

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Rakli pitää lähtökohtaisesti kannatettavana hallituksen esitysluonnoksen tavoitetta valtion tukemien vuokra-asuntojen paremmasta kohdentumisesta pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä.

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)

-

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

Rakli pitää asukasvalintatehtävän selkeyttämistä lain tasolla kannatettava ja perusteltuna.

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 arvointi 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)

Rakli pitää hyvänä, että jatkossa alle 18-vuotiaan varallisuutta ja tuloja ei oteta huomioon asukasvalinnassa.

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

Rakli pitää kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamista asukasvalintaperusteena lähtökohtaisesti kannatettavana.

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)

Rakli ei kannata määräaikaisten vuokrasopimusten käytön laajentamista tilanteisiin, joissa asukasvalintakriteereitä täyttäviä hakijoita ei ole. Vuokrasopimuksen määräaikaisuus lisää asukkaan riskiä ja luo epävarmuutta sekä heikentää asumisen pysyvyyttä. Määräaikaisuuden arvio tulisi tehdä tapauskohtaisesti, ei niin, että se on pääsääntö, kun asukasvalintakriteereitä täyttäviä hakijoita ei ole. Esimerkiksi väestöltään vähenevillä alueilla on todennäköistä, että jatkossakaan ei löydy kriteereitä täyttäviä hakijoita.

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)

Rakli pitää kannatettavana, että jatkossa vuokraoikeuden siirtoon perheenjäsenelle vaaditaan vuokranantajan lupa. Lisäksi pidämme valtion tukeman asuntokannan oikean kohdentumisen vuoksi hyvänä, että siirrossa noudatetaan asukasvalintakriteerejä.

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)

Rakli pitää kannatettavana, että vuokralaiselle säädetään velvollisuus antaa tiedot luovutuksen aikana perimästään vuokrasta vuokranantajalle. Näin voidaan osaltaan varmistaa omakustannusperiaatteen noudattaminen myös asunnon luovutuksessa toisen käyttöön. Esityksessä ei kuitenkaan oteta kantaa, mitä seuraamuksia vuokralaiselle voi aiheutua, mikäli hän rikkoo tietojen antamisvelvoitetta.

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)

Rakli pitää perusteltuna, että myös alivuokraukseen vaadittaisiin vuokranantajan lupa. Lisäksi olisi hyvä selvyden vuoksi todeta, että alivuokrauksesta peritty vuokra pitää olla suhteutettuna omakustannusvuokran määrään.

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

Rakli pitää lähtökohtaisesti perusteltuna lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltäminen.

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

Pidämme hyvänä, että selvyden vuoksi esityksessä ehdotetaan lisättäväksi säännös vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokrasopimus siirretään tai muutoin luovutetaan eteenpäin oikeudettomasti.

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)

Valtion tukeman vuokra-asuntokannan oikea kohdentuminen myös asumisaikana on lähtökohtaisesti tärkeä tavoite. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että seurannan tulee olla hallinnollisesti tehokasta. Lisäksi on tärkeää kohdekohtaisen segregaaation ehkäisyn näkökulmasta varmistaa riittävän monipuolinen asukasrakenne.

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)

Rakli pitää tärkeänä tavoitteena, että valtion tukema asuntokanta kohdentuu myös asumisaikana oikealla tavalla. Rakli ei kuitenkaan lähtökohtaisesti kannata vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuutta asumisaikaisen kohdentamisen parantamiseksi. Kodin menettämisen uhka luo varjon asumisen pysyvyydelle sekä mahdollisen kannustinloukun. Valtion tukeman vuokra-asuntokannan asumisaikaiseen kohdentumiseen pitäisi löytää muita keinoja, jotka ei lisää vuokrataloyhtiön hallinnollista taakkaa ja vaikuta omakustannusvuokran määräytymiseen.

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 kommenttinne esitysluonnoksesta

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että asuntomarkkina on hyvin polarisoitunut. Väestöltään vähenevillä alueilla valtion tukeman asuntokannan tyhjäkäyttö on merkittävä ongelma ja onkin tärkeää, että näiden alueiden asuntomarkkinatilanteeseen etsitään kokonaisuutena ratkaisuja.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry