

Lausunto

11.04.2024

Asia: VN/4682/2023

## **HE-luonnos valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta**

Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO HE-LUONNOKSESTA VALTION TUKEMIEN VUOKRA- JA ASUMISOIKEUSASUNTOJEN ASUKASVALINTAA KOSKEVIEN SÄÄNNÖSTEN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 4.3.2024 DNRO VN/4682/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle HE-luonnoksesta valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

#### Yleiset kommentit

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi asukasvalintasäännöksiä Suomen kansalaisiin rinnastettavien henkilöiden osalta. Tilapäistä suojelua saaneilta ei vaadittaisi vuoden oleskelulupaa valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa. Lisäksi vuoden vaatimuksesta ehdotetaan säädettäväksi poikkeus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen. Säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi myös siten, että ne vastaisivat voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä. Lisäksi ehdotetaan, että kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa poistettaisiin.

KOVA pitää hyvänä ehdotusta mahdollistaa ARA-asunnon saaminen tilapäistä suojelua saaville suoraan asukasvalintasäännösten nojalla. KOVA kiinnitti edellisellä lausuntokierroksella huomiota siihen, että vuoden oleskelulupavaatimuksesta luopuminen ei kohdistunut pelkästään tilapäistä suojelua saaviin, vaan olisi mahdollistanut asunnon hakemisen automaattisesti kaikille oleskeluluvan saaneille. Tämä olisi voinut johtaa ennakoimattomiin tilanteisiin hakijoiden määrissä. KOVA piti tärkeänä, että asukasvalintasäännösten muutos kohdennetaan tavoitteensa mukaisesti niin, että se mahdollistaa vuoden oleskelulupavaatimuksesta luopumisen tilapäistä suojelua saavien osalta. KOVA pitääkin nyt lausunnoilla olevaa esitysluonnosta tältä osin huomattavasti parempana ja kannattaa siihen edellisen lausuntokierroksen jälkeen tehtyjä muutoksia.

Ukrainasta paenneita on vuodesta 2022 alkaen asutettu valtion tukemiin asuntoihin hakemalla Arasta käyttötarkoituksenmuutosta. Menettely muutettiin ilmoitusmenettelyksi, mikä nopeutti asuntojen saamista Ukrainasta paenneiden asuttamiseen. KOVA huomauttaa, että ukrainalaisille on tarjottu tyhjinä olleita asuntoja erityisesti sellaisissa vuokrataloyhtiöissä, joiden käyttöaste on ollut alhaisempi. KOVA pitää hyvänä asiana, että valtion tukemia asuntoja on voitu tällä tavalla osoittaa myös tilapäistä suojelua saaville henkilöille.

Tilapäistä suojelua koskevilla muutoksilla pyritään ennakoimaan tilanteita, joissa Suomeen saapuu henkilöitä, jolle myönnetään tilapäiseen suojeluun perustuva oleskelulupa. Näin asuntojen tarjoaminen tällaisille henkilöille ei vaatisi käyttötarkoituksenmuutoksen hakemista Arasta, vaan asunnot voidaan osoittaa nopeammin niitä tarvitseville. KOVA pitää hyvänä muutoksena, että jatkossa asuntoja voidaan osoittaa suoraan asukasvalinnan perusteella tilapäistä suojelua saaville.

Lisäksi esitysluonnoksessa oleskelulupatyyppejä koskevia säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi, jotta ne kattaisivat ulkomaalaislain ja muiden voimassa olevien lakien nojalla myönnettyt oleskeluluvat. Säännöksiin lisättäisiin Brexit-erosopimuksen nojalla oleskelevat Ison-Britannian kansalaiset sekä ICT-oleskeluluvalla Suomessa oleskelevat henkilöt. Erillisestä vuoden oleskelulupavaatimuksesta luovuttaisiin, koska oleskeluluvat myönnetään pääsääntöisesti vähintään vuodeksi. ICT-oleskelulupa myönnetään tapauksissa, jossa henkilö tulee Suomeen yrityksen tai yritysyhdyntämän sisäisenä siirtotona johtajaksi, asiantuntijaksi tai harjoittelijaksi. KOVA katsoo, että on hyvä yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa asukasvalinnan lainsäädäntöä vastaamaan voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä.

Säännökseen ehdotetaan myös uutta momenttia, joka olisi poikkeussäännös vuoden oleskeluluvan vaatimuksesta muiden kuin tilapäistä suojelua saavien osalta. Ehdotetun uuden 4 momentin mukaan asukkaaksi voitaisiin valita myös henkilö, jolle on myönnetty edellä säännöksen 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen. KOVA katsoo, että tämän tapaiselle poikkeussäännökselle voi olla tarvetta, jotta ei synny yksittäisen asunnontarvehakijan kannalta kohtuuttomia tilanteita. KOVA kuitenkin huomauttaa, että poikkeussäännöksen soveltaminen vaatii asukasvalintaa suorittavilta kokonaisuudessaan uudenlaista harkintaa, ja siihen tulisi olla käytössä enemmän työkaluja kuin lakiluonnoksessa nyt tarjotaan.

Perusteluissa on esitysluonnoksessa mainittu ainoastaan, että pitkäaikainen asunnontarve tarkoittaisi lähtökohtaisesti, että hakijalla on asunnontarve vähintään vuodeksi. Lisäksi todetaan, että asunnontarpeen pitkäaikaisuudesta kertoisi myös se, että hakija on asunut ensimmäisen oleskeluluvan saamisen jälkeen Suomessa jo pidempään. KOVA huomauttaa, että perustelut jättävät epäselväksi, millainen aika olisi riittävä, jotta hakijan katsottaisiin asuneen Suomessa jo pidempään. Perusteluissa todetaan myös, että poikkeaminen vuoden oleskeluluvan vaatimuksesta olisi harkinnanvaraisesti mahdollista esimerkiksi tilanteissa, joissa oleskelulupa on myönnetty alle vuodeksi johtuen esimerkiksi passin tai perheen kokoajan oleskeluluvan voimassaolon päättymisestä tai muusta teknisluonteisesta syystä. KOVA huomauttaa, ettei asukasvalitsijoilla voi olettaa olevan osaamista arvioida oleskelulupiin liittyvän lainsäädännön kannalta, milloin on kyse teknisluonteisesta syystä.

Tästä syystä KOVA katsoo, että säännöksen perusteluja tulisi edelleen täydentää. KOVA korostaa, että viranomaisen tulee järjestää koulutusta asukasvalintasäännösten muutoksista ja erityisesti poikkeussäännöksen soveltamisesta asukasvalinnassa.

## Kunnan asukkaan etusijan poistaminen

Esitysluonnoksessa ehdotetaan poistettavaksi kunnan asukkaan etusija. Etusijan poistamista perustellaan ristiriidalla 1.4.2024 voimaan tulevien toimeentulotukilain 7 a §:n ja asumistukilain muutosten kanssa. Lisäksi kunnan asukkaan etusijaan on kiinnittänyt huomiota oikeuskansleri lausunnossaan toimeentulotukilain 7 a §:n muuttamista koskien.

KOVA pitää tärkeänä asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta. KOVA huomauttaa, että kunnan asukas on Aran ohjeistuksen mukaan voitu asettaa kunnan suorassa tai tosiasiallisessa määräysvallassa olevien Ara-asuntojen asukasvalinnassa etusijalle, jos hakijoiden välille ei asunnontarpeen ja tulojen ja varallisuuden vertailun perusteella ole muodostunut eroa. KOVA katsoo, että tällä etusijalla on mahdollistettu kunnan omistamissa yhtiöissä kunnan asukkaiden asumisesta huolehtiminen. Lisäksi etusijalla on ollut asukasvalintaa sujuvoittava vaikutus, jos hakijoiden välille ei ole muodostunut eroa ensisijaisessa tarkastelussa eli asunnontarpeen ja tulojen ja varallisuuden osalta. KOVA katsoo, että kun asunnontarve ja tulot ja varallisuus on tullut huomioida ennen mahdollista kuntalaisuutta, asunnot ohjautuvat tarkoituksensa mukaisesti kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville ja pienituloisille.

KOVA kiinnittää huomiota siihen, että etusijan perusteluna käytetään toimeentulotuen ja asumistuen muutoksia. Esitysluonnoksessa todetaan, että kunnan asukkaan etusija voi heikentää muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia löytää tarpeitaan vastaava aiempaa edullisempi asunto, minkä todetaan olevan ristiriidassa toimeentulotuesta annetun lain 1.4.2024 voimaan tulleiden ja yleisestä asumistuesta annetun lain 1.1.2025 voimaan tulevien muutosten kanssa. KOVA katsoo, että asunnontarpeen ja tulojen ja varallisuuden vertailu varmistavat, että asunnot ohjautuvat niitä eniten tarvitseville kuntalaisuudesta riippumatta. KOVA huomauttaa, ettei ongelma ole tuensaajan kannalta kunnan asukkaan etusija hakijoiden vertailussa, vaan kohtuuhintaisten asuntojen riittämätön määrä.

Helsingissä 11.4.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry