

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Espoon Asunnot Oy (jäljempänä Espoon Asunnot) kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämisestä. Espoon Asunnot lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Espoon Asunnot on Espoon suurin vuokranantaja. Espoon Asunnoilla on noin 17.000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 35.000 espoolaista. Espoon Asunnot toimii omakustannusperiaatteella ja Espoon kaupunki omistaa koko sen osakekannan. Espoon Asuntojen perustehtävä on edistää Espoon hyvinvointia tarjoamalla hyviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville espoolaisille.

Tavoitteet ja keinot

Mielipitteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdistuvat pienituloisille ja eniten asuntoa tarvitseville kotitalouksille.

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan nykyiset tulorajat yhdessä voimassa olevien asukasvalintaperusteiden kanssa ohjaavat asuntojen kohdentumista jo varsin tehokkaasti. Lakiluonnoksessa ehdotetut uudet jatkuvaan asumisaikaiseen valvontaan ja dokumentointivelvoitteisiin liittyvät keinot vaikuttavat hallinnollisesti raskailta suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin.

Espoon Asunnot katsoo, että asuntojen kohdentumiseen vaikutetaan ensisijaisesti asukasvalintakriteereillä. Sen sijaan jatkuvan valvonnan, laajenevan henkilötietojen käsittelyn ja

lisääntyvän dokumentointivelvollisuuden vaikutuksia tulisi arvioida kriittisesti erityisesti hallinnollisten kustannusten, tietosuojan sekä asumisen pysyvyyden näkökulmasta.

Espoon Asunnot kiinnittää erityistä huomiota siihen, että esitysluonnoksessa harkinnanvaraiseksi kuvattu vuokrattuina olevien asuntojen seuranta ja siihen liittyvä irtisanomisoikeus muodostuisi korkean kysynnän alueilla toimivalle julkisomisteiselle vuokrataloyhtiölle käytännössä kategoriseksi veloitteeksi. Esityksen vaikutukset tulee siksi arvioida kategorisen soveltamisen mukaisina. Perustelut esitetään jäljempänä kohdissa Asukasrakenteen seuranta ja Vaikutusten arviointi.

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)

Espoon Asunnot katsoo, että ehdotettujen dokumentointivelvoitteiden tarpeellisuutta ja hyötyjä tulisi arvioida kriittisesti.

Nykyiset asukasvalintajärjestelmät mahdollistavat jo jälkikäteisen valvonnan. Järjestelmistä voidaan todentaa muun muassa:

- asunnon hakijat,
- hakijoiden keskinäinen vertailu,
- valitun ruokakunnan tiedot,
- valintaperusteet,
- sekä päätöksenteon ajankohta.

Lisädokumentointivelvoitteet eivät käytännössä paranna asuntojen oikeudenmukaista kohdentumista, vaan lisäävät hallinnollista työtä, kustannuksia ja tietosuojavelvoitteita.

Jos lainsäätäjän tavoitteena on muuttaa asuntojen kohdentumista nykyisestä, vaikuttavin ja tarkoituksenmukaisin keino on muuttaa asukasvalintakriteerejä. Kohdentumiseen vaikutetaan ensisijaisesti valintaperusteiden kautta, ei lisäämällä dokumentointia.

Lisäksi on huomioitava, että asukasvalinta on jo nykyisin tarkasti säänneltyä toimintaa, jota ohjaavat lainsäädäntö, Varken ohjeistus sekä viranomaisvalvonta. Dokumentointivaatimusten lisäämiselle tulisi esittää selkeä arvio siitä, mitä konkreettista lisähyötyä nykytilaan verrattuna tavoitellaan ja miten ehdotetut muutokset käytännössä parantaisivat asuntojen kohdentumista.

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 §)

-
Valvontatapapäättös 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)

-
Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom)

Espoon Asunnot ei vastusta, vaan suhtautuu neutraalisti kunnan jäsenen etusijasäännöksen poistamiseen.

Käytännössä asukasvalintaa ohjaavat jo nykyisin ensisijaisesti asunnontarpeen kiireellisyys, pienituloisuus ja vähävaraisuus Varken asukasvalintaohjeiden mukaisesti. Kunnan jäsenen etusijan merkitys on nykyisessä toimintaympäristössä jäänyt vähäiseksi ja käytännössä pitkälti teoreettiseksi.

-
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)

Espoon Asunnot kannattaa vuokraoikeuden siirtoihin liittyvien rajoitusten tarkentamista.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tulee kohdistua ensisijaisesti pienituloisille ja eniten asuntoa tarvitseville kotitalouksille myös tilanteissa, joissa vuokrasuhde siirtyy toiselle henkilölle tai vuokrasuhteen jatkamista arvioidaan. On perusteltua, että myös näissä tilanteissa huomioidaan asukasvalintaperusteet (ml. tulorajat).

Espoon Asunnot haluaa kiinnittää huomiota myös siihen, että AHVL 45 §:n mahdollistama nykyinen puuttumiskeino tilanteissa, joissa vuokranantaja haluaa vastustaa vuokraoikeuden siirtoa, on kanteen nostaminen. Kyseinen keino on käytännössä hyvin raskas ja epätarkoituksenmukainen sekä siihen liittyy oikeudenkäyntikuluriski, mikä on käytännössä johtanut siihen, että siirtoja hyvin harvoin lähdetään vastustamaan. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla olisi toisinaan käytännössä syytä vastustaa siirtoa, mutta raskas kanteen nostamista edellyttävä menettely nostaa puuttumiskynnystä merkittävästi. Tällainen tilanne saattaisi olla käsillä esimerkiksi siinä tilanteessa, että siirto haluttaisiin tehdä asukkaalle perheenjäsenelle, joka on aiheuttanut jo aiemmin asunnossa asuessaan asumishäiriöitä. Mikäli siirto edellyttäisi vuokranantajan lupaa, siirtoihin olisi vuokranantajan puolelta tarvittaessa helpompi vaikuttaa.

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)

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan alivuokrausta tulisi rajoittaa nyt ehdotettua enemmän. Espoon Asunnot kannattaa alivuokrauksen muuttamista siten, että se vaatisi aina vuokranantajan luvan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Luvanvaraisuus selkeyttäisi sääntelyä ja helpottaisi valvontaa. Luvattoman asunnon tai sen osan luovuttamisen toteaminen olisi yksiselitteistä ilman tarvetta arvioida jälkikäteen, onko kyse ollut sallitusta alivuokrauksesta vai kielletystä lyhytvuokrauksesta tai muusta asumisesta poikkeavasta käytöstä.

Lisäksi luvanvaraisuus mahdollistaisi etukäteisvalvonnan. Vuokranantaja voisi jo ennen luovutusta varmistaa, että lain edellytykset täyttyvät, vuokran määrä on sääntelyn mukainen ja osapuolilla on riittävät tiedot oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Tämä vähentäisi jälkikäteistä valvontaa, tulkintaongelmia ja riitatilanteita sekä tukisi tehokkaammin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien käyttörajoitusten toteutumista.

Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltäminen (pitkä korkotukilaki 12 a § 3 mom, aravarajoituslaki 5 a § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 3 mom)

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua sääntelyä. Lyhyt vuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön nimenomainen kieltä selkeyttää oikeustilaa ja vahvistaa valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttämistä siihen tarkoitukseen, johon julkinen tuki on myönnetty.

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

Espoon Asunnot kannattaa ehdotettua sääntelyä, joka selkeyttää vuokranantajan puuttumiskeinoja väärinkäyttötilanteissa.

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)

Espoon Asunnot vastustaa painokkaasti ehdotusta jatkuvasta asumisaikaisesta valvonnasta.

Tutkimusten ja selvitysten perusteella valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien suurituloisten kotitalouksien osuus on jo nykyisin verrattain pieni. Lakiluonnoksessa viitataan vuoden 2022 tietoihin, joiden mukaan tavallisissa pitkällä korkotuella ja aravalainalla rahoitetuissa vuokra-asunnoissa noin viisi prosenttia asuntokunnista kuului ylimpiin tulokymmenyksiin.

On kuitenkin huomattava, että kyseiset tiedot ovat ajalta ennen vuoden 2025 alussa voimaan tulleita tulorajoja. Lisäksi kyseessä on valtakunnallinen tarkastelu, jossa mukana ovat myös alueet, joilla valtion tukemille vuokra-asunnoille ei enää ole riittävää kysyntää. Näillä alueilla asukasvalinnassa on käytännössä jouduttu joustamaan tulorajoista asuntojen käyttöasteen ylläpitämiseksi.

Espoon tilanne on olennaisesti erilainen. Espoossa valtion tukemalla asumisella on edelleen selkeä taloudellinen merkitys asukkaille, koska vuokrataso jää selvästi markkinavuokrien alapuolelle ja asuntoihin kohdistuu voimakasta kysyntää. Espoon Asuntojen havaintojen perusteella tulorajojen ylitykset ovat nykytilanteessa vähäisiä.

Espoon Asuntojen omien tietojen perusteella valtaosa asunnon saaneista kotitalouksista oli jo ennen tulorajojen käyttöönottoa selvästi tulorajojen alapuolella. Asunnon saaneiden kotitalouksien mediaanitulo on noin puolet enimmäistulorajasta ja ylin kvartiili noin 70 prosenttia rajasta. Tulorajojen käyttöönoton jälkeen uusien asukkaiden tulojakauman yläreuna on laskenut edelleen: ennen tulorajoja 95. persentiili oli hieman tulorajan yläpuolella (101,7 prosenttia rajasta), kun taas tulorajojen käyttöönoton jälkeen se sijoittuu selvästi tulorajan alapuolelle (92,2 prosenttia rajasta). Uusista asukastalouksista 68 prosentissa vähintään yksi henkilö on palkkatyössä.

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan nykyiset tulorajat yhdessä voimassa olevien asukasvalintaperusteiden kanssa ohjaavat asuntojen kohdentumista jo nyt tehokkaasti pienituloisille ja eniten asuntoa tarvitseville kotitalouksille.

Kyse ei siten vaikuta olevan laajasta järjestelmätason ongelmasta, joka oikeuttaisi raskaan ja pysyvän asumisaikaisen valvontajärjestelmän rakentamisen.

Lisäksi on huomattava, että asukasvalinnan enimmäistulorajan ylittyminen ei tarkoita suurituloisuutta. Aalto-yliopiston AlueAvain-tutkimusryhmän selvityksen mukaan Espoossa lähes puolet kaikista ruokakunnista ylittää asukasvalinnan enimmäistulorajat, joten rajan ylittyminen kuvaa tavanomaista keskituloisuutta. Esitysluonnoksen viittaaman asukasrakenneselvityksen mukaan ylimpiin kahteen tulokymmenyksen kuuluvia asuntokuntia on tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vain noin viisi prosenttia. Tyypillisin tulorajan ylittävä ruokakunta on kahden työssäkäyvän aikuisen talous. Ehdotettu seuranta ja irtisanominen kohdistuisivat siten pääosin keskituloisiin työssäkäyviin ruokakuntiin, eivät esityksen tavoitteissa tarkoitettuihin suurituloisiin.

Koska uusien asukkaiden tulotaso on selvästi tulorajojen alapuolella, asuvassa kannassa esiintyvät tulorajan ylitykset syntyvät käytännössä asumisaikaisesta tulokehityksestä pitkien vuokrasuhteiden aikana. Tulojen nousu uusien asukkaiden mediaanitasolta tulorajan yli edellyttää tyypillisesti tulojen lähes kaksinkertaistumista esimerkiksi työllistymisen, urakehityksen tai puolison työllistymisen myötä. Ehdotettu irtisanominen kohdistuisi siten talouksiin, joiden tilanne on asumisen aikana olennaisesti kohentunut, ja sanktioisi juuri sitä myönteistä kehitystä, jota yhteiskunnan tulisi edistää. Tämä konkretisoi esitysluonnoksen itsensä tunnistaman riskin siitä, että ruokakunnat alkavat vältellä tulojen ja varallisuuden kasvua.

Esitysluonnoksessa seurantaan ja irtisanomiseen kuvataan sisältyvän harkinnanvara, ja esityksen vaikutusarviot nojaavat tähän harkinnanvaraan. Espoon Asunnot katsoo, että korkean kysynnän alueilla toimivalle julkisomisteiselle vuokralatoyhtiölle harkinnanvara on näennäistä. Tämä johtuu kolmesta tekijästä. Ensinnäkin seurantavelvollisuus tuottaa vuokranantajalle tiedon asukasvalintaperusteiden täyttymättä jäämisestä. Toiseksi yhdenvertaisen kohtelun vaatimus estää julkisomisteista yhtiötä soveltamasta irtisanomisoikeutta valikoiden, koska samassa asemassa olevia ruokakuntia on kohdeltava samalla tavalla. Kolmanneksi irtisanomisen edellytys, asunnon soveltuminen valintaperusteet täyttävien hakijoiden käyttöön, täyttyy Espoossa käytännössä koko asuntokannassa. Näiden tekijöiden yhteisvaikutuksesta harkinnanvaraiseksi säädetty oikeus muodostuu käytännössä kategoriseksi velvoitteeksi.

Esitysluonnoksen vaihtoehtotarkastelussa on hylätty malli, jossa tulorajan ylittyminen johtaisi säännönmukaisesti vuokrasopimuksen irtisanomiseen, muun muassa hallinnollisten kustannusten ja mallin joustamattomuuden vuoksi. Ehdotettu sääntely tuottaisi korkean kysynnän alueilla saman lopputuloksen, mutta hajautetusti toteutettuna ja ilman hylätyn mallin yksiselitteisyyttä sekä keskitetyn rekisteritarkastelun kustannustehokkuutta.

Mikäli seurantavelvollisuudesta säädetään, laissa tai asetuksessa tulee määritellä velvollisuuden täyttävä seurannan vähimmäistaso ja tiheys. Sisällöltään avoin velvollisuus yhdistettynä valvontaan jättäisi vuokratyhtiöt oikeudellisesti epäselvään asemaan.

Asumisen jatkuva seuranta ja mahdollinen irtisanomisuhka muodostavat myös väliaikaisuuden tunnetta asumiseen. Tämä heikentää asumisen pysyvyyden kokemusta ja kodin tunnetta, jotka ovat keskeisiä vakaan asumisen edellytyksiä. Riskinä on, että jatkuva valvonta lisää asukkaiden välinpitämättömyyttä asumisympäristöä kohtaan sekä heikentää yhteisöllisyyttä ja asumisrauhaa.

Lisäksi jatkuva taloudellisen tilanteen seuranta ja siihen perustuva arviointi eivät luontevasti kuulu vuokratyhtiöiden tehtäväkenttään. Vuokratyhtiöiden roolina on tarjota kohtuuhintaista ja vakaata asumista, ei toimia jatkuvaa sosioekonomista valvontaa toteuttavana viranomaisena.

Espoon Asunnot pitää myös ongelmallisena mallia, jossa mahdollinen asumisaikainen valvonta hajautettaisiin yksittäisten vuokratyhtiöiden toteutettavaksi. Tämä johtaisi siihen, että lukuisat erikokoiset toimijat joutuisivat rakentamaan omat:

- valvontaprosessinsa,
- tietosuojakäytäntönsä,
- järjestelmäratkaisunsa,
- sekä juridiset toimintamallinsa.

Tällainen hajautettu malli olisi hallinnollisesti raskas ja kokonaisuutena kallis.

Jos lainsäätävä katsoo asumisaikaisen valvonnan välttämättömäksi, tulisi valvonta toteuttaa keskitetysti viranomaismallilla. Valtiolla on jo käytössään tarvittavat rekisteritiedot, joiden perusteella kotitalouksien tulojen ja ruokakuntien muutosten seuranta olisi mahdollista toteuttaa yhdenmukaisesti ja kustannustehokkaasti.

Tällöin viranomaisen voisi ilmoittaa vuokratyhtiöille ne yksittäiset tapaukset, joissa asukkaiden taloudellinen tilanne on muuttunut siten, että jatkotoimenpiteitä tulee arvioida.

Mikäli valvontatehtävä jätetään vuokratyhtiöille, kohdistuvat valvonnasta aiheutuvat kustannukset lopulta omakustannuseriaatteen kautta vuokriin. Käytännössä jatkuvan valvonnan

kustannukset maksaisivat tällöin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvat pienituloiset asukkaat itse.

Rakentavana vaihtoehtona jatkuvalla asumisaikaiselle seurannalle Espoon Asunnot ehdottaa, että tulorajat tarkistettaisiin myös silloin, kun asukas vaihtaa asuntoa hänestä riippumattomasta syystä, esimerkiksi peruskorjauksen vuoksi. Asukkaan omasta aloitteesta tapahtuvissa asunnon vaihdoissa tulot tarkistetaan jo nykyisin. Sen sijaan peruskorjauksen vuoksi muuttavan asukkaan tuloja ei tarkisteta hänen siirtyessään väistöasuntoon eikä myöskään hänen mahdollisesti palatessaan peruskorjauksen valmistuttua takaisin alkuperäiseen kohteeseen.

Asunnon vaihtuminen olisi luonteva tarkastelupiste. Tulot voitaisiin tarkistaa samalla menettelyllä kuin asukasvalinnassa muutoinkin ilman uusia tiedonsaantioikeuksia tai asumisaikaista valvontaa. Menettelyä ei voida pitää kohtuuttomana, sillä peruskorjauksen vuoksi muuttava asukas joutuu joka tapauksessa järjestämään asumisensa uudelleen, ja irtisanomisaika antaa enimmäistulorajan ylittävälle ruokakunnalle riittävästi aikaa järjestää asuminen markkinaehtoisesti. Espoon Asuntojen kannassa peruskorjauksiin liittyviä siirtoja on vuosittain noin 200 asunnossa.

Espoon Asunnot suhtautuu kriittisesti henkilötietojen käsittelyn merkittävään laajentamiseen osana jatkuvaa asumisaikaista valvontaa.

Lakiluonnoksessa kuvattu ongelma vaikuttaa määrällisesti varsin rajalliselta. Lisäksi luonnoksessa esitetyt tiedot perustuvat suurelta osin aikaan ennen vuoden 2025 alussa voimaan tulleita tulorajoja. Espoon Asuntojen havaintojen perusteella nykyiset tulorajat yhdessä voimassa olevien asukasvalintaperusteiden kanssa ohjaavat asuntojen kohdentumista jo tehokkaasti pienituloisille ja eniten asuntoa tarvitseville kotitalouksille.

Espoon Asunnot pitää ongelmallisena sitä, että jatkuvaan seurantaan liittyvä henkilötietojen käsittely ja valvontatehtävä hajautettaisiin yksittäisille vuokrataloyhtiöille. Tämä lisäisi merkittävästi henkilötietojen käsittelyä, hallinnollista työtä sekä tietosuojavelvoitteita ilman, että vaikutuksia asuntojen kohdentumiseen on riittävästi osoitettu.

Espoon Asunnot korostaa, että vuokrataloyhtiöillä ei nykyisin ole tietoa asunnoissa asuvien ruokakuntien tuloista eikä oikeutta näiden tietojen saamiseen. Tulotiedot saadaan vain asunnon hakemisen yhteydessä. Ehdotettu seuranta- ja irtisanomistehtävä edellyttäisi siten kokonaan uusien tiedonsaantioikeuksien ja henkilötietojen käsittelyperusteiden luomista sadoille erikokoisille vuokrataloyhtiöille. Valtiolla vastaavat rekisteritiedot ja niiden käsittelyn rakenteet ovat jo olemassa.

Jos asumisaikainen seuranta katsotaan välttämättömäksi, tulisi se toteuttaa keskitetysti viranomaismallilla.

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)

Espoon Asunnot vastustaa mallia, jossa vuokrataloyhtiöille annettaisiin oikeus irtisanoa vuokrasopimus asumisaikaisen taloudellisen seurannan perusteella.

Mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus asukkaan myöhemmin muuttuneen taloudellisen tilanteen perusteella heikentää asumisen pysyvyyttä ja kodin tunnetta. Riskinä on, että asuminen alkaa näyttäytyä väliaikaisena eikä pitkäjänteisenä asumisratkaisuna.

Lisäksi tällainen tehtävä muuttaisi vuokrataloyhtiöiden roolia merkittävästi. Vuokrataloyhtiöiden tehtävänä on tarjota kohtuuhintaista ja vakaata asumista, ei toimia jatkuvaa sosioekonomista valvontaa toteuttavana tai siihen perustuvia irtisanomispäätöksiä tekevänä viranomaisena.

Espoon Asunnot viittaa lisäksi lausunnossa kohtaan ”Asukasrakenteen seuranta” esitettyihin huomioihin jatkuvan asumisaikaisen valvonnan ongelmista.

Ehdotettu irtisanomisperuste ulottuisi myös ennen lain voimaantuloa solmittuihin toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Tämä merkitsisi taannehtivaa puuttumista sopimussuhteiden pysyvyyteen ja vuokralaisten perusteltuihin odotuksiin. Esitysluonnoksen säätämisyjärjestysperusteluissa todetaan, että taannehtiva soveltaminen on oikeasuhtaisuuden ja oikeusturvan kannalta ongelmallista. Espoon Asunnot katsoo, että sääntelyn suhde omaisuudensuojaan ja perusteltujen odotusten suojaan edellyttää perustuslakivaliokunnan arviointia.

Espoon Asunnot kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksen omissa vaikutusarvioissa tunnistetaan ehdotetun sääntelyn keskeiset haitat. Esityksen mukaan irtisanomisen mahdollisuus voi johtaa siihen, että ruokakunnat pyrkivät hillitsemään tulojensa ja varallisuutensa kasvua. Lisäksi esityksessä arvioidaan, että muutokset vähentävät asukasrakenteen monipuolisuutta ja vaikuttavat segregatiota edistävästi erityisesti alueilla, joilla on suhteellisesti paljon valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa. Ehdotettu mekanismi poistaisi valtion tukemista vuokrataloista juuri sen keskituloisten ruokakuntien vähemmistön, joka nykyisin ylläpitää kohteiden asukasrakenteen monipuolisuutta. Tämä on ristiriidassa asukasvalintasääntelyn tavoitteisiin kuuluvan sosiaalisesti tasapainoisen asukasrakenteen ja segregatiion torjunnan kanssa.

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)

Espon Asunnot katsoo, että esitysluonnoksen vaikutuksia vuokrataloyhtiöiden hallinnollisiin kustannuksiin ja operatiiviseen toimintaan ei ole arvioitu riittävästi.

Ehdotetut muutokset lisääisivät merkittävästi:

- hallinnollista työtä,
- tietosuojavelvoitteita,
- järjestelmäkehitystarpeita,
- juridista arviointia,
- sekä valvontaan liittyviä prosesseja.

Ehdotetut muutokset lisääisivät todennäköisesti myös merkittävästi vaikeita reklamaatio- ja riitatilanteita. Erityisesti asumisaikainen taloudellisen tilanteen seuranta ja siihen liittyvät mahdolliset irtisanomistilanteet olisivat vuokrataloyhtiöille operatiivisesti ja asiakassuhteiden näkökulmasta erittäin haastavia.

Vaikutukset tulee lisäksi arvioida kategorisen soveltamisen mukaisina kohdassa Asukasrakenteen seuranta esitetyin perustein. Esitysluonnoksen viittaaman asukasrakenneselvityksen mukaan asukasvalinnan enimmäistulorajat ylitti vuonna 2022 noin 25 200 asuntokuntaa, joista lähes puolet asui pääkaupunkiseudulla. Aalto-yliopiston AlueAvain-tutkimusryhmän selvityksen mukaan Espoon valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaista noin joka kymmenes ylitti tulorajat vuoden 2022 aineistossa. Espoon Asuntojen noin 15 000 rajoitusten alaisen asunnon kannassa tämä tarkoittaisi suuruusluokaltaan 1 500 ja 2 000 ruokakunnan välistä määrää. Arvio on suuntaa antava, koska vuokrataloyhtiöillä ei ole pääsyä asuvien ruokakuntien tulotietoihin eikä siten edellytyksiä tarkemman arvion laatimiseen. Kategorisesti sovellettuna ehdotettu sääntely johtaisi korkean kysynnän alueilla useita vuosia kestäväan irtisanomisten sarjaan, jonka vaihtuvuus-, tyhjäkäynti- ja oikeudenkäyntikustannukset sekä vaikutukset asumisen pysyvyyteen ja valtion tukeman asumisen kysyntään olisivat olennaisesti suuremmat kuin esitysluonnoksessa on arvioitu.

Koska valtion tukemassa vuokra-asuntotoiminnassa noudatetaan omakustannusperiaatetta, siirtyvät lisääntyvät hallintokustannukset lopulta vuokriin. Käytännössä ehdotetun valvontajärjestelmän kustannuksia maksaisivat siten valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvat pienituloiset asukkaat itse.

Espoon Asunnot katsoo, että alivuokrauksen muuttamisella luvanvaraiseksi olisi myös myönteisiä vaikutuksia. Luvanvaraisuus mahdollistaisi käyttörajoitusten valvonnan jo ennen asunnon tai sen osan luovuttamista, vähentäisi tulkinta- ja näyttöongelmia sekä tukisi lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön tehokasta ehkäisemistä. Lisäksi se parantaisi mahdollisuuksia varmistaa sääntelyn mukaisten vuokrausehtojen toteutuminen sekä tarjota vuokralaisille ennakkollista neuvontaa.

Espoon Asuntojen näkemyksen mukaan erityisesti asumisaikaiseen valvontaan liittyvät ehdotetut muutokset lisäisivät hallinnollista sääntelyä enemmän kuin ne käytännössä parantaisivat asuntojen kohdentumista.

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

Espoon Asunnot pitää ehdotettua voimaantuloaikataulua liian tiukkana erityisesti, mikäli seurantavelvoitteita koskeva ehdotettu sääntely päätetään toteuttaa. Vuokrataloyhtiöillä tulee olla riittävä aika mm. järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle,

tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle. Näin ollen Espoon Asunnot yhtyy tältä osin Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n esitykseen siitä, että ehdotetut lait tulisivat voimaan aikaisintaan 1.1.2028 ja asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus 1.7.2028.

Muut kommentit

Muut kommenttine esitysluonnoksesta

Espoon Asunnot pitää tärkeänä, että valvonta perustuu mahdollisimman selkeisiin ja yksiselitteisiin sääntöihin. Käyttörajoitusten toteutumista voidaan edistää tehokkaammin ennakkollisilla menettelyillä kuin laajalla jatkuvalla jälkikäteisvalvonnalla.

Skarra Elina
Espoon Asunnot Oy