

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Lausunnonantaja KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokratyöyhtiö. Vuokraamme kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin niin isommissa kaupungeissa kuin pienemmilläkin paikkakunnilla. Meillä on vuokra-asuntojen lisäksi noin 400 asumisoikeusasuntoa viidellä paikkakunnalla. Merkittävä osa asunnoistamme on rakennettu valtion rahoituksella, aravalainalla tai pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Omat vuokrausneuvottelijamme hoitavat vuokra-asuntojen asukasvalinnan.

Jatkuvalla asuntokannan kehittämistyöllä ja rakennuttamalla uudiskohteita vastaamme asumisen nykytarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen. KAS asuntojen missio on tarjota luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista.

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)

KAS asunnot katsoo, että nykytilan arviointi on pääosin onnistunut sekä asukasvalintatehtävän että henkilötietojen käsittelyn osalta. KAS asuntojen näkemyksen mukaan muutostarve ei kuitenkaan ole niin merkittävä kuin esityksessä annetaan ymmärtää.

KAS asuntojen näkemyksen mukaan nykyinen asukasvalintajärjestelmä toimii käytännössä hyvin, ja asunnot kohdentuvat pääsääntöisesti niitä eniten tarvitseville. On tärkeää, että sääntely säilyy selkeänä ja riittävän joustavana, jotta asukasvalinnassa voidaan huomioida myös alueelliset erot asuntojen kysynnässä ja tarjonnassa.

KAS asuntojen näkemyksen mukaan jatkovalmistelussa olisikin tarkoituksenmukaista painottaa ennen kaikkea asukasvalinnan toimintatapojen selkeyttä ja yhdenmukaisuutta. Sääntelyä ei tulisi kiristää enempää kuin on välttämätöntä, vaan mahdollisten muutosten tulisi olla oikeasuhtaisia ja ottaa huomioon vuokra-asuntotoiminnan käytännön edellytykset sekä alueiden toisistaan poikkeavat olosuhteet.

Asukasvalintatehtävää hoitava organisaatio (pitkä korkotukilaki 11 d § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 1 mom ja lyhyt korkotukilaki 11 a § 1 mom)

Ehdotetulla uudella 1 momentilla ei muutettaisi vallitsevaa oikeustilaa, eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan, vaan muutoksella toteutettaisiin perustuslain 124 §:n edellytys julkisen hallintotehtävän antamisesta muun kuin viranomaisen hoidettavaksi lailla tai lain nojalla. KAS asunnot kannattaa ehdotusta.

Asuntohakemus (pitkä korkotukilaki 11 e §, aravarajoituslaki 4 e §, lyhyt korkotukilaki 11 b §, asukasvalinta-asetus 8 a §, lyhyt korkotukiasetus 8 a §)

Asuntohakemuksesta säädetään nykyisin asetustasoisesti. Jatkossa asunnon hakemisen perusteista säädettäisiin lailla ja tarkempia säännöksiä annettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Esitetyn mukainen sisältö vastaisi pääosin nykyistä asetusta kuitenkin siten, että alle 18-vuotiaiden lasten henkilötunnuksia tai varallisuutta ja tuloja ei jatkossa ilmoitettaisi hakemuksessa, ellei kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan. KAS asunnot kannattaa ehdotusta.

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 §)

Ehdotuksen mukaan kuntien ja hyvinvointialueiden olisi jatkossa tehtävä valvontatapapäätös, jossa määriteltäisiin valvonnan toteuttamistavat. KAS asunnot pitää tärkeänä, että kunnat veloitettaisiin antamaan valvontapäätös automaattisesti tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, kuten Varke jo nyt ohjeistaa.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

KAS asunnot katsoo, että nykytilan arviointi on tehty pääosin onnistuneesti. KAS asuntojen näkemyksen mukaan kunnan jäsenen etusijaa asukasvalinnassa ei kuitenkaan ole perusteltua kumota.

