

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

#### **Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)**

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle ja muille suurimmille kaupunkiseuduille. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää puurakentamista, uusia innovaatioita, vähähiilisyttä ja kiertotaloutta.

A-Kruunulla on tällä hetkellä rakenteilla noin 400 asuntoa ja suunnitteilla noin 1000. Valmiina on nyt 3600 asuntoa.

### Tavoitteet ja keinot

#### **Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti**

A-Kruunun kokemuksen mukaan nykyisin varke-asukasvalintakriteeristö ohjaa asunnot pienituloisille, vähävaraisille ja asuntoa eniten tarvitseville asuntokunnille, eikä tietoomme ole yleisesti tullut positiivisia muutoksia asukkaiden vallitsevassa taloustilanteessa asumisen aikana, päinvastoin kokemuksemme mukaan tällä hetkellä tilanne on päinvastainen maksuvaikkeuksien ja haettujen häätöjen määrän valossa. Esitysluonnoksessa on kuitenkin useita ehdotuksia, joilla näemme olevan positiivisia vaikutuksia vallitseviin epäkohtiin ja vuokranantajayhteisön mahdollisuuksiin niihin puuttumiseen.

### 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 §)**

-

**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 §)**

-

**Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen**

**Nykytilan arvointi 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)**

A-Kruunu kannattaa ehdotusta.

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

Kunnan asukkaan etusijan poistaminen on mielestämme hyvä muutos ja ohjaa asunnot yksiselitteisemmin kiireellisimmässä asunnon tarpeessa oleville.

**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)**

-

**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)**

A-Kruunu pitää perusteltuna sitä, että vuokraoikeuden siirtoihin tulisi aina saada vuokranantajan lupa ja hyvänä asiana sitä, että luvan myöntämisessä noudatettaisiin asukasvalinnan kriteerejä, mikä sekä tukisi lain tavoitteiden toteutumista.

**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)**

A-Kruunu kannattaa ehdotusta.

### **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)**

A-Kruunu pitää perusteltuna sitä, että alivuokraukseen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa 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, eikä esimerkiksi lyhyt vuokrauksesta, ja vuokran määrästä. Tällainen menettely vähentäisi jälkivalvontaa, mahdollisia riitatilanteita ja tukisi tehokkaammin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien käyttörajoitusten toteutumista. Alivuokrauksen täyskieltoa emme kannata

.

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

A-Kruunu pitää ehdotusta hyvänä ja on havainnut käytännössä kyseisen ongelman. Lyhyt vuokrauksen kieltäminen säädöstasolla varke-asunnoissa poistaisi asiaan liittyviä ongelmatilanteita.

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

A-Kruunu kannattaa ehdotusta.

## **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)**

Ymmärrämme ehdotuksen päätavoitteen ja sen, että sillä tavoitellaan varke-asuntojen kohdentumista 100-prosenttisesti pientuloisille. Asukasrakenteen seurantavelvollisuuden suurin vaikutus olisi kuitenkin vain byrokratian ja työmäärän lisäys, jonka kustannukset omakustannusperiaatteen mukaisesti tulisivat kohdentumaan asuntojen vuokriin ja lisäämään niiden korotustarvetta. Tämä tulisi myös nykyisin vallitsevassa huonontuneessa vuokra-

asuntomarkkinoiden kysyntätilanteessa, entisestään lisäämään asuntojen tyhjäkäyttöä ja vuokralaisten saatavuutta, joka myös tulisi lisäämään omakustannusperiaatteen mukaan muiden vuokralaisten vuokrataakkaa ja vuokrankorotuspaineita. Asukasvalintatyö hankaloituisi mahdollisesti myös sitä kautta, että varke-asuntojen maine heikkenisi, koska varke-asunnot saatettaisiin mieltää entistä enemmän tietyn segmentin asunnoiksi, joka myös lisäisi segregatiota ja vaikeuttaisi segregation torjumiselle asetettuja tavoitteita. Tämä kaikki tulee ottaa huomioon asukasvalintasäädöksiä kehittämisessä yleisesti ja erityisesti, mikäli toimijoille aiotaan asettaa näin laaja uusi tehtävä, jonka vaikutukset ovat ennalta arvioiden vain negatiivisia kokonaisuuden kannalta. Emme kannata ehdotusta edellä mainituista painavista syistä johtuen.

**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 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 kommentit esitysluonnoksesta**

-

Vitakoski Riikka  
A-Kruunu Oy