

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

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/5542/2026. Lausunto kursivilla.

Tiedot lausunnonantajasta

- Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Tavoitteet ja keinot

- Mielenpitoenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Esityksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisimmille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Keinoina nähdään muun muassa vuokraoikeuden siirtämisen rajoittaminen, lyhytvuokrauksen estäminen sekä asumisaikana tapahtuvan kriteerien täyttymisen arvioiminen ja arvion pohjalta irtisanomisen mahdollistaminen. Lisäksi esityksellä täsmennetään asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä.

Lain tavoite on ylätasollaan kannatettava ja Lahden kaupunki näkee järkevänä, että samalla lakia päivitetään vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä (mm. erilaisten lyhytvuokrausten mallien yleistyminen). Joissakin ehdotetussa lainkohdissa nähdään kuitenkin olevan sellaisia elementtejä, jotka eivät ole aivan ongelmattomia, ja joilta osin vaikutuksenarviointia ja siten myös muutoksen tarvetta tulisi tarkastella tarkemmin.

Muutosehdotukset (nykytila ja ehdotetut muutokset)

Tässä voitte arvioida kunkin aiheen nykytilan kuvausta ja ehdotettuja säännöksiä perusteluineen

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)

Lahden kaupunki pitää hyvänä, että luvussa on tunnistettu tarve säätää ylätasolla siitä, miten kuntien tulee suorittaa valvontaa mutta kuitenkin niin, että paikalliset olosuhteet voidaan riittävällä tavalla ottaa huomioon (s. 9).

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

Ei huomioita.

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

Ei huomioita.

- 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 §)

Lahti pitää tärkeänä, että kunnilla säilyy oikeus määrittellä, kuinka usein ja minkä toimielimen valmistelevana ja ratkaisemana valvontatapapäätös annettaisiin.

Asukasvalintatilanteet ja niistä poikkeaminen

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

Lain perusteluissa ja nykytilan arviossa on avattu sitä, miksei asunnonhakijoiden kuntalaisuutta voida pitää etusijajärjestykseen asettamisen perusteena, vaikka sen ei aiemmassa perustuslakivaliokunnan käsittelyssä olekaan nähty olevan perustuslain vastaista. Perusteluiksi kuntalaisen etusijajärjestyksen kumoamiselle esityksessä annetaan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Näitä muutoksia nähdään olevan kaksi:

- *Toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997, toimeentulotukilaki) ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014, asumistukilaki) muutokset, jonka vuoksi jos toimeentulotuen hakijan asumiseen liittyvät menot ylittävät tarpeellisen suuruisiksi hakijan asuinkunnassa määritellyt menot (kuntakohtainen asumisnormi), eikä hänellä ole laissa säädettyä erityistä perustetta asumiseen kyseisessä asunnossa, hakijaa on ohjattava hankkimaan edullisempi asunto kolmen kuukauden määräajassa. (s.11).*
- *Toimintaympäristö on lisäksi muuttunut siten, että sosiaali- ja terveystalvet ovat 1.1.2023 lukien siirtyneet hyvinvointialueille. Asumiseen liittyen haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden tarvitsemat palvelut eivät siten ole enää yksin kuntien vastuulla, vaan niiden ja hyvinvointialueiden tehtäväkenttien yhdyspinnassa. (s.11).*

Edellä mainittuja muutoksia käytetään siis perusteluna sille, miksi henkilöllä pitäisi olla tosiasiallinen mahdollisuus hakea ja saada asunto myös toisesta kunnasta ja miksei erityisesti paljon erilaisia sosiaalipalveluita tarvitsevien asiakkaiden siirtyminen toisen kunnan alueelle merkittävästi lisäisi näiden kuntien tehtäviä.

Yhtä keskeistä toimintaympäristöön tapahtunutta muutosta ei tässä kohtaa eikä lain vaikutuksen arviointia käsitelleessä kohdassa kuitenkaan otettu tarkasteltavaksi, nimittäin työllisyyden hoidon siirtymistä kuntien tehtäviksi (ns. TE-uudistus). Tehtävien siirtyessä kunnille, myös erityisesti pitkäaikaistyöttömistä muodostuvat työttömyysturvan kuntaosuudet voivat kasvaa monessakin kunnassa kohtuuttomiksi niin, että niiden edellytykset hoitaa muita perustehtäviään, kuten koulutusta, merkittävällä tavalla vaarantuu. Toimeentulotuen saajista merkittävä osa on pitkäaikaistyöttömien joukkoon kuuluvia eli tämän joukon muuttaminen edullisemman asunnon vuoksi toisille halvemman asumisen paikkakunnille voi merkittävällä tavalla kasvattaa näiden kuntien vastuita työllisyyden hoidossa ja siten vastaavasti heikentää niiden mahdollisuuksia muiden lakisääteisten tehtäviensä hoitamiseen. Lain arvioinnissa olisi syytä tarkastella myös tätä näkökulmaa tai vastaavasti kuntaosuuksien kohtuullisuutta tulisi samanaikaisesti arvioida uudelleen.

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

Ei huomioita.

- Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom)
- Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin (pitkä korkotukilaki 11 c § 2 mom, aravarajoituslaki 4 c § 2 mom, asukasvalinta-asetus 7 §)

Ei huomioita.

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

Ei huomioita.

- 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)

Ei huomioita.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

- Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Lahden kaupunki pitää perusteltuna pyrkimyksiä estää valtiontukeman asuntokannan käyttö sijoitus- tai majoitustoimintana.

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

Lahden kaupunki katsoo, että valvonnan tehostaminen voi olla oikeasuhtaista omakustanneperiaatteen toteutumiseksi.

- 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)

Alivuokrauksen täyskielto olisi suhteeton, joten ehdotettua muutosta, jossa vain asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu, enintään puolta huoneistosta koskeva alivuokraus olisi jatkossa mahdollista, voidaan pitää kannatettavana. Ilmoitus- ja lupamenettelyyn tulee kuitenkin olla selkeää ja käsittelyaikojen kohtuullisia.

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

Lahden kaupunki pitää muutosta perusteltuna.

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

Ei huomioita.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Ei huomioita.

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

Lahden kaupunki kantaa huolta siitä, millainen hallinnollinen taakka vuokratuloyhteisöille muutoksesta muodostuu ja siitä, millaisia kustannusvaikutuksia näiden hallinnollisten tehtävien lisääntymisellä on. Lahden kaupunki katsoo, että kaikkia sellaisia muutoksia, joilla voi olla vuokria korottavia seurauksia, tulisi harkita erityisen tarkkaan suhteessa muutoksella saataviin hyötyihin. Lahden kaupunki katsoo, ettei tuloissa, asunnontarpeessa tai varallisuudessa tapahtuvat muutokset jo asukkaaksi valituksi tulemisen jälkeen ole niin merkittävä ongelma, että se perustelisi hallinnollisen työn lisäämisen ja siten vuokrankorotuspaineiden nousun vuokratuloyhteisöissä.

- 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)

Ehdotus on luonteeltaan merkittävä nykytilanteeseen nähden. Lahden kaupunki kantaa huolta siitä, että muutos voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin. Muutos voi vaikuttaa esimerkiksi erilaisissa epätyypillisissä työsuhteissa tai vaikkapa projektiluontoisissa töissä työskentelevien asemaan asuntomarkkinoilla epäsuotuisasti. Nykyelämän työelämä on pirstaloitunutta ja henkilöiden tulot voivat merkittävästi vaihdella työssäolo- ja työttömyysjaksojen vuorotellessa, minkä vuoksi tuloja tulisi voida seurata pitemmällä aikavälillä tai työn määräaikainen luonne tulisi voida ottaa huomioon asunnon tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa.

Edellä mainitun esimerkin ja mahdollisten muiden vastaavien tilanteiden vuoksi irtisanomiskynnyksen tulisi olla korkea. Lahden kaupunki toivookin, että mikäli asuntojen kohdentumisen arvioiminen kesken vuokrasuhteen otetaan käyttöön, varmistetaan se, ettei muutos johda kohtuuttomiin tilanteisiin niin, että asukkaiden yhdenvertaisuus ja oikeus kohtuulliseen asumisen turvaan vaarantuisi.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Ei huomioita.

- 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 huomioita.

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

Ei huomioita.

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

Ei huomioita.

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

Lahti kannattaa, että eri vuokra-asuntojen tuotantoon tarkoitettujen valtion tukemien lainojen hyväksyminen pohjaa yhdenmukaiseen menettelyyn.

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

Ei huomioita.

Vaikutusten arviointi

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

Muutosten vaikutuksia segregatioon ei mielestämme ole tarkasteltu riittäväällä tasolla. Tarkastelussa on arvioitu muutoksen vaikutuksia vain melko yleispiirteisesti yksittäisen kunnan sisäiseen eriytymiskehitykseen muttei riittäväällä tavalla otettu kantaa siihen, voiko muutoksilla olla vaikutuksia alueelliseen eriytymiseen laajempänä ilmiönä.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Ei huomioita.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

- Mielenpitemme ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Asunnon hakemiseen, asukasvalintojen valvontaan ja vuokrattuna olevien asuntojen seurantavelvollisuuteen liittyvien muutosten toimeenpanoon on varattava riittävästi aikaa.

Muut kommentit

- Muut kommentit esitysluonnoksesta

Lahden kaupunki kiittää Ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua lakiluonnoksesta, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään erityistä huomioita seuraaviin asioihin:

- *Muutosten taloudellisten vaikutusten arviointi niin vuokratyöyhteisöjen, kuntien kuin asukkaan näkökulmasta. Lahden kaupunki toivoo, että kaikkia vuokrankorotuspaineita lisääviä muutoksia (tässä tapauksessa erityisesti seurantavelvollisuus) arvioidaan kriittisesti suhteessa muutoksella saatavaan hyötyyn.*
- *Muutosten vaikutukseen alueelliseen eriytymiseen. Muutokset eivät saa vahvistaa asuinalueiden tai alueiden eriytymiskehitystä.*
- *Muutosten vaikutuksia kohtuulliseen asumisen turvaan ja asumisen ennakoitavuuteen.*