

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Esityksen on määrä toteuttaa hallitusohjelman tavoitetta kasvun kaavasta ja tarkemmin tavoitetta toimivista asuntomarkkinoista. Muonion kunnan mielestä esitys vastaa tavoitteeseen osaltaan melko hyvin ja kehityssuunta on pääosin kannatettava: esitys selkiyttää valtion tuella rakennettujen asuntojen ja vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla toimivien toimijoiden rooleja sekä edesauttaa toimivien asuntomarkkinoiden toimintaedellytysten kehittymistä. Lähtökohtaisesti on pidettävä hyvänä ja oikeudenmukaisena, että yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennettaisiin nykyistä tehokkaammin ensisijaisesti pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmiin kuuluville henkilöille.

Muoniossa asuntomarkkinatilanne on VAR-indeksin mukaan tasapainoinen (VAR-indeksi 27,1): kysyntä on tarjontaa suurempaa (75 valtion tukemaa tavallista vuokra-asuntoa), käyttöaste korkea (100%), vaihtuvuus pientä (16,7%) ja tyhjien asuntojen osuus pieni (0). Lähinnä muuttoliikkeestä johtuva väestönkasvu, matkailun kasvun myötä lisääntynyt ulkopuolisen työvoiman tarve ja heikko ostettavien asuntojen määrä lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää Muoniossa. Asunnon hakijoita suhteessa asunnon saaneisiin on moninkertainen määrä.

Lähde: <https://www.varke.fi/fi/document/asuntomarkkinakatsaus-12025-vuokra-asuntojen-markkinat-2025>

Muonion kunta pitää kannatettavana erityisesti esitystä kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamisesta. Muonio kuuluu pienten maaseutumaisten kasvukuntien joukkoon ja kuntaan kohdistuu muuttoliikettä muualta Suomesta sekä ulkomailta. Moni kuntaan muuttava tulee työskentelemään talvikauden ajaksi matkailun tai autotestaustoiminnan pariin, jolloin asunnon tarve on monesti määräaikainen tai henkilöllä saattaa olla toinen koti tai perhe jossain toisessa kunnassa. Tällaisissa tilanteissa kuntaan muuttavan henkilön kotikunta saattaa olla ainakin aluksi muualla kuin Muoniossa.

Muonion kunta suhtautuu kriittisesti esitykseen vuokranantajan seurantavelvollisuuden kasvattamisesta ja vuokranantajan oikeudesta irtisanoa vuokrasopimus esimerkiksi vuokralaisen tulotason kehittyessä vuokrasuhteen aikana. Lailla liian yksityiskohtaisesti määritelty seurantavelvollisuus saattaa aiheuttaa pienelle kunnalle tarpeetonta ja kohtuutonta hallinnollisen työn lisääntymistä sekä kustannusten kasvua, joka puolestaan voi lisätä painetta korottaa vuokria entisestään. Seuranta ja valvontaa suorittavalla viranomaiselle tulisi jäädä riittävästi harkintavaltaa päättää seurannan ja valvonnan järjestämistavoista suhteessa paikalliseen markkinatilanteeseen ja käytettävissä oleviin resursseihin. Mahdolliset kuntien tehtävämuutokset, uudet tehtävät ja velvoitteet sekä mahdolliset kuntien tehtävien laajennukset on Muonion kunnan näkemyksen mukaan kompensoitava kunnille rahoittamalla ne täysimääräisesti tai purkamalla vastaavasti muita velvoitteita.

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)

Asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä eikä Muonion kunnalla ei ole huomautettavaa siihen tai toimivaltuuksiin liittyvistä muutoksista. Tämän kirjaaminen lakiin on kannatettavaa käytäntöjen selkiinnyttämisen vuoksi.

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

Muonion kunnan mielestä asuntohakemuksesta säättäminen lailla on kannatettava kehityssuunta ja antaa selkeät suuntaviivat hakijoiden etusijajärjestykseen laittamiseksi ja selkiyttää käytäntöjä. Asuntohakemuksella tulisi olla tieto hakemuksen voimassaoloajasta.

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 §)

Valvontaa suorittavalle viranomaiselle tulisi jäädä riittävästi harkintavaltaa päättää seurannan ja valvonnan järjestämistavoista suhteessa paikalliseen markkinatilanteeseen ja käytettävissä oleviin

resursseihin. Mahdolliset kuntien tehtävämuutokset, uudet tehtävät ja velvoitteet sekä mahdolliset kuntien tehtävien laajennukset on Muonion kunnan näkemyksen mukaan kompensoitava kunnille rahoittamalla ne täysimääräisesti tai purkamalla vastaavasti muita velvoitteita.

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)

Muonion kunta kannattaa esityksen mukaista esitystä alle 18-vuotiaan tulojen ja varallisuuden huomiotta jättämisestä, kun arvioidaan ruokakunnan tuloja ja varallisuutta (vrt. tuloraja kriteerinä).

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

Muonion kunta pitää kannatettavana erityisesti esitystä kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamisesta. Muonio kuuluu pienten maaseutumaisten kasvukuntien joukkoon ja kuntaan kohdistuu muuttoliikettä muualta Suomesta sekä ulkomailta. Moni kuntaan muuttava tulee työskentelemään talvikauden ajaksi matkailun tai autotestaustoiminnan pariin, jolloin asunnon tarve on monesti määräaikainen tai henkilöllä saattaa olla toinen koti tai perhe jossain toisessa kunnassa. Tällaisissa tilanteissa kuntaan muuttavan henkilön kotikunta saattaa olla ainakin aluksi muualla kuin Muoniossa.

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

Muonion kunta katsoo, että asunnon sijaintikunnan toimivalta päättää asukasvalintaperusteista poikkeamisesta tulisi säilyttää ja, että poikkeamiset ovat perusteltuja alueen asuntomarkkinatilanteen johdosta. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukasvalintaperusteista voitaisiin poiketa ja viranomaiselle tulisi jättää harkintavaltaa arvioida vuokrasopimuksen määräaikaisuuden ja keston tarvetta tapauskohtaisesti. Sääntelyllä ei saisi olla kielteisiä vaikutuksia osaavan työvoiman saamiseen.

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)

Muonion kunta kannattaa esitystä vuokraoikeuden siirtämisestä perheenjäsenelle vuokranantajan luvalla, joka edellyttää asukasvalinnan säännösten noudattamista.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Muonion kunta näkee, että esitetyillä muutoksilla tähdätään valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumiseen lain tarkoittamalla tavalla ja pyritään hillitsemään asuntojen luvatonta edelleen vuokrausta käyttötarkoituksen vastaisesti.

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

On pidettävä myönteisenä esitystä lakiin lisättävästä kohdasta, jonka mukaan vuokranantajalle tulee toimittaa tiedot asunnon jälleenvuokrauksessa peritystä vuokrasta. Vuokrataloyhteisöjen toiminnan tulisi perustua ensisijaisesti omakustannusperiaatteisiin.

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)

-

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

Muonion kunta suhtautuu myönteisesti lakimuutokseen, jonka myötä lyhytvuokraus ja muu asunnon käyttötarkoituksesta poikkeava käyttö kiellettäisiin. Tämä on tarpeen kirjata lakiin käytäntöjen selkiyttämiseksi. Valtion rahoittamaa asuntoa tai sen osaa ei saisi luovuttaa esimerkiksi lyhytvuokraukseen tai majoitustoimintaan. Tämä vaikuttaa myönteisesti esimerkiksi matkailumajoitusta tarjoavien toimijoiden toimintaedellytyksiin alueella ja estää markkinan vääristymistä.

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)

Kustannustason ja rahoitus- sekä korkokulujen nousu on viime vuodet haastanut taloudellisesti omakustannusperiaatteella toimivia vuokrataloyhteisöjä. Vuokra-asuntojen vuokrat tulisi määrittellä omakustannusperiaatteen mukaisesti eli käytännössä kulut tulisi pystyä kattamaan vuokratuloilla. Esityksessä on Muonion kunnan näkemyksen mukaan melko paljon ratkaisuja ja velvoitteita, joiden arvioidaan lisäävän kunnan hallinnollista työtä ja kustannuksia. Tällaisia ovat mm. seuranta- ja valvontavelvollisuudet, joiden hyöty on pieni haittoihin verrattuna; hallinnollisen työn ja kustannusten kasvulla saattaisi olla suora vaikutus vuokriin. Omakustannusperiaatteella määräytyvät vuokra-asuntojen vuokrat ovat viime vuosina nousseet ja korotuspainetta on edelleen, jotta päästään tosiasiallisesti kattamaan kaikki toiminnasta aiheutuva kulu tuloilla. Muoniossa on jatkuvaa ja pitkäaikaista tarvetta myös kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista: kunnan ja kunnan omistamien yhtiöiden vuokra-asunnot sekä vapaiden markkinoiden vuokra-asunnot ovat erittäin korkealla käyttöasteella kohtuullisen korkeasta vuokratasosta huolimatta.

Kokonaisuudessaan on hyvä arvioida asukkaiden vaihtuvuuteen tähtäävien muutosten vaikutusta myös asukkaiden asumisturvan kannalta.

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

-

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)

-

Lakien muut korjaustarpeet

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

Ei lausuttavaa.

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

-

Kylä-Kaila Kaisa
Muonion kunta - Elinvoimalautakunta