

Lausunto

18.06.2026

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

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)

-

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 arviointi 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)

-

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)

-

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)

-

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

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta, on valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon yleinen tavoite ja edistää järjestelmän sosiaalista tarkoituksenmukaisuutta. Kohdentaminen toteutuu jo nykyisellään Jyväskylässä olevan valtion tukeman vuokra-asuntokannan osalta pääosin hyvin. Asuntojen vuokrauksen sekä majoitusliiketoimintaa koskevien nykypäivän tarpeiden ja käytäntöjen selkeyttäminen on tarpeen ja siten mahdollistetaan myös nykyistä parempi puuttumisen havaittuihin ongelmiin. Kunnan jäsenen etusijasta luopuminen puolestaan vahvistaa hakijoiden yhdenvertaista kohtelua ja tukee liikkumisvapautta.

Kunnan tehtäviin kuuluu valvoa kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke ent. ARA) on nykyisellään ohjeistanut kuntia tekemään valvontatapapäätöksen, tätä ohjeistusta on noudatettu myös Jyväskylässä. Käytäntöjen yhtenäistämisen näkökulmasta esityksessä todetaan, että olisi perusteltua säätää valvontatapapäätöksestä lailla. Jyväskylän kaupunki pitää tätä kannatettavana, mutta toteaa, että valvonnan käytännön toteuttamisen osalta kunnille tulee jättää edelleen laaja harkintavalta.

Esityksessä pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin esitetään lisättäväksi omistajien velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Vuokranantajalla olisi tässä tarkoituksessa oikeus pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot nähtäväksi vastaavasti kuin asukasvalinnassa. Eryissä säännöksenä AHVL:n irtisanomissääntelyyn nähden lakeihin lisättäisiin vuokranantajalle oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.

Jyväskylän kaupunki suhtautuu edellä mainittuun ehdotukseen kriittisesti eikä pidä sen käyttöönottoa perusteltuna eikä kannatettavana. Jyväskylän kaupunki katsoo, että esitys heikentää valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien asumisturvaa ja esityksessä ehdotettu mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus muuttaa asumisen luonnetta olennaisesti. Valtion tukema vuokra-asuminen on perinteisesti tarjonnut pitkäjänteisen ja vakaan asumisratkaisun, mutta esityksen seurauksena asuminen muodostuu aiempaa ehdollisemmaksi. Tämän voidaan olettaa heikentävän asukkaiden luottamusta järjestelmään ja lisäävän kokemusta asumisen tilapäisyydestä. Tämä puolestaan voi vähentää kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa kohtaan ja lisätä näin asuntojen vajaakäyttöä, jonka haitalliset vaikutukset kohdentuvat lopulta pienituloisiin ja vähävaraisiin asukkaisiin, kun vajaakäytön kustannukset ja menetetty vuokratulo jäävät omakustannusvuokrissa heidän maksettavikseen.

Erytystä huolta kiinnitetään valtion tukemassa asuntokannassa asuviin lapsiperheisiin. Asumisen epävarmuudella on kielteisiä vaikutuksia lasten turvallisuuden tunteeseen ja kasvurauhaan. Asunnon vaihtaminen ja muuttaminen jopa eri asuinalueelle vaikuttaisi erityisesti lapsiperheisiin, joissa lapset voisivat joutua vaihtamaan varhaiskasvatus- ja koulupaikkaa ja muutkin sosiaaliset kontaktit voisivat katketa.

Jyväskylän kaupunki kiinnittää huomiota myös esityksen kannustinvaikutuksiin. Mikäli vuokrasuhteen jatkuminen on sidottu nykyistä vahvemmin ruokakunnan tulojen ja varallisuuden kehittymiseen, syntyy riski kannustinloukusta. Tulojen kasvattamista tai varallisuuden kartuttamista voidaan välttää, jotta asuminen olemassa olevassa kodissa voi jatkua. Tämä on ristiriidassa muun muassa työllistymistä tukevien tavoitteiden kanssa. Huomioon tulee ottaa myös asukkaat, joilla on maksuhäiriömerkintöjä, jotka ovat usein esteenä asunnon saamisen vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta.

Merkittävänä riskinä voidaan pitää myös segregaatian vahvistumista erityisesti alueilla, joilla kysyntä valtion tukemille vuokra-asunnoille on suurta. Esityksen mukainen entistä säädellympi kohdentaminen voi johtaa siihen, että valtion tukema asuntokanta keskittyy vielä nykyistäkin voimakkaammin pienituloisille kotitalouksille. Tämä heikentää asuinalueiden sosiaalista monimuotoisuutta ja lisää alueellista eriytymistä, vaikka yksi asukasvalinnan tavoitteista on pyrkiminen talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Hallinnollisen taakan kasvu esityksen toimenpiteistä asukasvalinnan valvonnassa on merkittävä. Esityksessä vuokratalo-yhteisöille asetettaisiin velvollisuus seurata jatkuvasti asukasrakennetta sekä asuntojen kohdentumista. Tämä merkitsisi lisääntyvää tiedonkeruuta, raportointia ja hallinnollista työtä. Kustannukset työn lisääntymisestä siirtyisivät tältäkin osin lopulta pienituloisten ja vähävaraisten asukkaiden maksettavaksi. Jyväskylän kaupunki näkee, että esitetyt lisävelvoitteet vuokratalo-yhteisöille ovat suhteettomia alueilla, kuten Jyväskylässä, joilla kohdentumisen ongelmia ei esiinny samassa määrin kuin pääkaupunkiseudulla.

Edellä olevaan perustuen Jyväskylän kaupunki toteaa, että hallituksen esitys vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta on joiltakin osin kannatettava. Jyväskylän kaupunki ei kuitenkaan kannata esitykseen kirjattua vuokranantajan oikeutta irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, tämä on ristiriidassa sopimussuhteiden pysyvyyden suojaan, vähentää asukkaiden asumisturvaa, synnyttää kannustinvaikutuksia, lisää segregatiota eikä huomioi riittävästi alueellisia markkinaeroja.

Laitinen Marika
Jyväskylän kaupunki / Kaupunkirakenne