VAV Asunnot Oy

Lausunto

25.06.2026

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

VAV on Vantaan kaupungin omistama konserni, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. VAV omistaa Vantaalla noin 11 500lähes 12 000 vuokrakotia, joissa asuu joka kymmenes vantaalainen. VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy. VAV Asunnot Oy rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

VAV pitää valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille, vähävaraisille ja asunnontarpeessa oleville ruokakunnille tärkeänä ja kannatettavana tavoitteena. VAV:n näkemyksen mukaan tavoite toteutuu nykytilassa jo hyvin. Valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuvat käytännössä hakijoille, joiden asunnontarve, tulot ja varallisuus puoltavat asunnon saamista, ja poikkeustilanteet ovat määrällisesti vähäisiä.

VAV:n asunnonhakijoiden tulotaso osoittaa osaltaan, että valtion tukema asuntokanta kohdistuu jo nykyisellään pienituloisiin hakijoihin. VAV Asunnot Oy:n asunnonhakijoiden keskitulo on noin 1 650 euroa kuukaudessa.

Lisäksi tilanteissa, joissa asukasvalintaperusteista poikkeaminen tulee arvioitavaksi, menettelyyn sisältyy jo nykyisin valvontaa ja poikkeusluvan hakemista kaupungilta. Järjestelmässä on siten jo olemassa mekanismeja, joilla varmistetaan asukasvalinnan toteutuminen sääntelyn tarkoituksen mukaisesti.

Ehdotettujen keinojen oikeasuhtaisuutta on arvioitava kriittisesti. Erityisesti asukasrakenteen seurantavelvoite ja siihen kytkeytyvä vuokranantajan irtisanomisoikeus kohdistuisivat laajasti koko valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan ja nykyisiin asukkaisiin, vaikka ratkaistavaksi esitetty ongelma näyttäytyy käytännössä varsin rajallisena. Näin raskasta järjestelmätason sääntelyä ei tule säätää ilman vakuuttavaa näyttöä sen välttämättömyydestä.

Valtion tukeman asuntotuotannon keskeisiä vahvuuksia ovat asumisen pysyvyys, kohtuuhintaisuus, ennakoitavuus ja sosiaalisesti monipuolinen asukasrakenne. Näitä lähtökohtia ei tule heikentää uusilla velvoitteilla, jotka lisäisivät hallinnollista taakkaa, kustannuksia, segregaation riskiä tai asukkaiden kokemaa epävarmuutta.

Valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa tapahtuu jo nykyisellään luonnollista asukasvaihtuvuutta, joka edistää asuntojen kohdentumista uusille hakijoille. Myös asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajat, poikkeuslupamenettelyt ja edellä mainittu asunnonhakijoiden selkeä pienituloisuus osoittavat näkemyksemme mukaan jo nyt riittävän tehokkaasti, että valtion tukema asuntokanta on pienituloisten ja vähavaraisten asukkaiden käytössä.

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)

VAV pitää perusteltuna, että asukasvalintatehtävää ja asukasvalinnan valvontatehtävää koskevaa sääntelyä täsmennetään lain tasolla. Julkisen hallintotehtävän hoitamista koskevan sääntelyn tulee olla riittävän täsmällistä ja täyttää perustuslain asettamat vaatimukset.

Valvontamenettelyjen yhtenäistäminen ja selkeyttäminen on kannatettavaa. Valvonnan tulee olla ennakoitavaa, läpinäkyvää ja yhdenmukaista riippumatta siitä, minkä kunnan tai hyvinvointialueen alueella valtion tukema asuntokanta sijaitsee. Valvonnan täsmentäminen ei kuitenkaan saa johtaa tarpeettoman raskaisiin tai päällekkäisiin menettelyihin.

Henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn täsmentäminen on tarpeellista. Henkilötietojen käsittelyssä tulee noudattaa välttämättömyyden, käyttötarkoitussidonnaisuuden ja tietojen minimoinnin periaatteita. Erityisen ongelmallista olisi nykyisten asukkaiden tulo- ja varallisuustietojen laajamittainen kerääminen seurantavelvoitteen toteuttamiseksi. Tällainen jälkikäteinen tiedonkeruu muodostaisi tietosuojariskin ja olisi hallinnollisesti raskas menettely.

