

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Wartalo Kodit Oy. Varkauden kaupungin 100 % omistama vuokrataloyhtiö.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lainsäädäntömuutoksille on esitetty kolme tavoitetta. Tarkoitus on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Toisekseen tarkoitus on kehittää valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä siten, että se täsmällisemmin täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän julkista hallintotehtävää koskevan lailla säätämisen vaatimuksen sekä perustuslain ja EU:n perusoikeuskirjan henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset yleisen tietosuoja-asetuksen asettamilla reunaehdoilla. Kolmanneksi ehdotetuilla muutoksilla toteutetaan tarvittavia selventäviä ja teknisiä päivityksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön. Yhtiömme näkemys on, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat jo nykyiselläänkin tehokkaasti sellaisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä. Yhtiömme pitää kuitenkin tarpeellisena sitä, ettei lainsäädäntö myöskään liialti mahdollistaisi järjestelmän väärinkäytösmahdollisuuksia.

Yhtiömme kannattaa osaa ehdotetuista keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi mm. esitystä kunnan jäsenen etusijan poistamiseksi. Emme kannata määräaikaista vuokrasopimuksia poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa, vuokraoikeuden siirtoon ehdotettuja muutoksia, seurantavelvollisuuden asettamista vuokrataloyhtiölle ja tähän liittyen irtisanomisoikeutta asuntojen kohdentamisen perusteella.

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)

Yhtiömme katsoo, että nykytilan arviointi on tehty kaikin puolin onnistuneesti. Asukasvalintaa tehdään toki nykyäänkin virkavastuulla ja että sen hoitamisessa noudatetaan hallinnon yleislakeja.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään valvontatapapäätöksen, mutta esityksen mukaan se on käytössä kunnissa vaihtelevasti, kun taas hyvinvointialueille valvonta on vielä verrattain uusi asia ja osin jäsentymätön. Yhtiömme näkemyksen mukaan valvontamenettelyä on perusteltua yhtenäistää ja ulottaa myös hyvinvointialueihin.

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

Yhtiömme pitää ehdotusta kannatettavana.

Ehdotetulla uudella 1 momentilla ei muutettaisi 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.

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

Yhtiömme katsoo, ettei se totuttuja käytäntöjä vuokraloyhtiöiden asukasvalintaprosesseissa muutettaisi.

Asuntohakemuksesta säädetään nykyisin ympäristöministeriön asetuksella arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä.

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 §)

Asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovien kuntien ja hyvinvointialueiden olisi jatkossa tehtävä valvontatapapäätös, jossa määriteltäisiin valvonnan toteuttamistavat. Asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen lisättäisiin tarkemmat säännökset päätöksen vähimmäissisällöstä. Sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittelemaa käytäntöä. Säännös jättäisi valvontaa suorittaville tahoille liikkumatilaa prosessiin, koska ei ole määritelty aikoja tai mikä toimielin. Parhaiten menettelyn läpinäkyvyys ja ennakoitavuus toteutuisi, jos valvontatapapäätös annettaisiin tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, kuten Varkekin ohjeistaa. Tämä määräys olisi tarpeellista saada pykälään.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Yhtiömme katsoo, että nykytilan arviointi on tehty pääosin onnistuneesti, mutta tarve kumota kunnan jäsenen etusija olisi hyvä uudistus.

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

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. Tämä vastaisi asumistuen myöntökriteereitä.

Yhtiömme pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Yhtiömme puoltaa esitystä tämän osalta. (tämän voisi jättää voimaan MAL-alueille)

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

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Kyseessä olisi säädöstason tarkistaminen, sillä lupatoimivallasta säädetään nykyisin ns. asukasvalinta-asetuksessa.

Yhtiömme pitää ehdotusta kannatettavana.

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

Pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä.

Yhtiömme vastustaa esitystä, koska edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen on varsin marginaalinen ilmiö asukasvalinnassa. Kyseenalaistamme ehdotuksen tarpeellisuuden.

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)

Pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä.

Yhtiömme vastustaa esitystä ja katsoo, että vuokraoikeuden siirroissa on kyse varsin marginaalisesta ilmiöstä, mikä käy ilmi myös Ympäristöministeriön teettämästä kyselystä.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Yhtiömme katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti (on huomioitu mm. lyhytvuokrausta ilmiö).

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

Ehdotuksen mukaan omakustannusvuokran noudattamisen valvomiseksi vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta sallittujen luovutusten aikana perimästään vuokrasta. Kyse on uudesta velvoitteesta osapuolille.

Epäselvää on, mikä käytännön hyöty vuokran määrän valvomisesta seuraisi, jos vuokralainen ei syystä tai toisesta antaisi tarvittavia tietoja vuokranantajalle. Tätä olisi hyvä pohtia asian jatkovalmistelussa.

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)

Yhtiömme katsoo, että sääntelyn tulisi olla yhtenevä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain vastaavan sääntelyn kanssa. Yhtiömme näkemyksen mukaan alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään. Tämä ohjeistus on jo yleisesti käytössä. Yhtiömme kuitenkin katsoo tarkoituksenmukaiseksi, että tästä säädettäisiin laissa. Yhtiömme ei kannata täyskieltoa, koska se lisäisi laitonta alivuokrausta.

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

Ehdotuksen mukaan vuokralaisen olisi kiellettyä luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaisissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Yhtiömme kannattaa esitystä.

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

Vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirrettäisiin tai vuokra-asunto luovutettaisiin vastoin annettuja säännöksiä.

Yhtiömme kannattaa esitystä.

Asukkaiden vaihtuvuus

Nykytilan arviointi luku 2.1 (valtion tukemat vuokra-asunnot) ja 2.4 (asukkaiden vaihtuvuus) sekä 2.5.3 (henkilötietojen käsittely)

Yhtiömme katsoo, että nykytilan arviointi on tehty varsin onnistuneesti

Asukasrakenteen seuranta (pitkä korkotukilaki 12 c § 1 mom, aravarajoituslaki 6 a § 1 mom)

Pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin 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 vastaavasti kuin asukasvalinnassa.

Yhtiömme vastustaa ehdottomasti esitystä ja katsoo sen aiheuttavan näin laajana uutena veloitteena suuren määrän hallinnollista työtä (kustannukset pitäisi sisällyttää asukkaiden vuokriin, joka nostaisi vuokria).

Asiakkaat lähtökohtaisesti karttaisi osin vuokralle tuloa kyttäämisen vuoksi. Käsittämätön idea. Ongelma tämän osalta kenties pääkaupunki seudulla, mutta ei väestöltään vähenevillä alueilla jossa asukkaista pulaa.

Näin laajamittainen seurantavelvollisuus luo helposti kahdenlaiset vuokramarkkinat ja johtaa pahimmillaan tilanteeseen, ettei valtion tukemiin vuokra-asuntoihin haluta edes hakeutua.

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)

Eryissä säännöksenä AHVL:n irtisanomissääntelyyn nähden valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön lisättäisiin vuokranantajalle oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.

Yhtiömme vastustaa esitystä. Yhtiömme käsityksen mukaan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu pääosin sellaisia ruokakuntia, jotka täyttävät asukasvalintaperusteet. Tämä esitys koskisi van marginaalia ryhmää vuokranantajista (asukasrakenne yksipuolistuu ja segregaaion lisäänty).

Lakien muut korjaustarpeet

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

Yhtiömme katsoo, että 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 §)

Viranomaisten tietojensaantioikeuksia täsmennettäisiin koskemaan valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja. Yhtiömme pitää kannatettavana ja perusteltuna sitä, että tiedonsaantioikeutta 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)

Muutosesitys perusteltu ja kannatettava.

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

Yhtiömme kannattaa ehdotusta.

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

Yhtiömme pitää muutosehdotuksia perusteltuina.

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

Sääntelyn yhtenäistäminen parantaa järjestelmän selkeyttä. Yhtiömme kannattaa esitystä.

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arviointia vuokrataloyhteisöjen talouteen ja toimintaan on monipuolistettava.

Vuokraoikeuden siirron, vuokran määrän valvonnan ja asukasrakenteen seurannan kohdalla kyse olisi täysin uusista tehtävistä vuokrataloyhteisöille. Näistä aiheutuvan hallinnollisen työn vaikutuksia vuokrataloyhteisön talouteen ja henkilöresursseihin on arvioitava perusteellisemmin.

Etenkin seurantavelvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi huomattavan paljon lisää hallinnosta työtä. Omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että lisäkustannukset valuvat viime kädessä vuokriin eli asukkaiden maksettavaksi.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta arvioinnista ehdotettujen muutosten suhteesta perustuslakiin ja Suomen kansainvälisiin ja EU-velvoitteisiin

Yhtiömme näkemyksen mukaan esityksen suhdetta perustuslakiin on arvioitu varsin onnistuneesti ja monipuolisesti.

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.

Yhtiömme katsoo, että ehdotettu voimaantuloaika on liian tiukka näin laajamittaisille muutoksille. Vuokrataloyhtiöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle.

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Moni esitysluonnoksen kohta on liiaksi ajateltu palvelemaan pääkaupunki seutua. Maakunnissa eletään erilaisen todellisuuden parissa.

Körkkö Viivi
Wartalo Kodit Oy

Koskinen Jukka
Wartalo Kodit Oy