

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Ilmajoen Vuokratalot Oy on kunnan 100 % omistama yleishyödyllinen vuokrataloyhteisö, jolla on ARA-rajoitettuja kiinteistöjä, joissa ARA-lainaa sekä säädöksistä osittain tai kokonaan vapautuneita kiinteistöjä. Toiminta isomman kaupungin vieressä tuo omanlaista synergiaa, mutta samalla haastaa vastaamaan kysyntään tietyin säädöksin ja edellytyksin. Halutaan vaikuttaa toimintaan, jossa huomioidaan myös pienet ja keskisuuret yhteisöt sekä maaseudun haasteet.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Pidämme esityksen tavoitteita pääosin kannatettavina, erityisesti siltä osin, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat nykyistä paremmin pienituloisille ja eniten tukea tarvitseville. Myös väärinkäyttöksiin puuttuminen ja sääntelyn selkeyttäminen ovat lähtökohtaisesti perusteltuja tavoitteita.

Katsomme kuitenkin, että osa ehdotetuista keinoista on tarpeettomia ja paikoin ylimitoitettuja suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin. Joiltakin osin esitykset voivat olla ristiriidassa nykyisen lainsäädännön tai vakiintuneiden käytäntöjen kanssa, mikä lisää tulkinnanvaraisuutta ja heikentää sääntelyn ennakoitavuutta.

Lisäksi esityksessä ei kaikilta osin ole esitetty riittävää näyttöä siitä, että ehdotetut muutokset tosiasiallisesti parantaisivat tilannetta tai saavuttaisivat asetetut tavoitteet. Tästä syystä on olemassa riski, että muutokset aiheuttavat kohtuuttomia vaikutuksia vuokralaisille esimerkiksi asumisturvan näkökulmasta tai lisäävät merkittävästi hallinnollista työtä vuokranantajille ilman vastaavaa hyötyä.

Pidämme tärkeänä, että ehdotuksia tarkastellaan kriittisesti sekä niiden käytännön toteutettavuuden että vaikuttavuuden näkökulmasta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että sääntely pysyy selkeänä, oikeasuhtaisena ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisena kaikenkokoisille toimijoille.

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 tunnistaa pääosin oikeita kehittämiskohteita, erityisesti liittyen asukasvalintatehtävän asemaan julkisena hallintotehtävänä sekä valvonnan ja henkilötietojen käsittelyn yhdenmukaisuuteen. On perusteltua, että sääntelyä selkeytetään ja täsmennetään tältä osin.

Katsomme kuitenkin, että nykytilan arviointi korostaa osittain ongelmia, joiden laajuudesta tai vaikutuksista ei esitetä riittävää näyttöä. Käytännössä asukasvalinta ja siihen liittyvä valvonta ovat toimineet pääosin tarkoituksenmukaisesti nykyisen sääntelyn puitteissa. Arvioinnista jää osin epäselväksi, missä määrin havaitut puutteet ovat rakenteellisia ja missä määrin yksittäisiin tapauksiin liittyviä.

Henkilötietojen käsittelyä koskevien lukujen osalta on perusteltua huomioida tietosuojasääntelyn vaatimukset, mutta esitetty tarkastelu jättää avoimeksi, missä määrin nykyiset käytännöt ovat tosiasiallisesti ristiriidassa voimassa olevan lainsäädännön kanssa. On riski, että sääntelyä kiristetään tai monimutkaistetaan tilanteessa, jossa käytännön toiminta on jo pitkälti mukautettu tietosuoja-asetuksen vaatimuksiin.

Lisäksi tulee huomioida, että valvontaan ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvien veloitteiden lisääminen kasvattaa hallinnollista työmäärää merkittävästi, erityisesti pienemmillä toimijoilla. Tämä voi johtaa tilanteeseen, jossa resurssit kohdistuvat varsinaisen vuokraustoiminnan sijaan hallinnollisiin tehtäviin ilman, että saavutetaan selkeää lisäarvoa asukasvalinnan oikeudenmukaisuuden tai läpinäkyvyyden kannalta.

Pidämme tärkeänä, että nykytilan arviointia täydennetään konkreettisella näytöllä havaittujen ongelmien yleisyydestä ja vaikutuksista. Samalla tulee varmistaa, että mahdolliset muutokset ovat oikeasuhtaisia, selkeästi perusteltuja ja käytännössä toteuttamiskelpoisia eri kokoisille vuokranantajille.

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

Pidämme lähtökohtaisesti perusteltuna, että asukasvalintatehtävän asemaa julkisena hallintotehtävänä selkeytetään ja että tehtävää hoitavan organisaation roolia täsmennetään lain tasolla. Selkeä sääntely voi lisätä toiminnan läpinäkyvyyttä ja yhdenmukaisuutta.

Katsomme kuitenkin, että ehdotettu sääntely ei kaikilta osin huomioi riittävästi vuokra-asuntoyhteisöjen käytännön toimintaympäristöä ja roolia. Asukasvalinta on jo nykyisellään vahvasti säänneltyä ja ohjattua toimintaa, ja toimijat ovat vakiintuneesti toteuttaneet tehtävää lain ja viranomaisohjeiden mukaisesti. Tästä näkökulmasta lisäsääntelyn tarve jää osin epäselväksi.

On riski, että tehtävän korostaminen julkisena hallintotehtävänä johtaa hallinnollisen taakan kasvuun, esimerkiksi dokumentointi-, prosessi- ja vastuukysymysten lisääntymisen kautta. Tämä voi vaikeuttaa erityisesti pienempien toimijoiden toimintaa ja lisätä kustannuksia ilman, että asukasvalinnan laatu tai oikeudenmukaisuus olennaisesti paranevat.

Lisäksi sääntelyn tulee olla riittävän selkeää ja yksiselitteistä suhteessa vastuunjakoon. On tärkeää, ettei synny päällekkäisiä tai tulkinnanvaraisia vastuita vuokranantajan, kunnan ja mahdollisten muiden toimijoiden välillä. Epäselvä vastuunjako voi käytännössä heikentää prosessin sujuvuutta ja lisätä riskiä virhetilanteisiin.

Pidämme tärkeänä, että sääntelyä täsmennettäessä varmistetaan sen oikeasuhtaisuus, käytännön toteutettavuus sekä se, ettei toiminnan joustavuus tarpeettomasti heikenny. Lisäksi tulisi arvioida tarkemmin, saavutetaanko ehdotuksella konkreettista lisäarvoa nykytilaan verrattuna.

Asuntohakemus (pitkä korkotukilaki 11 e §, aravarajoituslaki 4 e §, lyhyt korkotukilaki 11 b §, asukasvalinta-asetus 8 a §, lyhyt korkotukiasetus 8 a §)

Pidämme sinänsä perusteltuna, että asuntohakemusta koskevaa sääntelyä täsmennetään ja nostetaan osittain lain tasolle. Yhdenmukaiset käytännöt voivat selkeyttää hakuprosessia sekä hakijoille että vuokranantajille ja parantaa menettelyn läpinäkyvyyttä.

