

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 370 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on yli 35 000 jäsentä.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Suomen Vuokranantajat pitää esitysluonnoksen tavoitteita kannatettavina ja katsoo, että ehdotetut muutokset vahvistavat valtion tukeman vuokra-asuntokannan kohdentumista niitä eniten tarvitseville kotitalouksille.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on Suomessa noin 345 500, mikä vastaa noin 27 prosenttia koko vuokra-asuntokannasta. Kyse on merkittävästä yhteiskunnallisesta resurssista, jonka tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaista asumista kotitalouksille, joiden mahdollisuudet hankkia asunto vapailta markkinoilta ovat rajalliset. Järjestelmän hyväksyttävyyys ja vaikuttavuus edellyttävät, että asunnot myös käytännössä kohdentuvat tähän kohderyhmään.

Valtion tukeman asuntokannan kohdentuminen onkin erityisen tärkeää tilanteessa, jossa julkisia asumistukia on viime vuosina kohdennettu aiempaa tarkemmin. Suomen Vuokranantajat pitää perusteltuna, että sekä olemassa olevan asuntokannan että uusien valtion tuella rakennettavien asuntojen kohdentumista arvioidaan siitä näkökulmasta, että ne palvelevat nykyistä tehokkaammin pienituloisia, vähävaraisia ja muita erityisryhmiä, joiden on vaikea löytää asunto vapailta markkinoilta.

On myös perusteltua varautua valtion tukeman asuntokannan tuleviin haasteisiin. Useilla alueilla käyttöasteet ovat laskeneet samalla, kun kiinteistöjen ylläpito- ja rahoituskustannukset ovat

nousseet. Tällaisessa toimintaympäristössä olemassa olevan asuntokannan mahdollisimman tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö, sekä uusien investointien harkinta, korostuu entisestään.

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)

Suomen Vuokranantajat kannattaa esityksen tavoitteita sekä pääosin myös ehdotettuja keinoja niiden saavuttamiseksi.

Esitysluonnoksen mukaan tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvista asutokunnista 11,7 prosenttia ylitti nykyiset tulorajat, ja pääkaupunkiseudulla osuus oli 15,6 prosenttia. Lisäksi noin viisi prosenttia asutokunnista kuului kahteen ylimpään tulokymmenykseen.

Kyse ei ole marginaalisesta ilmiöstä. Esitysluonnoksen perusteella kymmenet tuhannet ARA-asunnot ovat kotitalouksien käytössä, joiden tulotaso ylittää nykyiset tulorajat. Samanaikaisesti asumistukia on leikattu ja pienituloisten kotitalouksien mahdollisuudet hankkia kohtuuhintainen asunto ovat heikentyneet. Tässä tilanteessa olemassa olevan ARA-kannan nykyistä tehokkaampi kohdentaminen on perusteltua sekä julkisen talouden että asumisen oikeudenmukaisuuden näkökulmasta. Havainnot osoittavat, että järjestelmän kohdentumisessa on edelleen selkeitä kehittämistarpeita.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että ARA-järjestelmän rooli sosiaalisena asumisen tukimuotona säilyy selkeänä. Järjestelmän tarkoituksena ei tule olla pysyvän asumisedun tarjoaminen kotitalouksille, joiden mahdollisuudet hankkia asunto vapailta markkinoilta ovat hyvät. Rajallisen julkisesti tuetun asuntokannan tulee olla mahdollisimman tehokkaasti niiden käytössä, joilla asumisen tuen tarve on suurin.

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)

Suomen Vuokranantajat kannattaa ehdotusta kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamisesta, sillä kunnan jäsenen etusija ei enää vastaa nykyistä toimintaympäristöä. Viime vuosien toimeentulotuki- ja asumistukimuutokset ovat lisänneet tarvetta hakeutua nykyistä edullisempaan asumiseen myös kuntarajojen yli.

