloaraja ylittyy. Tämä ei ole nykyinen työllisyystilanne huomioiden kannatettava kehityssuunta.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Heka 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 §)

Heka pitää kannatettavana ja perusteltuna 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)

Heka huomioi, ettei pykäläkohtaisissa perusteluissa ole tuotu esille sitä, millä perusteilla vakuutusta ei edellytetä hyvinvointialueelta, kunnalta tai kuntayhtymältä. Asian jatkovalmistelussa tämä pitäisi ottaa huomioon. Heka pitää toimijoiden yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallisena sitä, ettei kaikilta omistajatahoilta edellytetä vakuutusta.

Heka pitää muutosehdotuksia kuitenkin perusteltuina.

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

Pykälän muutokset olisivat selkeyttäviä eivätkä muuttaisi oikeustilaa. Heka kannattaa ehdotusta.

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

Muutoksen myötä kaikkia lainan hakijoita kohdellaan yhtenäisin periaattein. Heka pitää muutosehdotuksia perusteltuina. Lainansaajalta edellytetään jo nyt vähintään 15 %:n omavaraisuusastetta.

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

Heka pitää muutosehdotuksia perusteltuina.

Vaikutusten arviointi

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

Hekan 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. Heka 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. Tästä syystä Heka katsoo, että arviointia on tältä osin monipuolistettava, mikäli ehdotettu sääntely tulee lakiin.

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 Hekan mielestä 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 segregatiolle. Seurantavelvollisuuden käyttöönotto on omiaan heikentämään ihmisten luottamusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. Heka 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.

Heka myös huomioi, että säännöksiä koskien vuokraoikeuden siirtoa ja vuokra-asunnon luovuttamista toisen käyttöön sekä niihin liittyvää vuokranantajan purkamisoikeutta, kuten myös asukasrakenteen seuranta 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 Hekan näkemyksen mukaan huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Segregaation kannalta ehdotetut lakimuutokset toimitaisivat esityksen mukaan hyödyllisimmin tasapainoisesti rakentuneilla alueilla, joilla hyväosaisten asukkaiden osuus myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa on tavanomaista suurempi, mutta kyseisten alueiden suhteellisesti korkea vuokrataso kuitenkin heikentää mahdollisuuksia sijoittaa asuntoihin olennaisesti nykyistä pienituloisempia ja vähävaraisempia asukkaita. Heka arvioi, että muutosesitykset todennäköisesti lisäisivät segregaatiota muilla alueilla.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Hekan näkemyksen mukaan esityksen suhdetta perustuslakiin on arvioitu varsin onnistuneesti ja monipuolisesti.

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.

Heka katsoo, että ehdotettu voimaantuloaika on liian tiukka näin laajamittaisille muutoksille. Vuokraloyhtiöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle. Näin ollen Heka esittää, 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 huoneenvuokrasopimukseen. Myös asukasrakenteen seuranta ja siihen liittyvää irtisanomista koskevia säännöksiä sovellettaisiin ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimukseen. 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 hyväksytyihin lainoihin. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen takauskorvauksen maksamista koskevaan asiaan sovellettaisiin kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Heka hyväksyy ehdotetut siirtymäsäännökset sillä poikkeuksella, että asukasrakenteen seurantavelvollisuuteen liittyvän vuokranantajan irtisanomisoikeuden tulisi koskea ainoastaan lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia, mikäli ehdotettu sääntely tulee lakiin. Muilta osin Heka katsoo, että sääntelyn soveltuminen takautuvasti voimassa oleviin vuokrasuhteisiin on tarkoituksenmukaista (esimerkiksi vuokranantajan purkamisoikeus liittyen luvattomaan lyhytvuokraukseen).

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

-

Auressalmi Sanna
Helsingin kaupungin asunnot Oy