

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Lausunto on laadittu yhteistyössä Lappeenrannan kaupungin ja Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:n kesken.

Lappeenrannan kaupunki vastaa kaupungin asuntotoimen tehtävistä sekä seuraa ja toteuttaa kaupungin asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy on Lappeenrannan kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö. Yhtiöllä on omistuksessaan tavallisia vuokra-asuntoja sekä erityisasumisen kohteita. Tavalliset vuokra-asunnot jakautuvat rajoituksen alaisiin ja vapaarahoitteisiin kohteisiin. Erityisryhmäasumisen kohteissa operoi Etelä-Karjalan hyvinvointialue.

Tavallisista vuokra-asunnoista valtaosa on rajoituksen alaisia.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lähtökohtaisesti Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy pitää hyvänä asiana sitä, että säännöksiä selkeytetään. Valtion tukemien vuokra-asuntojen pitääkin kohdistua pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille eli heille ketkä kohtuuhintaista asumista tarvitsevat. Tavoite on myös Lappeenrannan asuntopoliittisen ohjelman kehittämistavoitteiden mukainen.

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)

Nykyinen tilanne on toimiva. Alueelliset erilaisuudet olisi hyvä huomioida.

Asukasvalinnan kriteerien tulee olla pitkäjänteisiä ja oikeudenmukaisia. Myös asiaa säätelevän oikeustilan tulee olla luonteeltaan pysyvä. Tulo- ja varallisuusrajojen muutosten tulee olla ennakoitavissa ja hyvin perusteltuja.

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)

Nykytila on toimiva ja sitä voidaan parantaa ottamalla huomioon alueelliset eroavaisuudet.

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 jäsenyyteen perustuvaa etusijaisuutta ei tulisi mielestämme poistaa. Kuntien omistamat vuokra-asuntoyhtiöt on perustettu vastaamaan kunnan asukkaiden asumisen tarpeisiin. Oman kunnan asukkailla tai kuntaan töihin tai opiskelemaan muuttavilla tulisi olla etusijaisuus suhteessa ulkopaikkakuntalaisiin. Vapaa liikkuvuus ja asuinpaikan päättäminen on tärkeitä yksilön oikeuksia, mutta näihin oikeuksiin vastaa mielestämme vapaarahoitteinen (ei rajoituksia) asuntokanta. Rajoituksen alaiset asunnot pitäisi edelleen kohdistaa oman kunnan asukkailla.

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)

Alivuokraus vuokranantajan luvalla on ainut vaihtoehto, jolla vuokranantaja pystyy alivuokrausta valvomaan.

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

Lyhytvuokraus ei sovellu valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkoitukseen.

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)

Lausunto seuraavassa kohdassa

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)

Jos yhteisöille annetaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus tapauskohtaisesti arvion perusteella, tulisi tähän määritellä selkeät ohjeet. Vuokralaisten taloudellinen tilanne saattaa asumisen aikana vaihdella ja ei ole tarkoituksen mukaista velvoittaa vuokranantajaa seuraamaan vuokralaisten tilannetta. Tämä vie kohtuuttoman paljon resursseja ja tuo sitä kautta lisää kustannuksia, joka taas vaikuttavaa omakustannevuokrien tason nousuun. Ei voida myöskään lähtökohtaisesti olettaa, että vuokralaisen taloudellinen asema parantuisi jatkuvasti ja pysyvästi. Taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaa moni asia ja vaikka tilanne jonain vuonna parantuisikin, voi se vastaavasti seuraavana vuonna heikentyä.

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

Muutosten voimaantulossa ja siirtymäsäännöksissä tulee huomioida toimijoiden tosiasialliset mahdollisuudet saattaa muutokset käytäntöön. Muutokset voivat vaatia järjestelmämuutoksia, jotka eivät ole vuokranantajan mahdollista toteuttaa ilman järjestelmätoimittajien ohjelmistomuutoksia.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

Suhtaudumme myönteisesti asukasvalintojen valvonnan vahvistamiseen, koska asuntojen on syytä kohdentua niitä eniten tarvitseville. Valvonnassa on kuitenkin syytä tunnistaa erilaisten paikkakuntien erilaiset olosuhteet ja avointa vuoropuhelua valvojan ja valvottavan välillä on syytä lisätä, jotta vuokralaisten tasapuolinen kohtelu voidaan varmistaa. Tähän kokonaisuuteen liittyy myös kuntakohtaisesti määriteltävät varallisuusrajat. Niitä tulisi tarkastella vuosittain ja tehdä tarvittavat korjauksen suuntaan tai toiseen.

Mela Anna
Lappeenrannan kaupunki