

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

-

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 kommenttinne esitysluonnoksesta

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue kiittää mahdollisuudesta lausua valmisteltavana olevasta lakiluonnoksesta. Pidämme tärkeänä, että valtion tukemaa asuntokantaa koskevaa sääntelyä kehitetään vastaamaan muuttuvia toimintaympäristöjä sekä hyvinvointialueiden käytännön tarpeita. Erityisen tärkeää on varmistaa, että sääntely tukee erityisryhmien asumisen järjestämistä, asukasvalinnan yhdenmukaisuutta sekä valvonnan tehokasta toteuttamista.

Asuntojen käyttö

Voimassa olevan korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännön mukaan valtion tukemaa asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona (pitkä korkotukilaki 11 §, aravarajoituslaki 4 § ja lyhyt korkotukilaki 10 §). Pitkällä korkotukilainalla tai aravalainalla tuettua asuntoa voidaan kuitenkin käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta silloin, kun kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan henkilön enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta. Käytännössä säännös mahdollistaa esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden lyhytaikaisen intervalli- tai tilapäisasumisen erityisryhmille tarkoitetuissa asumisyksiköissä.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue pitää tärkeänä, että lainsäädäntö mahdollistaa jatkossakin joustavat asumisyjärjestelyt kaikille erityisryhmille. Palvelutarpeeseen liittyy usein tarve lyhytaikaiselle ja toistuvasti järjestettävälle intervallityyppiselle asumiselle, jolloin asumisen järjestäminen ilman tavanomaista vuokrasuhdetta on tarkoituksenmukaista ja palveluiden toteuttamisen kannalta välttämätöntä.

Hyvinvointialueiden käytössä olevat vuokra-asunnot on tarkoitettu asukasvalinnan perusteella niille henkilöille, jotka on valittu asuntoihin lainsäädännön ja valintaperusteiden mukaisesti. Vuokra-

asuntojen käyttöoikeuden siirtyminen ulkopuolisille henkilöille ilman vuokranantajan suostumusta ei ole yhteensopivaa erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen kanssa. Tämän vuoksi pidämme perusteltuna, että asunnon luovuttaminen toisen henkilön käyttöön sekä vuokraoikeuden siirto edellyttävät vuokranantajan etukäteistä suostumusta.

Hyvinvointialueiden toiminnan kannalta olisi ongelmallista, jos esimerkiksi vuokralaisen kuolinpesällä olisi oikeus jatkaa vuokrasuhdetta palvelutalossa tai muussa erityisryhmille tarkoitettussa asunnossa. Tällainen tilanne voisi estää asunnon osoittamisen henkilölle, jolla on tosiasiallinen palvelu- ja asumistarve, ja vaarantaa siten erityisryhmäasuntojen tarkoituksenmukaisen käytön.

Asukasvalinta ja valvonta

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue pitää asukasvalintaa koskevan sääntelyn täsmentämistä kannatettavana erityisesti siltä osin, että lainsäädännössä selvennetään asukasvalintatehtävän luonne julkisena hallintotehtävänä (pitkä korkotukilaki 11 d §, aravarajoituslaki 4 d § ja lyhyt korkotukilaki 11 a §). Sääntelyn täsmentäminen parantaa oikeusvarmuutta sekä asukasvalintamenettelyn yhdenmukaisuutta.

Pidämme kuitenkin tärkeänä, että sääntelyssä määritellään nykyistä selkeämmin asukasvalintaa suorittavien toimijoiden vastuu. Vastuun tulee olla yksiselitteinen ja kattaa vähintään valintaperusteiden lainmukainen ja yhdenmukainen soveltaminen, päätöksenteon asianmukainen dokumentointi ja perusteleminen sekä päätösten jäljitettävyyden ja todennettavuuden valvontaa varten.

Lisäksi asukasvalintatehtävän sisältöä tulisi kuvata lainsäädännössä nykyistä konkreettisemmin. Tehtävän tulisi sisältää vähintään hakemusten käsittely ja hakijoiden tietojen tarkistaminen, hakijoiden vertailu valintaperusteiden mukaisesti, valintapäätösten perusteleminen ja dokumentointi sekä poikkeamistilanteiden asianmukainen kirjaaminen ja perusteleminen.

Valvonnan tehokkuuden kannalta keskeistä on, että valvontaviranomaisen tiedonsaantioikeudet ovat tosiasiallisesti riittävät. Asukasvalintaa suorittavalla taholla tulee olla selkeä ja velvoittava tiedonantovelvollisuus valvovalle viranomaiselle. Tiedonantovelvollisuuden tulee kattaa kaikki valvonnan kannalta tarpeelliset asukasvalintaa koskevat tiedot, tietojen toimittaminen ilman aiheetonta viivytyksiä sekä tietojen säilyttäminen siten, että valvonnan toteuttaminen on mahdollista. Tietojen luovuttamisen tulee perustua lakiin säädettyyn velvollisuuteen eikä toimijan harkintaan.

Lakiluonnoksen säännöksiä valvontatapapäätöksistä voidaan pitää kannatettavina. Samalla on kuitenkin tärkeää varmistaa, että asukasvalintojen valvonta toteutuu valtakunnallisesti riittävän yhdenmukaisella tavalla ja että valvonnalle asetetaan selkeä vähimmäistaso.

Yhteenvetona Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue katsoo, että ehdotetun sääntelyn vaikuttavuus edellyttää erityisesti asukasvalinnan suorittavan toimijan vastuun selkeää määrittelyä, tehtävien riittävää konkretisointia, sitovaa tiedonantovelvollisuutta sekä valvontaviranomaisen tosiasiallisia mahdollisuuksia saada tarvittavat tiedot ja arvioida asukasvalintojen lainmukaisuutta.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa huomioidaan hyvinvointialueiden käytännön kokemukset erityisryhmien asumisen järjestämisestä sekä asukasvalinnan valvonnasta. Näin voidaan varmistaa, että sääntely tukee sekä asukkaiden yhdenvertaista kohtelua että valtion tukeman asuntokannan tarkoituksenmukaista käyttöä.

Nurvo Tiina
Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue