

Ympäristöministeriö
Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/5542/2026

Vantaan kaupungin lausunto Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämisestä

Lausuntopyyntö ja sen tausta

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan muutoksia pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin. Esitysluonnos sisältää myös luonnokset lakitason muutoksiin kytkeytyvistä muutoksista asukasvalinta-asetukseen, pitkään korkotukiasetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen. Lausunto on pyydetty toimittamaan Lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta viimeistään 26.6.2026.

Esitysluonnoksen keskeisenä tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille sekä kehittää valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintatehtävän, asukasvalinnan valvonnan ja valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöön liittyvää sääntelyä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan muun muassa vuokraoikeuden siirron rajaamista, kunnan jäsenen etusijan kumoamista asukasvalinnassa, majoitusliiketoimintaan liittyvän lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltämistä sekä tavallisia vuokra-asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille velvollisuutta seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön sekä vuokrataloyhteisöjen oikeutta irtisanoa vuokrasopimus kohdentumiseen liittyvästä syystä.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan myös lisättävän korkotuki- ja aravalainsäädäntöön säännökset siitä, kenelle asukasvalintaa koskeva julkinen hallintotehtävä on annettu ja tehtäviin liittyviä toimivaltuuksia tarkennettaisiin. Asukasvalinnan valvonnan toteuttamistavat olisi määriteltävä kunnan tai hyvinvointialueen valvontatapapäätöksellä. Tiedonsaantioikeus valvontaa varten päivitettäisiin ja lisäksi päivitettäisiin myös säännökset, jotka koskevat korkotuki- ja aravalainsäädännön muun noudattamisen valvontaan liittyviä valvontaviranomaisten tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksia. Asuntohakemuksesta säädettäisiin jatkossa lain tasolla.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus tulisivat kuitenkin voimaan 1.6.2027.

Vantaan kaupunki on aiemmin antanut valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämiseen liittyen lausunnot valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta 8.4.2024 (VD/1755/03.00.00/2024), asetusluonnoksesta asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa 11.12.2023 (VD/7159/03.00.00/2023) ja Suomen kansalaiseen rinnastettavista henkilöistä valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa 5.6.2023 (VD/3166/00.04.03/2023).

Vantaan kaupungin lausunto

Vantaan kaupunki lausuu pykälä- ja asiakohdittain seuraavaa:

Yleiset tiedot lausunnonantajasta

Vantaalla on noin 17 000 valtion arava- tai korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa usean vuokrataloyhteisön omistuksessa. Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa on myös erityisryhmien asuntoja. Suurin valtion tukeman vuokra-asuntokannan omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni, jolla on lähes 12 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Vantaata. Suurin osa VAV:n vuokra-asunnoista on valtion tukemia. VAV rakennuttaa jatkuvasti uusia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

Vantaan kaupunki valvoo alueellaan sijaitsevien tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja niiden erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat opiskelija- ja nuorisoasunnot. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa.

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Esitysluonnoksen keskeisinä tavoitteina on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille sekä selkeyttää asukasvalintaa, sen valvontaa ja valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä.

Vantaan kaupunki pitää osaa ehdotetuista keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi kannatettavina ja perusteltuina. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat tarkoitettu vakinaiseen asuinkäyttöön, ja asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen toteutuu jo nykyisellään Vantaalla pääosin hyvin ja tarkoituksenmukaisesti.

Vantaan kaupunki suhtautuu kuitenkin kriittisesti esitysluonnoksessa ehdotettuun vuokrataloyhteisöjen asukasrakenteen seurantavelvoitteeseen ja tähän liittyvään irtisanomisoikeuteen vuokra-asuntojen kohdentamisen perusteella. Ehdotetut muutokset muuttavat valtion tukeman vuokra-asumisen luonnetta merkittävästi heikentäen asumisen pysyvyyttä, ennakoitavuutta ja asukkaiden asumisturvaa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tulee olla turvallinen ja pysyvä koti kaikille asukkaille samoilla ehdoilla. Asumisen pysyvyyden ja asumisturvan heikkenemisen voidaan olettaa vähentävän valtion tukeman vuokra-asumisen houkuttelevuutta ja lisäävän asuntojen vajaakäyttöä. Asukasrakenteen seurantavelvoite lisäisi myös vuokrataloyhteisöjen hallinnollista työtä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat määrittellään omakustannusperiaatteen mukaisesti eli kaikki toiminnasta aiheutuvat kulut katetaan asunnoista perittävillä vuokrilla, jolloin ehdotetut muutokset kokonaisuudessaan vaikuttaisivat suoraan asukkaiden vuokriin.