Katsomme kuitenkin, että ehdotettu sääntely on osin tarpeettoman yksityiskohtaista ja voi johtaa hakuprosessin jäykistymiseen. Vuokra-asuntoyhteisöillä on jo nykyisin toimivia ja käytännössä hyväksi todettuja hakumenettelyjä, joita on kehitetty paikalliset olosuhteet huomioiden. Liian tarkka sääntely voi heikentää mahdollisuuksia joustavaan ja tarkoituksenmukaiseen hakemusten käsittelyyn.

Lisäksi on riski, että asuntohakemukseen liittyvien vaatimusten lisääminen kasvattaa hallinnollista työtä merkittävästi ilman, että saavutetaan vastaavaa hyötyä asukasvalinnan oikeudenmukaisuuden tai kohdentumisen kannalta. Erityisesti tietojen keräämiseen, käsittelyyn ja säilyttämiseen liittyvät velvoitteet voivat lisätä prosessin monimutkaisuutta sekä pidentää hakemusten käsittelyaikoja.

Hakijoiden näkökulmasta tulee varmistaa, ettei hakemusmenettelystä muodostu tarpeettoman raskas tai vaikeaselkoinen. Liiallinen tietovaatimus voi heikentää erityisesti heikommassa asemassa olevien hakijoiden mahdollisuuksia hakea asuntoa.

Pidämme tärkeänä, että sääntelyssä jätetään riittävä liikkumavara käytännön toteutukselle ja että vaatimukset pysyvät oikeasuhtaisina suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin. Lisäksi tulisi arvioida tarkemmin, tuoko esitetty muutos konkreettista lisäarvoa nykyisiin käytäntöihin verrattuna vai lisääkö se ensisijaisesti hallinnollista kuormitusta.

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 §)

Valvonnan selkeyttäminen ja yhdenmukaistaminen ovat lähtökohtaisesti kannatettavia tavoitteita. On perusteltua, että valvonnan toteuttamistavoista säädetään nykyistä täsmällisemmin ja että toimivaltuuksia sekä menettelyjä selkeytetään.

Katsomme kuitenkin, että valvontatapapäätöstä koskeva sääntely lisää merkittävästi hallinnollista kerroksellisuutta ilman, että sen tuoma käytännön lisäarvo on riittävän selkeä. Ehdotus tuo

mukanaan uusia menettelyjä ja päätöksentekovaiheita, jotka voivat hidastaa toimintaa ja lisätä byrokratiaa erityisesti tilanteissa, joissa valvonta toimii jo nykyisellään käytännössä.

On myös huomioitava, että eri alueiden ja toimijoiden toimintaympäristöt vaihtelevat merkittävästi. Yhdenmukaisen valvontatapapäätöksen velvoittavuus voi johtaa jäykkiin ratkaisuihin, jotka eivät kaikilta osin sovellu paikallisiin olosuhteisiin tai eri kokoisten toimijoiden tarpeisiin.

Muutoksenhakumahdollisuuden osalta pidämme tärkeänä oikeusturvan toteutumista, mutta samalla tulee varmistaa, ettei kokonaisuus muodostu tarpeettoman raskaaksi ja monivaiheiseksi. Laajenevat muutoksenhakuprosessit voivat pidentää käsittelyaikoja ja sitoa resursseja tavalla, joka ei ole tarkoituksenmukaista suhteessa saavutettaviin hyötyihin.

Kokonaisuutena arvioiden on olemassa riski, että ehdotettu sääntely lisää hallinnollista taakkaa sekä viranomaisille että vuokranantajille ilman, että valvonnan vaikuttavuus paranee olennaisesti. Tästä syystä katsomme, että valvontatapapäätöksen tarpeellisuutta, sisältöä ja sitovuutta tulisi tarkastella uudelleen sekä varmistaa sääntelyn keveys, selkeys ja käytännön toteuttamiskelpoisuus.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Pidämme nykytilan arviointia pääosin oikeansuuntaisena, mutta katsomme, että siinä esitettyä tarvetta muutoksille on osin liioiteltu. Nykyinen asukasvalintajärjestelmä toimii käytännössä varsin hyvin ja asunnot kohdentuvat pääsääntöisesti niitä eniten tarvitseville ilman merkittäviä rakenteellisia ongelmia.

Asukasvalintaperusteiden osalta pidämme tärkeänä, että järjestelmä säilyy selkeänä ja käytännönläheisenä. Liiallinen sääntelyn kiristäminen tai tarkentaminen voi johtaa tilanteeseen, jossa joustavuus heikkenee ja asukasvalinta vaikeutuu erityisesti alueilla, joissa kysyntä ja tarjonta eivät ole tasapainossa. Tällöin riskinä on käyttöasteen lasku, mikä ei ole kenenkään kannalta tarkoituksenmukaista.

Kunnan jäsenen etusijan poistamisen osalta suhtaudumme muutokseen pääosin myönteisesti, koska sen merkitys käytännön valintatilanteissa on vähäinen ja poistaminen voi selkeyttää menettelyä sekä vahvistaa hakijoiden yhdenvertaista kohtelua. Haluamme kuitenkin korostaa, että tämä on hyvin marginaalinen toiminta eikä sinänsä merkittävästi näy toiminnassa vuokratulo yhteisöissä.

Poikkeaminen asukasvalintaperusteista on käytännössä tarpeellinen ja toimiva työkalu, joka mahdollistaa tilanteiden joustavan ratkaisun silloin, kun hakijatilanne sitä edellyttää. Katsomme, että nykyinen harkintavaltaan perustuva malli on toimiva, eikä sitä tule tarpeettomasti rajoittaa. Erityisen tärkeää on säilyttää valvovalla viranomaisella mahdollisuus arvioida tapauskohtaisesti poikkeamisen edellytyksiä.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että nykytilan kehittämisessä tulisi ensisijaisesti keskittyä käytäntöjen selkeyttämiseen ja yhtenäistämiseen, ei niinkään sääntelyn merkittävään kiristämiseen. Muutosten tulee olla oikeasuhtaisia ja niiden tulee huomioida erilaiset alueelliset toimintaympäristöt sekä vuokra-asuntotoiminnan käytännön reunaehdot.

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

Pidämme ehdotusta kannatettavana.

Alaikäisten tulojen ja varallisuuden huomioimatta jättäminen selkeyttää asukasvalintaa ja vastaa paremmin käytännön tilannetta, jossa alle 18-vuotiailla ei yleensä ole sellaista taloudellista asemaa, joka olisi perusteltua ottaa huomioon asunnon tarpeen arvioinnissa.

Lisäksi muutos parantaa hakijoiden yhdenvertaista kohtelua ja vähentää tilanteita, joissa ruokakunnan kokonaisarviointi vääristyy alaikäisten vähäisten tai sattumanvaraisten tulojen tai varallisuuden vuoksi. Nykyinen käytäntö voi joissain tapauksissa johtaa kohtuuttomiin lopputuloksiin.

Katsomme myös, että muutos keventää hakemusprosessia sekä hakijoiden että vuokranantajien osalta, kun tietojen keräämisen ja tarkastamisen tarve vähenee. Tämä on tärkeää hallinnollisen työn näkökulmasta.

Kokonaisuutena arvioiden muutos on selkeä, perusteltu ja käytännössä toimiva, eikä siihen liity merkittäviä riskejä asukasvalinnan tarkoituksen toteutumisen kannalta.

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

Suhtaudumme kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamiseen pääosin myönteisesti.

Käytännössä tilanteet, joissa hakijat olisivat keskenään täysin samanlaisessa asunnon tarpeessa, ovat harvinaisia. Näin ollen säännöksen merkitys asukasvalinnan lopputulokseen on vähäinen. Sen poistaminen selkeyttää järjestelmää ja yksinkertaistaa asukasvalintaa ilman merkittäviä vaikutuksia käytännön toimintaan.

Säännöksestä luopuminen tukee myös hakijoiden yhdenvertaista kohtelua ja tekee valintaperusteista läpinäkyvämpiä. Tämä on perusteltua erityisesti tilanteessa, jossa asukasvalinnassa pyritään arvioimaan hakijoiden todellista asunnontarvetta ja taloudellista tilannetta.

Samalla on kuitenkin tärkeää varmistaa, että asukasvalinnassa säilyy riittävä harkintavalta huomioida paikalliset olosuhteet. Eri alueilla asuntomarkkinoiden tilanne vaihtelee merkittävästi, ja täysin jäykkä sääntely voi vaikeuttaa tarkoituksenmukaista asukasvalintaa etenkin alueilla, joissa kysyntä on vähäisempää.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että säännöksen poistaminen on perusteltu muutos, kunhan se ei samalla rajoita liikaa mahdollisuuksia tehdä käytännössä toimivia ja paikalliset olosuhteet huomioivia ratkaisuja asukasvalinnassa.

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

Pidämme tärkeänä, että kunnalla ja hyvinvointialueella säilyy toimivalta päättää tilapäisistä poikkeuksista asukasvalintaperusteisiin.

Poikkeamismahdollisuus on käytännössä välttämätön väline tilanteissa, joissa hakijatilanne tai paikalliset olosuhteet sitä edellyttävät. Asuntomarkkinoiden tilanne vaihtelee merkittävästi eri alueilla, ja erityisesti pienemmillä paikkakunnilla sekä kysynnältään heikommilla alueilla tarvitaan joustoa, jotta käyttöaste voidaan pitää riittävänä.

Katsomme, että nykyinen malli, jossa valvovalla viranomaisella on harkintavaltaa poikkeusten myöntämisessä, toimii tarkoituksenmukaisesti. Harkintavaltaa ei tule kaventaa liiallisella tai yksityiskohtaisella sääntelyllä, sillä tämä voi johtaa käytännössä tarpeettoman jäykkään menettelyyn ja vaikeuttaa asuntojen tehokasta käyttöä.

Lisäksi on tärkeää, että menettelytapa poikkeamien osalta säilyy selkeänä ja ennakoitavana. Erityisesti tulee varmistaa, että valvovalla viranomaisella on riittävät mahdollisuudet arvioida tapauskohtaisesti poikkeamisen tarve eikä menettely perustu pelkästään ilmoitusluonteiseen käytäntöön ilman todellista harkintaa.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että toimivallan säilyttäminen kunnalla ja hyvinvointialueella on perusteltua, ja sääntelyn tulee tukea joustavaa, käytännössä toimivaa sekä alueelliset erot huomioivaa asukasvalintaa.

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

Suhtaudumme ehdotukseen kriittisesti.

Lähtökohtana valtion tukemassa vuokra-asumisessa tulee olla toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, joka turvaa asukkaalle riittävän asumisvarmuuden ja mahdollisuuden pitkäjänteiseen elämän suunnitteluun. Määräaikaisten sopimusten käytön laajentaminen poikkeusperusteisiin liittyen heikentää tätä peruslähtökohtaa.

Käytännössä tilanteet, joissa asukasvalintaperusteet täyttyviä hakijoita ei ole saatavilla, ovat harvinaisia. Tämän vuoksi määräaikaisten sopimusten käytön laajentamiselle ei ole selkeää tarvetta. Riskinä on, että määräaikaisuudesta tulee poikkeuksen sijaan käytäntö, mikä lisää epävarmuutta ja heikentää valtion tukeman asumisen houkuttelevuutta.

Lisäksi määräaikaiset sopimukset lisäävät hallinnollista työtä, kun sopimuksia joudutaan tarkastelemaan ja uusimaan säännöllisesti. Tämä kuormittaa vuokranantajaa ilman, että saavutetaan merkittävää hyötyä asukasvalinnan kohdentumisen näkökulmasta.

Katsomme, että mikäli määräaikaisia sopimuksia kuitenkin sallitaan poikkeustilanteissa, niiden käytön tulee olla selkeästi rajattua ja perustua aina tapauskohtaiseen harkintaan. Samalla tulee varmistaa, ettei asukasta aseteta kohtuuttomaan asemaan esimerkiksi epävarman asumistilanteen kautta.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että asukasvalintaa koskeva sääntely tukee ensisijaisesti pysyviä vuokrasuhteita eikä lisää tarpeettomasti määräaikaisuuden käyttöä.

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)

Suhtaudumme ehdotettuun muutokseen kriittisesti.

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle on käytännössä melko rajallinen ja harvoin esiintyvä tilanne, eikä sen osalta ole tunnistettavissa merkittäviä ongelmia, jotka edellyttäisivät sääntelyn kiristämistä. Tästä näkökulmasta ehdotetun muutoksen tarpeellisuus jää epäselväksi.

Ehdotus, jonka mukaan siirron edellytyksenä olisi asukasvalintaperusteiden täyttyminen, tuo tilanteeseen merkittävää lisäharkintaa ja hallinnollista työtä ilman, että sillä saavutetaan selkeää parannusta järjestelmän toimivuuteen. Samalla se vaikeuttaa perheiden mahdollisuuksia järjestää asumistaan joustavasti elämänmuutosten yhteydessä.

On myös huomioitava, että vuokrasuhteen jatkamiseen liittyy usein tilanteita, joissa asumisen jatkuvuus on tärkeää esimerkiksi perhetilanteen vuoksi. Liian tiukka sääntely voi johtaa kohtuuttomiin lopputuloksiin ja heikentää asukkaiden asumisturvaa.

Katsomme, että mahdollisuus poiketa asukasvalintaperusteista tulee säilyttää myös näissä tilanteissa, jotta yksittäistapauksissa voidaan huomioida kohtuullisuus ja välttää selvästi epäoikeudenmukaiset tilanteet.

Kokonaisuutena arvioiden esitetty muutos ei ole oikeasuhtainen suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin. Sääntelyn tulisi mahdollistaa riittävä joustavuus sekä turvata asumisen jatkuvuus ilman tarpeetonta hallinnollista lisäkuormaa.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Pidämme nykytilan arviointia tältä osin pääosin onnistuneena ja tunnistamme siinä kuvatut ilmiöt, erityisesti lyhytvuokraukseen ja asuntojen muuhun käyttötarkoituksesta poikkeavaan käyttöön liittyvät haasteet.

On perusteltua, että valtion tukemat vuokra-asunnot ovat ensisijaisesti asumiskäytössä eivätkä esimerkiksi liiketoiminnan välineenä. Tästä näkökulmasta sääntelyn selkeyttäminen on tarpeen.

Katsomme kuitenkin, että nykytilan arvioinnissa ei riittävästi erotella toisistaan selvästi ongelmallista toimintaa ja tavanomaista, hyväksyttävää asunnon käyttöoikeuden luovuttamista. Esimerkiksi tilapäinen alivuokraus tai asunnon lyhytaikainen luovuttaminen poissaolon ajaksi on usein perusteltua ja liittyy normaaleihin elämäntilanteisiin, eikä tätä tulisi tarpeettomasti rajoittaa.

On tärkeää, että sääntelyssä säilyy tasapaino:

- selkeästi väärinkäytöksiin voidaan puuttua
- sallitaan normaalit ja kohtuulliset joustot vuokrasuhteen aikana

Liian tiukka tai yksityiskohtainen sääntely voi johtaa siihen, että hyväksyttävä ja arkipäiväinen toiminta vaikeutuu tarpeettomasti ja lisää tulkinnanvaraisuutta sekä hallinnollista työtä.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että nykytilan kehittämisessä tulisi keskittyä ensisijaisesti selkeyteen ja rajaukseen. Erityisesti tulisi varmistaa, että:

- kielletty toiminta on määritelty riittävän selkeästi
- sallittu toiminta jää riittävän laajaksi vastaamaan käytännön tarpeita

- sääntely ei johda tarpeettomaan valvonnan lisäämiseen

Näin varmistetaan, että sääntely on sekä toimivaa että oikeasuhtaista käytännön vuokraustoiminnassa.

Vuokran määrän valvominen asunnon luovutuksissa toisen käyttöön (pitkä korkotukilaki 12 a § 1 mom, aravarajoituslaki 5 a § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 1 mom)

Suhtaudumme ehdotukseen varauksella.

Ymmärrämme tavoitteen valvoa omakustannusperiaatteen toteutumista myös tilanteissa, joissa asunto luovutetaan osittain tai kokonaan toisen käyttöön. On perusteltua, että valtion tukemiin vuokra-asuntoihin ei synny tilanteita, joissa vuokralainen hyötyy taloudellisesti edelleenluovuttamalla asuntoa yli sallitun tason.

Katsomme kuitenkin, että ehdotuksen käytännön toteutettavuus ja vaikuttavuus jäävät epäselviksi. Ehdotus perustuu pitkälti siihen, että vuokralainen itse ilmoittaa vuokranantajalle perimänsä vuokran määrän. Käytännössä on riski, että tietojen saaminen jää puutteelliseksi tai edellyttää jatkuvaa seurantaa, mikä lisää hallinnollista työtä ilman varmuutta valvonnan toimivuudesta.

Lisäksi veloitteen voidaan katsoa lisäävän vuokranantajan vastuuta tilanteissa, joissa käytännön valvontamahdollisuudet ovat rajalliset. Tämä voi johtaa tarpeettomaan hallinnolliseen kuormitukseen suhteessa saavutettavaan hyötyyn.

On myös huomioitava, että kyseiset tilanteet ovat pääsääntöisesti melko rajallisia eikä niihin liity laajamittaista ongelmaa, joka edellyttäisi kattavaa lisäsääntelyä. Tästä näkökulmasta ehdotuksen oikeasuhtaisuus jää osin kyseenalaiseksi.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että sääntelyn tulee kohdistua selkeästi tunnistettuihin väärinkäytöksiin ja olla käytännössä toteuttamiskelpoista. Ehdotuksen mukainen toiminta voi jäädä hallinnollisesti raskaaksi ilman, että se merkittävästi parantaa valvonnan tehokkuutta.

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)

Emme pidä alivuokrauksen lisärajoittamista tarpeellisenä.

Nykyinen sääntely tarjoaa jo riittävät puitteet alivuokraukselle, ja käytännössä sitä hyödynnetään pääosin normaaleissa elämäntilanteissa, kuten tilapäisissä muutoksissa asumisessa. Näihin tilanteisiin liittyvä joustavuus on tärkeä osa toimivaa vuokrasuhdetta.

Alivuokrauksen merkittävä kiristäminen, esimerkiksi sitominen aina vuokranantajan lupaan, lisäisi hallinnollista työtä ilman selkeää näyttöä siitä, että nykyinen käytäntö aiheuttaisi laajamittaisia ongelmia. Samalla on riski, että liian tiukka sääntely johtaa ei-toivottuihin kiertotapoihin tai siihen, että hyväksyttävä ja arkipäiväinen toiminta vaikeutuu tarpeettomasti.

Pidämme tärkeänä, että sääntely on linjassa yleisen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain kanssa eikä muodosta erillistä ja tarpeettoman tiukkaa kokonaisuutta valtion tukemien asuntojen osalta ilman erityisen painavia perusteita.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että alivuokraus tulisi sallia nykyisen kaltaisena, kunhan toiminta pysyy kohtuullisena eikä johda taloudelliseen hyötymiseen tai asunnon käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön.

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

Pidämme ehdotusta pääosin kannatettavana.

Valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti vakituiseen asumiseen, eikä niiden käyttäminen lyhytvuokraukseen tai muuhun asumisesta poikkeavaan toimintaan ole tarkoituksenmukaista. Tästä näkökulmasta kieltö selkeyttää sääntelyä ja tukee järjestelmän alkuperäistä tarkoitusta.

Katsomme kuitenkin, että sääntelyn tulee olla riittävän tarkkarajaista ja selkeää. On tärkeää erottaa toisistaan ammattimainen, selvästi liiketoiminnallinen lyhytvuokraus sekä satunnainen ja tilapäinen asunnon käyttö, joka voi liittyä normaaleihin elämäntilanteisiin. Liian laajasti tai tulkinnanvaraisesti muotoiltu kieltö voi johtaa epäselvyyksiin ja tarpeettomaan rajoittamiseen.

Lisäksi tulee varmistaa, ettei sääntely estä kohtuullista ja vähäistä poikkeavaa käyttöä, joka ei ole ristiriidassa asumiskäytön kanssa eikä johda taloudelliseen hyötymiseen tai järjestelmän väärinkäyttöön.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että kieltö kohdistuu nimenomaan selkeisiin väärinkäytöstilanteisiin ja että sääntely tukee käytännössä toimivaa ja oikeasuhtaista valvontaa ilman liiallista tulkinnanvaraisuutta.

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

Pidämme perusteltuna, että vuokranantajalla on mahdollisuus puuttua selvästi säännösten vastaisiin tilanteisiin, kuten vuokraoikeuden siirtämiseen tai asunnon luovuttamiseen vastoin annettuja määräyksiä. Näissä tilanteissa tulee olla käytettävissä riittävän tehokkaita keinoja väärinkäytösten estämiseksi.

Katsomme kuitenkin, että vuokrasopimuksen purkaminen on erittäin ankara toimenpide, johon tulisi turvautua vain viimesijaisena keinona. Ehdotuksessa on riski, että purkuperustetta sovelletaan tilanteissa, joissa lievemmat keinot, kuten huomautus tai kehoitus menettelyn korjaamiseen, olisivat riittäviä.

On tärkeää varmistaa, että vuokralaisella on mahdollisuus korjata toimintansa ennen purkutoimenpiteisiin ryhtymistä. Muutoin seurauksena voi olla kohtuuton tilanne, jossa asuminen päättyy ilman riittävää mahdollisuutta oikaista virheellinen toiminta.

Lisäksi tulee huomioida, että purkioikeuden laajentaminen voi lisätä tulkinnanvaraisia tilanteita ja kasvattaa riskiä ristiriitatilanteisiin vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, kun tavoitteena tulisi olla selkeä ja ennakoitava sääntely.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että purkioikeus voi olla perusteltu selkeissä väärinkäytöstilanteissa, mutta sen käytön tulee olla tarkkarajaisesti määriteltyä ja sidottua vakaviin rikkomuksiin. Lisäksi tulee varmistaa, että käytettävissä on ensisijaisesti lievempiä keinoja ja että vuokralaisen oikeusturva toteutuu riittävällä tavalla.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Pidämme nykytilan arviointia tältä osin osittain oikeansuuntaisena, mutta katsomme, että johtopäätöksiä on vedetty liian pitkälle suhteessa havaittuihin ilmiöihin.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen keskeinen tarkoitus on tarjota kohtuuhintaista ja vakaata asumista. Tähän kuuluu olennaisena osana asumisen pysyvyys. Se, että asukkaiden tulot tai elämäntilanne muuttuvat vuokrasuhteen aikana, ei itsessään ole ongelma, vaan pikemminkin osoitus siitä, että järjestelmä mahdollistaa asumispolkuja ja taloudellista etenemistä.

Katsomme, että asukkaiden vaihtuvuutta ei tule tarkastella pelkästään kohdentumisen näkökulmasta. Liian voimakas painotus vaihtuvuuden lisäämiseen tai asukasrakenteen tarkkaan

ohjaamiseen voi heikentää asumisen jatkuvuutta ja turvallisuutta. Tämä voi puolestaan vähentää kiinnostusta valtion tukemia vuokra-asuntoja kohtaan ja heikentää niiden käyttöastetta.

Lisäksi on huomioitava, että nykytilan arvioinnissa ei esitetä riittävää näyttöä siitä, että asukasrakenteeseen liittyvät haasteet olisivat laajamittaisia tai että ne edellyttäisivät merkittäviä uusia toimenpiteitä. Ilmiö näyttää kohdistuvan rajattuun joukkoon eikä sen perusteella ole perusteltua tehdä laajavaikuttavia muutoksia koko järjestelmään.

Henkilötietojen käsittelyn näkökulmasta katsomme, että mahdollinen asukasrakenteen seuranta ja siihen liittyvä tiedonkeruu tulee rajata tarkasti vain välttämättömään. Laajamittainen ja jatkuva tietojen kerääminen asukkaiden tuloista ja varallisuudesta lisää hallinnollista työtä ja herättää kysymyksiä tietosuojan toteutumisesta.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että valtion tukemassa vuokra-asumisessa säilyy tasapaino kohdentamisen ja asumisturvan välillä. Sääntelyn ei tule johtaa tilanteeseen, jossa asumisesta tulee epävarmaa tai vuokralaisiin kohdistuu jatkuvaa seurantaa. Samalla tulee varmistaa, että mahdolliset toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia ja perustuvat selkeästi osoitettuun tarpeeseen.

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

Suhtaudumme ehdotettuun asukasrakenteen seurantavelvollisuuteen kriittisesti.

Katsomme, että velvoite seurata jatkuvasti asukkaiden tuloja, varallisuutta ja asumisen tarvetta lisäisi merkittävästi vuokranantajan hallinnollista työtä ja kustannuksia. Tämä lisäkuormitus kohdistuisi suoraan vuokralayhtiöihin ja siirtyisi käytännössä vuokriin, mikä ei ole tarkoituksenmukaista valtion tukeman asumisen tavoitteiden näkökulmasta.

Lisäksi seurantavelvollisuuden käytännön toteuttaminen on haastavaa. Se edellyttäisi jatkuvaa tietojen keräämistä ja päivittämistä, jonka hyöty suhteessa työmäärään jää epäselväksi. On myös riski, että tietojen saaminen ei ole kattavaa tai luotettavaa, jolloin seurannan vaikuttavuus jää heikoksi.

Katsomme, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyisellään pääosin tarkoituksenmukaisesti niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden elämäntilanteiden muuttuminen vuokrasuhteen aikana ei ole ongelma, johon tulisi puuttua laajamittaisella ja jatkuvalla seurannalla.

Seurantavelvollisuus voi myös heikentää asukkaiden kokemaa asumisturvaa, jos asumiseen liittyy jatkuva tarkastelun ja arvioinnin elementti. Tämä voi vähentää valtion tukeman asumisen

houkuttelevuutta ja vaikeuttaa asuntojen käyttöasteen ylläpitämistä erityisesti alueilla, joissa kysyntä on jo valmiiksi heikompaa.

Tietosuojaan näkökulmasta jatkuva ja laaja tietojen kerääminen herättää lisäksi perusteltuja kysymyksiä henkilötietojen käsittelyn tarpeellisuudesta ja oikeasuhtaisuudesta.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että ehdotettu seurantavelvollisuus on ylimitoitettu suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin. Sen sijaan tulisi keskittyä nykyisten käytäntöjen kehittämiseen ja varmistaa, että mahdolliset toimenpiteet kohdistuvat selkeästi tarpeellisiin tilanteisiin ilman laajamittaista hallinnollisen taakan lisäämistä.

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)

Suhtaudumme ehdotukseen erittäin kriittisesti.

Ehdotus muuttaisi valtion tukeman vuokra-asumisen perusluonnetta merkittävästi. Nykyinen järjestelmä perustuu asumisen jatkuvuuteen ja ennakoitavuuteen, kun taas ehdotettu irtisanomisoikeus tekisi asumisesta aiempaa ehdollisempaa ja epävarmempaa. Tätä ei voida pitää perusteltuna.

Katsomme, että tilanne, jossa asukkaan tulot tai varallisuus muuttuvat vuokrasuhteen aikana, ei ole ongelma, johon tulisi puuttua vuokrasopimuksen irtisanomisella. Kyse on usein siitä, että asuminen on mahdollistanut elämäntilanteen paranemisen, mikä on koko järjestelmän yksi keskeinen tavoite.

Ehdotettu sääntely voi myös aiheuttaa merkittäviä kielteisiä vaikutuksia:

- asumisturva heikkenee
- asukkaiden halukkuus parantaa taloudellista tilannettaan voi vähentyä
- luottamus valtion tukemaan vuokra-asumiseen heikkenee
- asukasrakenteen yksipuolistumisen riski kasvaa

Lisäksi irtisanomisoikeuden käytännön soveltaminen olisi haastavaa ja altista tulkinnanvaraisuudelle. Määrittely siitä, milloin asuntoa "tarvitaan enemmän tarvitsevalle", ei ole yksiselitteinen ja voi johtaa epäoikeudenmukaisiin käytäntöihin.

On myös huomioitava, että ehdotuksella lisättäisiin merkittävästi vuokranantajan vastuuta ja hallinnollista työtä ilman, että saavutettavasta hyödystä on esitetty riittävää näyttöä. Samalla syntyy riski, että toimenpiteellä pyritään ratkaisemaan ilmiötä, joka on käytännössä varsin rajallinen.

Pidämme tärkeänä, että asumisen pysyvyys säilyy valtion tukeman vuokra-asumisen keskeisenä lähtökohdana. Mahdolliset toimenpiteet tulee ensisijaisesti kohdistaa uusiin asukasvalintoihin eikä olemassa oleviin vuokrasuhteisiin.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että ehdotettu irtisanomisoikeus ei ole oikeasuhtainen eikä tarkoituksenmukainen keino tavoiteltujen muutosten saavuttamiseksi, eikä sitä tule toteuttaa esitetyssä muodossa.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Pidämme perusteltuna, että lainsäädäntöä päivitetään siltä osin kuin kyse on selkeistä teknisistä korjaustarpeista, vanhentuneiden säännösten poistamisesta sekä sääntelyn täsmentämisestä. Tällaiset muutokset parantavat sääntelyn selkeyttä ja tukevat yhdenmukaisia toimintatapoja.

Katsomme kuitenkin, että korjaustarpeiden arvioinnissa tulee erottaa toisistaan aidosti tarpeelliset tekniset tarkennukset ja sellaiset muutokset, jotka käytännössä laajentavat velvoitteita tai lisäävät hallinnollista kuormitusta. Kaikki muutokset eivät ole perusteltuja pelkästään sääntelyn yhtenäistämisen näkökulmasta, jos niillä ei saavuteta selkeää lisäarvoa käytännön toimintaan.

Henkilötietojen käsittelyn osalta pidämme tärkeänä, että sääntely on täsmällistä ja selkeästi rajattua. Tietojen keräämisen, käytön ja säilyttämisen tulee perustua välttämättömyyteen, ja tietojen minimointiperiaatteen tulee toteutua käytännössä. On tärkeää, ettei sääntely johda tilanteeseen, jossa kerätään laajoja tietomääriä ilman selkeää ja perusteltua käyttötarkoitusta.

Lisäksi henkilötietojen käsittelyyn liittyvien velvoitteiden lisääminen kasvattaa hallinnollista työtä ja edellyttää usein myös tietojärjestelmämuutoksia. Näiden vaikutukset vuokratyöyhteisöjen resursseihin ja kustannuksiin tulee arvioida huolellisesti. Muutosten tulee olla oikeasuhtaisia ja käytännössä toteuttamiskelpoisia kaikenkokoisille toimijoille.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että lakien muut korjaustarpeet tulisi rajata selkeästi teknisiin ja perusteltuihin muutoksiin. Sääntelyn ei tule tarpeettomasti monimutkaistua eikä lisätä toimijoiden hallinnollista taakkaa ilman selkeää hyötyä.

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 §)

Pidämme perusteltuna, että valvovien viranomaisten tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksia täsmennetään ja päivitetään vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja valvonnan tarpeita. Selkeä ja ajantasainen sääntely tukee valvonnan toteuttamista sekä lisää toiminnan ennakoitavuutta.

Katsomme kuitenkin, että tiedonsaantioikeuksien laajentamisessa tulee noudattaa selkeää tarveharkintaa. Oikeuksien tulee kohdistua vain niihin tietoihin, jotka ovat valvonnan kannalta välttämättömiä. Liian laajat tai tulkinnanvaraiset tiedonsaantioikeudet voivat johtaa tarpeettomaan tietojen keräämiseen ja lisäävät riskiä tietosuojan kannalta ongelmallisiin tilanteisiin.

Lisäksi tarkastusoikeuksien käytön tulee olla oikeasuhtaista ja kohdennettua. Valvontaa ei tule rakentaa lähtökohtaisesti laajamittaisen ja jatkuvan tarkastamisen varaan, vaan sen tulee perustua riskiperusteiseen ja tarkoituksenmukaiseen lähestymistapaan.

On myös huomioitava, että tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksien laajentaminen lisää käytännössä hallinnollista työtä vuokratyöyhteisöille, kun tietojen toimittamis- ja raportointivelvoitteet kasvavat. Tämä korostaa tarvetta pitää menettelyt mahdollisimman selkeinä ja kevyinä.

Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että sääntelyn päivittäminen on perusteltua, mutta sen tulee olla tarkkarajaista, oikeasuhtaista ja käytännössä toteuttamiskelpoista. Eryteisesti tulee varmistaa, että tiedonsaantioikeudet rajataan vain välttämättömään ja että sääntely ei johda tarpeettomaan hallinnollisen taakan kasvuun.

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)

Suhtaudumme esitettyihin muutoksiin pääosin myönteisesti.

Sääntelyn ajantasaistaminen, asetuksenantovaltuuksien selkeyttäminen sekä mahdollisten päällekkäisyyksien ja vanhentuneiden säännösten poistaminen ovat perusteltuja toimenpiteitä. Ne tukevat lainsäädännön ymmärrettävyyttä ja soveltamisen yhdenmukaisuutta.

Katsomme kuitenkin, että asetuksenantovaltuuksien laajentamiseen tulee suhtautua harkiten. On tärkeää, että keskeiset oikeuksiin ja velvollisuuksiin vaikuttavat asiat säädetään lain tasolla eikä niitä siirretä liiallisesti asetuksilla ratkaistaviksi. Muutoin sääntelyn kokonaisuus voi muuttua vaikeasti hahmotettavaksi ja ennakoitavuus heikentyä.

Lisäksi tulee varmistaa, että asetustasoinen sääntely ei muutu liian yksityiskohtaiseksi tai jäykäksi, vaan mahdollistaa käytännön toteutuksessa riittävän liikkumavaran. Liian tarkka asetustason ohjaus voi johtaa tarpeettomaan hallinnolliseen kuormaan ja vaikeuttaa toiminnan sopeuttamista erilaisiin paikallisiin olosuhteisiin.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme muutoksia perusteltuina siltä osin kuin ne parantavat sääntelyn selkeyttä. Samalla korostamme, että sääntelyhierarkia ja oikeasuhtaisuus tulee säilyttää eikä asetuksenantovaltuuksien kautta tule lisätä toimijoiden velvoitteita ilman selkeää ja perusteltua tarvetta.

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

Meillä ei ole huomautettavaa ehdotettuun muutokseen.

Pidämme viivästyskoron täsmentämistä perusteltuna siltä osin, että se selkeyttää sääntelyä ja parantaa ennakoitavuutta. Kyse on luonteeltaan teknisestä tarkennuksesta, jolla ei ole merkittävää vaikutusta vuokralatoyhtiöiden käytännön toimintaan.

On kuitenkin tärkeää, että sääntely pysyy tältä osin yksiselitteisenä eikä johda tulkinnanvaraisiin tilanteisiin. Selkeä ja johdonmukainen sääntely tukee sekä viranomaisten että toimijoiden näkökulmasta sujuvaa toimintaa.

Kokonaisuutena arvioiden muutos on tarkoituksenmukainen eikä edellytä tarkempaa kommentointia.

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

Meillä ei ole merkittäviä huomautuksia ehdotettuun muutokseen.

Pidämme tärkeänä, että lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi on riittävän huolellista ja perustuu selkeisiin periaatteisiin. Tämä on olennainen osa koko järjestelmän vakautta ja riskienhallintaa.

Katsomme kuitenkin, että arviointia koskevan sääntelyn tulee pysyä selkeänä eikä se saa muodostua tarpeettoman raskaaksi tai monimutkaiseksi. Liiallinen yksityiskohtaisuus voi hidastaa prosesseja ja lisätä hallinnollista työtä ilman, että arvioinnin laatu olennaisesti paranee.

Lisäksi on tärkeää, että sääntely jättää riittävästi liikkumavaraa tapauskohtaiseen harkintaan. Hakijoiden taloudelliset tilanteet vaihtelevat, ja arvioinnin tulee mahdollistaa kokonaisvaltainen tarkastelu eikä perustua liian kaavamaisiin kriteereihin.

Kokonaisuutena arvioiden muutos on perusteltu siltä osin kuin se selkeyttää ja yhtenäistää käytäntöjä. Samalla tulee varmistaa, että sääntely pysyy tarkoituksenmukaisena eikä lisää tarpeettomasti hallinnollista kuormitusta.

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

Meillä ei ole merkittäviä huomautuksia ehdotettuun muutokseen.

Sääntelyn yhtenäistäminen ja täsmentäminen on sinänsä perusteltua, sillä se parantaa järjestelmän selkeyttä ja ennakoitavuutta sekä helpottaa käytännön soveltamista. Erityisesti tilanteissa, joissa toimitaan useiden eri lakien rajapinnassa, yhdenmukainen sääntely vähentää tulkinnanvaraisuutta.

Katsomme kuitenkin, että muutosten tulee pysyä luonteeltaan teknisinä eikä niiden kautta tule lisätä uusia velvoitteita tai monimutkaistaa menettelyjä. On tärkeää, että hyväksymismenettelyt säilyvät sujuvina ja päätöksenteko ennakoitavana.

Lisäksi tulee varmistaa, ettei sääntely lisää tarpeettomasti hallinnollista työtä tai hidasta rahoitusjärjestelyihin liittyviä prosesseja. Muutosten käytännön vaikutukset toimijoiden arkeen tulee arvioida huolellisesti.

Kokonaisuutena arvioiden muutos on perusteltu siltä osin, kuin se selkeyttää ja yhtenäistää sääntelyä, mutta sen tulee pysyä kevyenä ja käytännössä toimivana ilman ylimääräistä byrokratiaa.

Vaikutusten arviointi

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

Katsomme, että esitysluonnoksen vaikutusten arviointi on osin puutteellinen eikä kaikilta osin anna riittävän kattavaa kuvaa ehdotettujen muutosten todellisista vaikutuksista.

Erityisesti hallinnollisten vaikutusten arviointi jää kevyeksi. Useat ehdotetut muutokset, kuten seurantavelvollisuudet, tiedonkeruun lisääminen sekä uudet menettelyt, lisäävät käytännössä merkittävästi vuokrataloyhteisöjen työmäärää. Näiden muutosten vaikutuksia henkilöstöresursseihin, kustannuksiin ja vuokrien muodostumiseen ei ole arvioitu riittävän konkreettisesti.

Lisäksi vaikutuksia asukkaiden näkökulmasta on arvioitu varsin rajallisesti. Ehdotuksilla voi olla huomattavia vaikutuksia asumisturvaan, asumisen pysyvyyteen ja koettuun epävarmuuteen, mutta

näitä näkökulmia ei ole käsitelty riittävästi. Erityisesti muutokset, jotka kohdistuvat olemassa oleviin vuokrasuhteisiin, vaatisivat perusteellisemman vaikutusten arvioinnin.

Myös alueelliset erot jäävät arvioinnissa vähälle huomiolle. Ehdotukset näyttäytyvät pitkälti yleisinä ratkaisuin, vaikka vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne vaihtelee merkittävästi eri puolilla maata. Muutosten vaikutukset voivat olla hyvin erilaisia kasvukeskuksissa verrattuna alueisiin, joissa kysyntä on heikompaa ja käyttöasteen ylläpito on keskeinen haaste.

Katsomme myös, että esityksessä ei ole riittävästi esitetty näyttöä siitä, että ehdotetut toimenpiteet saavuttavat asetetut tavoitteet. Ilman selkeää arviota hyödyistä suhteessa kustannuksiin on riski, että sääntely lisää kuormitusta ilman merkittävää vaikutusta järjestelmän toimivuuteen.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että vaikutusten arviointia täydennetään erityisesti seuraavilta osin:

- hallinnolliset ja taloudelliset vaikutukset vuokratilayhteisöihin
- vaikutukset vuokralaisiin ja asumisturvaan
- alueelliset erot ja paikalliset erityispiirteet
- ehdotusten todellinen vaikuttavuus suhteessa tavoitteisiin

Vaikutusten arvioinnin tulee antaa realistinen ja tasapainoinen kokonaiskuva, jotta muutosten tarpeellisuutta ja oikeasuhtaisuutta voidaan arvioida luotettavasti.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Katsomme, että esitysluonnoksessa tehty arvio suhteesta perustuslakiin ja kansainvälisiin sekä EU-velvoitteisiin jää osin riittämättömäksi.

Erityisesti vuokrasuhteiden pysyvyyteen liittyviä muutoksia ei ole arvioitu riittävän perusteellisesti perusoikeuksien näkökulmasta. Ehdotukset, jotka mahdollistavat vuokrasopimusten irtisanomisen tai lisäävät asumiseen liittyvää epävarmuutta, puuttuvat suoraan asumisturvaan ja sopimussuhteiden pysyvyyteen. Näiden vaikutuksia olisi tullut tarkastella nykyistä syvällisemmin erityisesti omaisuudensuojan ja oikeusvarmuuden kannalta.

Lisäksi sääntelykokonaisuuden oikeasuhtaisuutta ei kaikilta osin ole arvioitu riittävästi. Useissa kohdin ehdotetut toimenpiteet ovat varsin pitkälle meneviä suhteessa esitettyihin tavoitteisiin.

Tällöin tulisi erityisen huolellisesti arvioida, onko käytetty keino välttämätön ja onko olemassa lievempiä vaihtoehtoja, joilla sama tavoite voitaisiin saavuttaa.

Henkilötietojen käsittelyn osalta pidämme tärkeänä, että sääntely täyttää EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimukset. Esityksessä tulee varmistaa, että tietojen kerääminen, käyttö ja säilytys perustuvat selkeään välttämättömyyteen ja että tietojen minimointi toteutuu käytännössä. Laajenevat tiedonsaanti- ja seurantavelvoitteet edellyttävät täsmällisempää arviointia tietosuojan näkökulmasta.

Katsomme myös, että ehdotusten vaikutuksia yhdenvertaisuuteen ja alueellisiin eroihin ei ole arvioitu riittävästi. Eri alueilla vallitsevat erilaiset asuntomarkkinatilanteet, ja yhdenmukainen, tiukka sääntely voi johtaa käytännössä eriarvoisiin lopputuloksiin.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että jatkovalmistelussa:

- tarkennetaan perusoikeuksiin kohdistuvien vaikutusten arviointia
- arvioidaan paremmin ehdotusten oikeasuhtaisuus ja välttämättömyys
- varmistetaan henkilötietojen käsittelyn täysimääräinen yhteensopivuus tietosuoja vaatimusten kanssa
- huomioidaan paremmin alueelliset erot ja käytännön vaikutukset

Näin varmistetaan, että sääntely täyttää perustuslain ja kansainvälisten velvoitteiden asettamat vaatimukset sekä on käytännössä kestävä ja oikeasuhtainen.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Katsomme, että esitetty voimaantuloaikataulu on useilta osin liian tiukka suhteessa ehdotettujen muutosten laajuuteen.

Ehdotukset sisältävät merkittäviä muutoksia vuokrateloyhteisöjen toimintatapoihin, tietojen käsittelyyn sekä valvontaan liittyviin menettelyihin. Näiden käyttöönotto edellyttää käytännössä:

- tietojärjestelmämuutoksia
- prosessien uudelleenmäärittelyä
- henkilöstön kouluttamista
- ohjeistusten ja käytäntöjen päivittämistä

Tämän vuoksi muutosten toteuttamiseen tulee varata riittävä siirtymäaika. Liian nopea voimaantulo lisää riskiä, että uudistuksia ei pystytä toteuttamaan hallitusti, mikä voi johtaa epäyhtenäisiin käytäntöihin ja virhetilanteisiin.

Lisäksi on tärkeää huomioida, että osa ehdotuksista kohdistuu käytännössä myös olemassa oleviin vuokrasuhteisiin tai vaikuttaa niiden hallintaan. Näiltä osin siirtymäsäännösten tulee olla erityisen selkeitä ja turvata sekä vuokranantajien että vuokralaisten oikeusvarmuus.

Katsomme, että siirtymävaiheessa tulee:

- varmistaa riittävä valmistautumisaika toimijoille
- antaa selkeät ohjeet uusien menettelyjen käyttöönottoon
- välttää tilanteet, joissa muutokset aiheuttavat katkoksia tai epäselvyyksiä toiminnassa

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että voimaantuloaikataulua väljennetään ja siirtymäsäännöksiä tarkennetaan. Näin varmistetaan, että muutokset voidaan toteuttaa hallitusti, yhdenmukaisesti ja ilman tarpeetonta riskiä toiminnan sujuvuudelle.

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Kokonaisuutena arvioiden esitysluonnos sisältää sekä kannatettavia että selvästi kriittistä tarkastelua vaativia elementtejä.

Pidämme tärkeänä, että valtion tukeman vuokra-asumisen keskeiset periaatteet säilyvät jatkossakin:

- asumisen pysyvyys
- ennakoitavuus
- kohtuuhintaisuus
- mahdollisuus joustaviin asumisratkaisuihin erilaisissa elämäntilanteissa

Useat ehdotetut muutokset vievät sääntelyä suuntaan, jossa painopiste siirtyy liikaa valvontaan, seurantaan ja rajoituksiin. Tämä voi johtaa siihen, että järjestelmän luonne muuttuu olennaisesti nykyisestä ja heikentää sen toimivuutta erityisesti käytännön tasolla.

Katsomme, että sääntelyssä tulisi noudattaa selkeää oikeasuhtaisuuden periaatetta. Kaikkien ehdotusten osalta tulisi kriittisesti arvioida:

- onko muutokselle todellinen ja laajasti perusteltu tarve
- saavutetaanko muutoksella konkreettisia hyötyjä

- ovatko vaikutukset suhteessa niistä aiheutuvaan hallinnolliseen ja taloudelliseen kuormitukseen

Eriyistä huolta herättää hallinnollisen työn merkittävä lisääntyminen. Esitetyt muutokset lisäävät velvoitteita tiedonkeruuseen, seurantaan ja raportointiin, mikä kuormittaa vuokratiloyhteisöjä ja lisää kustannuksia. Omakustannusperiaatteella toimivassa järjestelmässä nämä kustannukset siirtyvät lopulta asukkaiden maksettaviksi.

Lisäksi on tärkeää huomioida alueelliset erot. Esitys vaikuttaa osin perustuvan tilanteisiin, joita esiintyy lähinnä suurissa kasvukeskuksissa. Monilla alueilla keskeinen haaste ei ole asukasvalinnan kohdentuminen, vaan asuntojen käyttöasteen ylläpito. Tästä näkökulmasta sääntelyn kiristäminen voi heikentää toimintaedellytyksiä ja johtaa ei-toivottuihin seurauksiin.

Katsomme myös, että esityksessä ei ole kaikilta osin esitetty riittävää näyttöä siitä, että ehdotetut muutokset parantaisivat tilannetta merkittävästi. Tällöin on riski, että sääntely lisää monimutkaisuutta ja kuormitusta ilman todellista vaikuttavuutta.

Kokonaisuutena arvioiden pidämme tärkeänä, että jatkovalmistelussa:

- sääntelyn määrää ja yksityiskohtaisuutta arvioidaan kriittisesti
- hallinnollinen kuormitus pidetään kohtuullisena
- asumisturvan säilyminen varmistetaan
- alueelliset erot huomioidaan nykyistä paremmin

Sääntelyn tulee olla selkeää, kevyttä ja käytännössä toimivaa sekä tukea vuokra-asumisen keskeisiä tavoitteita ilman tarpeetonta monimutkaistamista.

Kangastupa Noora
Ilmajoen Vuokratilat Oy