

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 §)

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 Varken nykyisin suosittelemaa käytäntöä. Ehdotettu muutos on kannatettava. Sääntely vahvistaisi menettelyn läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Parhaiten menettelyn läpinäkyvyys ja ennakoitavuus toteutuisi, jos valvontatapapäätös annettaisiin tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

-

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

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. Tyvene pitää ehdotusta kannatettavana.

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 §)

Tyvene 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.

Tyvenen mielestä esitys on tarpeeton. Määräaikaisuus voi myös heikentää valtion tukemien asuntojen kiinnostavuutta ja kysyntää.

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. Tyvene pitää ehdotusta vuokranantajan

luvanvaraisuudesta kannatettava. Kannatettavaa on myös se, että luvan myöntämisessä noudatettaisiin asukasvalinnan kriteerejä.

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)

Ehdotuksen mukaan omakustannusvuokran noudattamisen valvomiseksi vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot omatoimisesti asunnosta sallittujen luovutusten aikana perimästään vuokrasta. Sinänsä edelleenvuokrauksesta saamien tuottojen selvittäminen vuokranantajalle tai viranomaisille tarvittaessa on kannatettavaa, mutta vain vuokranantajan tai viranomaisen tietoja pyytäessä. Tyvene katsoo, että vuokranantajan valvontavastuulla vuokralaisen edelleenvuokrauksesta saamista tuotoista lisää saatavaan hyötyyn nähden kohtuuttoman paljon vuokranantajan hallinnollista työtä ja kustannuksia, joka lopulta nostaa myös asukaiden omakustannusperusteisia vuokria.

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)

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina edellyttää vuokranantajan etukäteislupaa eli alivuokrausta tulisi rajoittaa ehdotettua enemmän. Myös alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään.

Tyvene pitää perusteltuna, että valtion tukemiin vuokra-asuntoihin edellytettäisiin aina vuokranantajan etukäteislupaa, sillä se helpottaisi erityisesti etukäteisvalvontaa. Tällöin vuokranantaja voisi jo ennen luovutusta varmistaa, että kyse on lain edellytykset täyttävästä alivuokrauksesta ja vuokran määrästä. Tällainen menettely vähentäisi myös jälkivalvontaa, mahdollisia riitatilanteita ja tukisi tehokkaammin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien käyttörajoitusten toteutumista.

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 rakentamislaisissa 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.

Tyvene kannattaa ehdotusta ja pitää sitä tarpeellisena. Vuokralaisella tulisi kuitenkin edelleen olla mahdollista luovuttaa asunto vuokranantajan etukäteisluvalla esimerkiksi toisen käytettäväksi määräajaksi enintään kuitenkin kahdeksi vuodeksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden

tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

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)

Esityksen mukaan 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.

Tyvene vastustaa esitystä tarpeettomana lisätehtävänä katsoen sen aiheuttavan saatavaan hyötyyn nähden suuren määrän hallinnollista työtä ja kustannuksia vuokranantajayhtiöille. Lisäksi ehdotus tulee heikentämään mielikuvaa ja luottamusta kohtuuhintaista asumista ja sen asumisturvaa kohtaan, joka pitkällä tähtäimellä voi lisätä myös segregatiota.

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)

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. Tyvene vastustaa ehdotusta, koska tällainen muutos heikentää asumisturvaa sekä mielikuvaa ja luottamusta valtion tukemia vuokra-asuntoja kohtaan.

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 takauskorvaussäätelyn 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)

Vaikutusten arviointi on tehty pääosin onnistuneesti, mutta muutaman keskeisen muutosehdotuksen osalta arviointia on pidettävä puutteellisena.

Tyvene pitää vaikutusten arviointia erityisesti vuokratiloyhteisöjen talouteen ja toimintaan puutteellisena. Vuokraoikeuden siirron, vuokran määrän valvonnan ja asukasrakenteen seurannan kohdalla kyse olisi täysin uusista tehtävistä vuokratiloyhteisöille. Näistä aiheutuvan hallinnollisen työn vaikutuksia vuokratiloyhteisön talouteen ja henkilöresursseihin on arvioitava perusteellisemmin.

Etenkin seurantavelvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi huomattavan paljon lisää hallinnosta työtä ja kustannuksia vuokratiloyhteisöille, joista aiheutuvat lisäkulut siirtyvät asukkaiden vuokriin omakustannusperiaatteen mukaisesti. Näiden muutosten taloudellisten vaikutusten arviointia on tältä osin monipuolistettava, mikäli ehdotettu sääntely tulee lakiin.

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

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.

Ehdotetut voimaantuloajat ovat liian tiukat näin laajamittaisille muutoksille. Vuokraloyhtiöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle. Katsomme, että lain voimaantulolle on varattava riittävän pitkä siirtymäaika, jotta vuokraloyhteisöillä on aikaa tehdä tarpeelliset toimenpiteet ennen lain voimaantuloa.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta myös takautuva lainsäädäntö on perusteltua ehdotuksen mukaisesti.

Muut kommentit

Muut kommentinne esitysluonnoksesta

-

Kokko Marja
Tyvene Oy