Vantaan kaupunki kiinnittää huomiota myös alueelliseen eriytymiseen. Valtion tukeman vuokra-asumisen houkuttelevuuden heikkeneminen ja ehdotuksen mukainen entistä säädellympi kohdentaminen voivat heikentää asuinalueiden sosiaalista monimuotoisuutta ja lisätä alueellista eriytymistä. Tämä näkökulma on tunnistettu osana esitysluonnoksen vaikutustenarviointia, jossa todetaan ehdotettujen muutosten vaikuttavan segregaatiota lisäävästi.

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

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

Asukasvalinta valtion tukemiin asuntoihin on perustuslain 124 §:ssä tarkoitettu julkinen hallintotehtävä, joka voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla. Voimassa olevissa korkotukilaeissa ja aravarajoituslaissa ei säädetä siitä, kuka asukasvalintatehtävästä huolehtii eli kenelle tehtävä on annettu. Valtion tukemien vuokra-asuntojen omistajana vuokrataloyhteisö on huolehtinut vakiintuneesti asukasvalinnasta ja omistajan toimeksiannosta asukasvalinnan voi joissakin tapauksissa tehdä esimerkiksi isännöintitoimisto. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue. Esitysluonnoksessa ehdotetaan sääntelyn täydentämistä, jolloin se täyttäisi selkeämmin perustuslain 124 §:n vaatimuksen siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä, että laissa säädetään selkeämmin siitä, kenelle asukasvalintatehtävä on annettu. Nykyisin kirjaus asukasvalintaa hoitavasta tahosta sisältyy Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) asukasvalintaohjeeseen, joten ehdotettu sääntelyn täydentäminen ei muuta toimintamalleja.

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

Asuntohakemuksesta säädetään nykyisin ympäristöministeriön asetuksella arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006), joka koskee pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta vastaavia säännöksiä ei ole annettu. Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että jatkossa asuntohakemuksesta ja sen vähimmäissisällöstä säädettäisiin laissa ja tarkemmat säännökset annettaisiin lisäyksillä asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen. Lisäksi alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon eikä henkilötunnuksia kerättäisi, ellei kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan. Muutoin asuntohakemussääntely vastaisi pitkälti nykytilaa.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä, että asuntohakemusasetausta päivitetäisiin ja asuntohakemuksesta säädettäisiin jatkossa lain tasolla. Asuntohakemusta koskevat säännökset vastaisivat pitkälti nykyistä asuntohakemusasetausta ja käytäntöjä.

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 §)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään asukasvalintojen valvontatavasta valvontatapapäätöksen, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että valvontatapapäätöksen tekeminen muuttuisi nykyisestä ohjeesta velvoittavaksi. Päätöksentekomenettely ja muutoksenhaku säilyisivät kuntalain ja hyvinvointialueesta annetun lain mukaisina. Sääntely vastaisi Varkeen nykyisin suosittamaa käytäntöä ja Varke voisi edelleen antaa asiasta tarkempia ohjeita.

Vantaan kaupunki pitää ehdotusta perusteltuna valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnan käytäntöjen yhtenäistämisen ja toiminnan läpinäkyvyyden kannalta.

Käytännössä ehdotus ei tuo muutoksia Vantaan kaupungin valvontatapapäätökseen, sillä Vantaan kaupunki toimii jo nyt Varken ohjeistuksen mukaisesti.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon eikä henkilötunnuksia kerättäisi, ellei kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan.

Vantaan kaupunki pitää perusteltuna 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 henkilöillä 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)

Voimassa olevien asukasvalintasäännösten mukaan kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan poistettavaksi kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa. Etusijan poistamista perustellaan ristiriidalla toimeentulotuesta ja yleisestä asumistuesta annettujen lakien voimaan tulleiden muutosten vuoksi.

Vantaan kaupunki on aiemmin vuonna 2024 antamassaan lausunnossa kunnan jäsenen etusijasäännöksestä luopumisesta todennut, että luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa mahdollistaisi nykyistä laajemmin asunnon hakemisen ja saamisen kuntarajoihin katsomatta. Ehdotus vahvistaisi lisäksi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta. Ehdotetun muutoksen vaikutuksia jo kunnassa asuvien asukkaiden tilanteeseen on syytä seurata.

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan tilapäisten poikkeuslupien antamisen toimivallan säätämistä lain tasolla kuntien lisäksi hyvinvointialueille valvontatoimivallan jakautumista vastaavasti. Muutoin tilapäisten poikkeuslupien osalta kyse olisi toimivallan säädöstason korjaamisesta ja muutosehdotus on luonteeltaan tekninen. Lupatoimivallasta säädetään nykyisin valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Vantaan kaupunki pitää ehdotusta toimivallan kirjaamisesta lain tasolle liittyen tilapäisen poikkeusluvan myöntämiseen valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa perusteltuna.