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

KAS asunnot kannattaa ja pitää hyvänä ehdotusta, joka mukaan 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.

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

Asukkaat valitaan valtion tukemiin vuokra-asuntoihin arava- ja korkotukilakien mukaisten asukasvalintaperusteiden mukaan, eli valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalinnassa näitä tarkastellaan käytännössä huomioimalla asunnonhakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Kunnan jäsenen etusijan merkitys asukasvalinnassa on käytännössä vähäinen, ja sillä on lähinnä merkitystä silloin, jos hakijoiden välille ei saada muutoin eroa. KAS asunnot ei pidä tarpeellisenä ehdotusta, jonka mukaan kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa kumottaisiin.

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin (pitkä korkotukilaki 11 c § 2 mom, aravarajoituslaki 4 c § 2 mom, asukasvalinta-asetus 7 §)

KAS asunnot pitää perusteltuna ja tärkeänä, että kunnalla ja hyvinvointialueella säilyy mahdollisuus hyväksyä rajatussa määrin asuntojen tilapäinen käyttö myös muuhun kuin asukasvalintaperusteiden mukaiseen asumiseen. Tällainen toimivalta on tarpeellinen erityisesti tilanteissa, joissa poikkeaminen tukee vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaista käyttöä, joissa hakijan terveydelliset tai sosiaaliset olosuhteet puoltavat poikkeuksen tekemistä tai joissa asunnon vuokraamatta jättäminen ei hakijatilanne ja alueellinen asuntokysyntä huomioon ottaen olisi tarkoituksenmukaista.

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

Ehdotuksen mukaan 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. Poikkeusperusteella tehtävästä asukasvalinnasta ilmoitettaisiin kunnalle tai hyvinvointialueelle etukäteen.

KAS asunnot suhtautuu ehdotukseen varauksellisesti. Valtion tukemassa vuokra-asumisessa lähtökohtana tulee olla pysyvä vuokrasuhde, eikä määräaikaisten sopimusten käyttöä tule laajentaa ilman selkeää ja rajattua tarvetta. Harkinta- ja päätösvalta siitä, tehdäänkö vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana vai määräaikaisena, on lähtökohtaisesti oltava vuokranantajalla. Määräaikaisuuden nykyistä laajempi käyttö lisäisi asukkaiden epävarmuutta ja vuokranantajan hallinnollista työtä ilman, että siitä seuraisi olennaista hyötyä asukasvalinnan tarkoituksenmukaisuuden kannalta.

Ilmoittamismenettelyä ei tule muodostaa sellaiseksi, että se tarpeettomasti viivästyttää tai vaikeuttaa asukasvalintaa.

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)

Ehdotuksen mukaan jatkossa vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä.

KAS asunnot pitää perusteltuna, että vuokraoikeuden siirtoa ja vuokrasuhteen jatkamista koskevaa sääntelyä täsmennetään valtion tukemien vuokra-asuntojen erityinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. KAS asuntojen näkemyksen mukaan on tärkeää, että asukasvalintaperusteet tulevat huomioiduiksi myös vuokraoikeuden siirtoa ja vuokrasuhteen jatkamista koskevissa tilanteissa.

KAS asunnot katsoo lisäksi, että vuokranantajan tosiasialliset mahdollisuudet vaikuttaa vuokraoikeuden siirtoon ovat nykyisin rajalliset. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ään perustuva vastustaminen edellyttää kanteen nostamista, mikä on menettelynä raskas, hidas ja oikeudenkäyntikuluriskin vuoksi käytännössä korkean kynnyksen toimenpide. Tämän vuoksi siirtoihin puuttuminen voi jäädä tekemättä myös tilanteissa, joissa siihen olisi vuokra-asumisen tarkoituksenmukaisen järjestämisen tai asumisrauhan turvaamisen kannalta perusteltu syy. KAS asuntojen näkemyksen mukaan sääntelyä on tarpeen uudistaa siten, että vuokraoikeuden siirto edellyttäisi lähtökohtaisesti vuokranantajan nimenomaista lupaa.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

KAS asunnot pitää nykytilan arviointia tältä osin onnistuneena. Ehdotuksessa on tunnistettu erityisesti lyhytvuokraukseen ja asuntojen muuhun käyttötarkoituksesta poikkeavaan käyttöön liittyvät haasteet.

Vuokran määrän valvominen asunnon luovutuksissa toisen käyttöön (pitkä korkotukilaki 12 a § 1 mom, aravarajoituslaki 5 a § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 1 mom)

KAS asunnot kannattaa ehdotusta, jonka mukaan vuokralaisen olisi ilmoitettava vuokranantajalle perimänsä vuokran määrä silloin, kun asunto luovutetaan kokonaan tai osittain toisen henkilön käyttöön.

KAS asuntojen näkemyksen mukaan valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttötarkoitus edellyttää, ettei asunnon edelleen luovuttamisesta muodostu vuokralaiselle tulonhankintakeino. Sääntelyn ja

viranomaisohjeistuksen tulisi tämän vuoksi selkeästi rajata pois mahdollisuus periä omakustannusvuokraa korkeampaa vuokraa myös alivuokrausta koskevissa tilanteissa.

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)

KAS asuntojen näkemyksen mukaan alivuokrausta koskevaa sääntelyä tulisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa rajoittaa siten, että alivuokraus vaatisi aina vuokranantajan etukäteen antaman luvan. Luvanvaraisuus selkeyttäisi vuokranantajan valvontamahdollisuuksia ja vähentäisi tarvetta arvioida jälkikäteen, onko kyse ollut alivuokrauksesta, puolisoiden yhdessäasumisesta vai esim. asunnon käyttötarkoituksesta poikkeavasta käytöstä.

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

KAS asunnot kannattaa ehdotusta, että lyhytвуokraus ja muu asumisesta poikkeava käyttö kielletään valtion tukemassa asuntokannassa. Voitontekotarkoituksessa harjoitettu lyhytвуokraus ei ole yhtenevä valtion tukeman asuntokannan tavoitteiden kanssa.

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

KAS asunnot pitää perusteltuna ja kannattaa ehdotusta, jonka mukaan 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)

KAS asunnot ei kannata ehdotusta jatkuvasta asumisaikaisesta asukasrakenteen seurannasta. Nykyiset tulorajat ja asukasvalintaperusteet ohjaavat asuntojen kohdentumista jo nykyisellään pienituloisille ja kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville kotitalouksille, eikä ehdotuksen tarpeellisuutta ole KAS asuntojen näkemyksen mukaan riittävästi osoitettu.

Jatkuva seuranta lisäisi vuokrataloyhtiöiden hallinnollista työtä, henkilötietojen käsittelyä ja tietosuojavastuuta. Se myös muuttaisi vuokrataloyhtiöiden roolia kohtuuhintaisen ja vakaan asumisen tarjoajasta asukkaiden taloudellisen tilanteen jatkuvaksi seuraajaksi. KAS asunnot ei pidä tällaista muutosta tarkoituksenmukaisena valtion tukeman vuokra-asumisen tavoitteiden kannalta.

KAS asunnot pitää ongelmallisena myös sitä, että seuranta voisi vaarantaa asukkaan asumisen jatkuvuuden hänen taloudellisen tilanteensa parantuessa. Tulojen kasvu on lähtökohtaisesti myönteistä kehitystä, ja yksittäisten kotitalouksien tulojen nousu voi osaltaan tukea talojen sosiaalista monipuolisuutta sekä ehkäistä asuinalueiden eriytymistä.

KAS asunnot korostaa lisäksi, että mahdollisesta seurannasta aiheutuvat lisäkustannukset tulevat omakustannusperiaatteen kautta valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien pienituloisten asukkaiden maksettavaksi. Valvonnasta aiheutuvat kustannukset eivät saa heikentää niiden asukkaiden asemaa, joiden asumisen tukemiseksi järjestelmä on tarkoitettu.

Mikäli asumisaikainen seuranta kuitenkin katsottaisiin välttämättömäksi, sen tulisi olla tarkkarajaista, hallinnollisesti kevyttä ja ensisijaisesti viranomaisen toteuttamaa. Tarvittavat rekisteritiedot ja niiden käsittelyyn liittyvät rakenteet ovat viranomaisilla, eikä vastaavien valvontaprosessien, tietojärjestelmien ja henkilötietojen käsittelyperusteiden rakentaminen lukuisille vuokratalo-yhtiöille ole KAS asuntojen näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaista.

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)

KAS asunnot ei kannata ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalle annettaisiin oikeus irtisanoa vuokrasopimus asumisaikaisen taloudellisen seurannan perusteella. KAS asuntojen käsityksen ja kokemuksen mukaan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu valtaosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet.

Joka tapauksessa asukkaan taloudellisen tilanteen asumisaikainen, vähäinen parantuminen ei saa johtaa siihen, että pitkäaikaiseksi tarkoitettu asuminen muuttuu epävarmaksi. KAS asunnot pitää erityisen ongelmallisena sitä, jos uusi irtisanomisperuste ulottuisi myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.

Lisäksi tulojen ja varallisuuden kasvuun perustuva irtisanominen voi KAS asuntojen näkemyksen mukaan heikentää talojen sosiaalista monipuolisuutta ja kannustaa kotitalouksia pidättäytymään taloudellisen asemansa parantamisesta. Tämä ei edistäisi valtion tukeman vuokra-asumisen tavoitteita eikä sosiaalisesti tasapainoisen asukasrakenteen säilymistä.

Lakien muut korjaustarpeet

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

KAS asuntojen näkemyksen mukaan nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti.

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 §)

KAS asunnot pitää kannatettavana ja perusteltuna sitä, että tiedonsaantioikeutta selkeytettäisiin ja muutettaisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan käytäntöä, esimerkiksi Varken, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen tietojensaantioikeus rajattaisiin ainoastaan lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömiin tietoihin.

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)

KAS asunnot pitää muutosehdotuksia pääosin perusteltuina, mutta kiinnittää huomiota toimijoiden yhdenvertaisuuteen lainaehdoissa. Pitkän korkotukilain 6 §:n 4 momentin mukaan lainansaajan on pidettävä kohde vakuutettuna, mutta vakuutusta ei edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä. Yhtiö pitää ongelmallisena sitä, ettei perusteluissa ole tuotu esille, millä perusteilla vakuutusta ei edellytetä em. yhteisöiltä, mutta sitä edellytetään esimerkiksi niiden kokonaan omistamilta yhtiöiltä. Toimijoiden yhdenvertaisuuden kannalta vakuuttamisvelvollisuuden tulisi olla yhdenmukainen kaikille omistajatahoille.

Takauskorvauksen viivästyskoron täsmentäminen (pitkä korkotukilaki 29 § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 20 § 3 mom)

KAS asuntojen käsityksen mukaan pykälän muutokset olisivat selkeyttäviä eivätkä muuttaisi oikeustilaa.

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)

KAS asunnot kannattaa ehdotusta, jonka mukaan lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin lisättäisiin pitkässä korkotukilaissa oleva Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainan hyväksymismenettelyä. Muutoksen myötä kaikkia lainan hakijoita kohdellaan yhtenäisin periaattein.

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussääntelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)

KAS asunnot pitää perusteltuina muutosehdotusta, jonka mukaan takauslainalakiin lisättäisiin säännökset siitä, että lainamuutokset hyväksyy Valtiokonttori. Lisäksi korkotuki- ja takauslainalaeissa täsmennettäisiin ja yhtenäistettäisiin säännöksiä takauskorvauksen maksamisesta. Tällä hetkellä lainaehtojen muuttamisesta lainakauden kuluessa ei ole säännöksiä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetussa laissa (takauslainalaki), mutta niitä koskevat asiat käsitellään Valtiokonttorissa. Sääntelyn yhtenäistäminen parantaa järjestelmän selkeyttä.

Vaikutusten arviointi

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)

KAS asuntojen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi on tehty pääosin onnistuneesti, mutta sitä olisi keskeisten muutosehdotusten osalta täydennettävä.

Erityisesti vuokraoikeuden siirtoa, vuokran määrän valvontaa, asukasrakenteen seurantaan sekä näihin liittyviä purku- ja irtisanomisoikeuksia koskevat vaikutukset vuokrataloyhtiöiden toimintaan, talouteen ja henkilöresursseihin edellyttävät tarkempaa arviointia. Ehdotetut tehtävät merkitsisivät vuokrataloyhtiöille uusia hallinnollisia velvoitteita, joiden kustannukset siirtyisivät omakustannusperiaatteen kautta viime kädessä asukkaiden maksettaviksi. Tämän vuoksi sääntelyn vaikutukset tulee arvioida myös vuokrien ja pienituloisten asukkaiden aseman näkökulmasta.

KAS asunnot pitää lisäksi tärkeänä, että arvioinnissa otetaan huomioon ehdotusten vaikutukset asumisturvaan, valtion tukemien vuokra-asuntojen houkuttelevuuteen ja asukasrakenteeseen. Jos asumisen pysyvyys koetaan aiempaa epävarmemmaksi, se voi heikentää hakijoiden luottamusta valtion tukemaan vuokra-asumiseen ja lisätä asukasrakenteen yksipuolistumisen sekä segregaaation riskiä.

Vaikutusten arvioinnissa on käsiteltävä myös sitä, että osaa ehdotetuista säännöksistä sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Tällä voi olla merkitystä vuokralaisten asumisturvan, sopimussuhteiden pysyvyyden ja perusteltujen odotusten kannalta.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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.

KAS asunnot katsoo, että ehdotettu voimaantuloaikataulu on liian tiukka. Vuokrataloyhtiöillä tulee olla riittävä aika mm. järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle.

KAS 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

KAS asunnot katsoo, että esitysluonnoksessa on useita kannatettavia, mutta myös tarkempaa kriittistä arviointia edellyttäviä ehdotuksia.

KAS asuntojen näkemyksen mukaan ehdotetuissa muutoksissa korostuvat valvonta, seuranta ja rajoitukset. Näiden vaikutukset vuokratyöyhtiöiden toimintaan, hallinnolliseen kuormitukseen ja asukkaiden asemaan tulee arvioida huolellisesti ennen sääntelyn laajentamista.

KAS asunnot pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa otetaan huomioon alueelliset erot. Esitys näyttää osin perustuvan erityisesti suurten kasvukeskusten tilanteisiin, vaikka monilla paikkakunnilla keskeinen haaste on asuntojen käyttöasteen ylläpitäminen eikä asukasvalinnan kohdentuminen. Liian tiukka tai yksityiskohtainen sääntely voi tällaisilla alueilla heikentää vuokra-asuntotoiminnan edellytyksiä.

Lisäksi KAS asunnot katsoo, ettei esitysluonnoksessa ole kaikilta osin osoitettu riittävästi, että ehdotetut muutokset parantaisivat nykytilaa tai vastaisivat tunnistettuihin ongelmiin oikeasuhtaisella tavalla. Sääntelyn lisääminen ilman selkeää vaikuttavuutta voi kasvattaa hallinnollista kuormitusta ja monimutkaistaa järjestelmää tarpeettomasti.

KAS asuntojen näkemyksen mukaan sääntelyn tulee olla oikeasuhtaista, selkeää ja käytännössä toimivaa sekä tukea valtion tukeman vuokra-asumisen keskeisiä tavoitteita: kohtuuhintaista, vakaata ja käytännössä toimivaa asumista ilman tarpeetonta hallinnollista lisäkuormaa.

Laine Laura
KAS asunnot Oy