

Lausunto

18.06.2026

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN JA ERÄIDEN SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/5542/2026 18.5.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Helsingissä 18.6.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen, toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

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

KOVAn näkemys on, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyiselläänkin tehokkaasti sellaisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä. Tähän liittyen KOVA pitää kuitenkin tarpeellisena sitä, ettei lainsäädäntö myöskään liialti mahdollistaisi järjestelmän väärinkäytösmahdollisuuksia.

KOVA kannattaa osaa ehdotetuista keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi. Näiltä osin muutosehdotukset ovat perusteltuja, täsmentäviä ja selkeyttäviä. Sitä vastoin KOVA vastustaa esitystä määräaikaisista vuokrasopimuksista poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa, seurantavelvollisuuden asettamista vuokrataloyhtiölle ja tähän liittyen irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella. Yksityiskohtaisemmat perustelut näkemyksille esitetään jäljempänä.

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)

KOVA katsoo, että nykytilan arviointi on tehty kaikkiin puolin onnistuneesti.

Koska voimassa olevissa korkotukilaeissa ja aravarajoituslaissa ei säädetä siitä, kuka asukasvalintatehtävästä huolehtii eli kenelle tehtävä on annettu, pitää KOVA tärkeänä, että sääntelyä ehdotetun mukaan täydennettäisiin, jotta se selkeämmin täyttäisi perustuslain 124 §:n vaatimuksen siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin. KOVA huomauttaa, että asukasvalintaa tehdään toki nykyäänkin virkavastuulla ja että sen hoitamisessa noudatetaan hallinnon yleislakeja.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään valvontatapapäätöksen, mutta esityksen mukaan se on käytössä kunnissa vaihtelevasti, kun taas hyvinvointialueille valvonta on vielä verrattain uusi asia ja osin jäsentymätön. KOVAN näkemyksen mukaan valvontamenettelyä on perusteltua yhtenäistää ja ulottaa myös hyvinvointialueihin.

Nykytilan arviointi luvut (henkilötietojen käsittely)

KOVA katsoo, että nykytilan arviointi on tehty kaikkiin 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. KOVA katsoo, että miltei 20 vuotta sitten laadittua asetusta on perusteltu tarve päivittää.

KOVA pitää myös positiivisena asiana sitä, että sääntelyä päivitettäessä arvioidaan henkilötunnusten käsittelyä voimassa olevan yleislainsäädännön ja viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa. KOVA huomauttaa, että vuokrataloyhtiöt ovat 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)

Ehdotetulla uudella 1 momentilla ei muutettaisi oikeustilaa, eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan, vaan muutoksella toteutettaisiin perustuslain 124 §:n edellytys julkisen hallintotehtävän antamisesta muun kuin viranomaisen hoidettavaksi lailla tai lain nojalla.

KOVA 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.

KOVA huomioi, ettei pykäläkohtaisissa perusteluissa ole erikseen perusteltu sitä, miksi asuntohakemuksesta ja sen vähimmäissisällöstä ehdotetaan säädettäväksi lailla asetuksen sijaan. KOVA 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 KOVA pitää selkeyttävänä.

KOVA 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 §)

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 suosittamaa käytäntöä.

KOVA 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.

KOVA kuitenkin katsoo, että ehdotettu sääntely vahvistaisi menettelyn läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta, ja olisi näin positiivinen muutos verrattuna nykytilaan, jossa valvonta toteutetaan KOVA:n käsityksen mukaan suurimmaksi osaksi jälkikäteisvalvontana, eikä Varken suosittama 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 KOVA 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 arvoitusluvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)

KOVA 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. KOVA 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)

Jatkossa asukasvalinnassa varallisuutena ja tuloina ei otettaisi huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Tämä vastaisi asumistuen myöntökriteereitä.

KOVA pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa kumottaisiin. Tätä on esityksessä perusteltu toimeentulotuesta annetun lain ja yleisestä asumistuesta annetun lain 1.4.2024 voimaan tulleiden muutosten vuoksi, sillä kunnan jäsenen etusijan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa nähdään olevan ristiriidassa edellä mainittujen sosiaaliturvan muutosten kanssa.

KOVA 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. KOVAN käsityksen mukaan kunnan jäsenen etusijan merkitys asukasvalinnassa on jäänyt käytännössä varsin vähäiseksi. Näin ollen KOVA suhtautuu esitykseen varovaisen myönteisesti.

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

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Kyseessä olisi säädöstason tarkistaminen, sillä lupatoimivallasta säädetään nykyisin ns. asukasvalinta-asetuksessa.

KOVA pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen lisättäisiin, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukasvalintaperusteista poiketen valitun asukkaan kanssa tehtäisiin ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus (enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan), ellei toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tekeminen olisi perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai kyse olisi erityisryhmäasunnosta. Poikkeusperusteella tehtävästä asukasvalinnasta ilmoitettaisiin kunnalle tai hyvinvointialueelle etukäteen.

KOVA vastustaa esitystä ja katsoo, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen on varsin marginaalinen ilmiö asukasvalinnassa KOVAN saaman käsityksen mukaan. Näin ollen KOVA 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)

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.

KOVA kannattaa esitystä ja pitää sitä lain tavoitteiden mukaisena.

Vaikka vuokraoikeuden siirrot näyttävät olevan varsin marginaalinen ilmiö Ympäristöministeriön teettämän kyselyn mukaan, huomioi KOVA, että käytännössä voi kuitenkin esiintyä tilanteita, joissa vuokranantajan on perusteltua vastustaa vuokraoikeuden siirtoa (esimerkiksi tilanteessa, jossa siirto haluttaisiin tehdä asukkaan perheenjäsenelle, joka on jo aiemmin aiheuttanut asumishäiriöitä asunnossa asuessaan).

KOVA lisäksi huomioi, että Ympäristöministeriön teettämän kyselyn mukaan vuokranantajat vastustavat harvoin vuokraoikeuden siirtoa. Tämä johtunee KOVA:n näkemyksen mukaan siitä, että AHVL 45 § edellyttää vastustamisen perusteiden siirtämistä tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on saanut tiedon siirrosta. Prosessia voi pitää raskaana, ja siihen liittyy aina jonkinlainen kuluriski kanteen nostajalle eli tässä tapauksessa vuokranantajalle.

Näin ollen KOVA pitää perusteltuna sitä, että vuokraoikeuden siirtoihin tulisi aina saada vuokranantajan lupa. KOVA pitää myös hyvänä asiana sitä, että luvan myöntämisessä noudatettaisiin asukasvalinnan kriteerejä, mikä sekin tukisi lain tavoitteiden toteutumista.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

KOVA 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 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)

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

KOVA 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 KOVA pitää sopivan joustavana menettelynä.

KOVA katsoo esityksen olevan lähtökohtaisesti kannatettavana, mutta esityksestä jää epäselväksi se, mikä käytännön hyöty vuokran määrän valvomisesta seuraisi, jos vuokralainen ei syystä tai toisesta antaisi tarvittavia tietoja vuokranantajalle. Tätä olisi hyvä pohtia asian jatkovalmistelussa.

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)

Ehdotuksen mukaan pykälän 2 momentissa rajattaisiin korkotukivuokra-asuntojen alivuokrausta siten, että vain asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu, enintään puolta huoneistosta koskeva alivuokraus olisi jatkossa mahdollista. Laajemman osan huoneistosta alivuokraamisen salliminen vuokranantajan luvallakaan ei ole tarkoituksenmukaista, koska korkotukivuokra-asunto on tarkoitettu turvaamaan siihen valitun hakijan oman asumisen järjestymistä.

KOVA katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa eli alivuokrausta tulisi rajoittaa ehdotettua enemmän. Lisäksi KOVA pitää perusteltuna sitä, että

alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään. Tämä ohjeistus on monilla KOVAn jäsenyhtiöillä jo käytössä.

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 tai molemmat eivät täyty. Edellytysten täyttyminen jää kuitenkin vuokralaisen omaan harkintaan.

KOVA 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 KOVAn näkemyksen mukaan jälkivalvontaa, mahdollisia riitatilanteita ja tukisi tehokkaammin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien käyttörajoitusten toteutumista.

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

Edellä esitettyyn vedoten KOVA 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 tarkoitettulla tavalla sillä poikkeuksella, että alivuokraukseen on aina saatava vuokranantajan etukäteislupa.