Kunnan jäsenen etusija voi johtaa tilanteeseen, jossa pienituloinen hakija jää ilman asuntoa, vaikka toisessa kunnassa olisi tarjolla hänen tarpeitaan vastaava valtion tukema asunto. Tällainen lopputulos on ristiriidassa koko ARA-järjestelmän tarkoituksen kanssa. Julkisesti tuettujen asuntojen tulee kohdentua niitä eniten tarvitseville riippumatta kuntarajoista, eli asukasvalinnan tulee perustua ensisijaisesti asunnontarpeeseen, tuloihin ja varallisuuteen, ei hakijan kotikuntaan.

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)

Suomen Vuokranantajat kannattaa ehdotusta vuokraoikeuden siirron ja vuokrasuhteen jatkamisen muutoksista vahvasti. Valtion tukeman vuokra-asunnon käyttöoikeuden siirtyminen perheenjäsenelle ilman varsinaista asukasvalintaa on poikkeus järjestelmän peruslogiikasta. Käytännössä nykyinen sääntely mahdollistaa tilanteita, joissa julkisesti tuettu asunto säilyy samassa perhepiirissä jopa useita kymmeniä vuosia ilman, että uuden asukkaan tarvetta tai oikeutta valtion tukemaan asuntoon arvioidaan lainkaan.

Tällöin asunto jää normaalin asukasvalintajärjestelmän ulkopuolelle ja muodostuu tosiasiallisesti perhepiiriin sisällä siirtyväksi käyttöeduksi. Ehdotettu muutos palauttaa nämä asunnot takaisin normaalin kohdentumisjärjestelmän piiriin, vahvistaa järjestelmän oikeudenmukaisuutta ja parantaa asuntojen kohdentumista niitä eniten tarvitseville.

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)

Suomen Vuokranantajat pitää alivuokrauksen nykyistä tarkempaa sääntelyä perusteltuna. Asukasvalintaperusteiden tarkoituksena on varmistaa, että asunto osoitetaan sitä eniten tarvitsevalle ruokakunnalle. Pitkäkestoinen tai laajamittainen alivuokraus voi käytännössä johtaa tilanteeseen, jossa asunnossa asuu henkilö, jonka asunnontarvetta, tuloja tai varallisuutta ei ole arvioitu lainkaan. Tämä heikentää järjestelmän kohdentumista ja oikeudenmukaisuutta.

Samalla voidaan kuitenkin mahdollistaa se, että aidosti väliaikaisiin elämäntilanteisiin jää mahdollisuus joustoon. Esimerkiksi sairaalahoito, kuntoutus, asepalvelus tai lyhyt määräaikainen työkomennus toisella paikkakunnalla voivat muodostaa perustellun syyn tilapäiseen alivuokraukseen.

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

Lisäksi lyhyt vuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö on kannatettava. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkoituksena on tarjota pysyvää asumista niitä tarvitseville kotitalouksille. Julkisesti tuetun asunnon käyttäminen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan on räikeästi ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Julkisesti tuetun asunnon käyttäminen lyhyt vuokraukseen tarkoittaa käytännössä sitä, että veronmaksajien tukemaa asumista käytetään kaupallisen majoitustoiminnan alustana. Tätä ei voida pitää hyväksyttävänä.

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)

Suomen Vuokranantajat kannattaa ehdotusta koskien asukasrakenteen seuranta. Valtion tukemia vuokra-asuntoja on lähes kolmannes koko maan vuokra-asuntokannasta. Näin merkittävän asuntokannan kohdentumista ei voida arvioida pelkästään asukasvalinnan hetkellä. On perusteltua, että asuntojen omistajilla on mahdollisuus seurata sitä, kohdistuuko asuntokanta edelleen tarkoituksenmukaisesti niitä eniten tarvitseville kotitalouksille.