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

VAV pitää ehdotusta kannatettavana. Sääntelyn täsmentäminen selkeyttää oikeustilaa ja tukee perustuslain 124 §:n edellytysten täyttymistä. Muutos ei olennaisesti muuta käytännön asukasvalintatyötä, mutta vahvistaa sääntelyn täsmällisyyttä ja oikeusvarmuutta.

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

VAV pitää ehdotusta lähtökohtaisesti kannatettavana. On perusteltua, että asuntohakemuksen keskeisestä sisällöstä ja hakemisen perusteista säädetään riittävän selkeästi ja ajantasaisesti.

Muutosten tulee kuitenkin pysyä selkeyttävinä, eikä niiden tule lisätä tarpeettomasti hallinnollista työtä tai hakijoilta kerättävien tietojen määrää. Erityisesti alaikäisiä koskevien tietojen keräämisessä tulee varmistaa, että kerättävät tiedot rajoittuvat välttämättömään ja että hakijoille annetaan selkeä informaatio tietojen käyttötarkoituksesta, säilyttämisestä ja käsittelystä.

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 §)

VAV pitää valvontatapapäätöstä koskevaa sääntelyä lähtökohtaisesti kannatettavana. Vuokrataloyhteisöillä tulee olla selkeä tieto siitä, miten valvontaa suoritetaan, mitä tietoja valvonnassa edellytetään ja millä menettelyllä valvonta toteutetaan käytännössä.

Valvontamenettelyjen tulee olla oikeasuhtaisia. Niiden tulee tukea asukasvalinnan lainmukaisuutta ilman, että ne aiheuttavat tarpeetonta hallinnollista lisätyötä tai epäselviä vastuunjakoja viranomaisten ja vuokrataloyhteisöjen välille.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

VAV:n kokemuksen mukaan nykyinen asukasvalintajärjestelmä toimii pääosin tarkoituksenmukaisesti. Asukasvalinnassa huomioidaan jo nykyisin hakijan asunnontarve, tulot ja varallisuus, ja asunnot kohdentuvat käytännössä pienituloisille ja asunnontarpeessa oleville hakijoille.

Poikkeaminen asukasvalintaperusteista on jo nykyisin säänneltyä ja valvottua. Poikkeustilanteet ovat harvinaisia. Poikkeustilanteissa menettelyyn sisältyy viranomaisarviointia ja perusteltujen syiden arviointia. Yksittäisten ja rajallisten poikkeustilanteiden vuoksi ei ole perusteltua lisätä koko järjestelmää koskevaa raskasta sääntelyä.

Sääntelyn kehittämisessä tulee säilyttää riittävä joustavuus, jotta vuokrataloyhteisöt voivat huolehtia käytännössä asuntojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä, käyttöasteesta ja asukasrakenteen tasapainosta.

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

VAV kannattaa ehdotusta. On perusteltua, ettei hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön tuloja ja varallisuutta oteta huomioon, ellei hän ole itse asunnon hakija tai hakijan puoliso. Ehdotus selkeyttää sääntelyä ja on hakijaruokakuntien kannalta kohtuullinen.

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

VAV suhtautuu ehdotukseen varauksellisen myönteisesti. Kunnan jäsenen etusijasäännöksen käytännön merkitys on ollut rajallinen, koska asukasvalinnassa ratkaisevia perusteita ovat ensisijaisesti asunnontarve, tulot ja varallisuus.

Muutoksen vaikutuksia tulee kuitenkin seurata. Kunnan omistamilla vuokrataloyhteisöillä on tärkeä rooli kunnan asukkaiden asumisen järjestämisessä ja paikallisiin asumistarpeisiin vastaamisessa.

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

VAV kannattaa ehdotusta. On perusteltua, että kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta tilapäisiin poikkeuksiin säädetään selkeästi lain tasolla. Poikkeusmahdollisuudelle voi olla käytännössä tarvetta esimerkiksi tilanteissa, joissa asuntojen tarkoituksenmukainen käyttö tai erityiset asumistarpeet sitä edellyttävät.

Sääntelyn tulee olla täsmällistä ja menettelyn ennakoitavaa, jotta vuokrataloyhteisöt voivat soveltaa sitä yhdenmukaisesti ja oikeusvarmasti.

