

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

NAL Asunnot Oy on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken yleishyödylliseksi nimeämä yhtiö, joka keskittyy nuorten asumisen ja asumisen palveluiden kehittämiseen. Yhtiön pääasiallinen kohderyhmä ovat alle 30-vuotiaat nuoret aikuiset. NAL Asuntojen toimintaa ohjaa nuorisoasumisen olosuhteiden kehittäminen pitkäjänteisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Yhtiöllä on n. 2 000 asuntoa pääkaupunkiseudulla ja sen työssäkäyntialueella sekä muissa kasvukeskuksissa. Yhtiön omistaa Nuorisoasuntoliitto NAL ry., joka on valtakunnallinen nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisijä ja itsenäistymisen tukija.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

NAL Asunnot katsoo, että hallituksen esityksen valmistelu on pääosin tehty kattavasti ja hyvin. Pidämme esityksen yleisiä tavoitteita – asuntojen kohdentumista pienituloisille, lyhyt vuokrauksen estämistä ja sääntelyn selkeyttämistä – pääosin kannatettavana. Toteamme kuitenkin, että valtion tukemat asunnot kohdentuvat jo nykyisellään tehokkaasti eniten tukea tarvitseville.

Vastustamme ehdottomasti asukasrakenteen seurantavelvollisuuden asettamista vuokraloyhtiöille sekä tähän liittyvää irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella. Ehdotettu sääntely heikentää asumisen pysyvyyttä sekä asukkaiden perustuslaillista omaisuudensuojaa. Lisäksi se aiheuttaa merkittävää hallinnollista lisätyötä vuokraloyhtiöille, mikä puolestaan siirtyy kohonneina kustannuksina vuokriin omakustannusperiaatteen kautta. Erityisen haitallista sääntely on kohteissa ja alueilla, joiden käyttöaste on jo ennestään alhainen ja sen nostaminen on haasteellista. Sääntely asettaa asukkaat tuloloukkoon – he saattavat välttää parempipalkkaista työtä sen vuoksi, etteivät menetä asuntoaan. Näin ollen sääntely yksipuolistaa asukasrakennetta ja lisää segregatiota. Niin sanottuja ylitulaisia asuu valtion tukemissa asunnoissa esityksessä tehtyjen selvitysten mukaan verrattaen vähän. Esitetyn sääntelyn haitalliset vaikutukset ovat suhteettoman suuret ongelman laajuuteen nähden.

Olennaisinta valtion tukemassa asuntotuotannossa on asuntojen tehokas käyttö, jota ei saa haitata perusteettomalla hallinnollisen taakan lisäämisellä tilanteessa, jossa asunnot jo todistetusti kohdistuvat valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden mukaisesti.

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)

NAL Asunnot pitää esityksen mukaista selkiyttämistä hyvänä ja kannatettavana. Samoin pidämme kannatettavana alaikäisten tulo- ja varallisuustietojen sekä henkilötunnusten poistamista asuntohakemukselta, vaikka kyseinen asia ei juuri meidän toiminnassamme merkittävässä osassa olekaan.

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 §)

-

Valvontatapäätös 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)

NAL Asunnot katsoo, että nykyinen asukasvalintajärjestelmä toimii pääsääntöisesti tarkoituksenmukaisesti. Esitämme kuitenkin, että erityisryhmille tarkoitettussa asumisessa poikkeamisesta säädettäisiin nykyistä selkeämmin, jotta erityisryhmien asukasvalintaan olisi mahdollista saada joustoa eritoten kohteissa, joiden käyttöaste on heikko.

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)

Lähtökohtaisesti NAL Asunnot pitää hyvänä, että esityksessä on tunnistettu, ettei valtion tukemaa tuotantoa koskeva lainsäädäntö tunnista tällä hetkellä lyhytvuokrausta ollenkaan. Kuitenkin, huomioiden meidän asukaskuntamme, katsomme että lyhytvuokraus tulisi tietyissä tilanteissa sallia. Asukaskuntamme koostuu pääosin alle 30-vuotiaista nuorista aikuisista, joiden joukossa on muun muassa opiskelijoita. Tässä elämänvaiheessa on tyypillistä, että esimerkiksi kesätyön tai vaihto-opiskelun vuoksi asukas muuttaa lyhyeksi ajaksi toiselle paikkakunnalle. Tämän tyyppisissä tilanteissa lyhytvuokrauksen salliminen nuorisoasunnoissa tulisi olla sallittua ja esitämme, että mikäli lyhytvuokrauksen rajoittamisesta lainsäädännössä säädetään, huomioidaan nuorisoasumisen erityispiirteet tässä.

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)

NAL Asunnot katsoo, että vaikutusten arviointi on pääosin onnistunut, mutta sitä on kuitenkin täydennettävä erityisesti asukasrakenteen seurantaveloitteen ja siihen liittyvän irtisanomisoikeuden osalta. Esityksen mukainen sääntely aiheuttaa merkittävästi hallinnollista lisätyötä vuokralatoyhtiöille, mikä edellyttää sekä henkilöstö- että tietojärjestelmäresurssien

lisäämistä. Tämä aiheuttaa vuokratyhtiöille kustannuksia, jotka on katettava omakustannevuokrilla. Sääntely nostaa näin ollen vuokratasoa valtion tukemassa tuotannossa ja heikentää näin ollen entisestään asukkaiden taloudellista tilannetta. Sääntely aiheuttaa myös suurta epävarmuutta asukkaille, jotka ovat vaarassa joutua tuloloukkoon asukasrakenteen seurantavelvoitteen johdosta. Asukkaiden työllistyminen heikentyy tämän seurauksena, millä on vaikutusta sekä asukkaan henkilökohtaiseen talouteen että kansantalouteen. Lisäksi sääntely yksipuolistaa asukasrakennetta, lisää segregatiota ja aiheuttaa taloudellisia haasteita vuokratyhtiöille lisääntyneen hallinnon ja liian yksipuolisen asukasrakenteen vuoksi.

Esitysluonnoksen taloudellisten vaikutusten arviointia asukkaille ja vuokratyhtiöille on täydennettävä ja arvioitava perusteellisesti. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa on huomioitava nykyinen markkinatilanne.

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

Ehdotettu voimaantuloaika on liian tiukka. Se ei anna vuokratyhtiöille riittävästi aikaa valmistautua näin laajamittaisiin muutoksiin. Mikäli asukasrakenteen seurantavelvollisuus tulee lakiin, sen tulee koskea ainoastaan lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Kulkki Anna
NAL Asunnot Oy