Kohdentamisen tehostamista vastaan on toisinaan esitetty, että myös tulorajat ylittävien kotitalouksien valinta tukisi sosiaalisesti monipuolista asukasrakennetta. Tuore tutkimusnäyttö ei

kuitenkaan tue tätä väitettä. Aalto-yliopiston kaupunkitaloustieteen tutkimusryhmän AlueAvaimen analyysin mukaan tulorajan ylittäneet ruokakunnat eivät sijoittuneet tulorajan allittaneita useammin pienituloisille alueille tai rakennuksiin. Tutkimustulokset kyseenalaistavat väitteen, jonka mukaan tulorajat ylittävien ruokakuntien valinta olisi välttämätöntä sosiaalisen sekoittamisen turvaamiseksi. Tutkimusnäytön perusteella kohdentamisen parantamisen ja sosiaalisen sekoittamisen tavoitteet eivät ole ristiriidassa keskenään.

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)

Samalla vuokranantajalla tulee olla oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Pidämme tärkeänä, että valtion tukema vuokra-asuntokanta kohdistuu mahdollisimman tehokkaasti pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille. Tätä tavoitetta ei voida saavuttaa läheskään täysimääräisesti, jos kohdentumista arvioidaan ainoastaan asukkaan muuttaessa asuntoon.

Aalto-yliopiston kaupunkitaloustieteen tutkimusryhmän AlueAvaimen laskelmien mukaan vain noin kuusi prosenttia vuonna 2022 ARA-asuntoihin muuttaneista ruokakunnista olisi ylittänyt nykyisen tulorajan, eli suhteellisen pieni osuus. Tämä johtuu kuitenkin varsin ymmärrettävästi siitä, että tulot ovat jo pitkään olleet osa asukasvalintaa ja käyttöön otettu tuloraja on asetettu suhteellisen korkealle tasolle (esimerkiksi yhdellä aikuisella 3 540 euroa), itse asiassa yli palkka- ja palkkiotulojen mediaanin, joka oli 3 393 euroa vuonna 2025.

Samaan aikaan samaisen tutkimuksen mukaan vähintään noin 21 000 ARA-asunnossa asuvaa ruokakuntaa olisi vuonna 2022 ylittänyt nykyisen tulorajan. Havainto viittaa siihen, että kohdentumisen kannalta merkittävämpi kysymys ei ole uusien asukkaiden valinta vaan se, että asuntoihin voidaan jäädä asumaan myös sen jälkeen, kun kotitalouden taloudellinen asema on olennaisesti parantunut. Tulorajat yksin eivät siis ratkaise kohdentumisongelmaa, jos asuntoon voidaan jäädä asumaan pysyvästi taloudellisen tilanteen olennaisesti parannuttua.

Suomen Vuokranantajat katsoo, että ARA-järjestelmän tarkoituksena ei tule olla pysyvä asumisetu kotitalouksille, joiden mahdollisuudet hankkia asunto vapailta markkinoilta ovat hyvät. Kun asunto vapautuu sellaiselta kotitaloudelta, joka ei enää kuulu järjestelmän varsinaiseen kohderyhmään, voidaan asunto osoittaa uudelle pienituloiselle tai vähävaraiselle hakijalle.

AlueAvaimen tutkimuksen perusteella asumisaikainen tulonnousu on kohdentumisen kannalta selvästi merkittävämpi kysymys kuin uusien asukkaiden tulorajat. Siksi Suomen Vuokranantajat pitää perusteltuna, että lainsäädäntö sisältää myös keinot puuttua tilanteisiin, joissa asunto ei enää palvele järjestelmän alkuperäistä tarkoitusta. Muutoin merkittävä osa kohdentumisongelmasta jäisi ratkaisematta. Tämä parantaa järjestelmän vaikuttavuutta, oikeudenmukaisuutta ja kohdentumista ilman tarvetta kasvattaa julkisesti tuettua asuntokantaa.

Suomen Vuokranantajat pitää kuitenkin tärkeänä, että irtisanomisperusteet ovat selkeitä ja että niitä sovelletaan valtakunnallisesti yhdenmukaisesti.

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 kommentit esitysluonnoksesta

-

Karlsson Eemeli
Suomen Vuokranantajat ry