Lisäksi alivuokrauksesta peritty vuokra on rajoitettava omakustannusvuokran määrään.”

Lyhyt vuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö (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 rakentamislaisa tarkoitettuun lyhyt vuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

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

KOVA 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.

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. Tällä 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. KOVA 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)

KOVA 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)

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.

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

Lisäksi KOVA näkee ehdotuksen haittana sen, että tällainen laajamittainen seuranta karkottaa potentiaalisia ja olemassa olevia vuokralaisia ja luo negatiivisia mielikuvia lakiin perustuvasta ”kyttäämisestä.” Asumisturvaan ja asumisen pysyvyyteen liitetyt mielikuvat heikentyvät. Yleisesti ottaen KOVA 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 KOVA kyseenalaistaa sen, onko ehdotettu keino tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtainen.

KOVA 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)

Eryissäännöksenä 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.

KOVA vastustaa ehdottomasti esitystä ja katsoo, 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. KOVA myös muistuttaa, että AHVL:n mukaisena irtisanomisen perusteena voi vuokralaisen sopimusrikkomuksen lisäksi olla myös muunlainen syy, kuten esimerkiksi sellainen sopimusehtojen muuttaminen, mitä vuokralainen ei hyväksy.

KOVAn käsityksen mukaan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu pääosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet. Näin ollen spesifin irtisanomisklausuulin käyttöala koskisi vain marginaalista ryhmää vuokranantajia. KOVA lisäksi viittaa edellä esille tuomiinsa muutosesityksen haittapuoliin liittyen asukasrakenteen yksipuolistumiseen ja segregaaation lisääntymiseen. Lisäksi KOVA kyseenalaistaa sen, onko ehdotettu keino tavoitteiden saavuttamiseksi oikeasuhtainen.

Lakien muut korjaustarpeet

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

KOVA 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.

KOVA 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)

Pitkän korkotukilain ja aravarajoituslain vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin ja tehtäisiin säädöstasoon ja asetuksenantovaltuuksiin liittyviä tarkistuksia, jotka eivät muuttaisi nykyistä oikeustilaa.

Pitkän korkotukilainan 6 §:ssä säädettyihin yleisiin ehtoihin siirrettäisiin pitkän korkotukiasetuksen 20 §:ssä oleva säännös korkotukilainan kohteen vakuuttamisesta. Säännöstä selkeytettäisiin niin,

että siitä kävisi ilmi, kuka kohteen vakuuttamisesta vastaa ja kuinka kauan. Säännöksen mukaan lainansaajan olisi pidettävä kohde riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. Vakuutusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä. Säännöstä ei ole päivitetty hyvinvointialueiden perustamisen jälkeen, joten siihen tehtäisiin hyvinvointialueita koskeva lisäys.

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

KOVA pitää muutosehdotuksia kuitenkin perusteltuina.

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

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

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

Lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin ehdotetaan lisättävän pitkässä korkotukilainassa oleva Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainan hyväksymismenettelyä. Muutoksen tarkoitus olisi säätää lain tasolla velvollisuudesta, joka ilmenee nyt valtioneuvoston asetuksen 2 §:stä.

KOVA pitää muutosehdotuksia perusteltuina.

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussäätelyn 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 valtioneuvoston asetuksessa annettussa laissa (takauslainalaki), mutta niitä koskevat asiat käsitellään Valtiokonttorissa. Säätelyn yhtenäistäminen parantaa järjestelmän selkeyttä.

KOVA pitää muutosehdotuksia perusteltuina.

Vaikutusten arviointi

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

KOVAn 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. KOVA 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 KOVA 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 KOVAN 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. KOVA 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.

KOVA 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 KOVAN näkemyksen mukaan huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Segregaation kannalta ehdotetut lakimuutokset toimisivat 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. KOVA arvioi, että muutosesitykset todennäköisesti lisäisivät segregaatiota muilla alueilla.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

KOVAn 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.

KOVA 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 KOVA 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.

KOVA 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 KOVA katsoo, että sääntelyn soveltuminen takautuvasti voimassa oleviin vuokrasuhteisiin on tarkoituksenmukaista (esimerkiksi vuokranantajan purkamisoikeus liittyen luvattomaan lyhytvuokraukseen).

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

-

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry