

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Helsingin kaupungin asuntojen Suutarilan aluetoimikunta (asukasdemokratia elin)

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Hekan asukkaiden edustajina pidämme tärkeänä, että valtion tukeman vuokra-asuntokannan käyttöä koskeva sääntely on selkeää, oikeudenmukaista ja turvaa asuntojen kohdentumisen niitä eniten tarvitseville. Samalla korostamme, että valtion tukeman vuokra-asumisen keskeinen tehtävä on tarjota kohtuuhintainen ja turvallinen koti pitkäjänteiseen asumiseen.

Lakiesityksessä on useita tavoitteita, joita voidaan pitää perusteltuina. Näitä ovat esimerkiksi asukasvalinnan valvonnan yhdenmukaistaminen sekä kaupallisen lyhytvuokrauksen estäminen valtion lainoittamissa vuokra-asunnoissa. Esityksessä on kuitenkin myös muutoksia, jotka heikentävät asukkaiden asumisturvaa ja heikentävät heidän asemaansa.

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)

Valvonnan tulee olla oikeasuhtaista

Kannatamme asukasvalinnan valvonnan läpinäkyvyyttä ja yhdenmukaisuutta. Mitä enemmän tätä avataan, sen parempi. Aukikirjoitetut käytännöt tukevat asukkaiden oikeusturvan toteutumista.

Valvonnan tulee kuitenkin olla suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin nähden. Asukkaiden yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittelyä koskevien periaatteiden tulee olla aukottomia ja yhdenmukaisia

muun lainsäädännön kanssa. Tietoja ei saa kerätä tai säilyttää yhtään enempää kuin mikä on välttämätöntä lain tavoitteiden toteuttamiseksi.

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

Perheenjäsenten asemaa ei tule heikentää

Lakiesityksen vaikutuksia vuokraoikeuden siirtämiseen ja vuokrasuhteen jatkumiseen perheen sisällä tulee arvioida uudelleen.

Perheenjäsenen mahdollisuus jatkaa asumista esimerkiksi kuolemantapauksen tai muun merkittävän elämäntilanteen muutoksen jälkeen tukee asumisen jatkuvuutta ja ehkäisee asunnottomuutta sekä muita sosiaalisia ongelmia. Emme vaadi automaattista järjestelmää, mutta lainsäädännön tulee jättää riittävästi mahdollisuuksia tapauskohtaiseen harkintaan ja kohtuullisuusarviointiin. Myös vuokrattu koti on koti.

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)

Emme kannata tätä muutosta.

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)

Kaupallisen lyhytvuokrauksen estäminen on perusteltua

Pidämme perusteltuna sitä, että valtion tukemia vuokra-asuntoja ei käytetä ammattimaiseen tai liiketoimintaluonteiseen lyhytvuokraukseen, mutta sen totaalinen kieltö johtaisi moniin ongelmiin.

Asukkaiden mahdollisuus tilapäiseen alivuokraukseen esimerkiksi opiskelun, työn, sairauden tai muun elämäntilanteen vuoksi tulee säilyttää. Sääntelyn tulee erottaa selvästi kaupallinen toiminta ja tavallisten asukkaiden elämäntilanteisiin liittyvät joustavat järjestelyt. Myös vuokra-asukkailla, jopa kaupungin vuokrataloissa, tulee vastaan hyvin erilaisia muutoksia, joihin asumisenkin on sopeuduttava.

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)

Asukkaiden mahdollisuus tilapäiseen alivuokraukseen esimerkiksi opiskelun, työn, sairauden tai muun elämäntilanteen vuoksi tulee säilyttää. Sääntelyn tulee erottaa selvästi kaupallinen toiminta ja tavallisten asukkaiden elämäntilanteisiin liittyvät joustavat järjestelyt. Myös vuokra-asukkailla, jopa kaupungin vuokrataloissa, tulee vastaan hyvin erilaisia muutoksia, joihin asumisenkin on sopeuduttava.