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

VAV suhtautuu ehdotukseen kriittisesti. Määräaikaisten vuokrasopimusten ensisijainen käyttäminen poikkeusperusteisissa asukasvalinnoissa voi lisätä hallinnollista työtä ja heikentää asumisen pysyvyyttä tilanteissa, joissa määräaikaisuudelle ei ole todellista tarvetta.

Poikkeusperusteiset asukasvalinnat ovat käytännössä rajallisia. Niiden vuoksi ei ole perusteltua ohjata laajemmin määräaikaisten sopimusten käyttöön. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus

on lähtökohtaisesti vuokralaisen asumisturvan kannalta perustellumpi ja valtion tukeman vuokra-asumisen sosiaaliseen tarkoitukseen paremmin sopiva sopimusmuoto.

Määräaikaisuuden tarpeellisuutta tulee arvioida tapauskohtaisesti, eikä sitä tulisi asettaa pääsäännöksi tilanteissa, joissa poikkeusperusteinen asukasvalinta on muutoin perusteltu.

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)

VAV kannattaa lähtökohtaisesti ehdotusta, jonka mukaan vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä noudatettaisiin asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Vuokraoikeuden siirrot ovat VAV:lla määrällisesti vähäisiä, mutta yksittäistapauksissa vuokranantajalla voi olla perusteltu tarve arvioida, täyttyvätkö siirron edellytykset ja soveltuuko vuokrasuhteen jatkaminen valtion tukeman asuntokannan tarkoitukseen.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

VAV pitää perusteltuna, että asunnon käyttöoikeuden luovuttamista vuokrasuhteen aikana koskevaa sääntelyä täsmennetään. Valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti siihen valitun ruokakunnan vakituiseen asumiseen, eikä käyttöoikeuden luovuttamista tule voida käyttää asukasvalinnan tarkoituksen tai omakustannusperiaatteen kiertämiseen.

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

VAV pitää ehdotusta lähtökohtaisesti kannatettavana siltä osin kuin sillä pyritään varmistamaan omakustannusperiaatteen toteutuminen myös silloin, kun vuokralainen luovuttaa asunnon tai sen osan toisen käyttöön. Valvonnan tulee kuitenkin olla käytännössä toteuttamiskelpoista. Ehdotuksessa on syytä arvioida tarkemmin, millä tavoin vuokranantaja voi tosiasiallisesti valvoa vuokralaisen perimää vuokraa ja mitä seuraamuksia tietojen antamatta jättämisestä tai virheellisten tietojen antamisesta käytännössä aiheutuisi.

Vuokranantajalle ei tule asettaa muodollista valvontavastuuta ilman riittäviä keinoja sen toteuttamiseen. Sääntelyn tulee olla selkeä sekä vuokralaisen että vuokranantajan näkökulmasta.

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)

VAV kannattaa alivuokrausta koskevan sääntelyn täsmentämistä. Alivuokrausta ei tule voida käyttää tavalla, joka kiertää asukasvalinnan tarkoitusta tai omakustannusperiaatetta.

VAV pitää perusteltuna, että alivuokrauksesta perittävä vuokra rajataan suhteessa vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokraan.

VAV ei kuitenkaan kannata alivuokrauksen täyskieltoa. Sääntelyn tulee mahdollistaa tavanomaiset ja hyväksyttävät asumisjärjestelyt, kuten opiskelijoiden yhteisasuminen ja muut tilanteet, joissa asunnon osan luovuttaminen ei vaaranna valtion tukeman asuntokannan tarkoitusta eikä omakustannusperiaatetta.

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

VAV kannattaa ehdotusta. Valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu vakituiseen asumiseen, eikä niitä tule käyttää lyhytvuokraukseen, majoitustoimintaan, ammattimaiseen edelleen vuokraamiseen tai muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Lyhytvuokrauksen, muun majoitustarkoituksessa tapahtuvan luovuttamisen ja sallitun tilapäisen asunnon luovuttamisen välinen rajanveto tulee täsmentää jatkovalmistelussa ja viranomaisohjeistuksessa. Käytännön soveltamisen kannalta on olennaista, että vuokralaisille ja vuokranantajille on selvää, milloin kyse on kielletystä majoitustoiminnasta ja milloin AHVL:n mukaisesta hyväksyttävästä asunnon luovuttamisesta.

Samalla tulee turvata se, ettei sääntely tarpeettomasti estä tavanomaisia ja hyväksyttäviä asumisjärjestelyjä, kuten AHVL:n mukaista tilapäistä asunnon luovuttamista työn, opiskelun, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi.

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

VAV pitää ehdotusta lähtökohtaisesti kannatettavana. On perusteltua, että vuokranantajalla on tehokkaat keinot puuttua tilanteisiin, joissa valtion tukemaa vuokra-asuntoa käytetään sen käyttötarkoituksen vastaisesti.

Purkamisoikeuden tulee kuitenkin olla rajattu vakaviin ja olennaisiin rikkomuksiin, ja sen käyttämisessä tulee noudattaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain yleisiä periaatteita, mukaan lukien oikeasuhtaisuus. Jatkovalmistelussa ja viranomaisohjeistuksessa on syytä täsmentää, milloin asunnon luovuttamista koskeva rikkomus katsotaan vähäiseksi ja milloin kyse on olennaisesta rikkomuksesta, joka voi johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen.

Koska purkaminen olisi mahdollista ilman varoitusmenettelyä, sääntelyn tulee olla erityisen täsmällistä. Vuokranantajien ja vuokralaisten oikeusvarmuuden kannalta on tärkeää, etteivät soveltamiskriteerit jää epäselviksi.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa tapahtuu jo nykyisin luonnollista asukasvaihtuvuutta, joka edistää asuntojen kohdentumista uusille hakijoille. VAV pitää tärkeänä, että tätä nykyistä vaihtuvuutta ja sen vaikutusta asuntojen kohdentumiseen arvioidaan ennen kuin säädetään uusia nykyisiin vuokrasuhteisiin ulottuvia velvoitteita.

Asuntojen kohdentumista voidaan edistää nykyisten asukasvalinnan, asunnonvaihdon, valvonnan ja poikkeuslupamenettelyjen kautta. Laajamittainen jälkikäteinen seuranta ei ole oikeasuhtainen keino, jos tavoiteltava ongelma on määrällisesti rajallinen ja järjestelmässä on jo luonnollista kiertoa.

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

VAV vastustaa ehdotettua asukasrakenteen seurantavelvoitetta. Seurantavelvoite olisi uusi, laaja ja hallinnollisesti erittäin raskas velvoite vuokrataloyhteisöille. Se edellyttäisi uusia prosesseja, järjestelmämuutoksia, henkilöstöresursseja, asiakasviestintää, tietosuojamenettelyjä sekä epäselvien tilanteiden ja riitatilanteiden käsittelyä. Omakustannusperiaatteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä tästä aiheutuvat kustannukset siirtyisivät vuokriin eli asukkaiden maksettaviksi.

Ehdotus ei ole oikeasuhtainen. Seurantavelvoite kohdistuisi laajasti nykyisiin asukkaisiin ja koko järjestelmään, vaikka esityksessä kuvattu ongelma koskee vain rajallista osaa asuntokannasta. Raskasta järjestelmätason velvoitetta ei tule säätää verrattain pienen ilmiön vuoksi ilman vakuuttavaa näyttöä sen välttämättömyydestä.

Seurantavelvoite heikentäisi myös valtion tukeman vuokra-asumisen hyväksyttävyyttä ja houkuttelevuutta. Asukkaat voisivat kokea asumisensa olevan jatkuvan valvonnan kohteena, mikä heikentäisi asumisen pysyvyyden ja turvallisuuden tunnetta sekä voisi vähentää halukkuutta hakeutua valtion tukemiin vuokra-asuntoihin.

Seurantavelvoite lisäisi myös segregaation riskiä. Jos valtion tukema vuokra-asuminen mielletään kontrolloiduksi ja epävarmaksi asumismuodoksi, asunnon tarpeessa olevien halukkuus hakeutua tai jäädä asumaan tällaiseen asuntokantaan voi vähentyä. Tämä yksipuolistaisi asukasrakennetta ja voisi syventää talo- ja aluetasolla tapahtuvaa eriytymistä. Myös vuokrataloyhtiön hyvän käyttöasteen ylläpito voisi hankaloitua ja vaihtuvuus lisääntyä, mikä lisäisi vuokrataloyhtiön kustannuksia merkittävästi. Nämä kustannukset olisi omakustannusperiaatteen mukaisesti sisällytettävä vuokraan, jonka vuoksi kaikkien asukkaiden vuokrataso nousisi.

Mikäli seurantavelvoitetta vastoin VAV:n kantaa edistetään, sääntelyä ei tule jättää avoimeksi. Laissa tai vähintään asetustasolla tulisi täsmällisesti määritellä, milloin ja millä edellytyksillä vuokranantaja voi pyytää nykyiseltä asukkaalta tulo- ja varallisuustietoja, kuinka usein tietoja voidaan pyytää, keihin seuranta voidaan kohdentaa ja millä tavoin menettely turvaa asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun.

Jatkovalmistelussa on arvioitava myös asukkaan oikeussuojakeinot tilanteissa, joissa tulo- ja varallisuustietoja pyydetään tai joissa vuokranantaja arvioi irtisanomisoikeuden käyttämistä. Nykyisen vuokralaisen asemaan vaikuttavien menettelyjen tulee olla täsmällisiä, läpinäkyviä ja oikeussuojan kannalta riittäviä.

VAV pitää perusteltuna, että seurantavelvollisuutta ei ehdotuksen mukaan sovellettaisi erityisryhmien vuokra-asuntoina käytettäviin asuntoihin. Soveltamisalarajauksen tulee kuitenkin olla käytännössä selkeä, jotta vuokrataloyhteisöt voivat arvioida yksiselitteisesti, mitä asuntokantaa mahdollinen velvoite koskisi.

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)

VAV vastustaa ehdotettua vuokranantajan erityistä irtisanomisoikeutta. Ehdotus merkitsisi olennaista muutosta nykyiseen asumisturvaan ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen pysyvyyteen. Valtion tukemassa vuokra-asumisessa asumisen pysyvyydellä, ennakoitavuudella ja kohtuuhintaisuudella on keskeinen merkitys.

Vuokrasuhteen päättäminen sillä perusteella, että asukkaan tulot tai varallisuus eivät vuokrasuhteen aikana enää vastaisi asukasvalintaperusteita, olisi erittäin voimakas puuttuminen vuokralaisen asemaan. Asukasvalintaperusteet on tarkoitettu ensisijaisesti asukasvalintavaiheessa sovellettaviksi kriteereiksi. Jos niitä ryhdytään soveltamaan jälkikäteisesti irtisanomisperusteena jo olemassa oleviin vuokrasuhteisiin, asumisen pysyvyys heikkenee olennaisesti.

Tulot ja varallisuus voivat muuttua vuokrasuhteen aikana monista syistä, kuten työllistymisen, perhevapaiden, työttömyyden, sairauden, eron, eläköitymisen tai muiden elämäntilanteiden vuoksi. Asumisen jatkuvuuden sitominen tällaisiin muuttuviin tekijöihin lisäisi epävarmuutta ja voisi johtaa kohtuuttomiin yksittäistapauksiin.

Irtisanomisoikeus voi lisätä häätöjen määrää ja asunnottomuuden riskiä. Lisäksi se voi heikentää työnteon kannustimia, jos asukas kokee, että tulojen kasvu voi johtaa asunnon menettämiseen. Tämä olisi ristiriidassa työllisyyttä ja yksilön oman toimeentulon vahvistamista koskevien tavoitteiden kanssa.

Irtisanomisen tulee olla viimesijainen keino eikä ensisijainen asuntojen kohdentamisen väline. Sääntelyssä tulisi myös turvata se, ettei irtisanomiseen ryhdytä tilanteessa, jossa asukkaan tulo- tai varallisuustilanteen muutos on tilapäinen, vähäinen tai elämäntilanteeseen nähden muutoin sellainen, että irtisanominen muodostuisi kohtuuttomaksi.

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)

VAV katsoo, että esitysluonnoksen vaikutusten arviointi on keskeisiltä osin puutteellinen erityisesti asukasrakenteen seurantavelvoitteen ja siihen liittyvän irtisanomisoikeuden osalta. Ehdotukset ovat merkittäviä sekä vuokrataloyhteisöjen että asukkaiden kannalta, ja niillä olisi laajoja taloudellisia, hallinnollisia ja sosiaalisia vaikutuksia.

