

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Lausunnon antaa Espoon kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Espoon kaupunki pitää esitysluonnoksen tavoitteita perusteltuina ja kannatettavina.

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)

Espoon kaupunki valvoo alueellaan sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue. Espoo on tehnyt Varken ohjeistuksesta valvonnasta valvontatapapäätöksen, jossa on määritelty tarkemmin mm. asukasvalintojen valvonnan toteuttamisesta, asukasvalintojen ilmoittamisesta valvontaan, miten Espoo pitää luetteloja vuokra- ja osaomistustaloista sekä miten valvonnassa havaittuihin epäkohtiin puututaan. Valvontatapapäätöksestä säätämistä lailla ei toisi muutosta Espoon suorittamaan asukasvalintojen valvontaan, sillä sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittamaa ohjeistusta, jota Espoon kaupunki jo noudattaa.

Henkilötietojen käsittelyn osalta asukasvalintoja valvovalla viranomaisella tulee olla riittävät ja laissa selkeästi määritellyt tiedonsaantioikeudet asukasvalintojen valvonnan toteuttamiseksi. Espoon kaupungilla ei ole ollut ongelmaa saada riittäviä tietoja asukkaaksi valittavista, mutta tietoja ei saada niistä hakijoista, jotka eivät tule valituiksi.

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

Espoon kaupunki ei tee itse asukasvalintoja. Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta, että laissa säädetään selkeämmin siitä, kenelle asukasvalintatehtävä on annettu.

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

Espoon kaupunki ehdottaa, että valtion tukemien vuokra-asuntojen hakemiseen käytetään samanlaista hakemusta riippumatta toimijasta.

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 §)

Ei kommentoitavaa.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Espoo kaupunki voi myöntää luvan asukasvalintaperusteista poikkeamiseen laissa säädetyin edellytyksin. Luvan myöntämisestä päättää Espoon kaupungin

asuntopäällikkö. Yleisin syy asukasvalintaperusteista poikkeamiseen on ollut edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen. Pääkaupunkiseudun yhteisissä asukasvalintoja täydentävissä ohjeissa ei ole sovellettu kunnan jäsenen etusijalle asettamista mahdollistamaa säännöstä. Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta asukasvalintaperusteista ja niistä poikkeamista koskevien säännösten täsmentämisestä.

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

Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta, että alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa huomioida asukasvalinnassa, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

Asukasvalintaperusteet täyttäviin ruokakuntiin kuuluvilla alle 18-vuotiailla on harvoin voimassa olevan lain mukaan huomioon otettavaa arvoltaan vähäistä suurempaa varallisuutta tai pysyviä tuloja.

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

Pääkaupunkiseudun yhteisissä asukasvalintoja täydentävissä ohjeissa ei ole sovellettu kunnan jäsenen etusijalle asettamista mahdollistamaa säännöstä. Espoon kaupunki kannattaa etusijasäännöksen kumoamista.

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

Espoo kaupungin valvontatapapäätöksen mukaan hakemukset, joissa poiketaan varallisuuden ja tulojen enimmäisrajoista, tulee toimittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta asuntoyksikön hyväksyttäväksi. Kunta voi myös antaa tilapäisen poikkeusluvan vuokrata asuntoa muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Poikkeuslupa voidaan antaa enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan.

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

Espoon kaupunki kannattaa määräaikaisten vuokrasopimusten tekemistä tilanteissa, joissa poiketaan asukasvalintaperusteista tilapäisistä syistä,

asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole tai kokeiltaessa uuden vuokrasuhteen onnistumista aiempien vuokravelkojen tai häiriöiden jälkeen.

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)

Espoo kaupunki kannattaa, että vuokraoikeuden siirtoon tulee saada vuokranantajan lupa.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Espoon kaupungilla ei ole tietoa vuokraoikeuden käyttöoikeuden luovuttamisesta muuta kuin Espoon kaupungin oman tytäryhtiön Espoon Asunnot Oy:n osalta. Espoon Asuntojen vuokra-asuntoa ei saa luovuttaa ulkopuolisten käyttöön ilman vuokranantajan etukäteen antamaa lupaa. Vuonna 2025 Espoon Asunnot nosti kaksi häätökannetta luvattoman jälleenvuokrauksen vuoksi. Molemmat tapaukset johtivat vuokrasopimuksen päättymiseen.

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

Espoon kaupunki kannattaa esityksen ehdotusta, jonka mukaan vuokralaisella olisi velvollisuus antaa vuokranantajalle tiedot korkotukivuokra-asunnosta perimästään vuokrasta, jos vuokralainen luovuttaa asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen.

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)

Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta, että alivuokraukseen tulee saada aina vuokranantajan lupa.

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

Espoon kaupunki kannattaa lakiin lisättävien säännökset kiellosta luovuttaa vuokra-asunnon osa alivuokrauksena toisen käytettäväksi muulla kuin AHVL:n 17 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla sekä kiellosta luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaisissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta

poikkeavaan käyttöön ilman vuokranantajan lupaa.

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

Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos valtion tukema vuokra-asunnon vuokraoikeus siirretään tai vuokra-asunto luovutetaan ilman vuokranantajan lupaa.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Ei kommentoitavaa.

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

Espoon kaupunki ei kannata ehdotusta, että vuokranantaja seuraa valtion tukemassa vuokra-asunnossa toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella asuvan asukasvalintaperustetta.

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)

Espoon kaupunki ei kannata ehdotusta, että vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos asunnossa asuva asukas ei täytä enää asukasvalintaperusteita.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Ei kommentoitavaa.

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 §)

Ei kommentoitavaa.

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

Vaikutusten arviointi

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

Ei kommentoitavaa.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Ei kommentoitavaa.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Espoon kaupunki katsoo, että siirtymäaika ehdotettujen muutosten voimaantuloon on riittävä.

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Ei kommentoitavaa.

Savolainen Anne
Espoon kaupunki