Kouvolan kaupunki

Lausunto

18.06.2026 1018/2026

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Kouvolan kaupungissa on vajaat 78 000 asukasta. Väestö on vähentynyt C21 kaupungeista sekä määrällisesti että suhteellisesti eniten viimeisen 10 vuoden aikana. Väestön väheneminen jatkuu myös tulevaisuudessa. Kaupunki omistaa 100 %:sesti Kouvolan Asunnot Oy;n, mikä on merkittävä toimija kaupungin vuokra-asuntomarkkinoilla.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Kouvolan kaupunki näkee, että valmistelu kohdentuu pääosin kasvukeskusten markkinatilanteen näkökulmaan eikä siinä tunnisteta riittävästi vuokra-asuntomarkkinoiden erityispiirteitä alueilla, joissa väestö vähenee. Kouvolan kaltaisilla alueilla keskeinen ongelma ei ole asuntojen väärinkäyttö tai ylisuuri kysyntä, vaan väestön väheneminen, asuntojen vajaakäyttö, heikentynyt kysyntä, vanheneva asuntokanta ja kasvava korjausvelka.

Esityksen vaikutukset voivat väestöltään supistuvalla alueella muodostua merkittävästi haitallisemmiksi kuin kasvukeskuksissa. Omistajan näkökulmasta Kouvolan kaupunki pitää merkittävänä riskinä sitä, että Kouvolan Asunnot Oy:n hallinnoimien vuokra-asuntojen käyttöaste laskee entisestään. Sääntelyn kiristäminen voi heikentää valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä alueilla, joilla käyttöasteen ylläpito on jo nykyisellään haastavaa.

Kouvolan kaupunki pitää tärkeänä, valtion tukemia asuntoja käytetään niiden tarkoituksen mukaisesti ja että lisääntyvä sääntely ei aiheuta kohtuutonta hallinnollisen työn lisäystä kaupungilla ja kaupungin alueella toimivissa vuokrataloyhteisöissä. Liian yksityiskohtainen sääntely voi käytännössä estää asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön muuttotappioalueilla ja hallinnollisen työn lisäys vuokrataloyhteisöissä todennäköisesti johtaa vuokrien nousuun.

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)

Kouvolassa asukasvalintatehtävää hoitavat kaupungin omistama Kouvolan Asunnot Oy ja muut paikalliset valtion tukemat vuokrataloyhteisöt. Asukasvalinnan valvontatehtävä on Kouvolan kaupungin viranhaltijalla. Tehtävä on julkinen hallintotehtävä ja valvontaviranomaisella on tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudet. Toiminta toteutuu voimassa olevien lakien ja säännösten mukaisesti.

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

Kouvolassa asukasvalintatehtävää hoitavat kaupungin omistama Kouvolan Asunnot Oy ja muut paikalliset valtion tukemat vuokrataloyhteisöt. Kouvolan kaupungin mielestä asukasvalintaa koskevien säännösten soveltamisessa tulee huomioida alueelliset markkinaerot. Nykyisen sääntelyn keskeinen vahvuus on ollut mahdollisuus käyttää tapauskohtaista harkintaa tilanteissa, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä, käyttöaste on heikko ja alueella esiintyy muuttotappiota. Lakimuutokset eivät saa johtaa tilanteeseen, jossa vuokrataloyhteisöjen mahdollisuus ylläpitää käyttöastetta heikkenee olennaisesti.

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 korkoutukilaki 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 §)

Kunnan tehtävä on valvoa kunnassa sijaitsevien valtion tukemien asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Kouvolan kaupungilla on valvontatapapäätös arava- ja korkotukilainoitettuja vuokratalokohteita varten. Päätöksessä on määritelty muun muassa valvontatavat ja valvontamäärät vuosittain, miten ja milloin vuokrataloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista valvontaa varten, miten kunta pitää luetteloa vuokra- ja osaomistustaloista, miten kunta raportoi valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpide-ehdotuksista valvonnan kohteelle ja kunnan sisällä sekä miten havaittuihin epäkohtiin puututaan. Jälkikäteen esiin tulleet mahdolliset puutteet ja epäkohdat selvitetään.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Kouvolan kaupungin mielestä alueelliset markkinaerot tulee huomioida ja vuokrataloyhteisöille jättää nykyinen tai nykyistä laajempi harkintavalta asukasvalinnassa huomioiden kaupungin elinvoimatavoitteet, alueellinen kysyntätilanne, vuokra-asuntojen käyttöaste ja segregaation ehkäisy.

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 kielto (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 §)

Kouvolan kaupungin viranhaltijalla on valvontaviranomaisena tällä hetkellä riittävät tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudet. Sääntelyn kiristyessä, tulee oikeuksia laajentaa tarpeen vaatiessa.

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)

Jos kunnan valvontatehtävään liittyvää sääntelyä kiristetään, se tarkoittaa kunnan viranhaltijalle lisätyötä ja sitä kautta myös lisäkustannuksia.

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

-

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Hasu Elina
Kouvolan kaupunki - Kehittämispäällikkö Liisa Kolari ja tilavuokrausasiantuntija Marita Palmu