VAV katsoo, että vaikutukset vuokralaisten asemaan ja asumisturvaan on arvioitu puutteellisesti. Valtion tukemassa vuokra-asumisessa asumisen pysyvyydellä ja ennakoitavuudella on erityisen suuri merkitys. Monet asukkaat ovat pienituloisia tai muulla tavoin haavoittuvassa asemassa. Asumisen

epävarmuuden lisääminen voi vaikuttaa merkittävästi yksilöiden ja perheiden arkeen, taloudelliseen turvallisuuteen ja hyvinvointiin.

Ehdotettu seurantavelvoite ja siihen liittyvä irtisanomisoikeus muuttaisivat vuokrasuhteen luonnetta. Vuokralaisen asuminen voisi käytännössä tulla riippuvaiseksi myöhemmästä tulo- ja varallisuustilanteen arvioinnista. Tämä heikentäisi toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen pysyvyyttä ja vuokralaisen perusteltuja odotuksia asumisen jatkuvuudesta.

VAV katsoo, että vuokralaisten asemaa koskeva vaikutusarviointi tulee täydentää ennen esityksen jatkovalmistelua. Arvioinnissa tulee tarkastella erityisesti asumisturvaa, häätöjen määrää, asunnottomuuden riskiä, koettuja kannustinvaikutuksia sekä sitä, miten sääntely vaikuttaisi eri elämäntilanteissa oleviin vuokralaisiin.

Lisäksi VAV katsoo, että esitysluonnoksen taloudellisia vaikutuksia vuokrataloyhteisöihin ei ole arvioitu riittävän kattavasti. Ehdotetut uudet velvoitteet aiheuttaisivat välittömiä kustannuksia muun muassa tietojärjestelmämuutoksista, henkilöstöresurssien lisäämisestä, prosessien uudistamisesta, tietosuojamenettelyistä, asiakasviestinnästä ja mahdollisten epäselvien tilanteiden käsittelystä. Näitä kustannuksia ei voida pitää vähäisinä.

Lisäksi ehdotuksilla olisi todennäköisesti välillisiä kustannusvaikutuksia. Seurantavelvoite ja irtisanomisoikeus voivat lisätä asukasvaihtuvuutta, heikentää valtion tukemien vuokra-asuntojen houkuttelevuutta ja kasvattaa tyhjäkäyntiriskiä. Käyttöasteen heikkeneminen vaikuttaa suoraan vuokrataloyhtiön talouteen vuokratulojen menetyksenä.

Omakustannusperiaatteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä kustannusten kasvu ja vuokratulojen menetys vaikuttavat viime kädessä vuokratasoon. Tämä johtaisi siihen, että ehdotetuilla muutoksilla olisi kohtuuhintaista asumista heikentävä vaikutus, vaikka sääntelyn tavoitteena on valtion tukeman asumisen tarkoituksenmukainen kohdentuminen.

VAV pitää tärkeänä, että vaikutusarvioinnissa huomioidaan myös nykyinen markkinatilanne. Jos käyttöasteeseen, vuokratuloihin ja kustannuksiin kohdistuu samanaikaisesti painetta, vaikutukset voivat heijastua kiinteistöjen kunnossapitoon, korjausten toteuttamiseen ja korjausvelan kasvuun.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Ehdotettuja muutoksia on arvioitava huolellisesti perusoikeuksien näkökulmasta. Erityisesti vuokranantajan irtisanomisoikeus liittyy vuokralaisen asumisturvaan, sopimussuhteiden pysyvyyteen ja oikeusvarmuuteen.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde luo vuokralaiselle perustellun odotuksen asumisen jatkuvuudesta. Jos lakiin lisätään mahdollisuus päättää vuokrasuhde sen perusteella, ettei asukas myöhemmin enää täytä asukasvalintaperusteita, kyse on merkittävästä puuttumisesta vuokralaisen asemaan.

Mikäli irtisanomisoikeutta koskevaa sääntelyä vastoin VAV:n kantaa edistetään, sen suhde perustuslakiin, sopimussuhteiden pysyvyyteen ja oikeusvarmuuteen tulee arvioida erityisen huolellisesti. Sääntelyä ei tule soveltaa ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin.

