

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

#### **Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)**

Nurmijärven Kodit Oy on Nurmijärven kunnan tytäryhtiö. Omistamme 1755 vuokra-asuntoa Nurmijärven alueella. Toimimme omakustannusperiaatteella. Valtaosa omistamistamme asunnoista on valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja.

### Tavoitteet ja keinot

#### **Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti**

Nurmijärven Kotien näkemys on, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyiselläänkin tehokkaasti sellaisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä.

Vastustamme esitystä määräaikaisista vuokrasopimuksista poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa, seurantavelvollisuuden asettamista vuokrataloyhtiölle ja tähän liittyen irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella. Nämä ehdotetut keinot heikentävät asukkaiden asumisturvaa ja lisäävät hallinnollista työtä ja kustannuksia, mikä siirtyisi asukkaiden maksettavaksi vuokrissa.

### 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)**

Nurmijärven Kodit Oy pitää hyvänä asiana, että asuntohakemusasetusta päivitetään vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

#### **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 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. Nurmijärven Kodit 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 §)**

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina.

Nurmijärven Kodit pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Nurmijärven Kodit pitää määräaikaisen vuokrasopimuksen edellyttämistä poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa tarpeettomana, koska se heikentää asukkaiden asumisen pysyvyyttä ja voi lisätä tyhjäkäyntiä kohteissa, joihin ei esimerkiksi sijainnin vuoksi ole riittäväsi kysyntää. Lisäksi poikkeuspäätöksestä tehtävä ennakoilmoitus nähdään tarpeettomana ja hallinnollista työtä

lisäävänä toimenpiteenä, kun asunnot nykyiselläänkin kohdentuvat tarkoituksenmukaisesti asunnon tarpeessa oleville hakijoille.

### **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)**

Nurmijärven Kodit pitää kannatettavana sitä, että vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa.

## **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 asunnosta sallittujen luovutusten aikana perimästään vuokrasta.

Nurmijärven Kodit kannattaa ehdotusta.

### **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)**

Nurmijärven Kodit pitää kannatettavana sitä, että asunnon alivuokraaminen edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa, mikä selkeyttäisi sääntelyä ja ehkäisisi mahdollisia epäselvyyksiä esimerkiksi alivuokraustilanteessa perittävän vuokran määrästä.

### **Lyhytvuokrauksen 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 lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön. Nurmijärven Kodit kannattaa ehdotusta.

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

Nurmijärven Kodit kannattaa ehdotusta, että vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirrettäisiin tai vuokra-asunto luovutettaisiin vastoin annettuja säännöksiä.

## **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)**

Nurmijärven Kodit vastustaa ehdottomasti esitystä ja katsoo sen aiheuttavan uutena veloitteena suuren määrän hallinnollista työtä, mikä käytännössä tarkoittaisi sitä, että kustannukset tästä siirtyisivät vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi. Näin ollen ehdotettua keinoa lain tavoitteiden saavuttamiseksi ei ole pidettävä oikeasuhtaisena.

Näemme myös merkittävänä haittana sen, että seuranta karkottaa potentiaalisia ja olemassa olevia vuokralaisia ja luo negatiivisia mielikuvia vuokratyöyhtiöstä, kun asumisturvaan ja asumisen pysyvyyteen liitetyt mielikuvat heikentyvät. Yleisesti ottaen katsomme, että seurantavelvollisuuden käyttöönotto heikentää ihmisten luottamusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan, mitä ei missään tapauksessa voi pitää toivottuna seurauksena.

Seuranta johtaisi pahimmillaan tilanteeseen, ettei valtion tukemiin vuokra-asuntoihin haluta edes hakeutua, mikä aiheuttaa asuntoihin tyhjäkäyntiä, yksipuolistaa asukasrakennetta ja luo riskin segregatiolle.

### **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)**

Nurmijärven Kodit vastustaa esitystä edellä mainituin perustein.

## **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**

-

Vaalasmaa Emmi  
Nurmijärven Kodit Oy