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)

Pitkäaikaisen asumisen merkitys tunnistettava

Hekan asuntokannassa asuu paljon ikääntyneitä, lapsiperheitä sekä muita pitkäaikaisia asukkaita, joiden sosiaaliset verkostot, palvelut ja arjen turvallisuus sitoutuvat vahvasti tuttuun asuinalueeseen. Asumiseen kuuluu muutakin kuin katto pään päällä. Yhteisö, palvelut, naapurusto ja sosiaaliset suhteet ovat monelle asukalle erittäin tärkeitä. Lainsäädännössä on tunnistettava myös pitkäaikaisen asumisen merkitys niin yksilölle kuin koko yhteisölle.

Muutokset lainsäädännössä eivät saa johtaa tilanteisiin, joissa esimerkiksi puolison kuoltua yksin jäänyt ikääntynyt asukas ei voi olla varma kotinsa säilymisestä.

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

Asumisturvaa ei saa heikentää

Pidämme erityisen huolestuttavana esityksiä, jotka siirtävät järjestelmän painopistettä pois asuntoa haettaessa tapahtuvasta tarveharkinnasta kohti asumisen aikaista seurantaa.

Valtion tukema vuokra-asuminen rakentuu sille, että asuntoja kohdennetaan niitä eniten tarvitseville. Yhtä tärkeää on kuitenkin ollut se, että asukkaaksi hyväksytyllä henkilöllä on mahdollisuus rakentaa elämänsä turvallisesti mielin ilman jatkuvaa epävarmuutta asumisensa jatkumisesta. Tämä on tähän asti ollut myös Hekan asuntojen kiistaton etu verrattuna vapaarahoiteisiin vuokra-asuntoihin.

Asumistarpeet muuttuvat elämän aikana. Lapset muuttavat pois kotoa, perhesuhteet muuttuvat, työtilanteet vaihtelevat ja tulot voivat nousta tai laskea. Tällaisia muutoksia ei mielestämme voida automaattisesti pitää perusteena vuokrasopimuksen irtisanomiselle.

Mikäli lainsäädäntöön sisällytetään mekanismeja, joilla arvioidaan asunnon ominaisuuksia suhteessa ruokakunnan tarpeisiin vuokrasuhteen aikana, tulee ensisijaisena keinona olla vapaaehtoisen asunnonvaihdon edistäminen eikä vuokrasuhteen päättäminen.

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)

Mikäli lainsäädäntöön sisällytetään mekanismeja, joilla arvioidaan asunnon ominaisuuksia suhteessa ruokakunnan tarpeisiin vuokrasuhteen aikana, tulee ensisijaisena keinona olla vapaaehtoisen asunnonvaihdon edistäminen eikä vuokrasuhteen päättäminen.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Valvonnan tulee olla oikeasuhtaista

Kannatamme asukasvalinnan valvonnan läpinäkyvyyttä ja yhdenmukaisuutta. Mitä enemmän tätä avataan, sen parempi. Aukikirjoitetut käytännöt tukevat asukkaiden oikeusturvan toteutumista.

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 §)

Valvonnan tulee olla suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin nähden. Asukkaiden yksityisyyden suojaa ja henkilötietojen käsittelyä koskevien periaatteiden tulee olla aukottomia ja yhdenmukaisia muun lainsäädännön kanssa. Tietoja ei saa kerätä tai säilyttää yhtään enempää kuin mikä on välttämätöntä lain tavoitteiden toteuttamiseksi.

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)

Hekan asukkaiden edustajina katsomme, että lakimuutoksia valmisteltaessa tulee huolehtia siitä, että:

valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville toteutuu,

asukkaiden asumisturva ei heikkene,

pitkäaikaisen asumisen merkitys tunnistetaan,

perheiden asumisjatkuvuus turvataan,

kaupallisen lyhytvuokrauksen rajoittaminen ei vaikeuta asukkaiden elämäntilanteisiin liittyviä järjestelyjä,

valvonta ja henkilötietojen käsittely perustuu vain tarpeeseen.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tavoitteena tulee olla sekä asuntojen oikeudenmukainen kohdentuminen ja asukkaille on mahdollistettava turvallinen ja pysyvä elämä omassa kodissaan.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Emme näe kohtuullisena sitä, että ihmiset asetetaan perusoikeuksien suhteen eriarvoiseen asemaan asumisratkaisujen perusteella. Arava-vuokra-asukkaita ei tule asettaa muita huonompaan asemaan.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

-

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

-

Sandberg Tiina
HEKA Suutarila aluetoimikunta - Asukasdemokratia