Mahdollinen erityinen irtisanomisperuste tulee sovittaa huolellisesti yhteen AHVL:n yleisen irtisanomissääntelyn kanssa. Sääntelyn on oltava vuokralaisen oikeusvarmuuden ja vuokranantajan soveltamiskäytännön kannalta selkeää, eikä se saa jättää asumisturvan kannalta keskeisiä kysymyksiä laajasti tapauskohtaisen tulkinnan varaan.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

VAV katsoo, että ehdotettu voimaantuloaikataulu on liian tiukka siltä osin kuin esitykseen sisältyy laajoja uusia velvoitteita vuokrataloyhteisöille. Muutokset edellyttäisivät merkittäviä valmistelutoimia, kuten tietojärjestelmämuutoksia, henkilöstön kouluttamista, tietosuojakäytäntöjen päivittämistä, asiakasviestinnän valmistelua sekä uusien prosessien suunnittelua ja käyttöönottoa.

VAV pitää erityisen ongelmallisena sitä, että ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin lähtökohtaisesti myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Tällainen sääntely heikentäisi vuokralaisten perusteltuja odotuksia toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen pysyvyydestä.

Mikäli irtisanomisoikeutta koskevaa sääntelyä vastoin VAV:n kantaa edistetään, sitä ei tule soveltaa ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Vanhoihin vuokrasuhteisiin kohdistuva irtisanomisoikeus olisi vuokralaisten asumisturvan ja sopimussuhteiden pysyvyyden kannalta erityisen ongelmallinen.

Mikäli laajoja uusia velvoitteita vastoin VAV:n kantaa edistetään, VAV pitää perusteltuna, että lait tulisivat voimaan aikaisintaan 1.1.2028 ja asunnon hakemiseen, asukasvalinnan valvontaan sekä mahdolliseen seurantavelvollisuuteen liittyvät menettelymuutokset aikaisintaan 1.7.2028.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

VAV esittää, että asukasrakenteen seurantavelvoitetta ja siihen liittyvää vuokranantajan irtisanomisoikeutta koskevat ehdotukset poistetaan esityksestä. Ehdotetut keinot ovat näiltä osin liian järeitä, hallinnollisesti raskaita ja oikeasuhtaisuuden näkökulmasta ongelmallisia. Sääntely heikentäisi valtion tukeman vuokra-asumisen ja näitä asuntoja omistavien yhtiöiden asemaa, lisäisi kustannuksia, nostaisi vuokria, heikentäisi asumisturvaa ja lisäisi segregaation riskiä.

VAV katsoo, että esitysluonnoksen segregaatiovaikutuksia on arvioitu puutteellisesti. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasrakenteen monipuolisuus on keskeinen osa sosiaalisesti kestävää asumista. On tärkeää, että samassa asuntokannassa ja samoilla asuinalueilla asuu eri tuloluokkiin kuuluvia, eri elämäntilanteissa olevia ja myös työssäkäyviä asukkaita. Tämä tukee asuinyhteisöjen vakautta ja ehkäisee alueellista eriytymistä.

Jos ehdotettu seurantavelvoite ja irtisanomisoikeus johtavat siihen, että valtion tukemaan vuokra-asumiseen liitetään aikaisempaa vahvempi valvonnan, epävarmuuden tai leimaavuuden kokemus, seurauksena voi olla asukasrakenteen yksipuolistuminen. Erityisesti työssäkäyvien ja hieman parempituloisten asukkaiden halukkuus asua valtion tukemissa vuokra-asunnoissa voi vähentyä.

Tämä kehitys lisäisi riskiä siitä, että kaikkein pienituloisimmat ja haavoittuvimmassa asemassa olevat ruokakunnat keskittyvät samoihin taloihin ja samoille alueille. Tällainen eriytyminen voi lisätä sosiaalisia ongelmia, heikentää asumisviihtyvyyttä, lisätä kustannuksia ja vaikeuttaa alueiden pitkäjänteistä kehittämistä.

VAV pitää erityisen tärkeänä, että segregaatiovaikutuksia arvioidaan talo-, kortteli- ja aluetasolla eikä ainoastaan yleisellä järjestelmätasolla. Yksittäisen talon asukasrakenteen voimakas yksipuolistuminen voi aiheuttaa vaikutuksia, joiden korjaaminen on käytännössä vaikeaa ja hidasta.

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy