

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Porin kaupungin näkemyksen mukaan hallituksen esityksen tavoitteita voidaan pitää osin perusteltuina, erityisesti siltä osin kuin ne edistävät sääntelyn selkeyttämistä, yhdenvertaisuutta asukasvalinnassa sekä valtion tukeman asumisen sosiaalisen kohdentumisen toteutumista. Esimerkiksi kunnan jäsenen etusijasta luopuminen parantaa hakijoiden yhdenvertaista kohtelua ja tukee työvoiman liikkuvuutta, mikä on nykyisessä muuttuvassa työmarkkinatilanteessa tärkeää.

Kokonaisuutena tarkastellen esityksessä kuitenkin sisältyy useita elementtejä, jotka herättävät merkittäviä huolia paikallistasolla. Erityisesti vuokrataloyhteisöille ehdotettu velvollisuus seurata jatkuvasti asukkaiden tulotasoa sekä siihen liittyvä mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus kohdentumisperusteella nähdään ongelmallisena. Tällainen sääntely heikentäisi vuokralaisten asumisturvaa ja muuttaisi valtion tukeman vuokra-asumisen luonnetta aiempaa epävarmemmaksi, mikä puolestaan voi vähentää järjestelmän houkuttelevuutta ja luottamusta siihen.

Lisäksi esityksellä arvioidaan olevan kielteisiä kannustinvaikutuksia. Mikäli asumisen jatkuminen sidotaan tiukasti asukkaiden tulotasoon, voi syntyä tilanteita, joissa kotitaloudet eivät pyri parantamaan taloudellista asemaansa asumistilanteensa säilyttämiseksi. Samalla kohdentamisen kiristyminen voi johtaa asukasrakenteen yksipuolistumiseen ja lisätä alueellista segregaatiota, kun valtion tukemat asunnot keskittyvät entistä voimakkaammin pienituloisimmille kotitalouksille ilman sosioekonomista sekoittumista.

Esitetty sääntely lisäisi myös hallinnollista taakkaa sekä kunnille että vuokratalo-yhteisöille. Laajenevat seurantavelvoitteet ja tiedonkeruu lisäisivät kustannuksia, jotka kohdistuvat lopulta asukkaisiin. Porin kaupungin näkemyksen mukaan tällaiset velvoitteet ovat erityisesti kohdentumisen näkökulmasta toimivilla alueilla suhteettomia suhteessa saavutettaviin hyötyihin.

Edellä esitetyin perustein lausumaehdotuksessa on päädytty tukemaan esityksen tavoitteita vain osittain sekä vastustamaan erityisesti vuokranantajalle esitettyä oikeutta irtisanoa vuokrasopimus kohdentumisperusteella.

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 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)

-

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

-
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)

-
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)

-
Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö (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)

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 kommenttine esitysluonnoksesta

Porin kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisille ja erityisryhmille on perusteltua ja tukee järjestelmän sosiaalista tarkoitusta. Kohdentuminen toimii Porissa pääosin hyvin nykyisten säännösten puitteissa. Sääntelyn selkeyttäminen vuokrauksen ja lyhytaikaisen majoitustoiminnan osalta on kannatettavaa. Kunnan jäsenen etusijasta luopuminen edistää hakijoiden yhdenvertaisuutta ja tukee työvoiman liikkuvuutta, mitä

voidaan pitää perusteltuna muutoksena.

Kunnalla on nykyisin keskeinen rooli asukasvalinnan valvonnassa. Porin kaupunki pitää kannatettavana valvontatapapäätöksen sääntelyn täsmentämistä lainsäädännössä. Samalla on tärkeää, että kunnille jää riittävä harkintavalta valvonnan käytännön toteuttamisessa.

Esityksessä ehdotettu vuokrataloyhteisöjen velvollisuus seurata jatkuvasti asukkaiden tulotasoa ja asuntojen kohdentumista sekä siihen liittyvä mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus kohdentumisperusteella herättää kuitenkin merkittäviä huolia.

Porin kaupunki katsoo, että esitetty irtisanomisperuste heikentäisi asukkaiden asumisturvaa ja muuttaisi valtion tukeman vuokra-asumisen luonnetta aiempaa epävarmemmaksi. Tämä voisi heikentää luottamusta järjestelmään ja vähentää kiinnostusta valtion tukemia vuokra-asuntoja kohtaan, mikä puolestaan voi lisätä vajaakäytön riskiä ja kustannuspaineita.

Esityksellä voi olla myös kielteisiä kannustinvaikutuksia. Mikäli asumisen jatkuminen riippuu entistä voimakkaammin tulojen ja varallisuuden tasosta, voi syntyä tilanteita, joissa kotitaloudet välttävät tulojensa kasvattamista asumistilanteen säilyttämiseksi. Kohdentamisen kiristyminen voi johtaa asuntokannan yksipuolistumiseen ja heikentää sosiaalisesti tasapainoisten asuinalueiden kehittymistä.

Lisäksi Porin kaupunki katsoo, että esitetty sääntely lisää riskiä asuinalueiden segregaaation voimistumisesta. Esitetty jatkuva tulotason seuranta ja siihen kytkeytyvä vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuus voivat käytännössä estää sellaisten kotitalouksien hakeutumisen valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, jotka odottavat tulotasonsa parantuvan tulevaisuudessa.

Tämä kehitys voi johtaa siihen, että valtion tukemat vuokra-asunnot keskittyvät entistä voimakkaammin pienituloisimmille kotitalouksille ilman sosioekonomista sekoittumista. Hallituksen esityksessä on tunnistettu, että asukasrakenteen monipuolisuus on tärkeää segregaaation ehkäisemiseksi, ja että kohdentamisen kiristyminen voi heikentää tätä tasapainoa.

Porin kaupungin näkemyksen mukaan laajamittainen seurantavelvollisuus voi lisäksi luoda käytännössä kahdet erilliset vuokramarkkinat: vapaarahoitteisen asumisen, johon hakeutuvat taloudellista nousua odottavat kotitaloudet, sekä valtion tukeman asumisen, johon keskittyvät pysyvämmiin pienituloiset kotitaloudet. Tämä voi heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen houkuttelevuutta ja lisätä segregaaation riskiä erityisesti alueilla, joilla niiden osuus asuntokannasta on suuri.

Esitetyt muutokset lisääisivät myös merkittävästi hallinnollista työtä vuokrataloyhteisöissä ja kunnissa. Lisääntyvät velvoitteet tiedonkeruuseen ja seurantaan kasvattaisivat kustannuksia, jotka kohdentuvat lopulta asukkaisiin. Porin kaupungin näkemyksen mukaan lisävelvoitteet ovat suhteettomia sellaisilla alueilla, joilla kohdentumisen ongelmat eivät ole merkittäviä.

Porin kaupunki pitää esityksen tavoitteita osin kannatettavina ja tukee sääntelyn selkeyttämistä sekä yhdenvertaisuutta edistäviä muutoksia. Porin kaupunki ei kuitenkaan kannata vuokranantajalle esitettyä oikeutta irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus kohdentumisperusteella edellä esitetyin perustein.

Mäenpää Pauliina
Porin kaupunki - Porin kaupunki, elinvoima- ja ympäristölautakunta
26.6.2026 § 91