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättävän asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen säännös, jonka mukaan edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukasvalintaperusteista poiketen valitun asukkaan kanssa tehtäisiin ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus, jonka kesto olisi enintään neljä vuotta kerrallaan. Vuokrasopimus voitaisiin edelleen tehdä toistaiseksi voimassa olevana, jos se olisi perusteltua vuokra-asunnon tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai kyse olisi erityisryhmäasunnosta. Vuokraloyhteisö joutuisi kuitenkin arvioimaan asiaa, tarpeen mukaan myös yhteistyössä asukasvalintaa valvovan kunnan kanssa. Poikkeusperusteella tehtävästä asukasvalinnasta ilmoitettaisiin kunnalle tai hyvinvointialueelle etukäteen.

Vantaan kaupungin valvontatapapäätöksen mukaan asukasvalinnan poikkeustapauksissa tulo- ja varallisuusrajojen ylitysten osalta tulee nykyisellään olla etukäteen yhteydessä kaupunkiin. Vantaan kaupunki kuuluu muun pääkaupunkiseudun ohessa asuntomarkkina-alueeseen, jossa yleisesti ottaen kysyntä ylittää tarjonnan. Vantaalla on kuitenkin alue- ja talokohtaista vaihtelua valtion tukemien vuokra-asuntojen kysynnässä, ja joissakin yksittäisissä tapauksissa asuntoihin ei ole asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita. Tällaisissa tilanteissa on voitu myöntää lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen laissa säädetyin edellytyksin.

Vantaan kaupunki katsoo, että määräaikaisten vuokrasopimusten tekeminen edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa voi tukea tavoitetta parantaa asuntojen kohdentumista mahdollistamalla tilanteen arvioinnin uudelleen määräajan kuluttua. Sääntelyn soveltamisessa on tärkeää säilyttää kuitenkin riittävä tapauskohtainen harkinta ja mahdollisuus tehdä myös toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia tilanteissa, joissa se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön ja asumisen pysyvyyden kannalta.

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)

Hakija voidaan valita asukkaaksi valtion tukemaan vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kyse on vuokraoikeuden jatkamisesta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain nojalla (AHVL 45, 46, 48 tai 88 §). Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättävän lakeihin säännös, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Asukasvalintaa ei sovellettaisi, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

Vantaan kaupunki näkee perusteltuna ehdotuksen, jonka mukaan vuokraoikeuden siirtoon perheenjäsenelle tulee jatkossa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa saada vuokranantajan lupa, ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintasäännöksiä. Vuokralaisen kuolemantapauksessa ja puolisoiden erotessa sovellettavissa olisivat yhä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain erityissäännökset eikä näissä tapauksissa sovellettaisi asukasvalintaa.

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)

Esitysluonnoksessa ehdotetaan vuokranantajalle tiedonsaantioikeutta tilanteissa, joissa vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen. Vuokralaisen on tällöin annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vantaan kaupunki pitää perusteltuna ehdotusta, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedot perimästään vuokrasta, jos vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen. Vuokranantajan tiedonsaantioikeus tukee omakustannusperiaatteen toteutumista.

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)

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättävän pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin säännökset kiellosta luovuttaa vuokra-asunnon osa alivuokrauksena toisen käytettäväksi muulla kuin AHVL:n 17 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, jonka mukaan vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan alivuokrauksen sääntelyn tulkinnan tulee olla riittävän selkeä ja samalla on tärkeää varmistaa, ettei alivuokrausmahdollisuuteen ehdotetut muutokset vaikeuta esimerkiksi opiskelijoiden yhteisasumista.

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lakeihin lisättäväksi myös säännökset kiellosta luovuttaa valtion tukema vuokra-asunto tai sen osa rakentamislaisissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotusta, jonka myötä lyhytvuokraus ja muu asumisesta poikkeava käyttö kielletäisiin. Vuokralainen ei saisi luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa lyhytvuokraukseen, ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön. Asunnon luovuttaminen väliaikaisesti toisen käytettäväksi olisi edelleen mahdollista enintään kahdeksi vuodeksi siinä tapauksessa, että vuokralainen joutuu työn, opiskelun, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi oleskelemaan väliaikaisesti toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa asunnon väliaikaista luovutusta.

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

Esitysluonnoksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin laissa säädettyä.

Vantaan kaupunki pitää perusteltuna ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos valtion tukeman vuokra-asunnon vuokraoikeus siirretään tai vuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Vuokranantajalla olisi tässä tarkoituksessa oikeus pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot vastaavasti kuin asukasvalinnassa. Vuokrataloyhteisöjen harkinnassa olisi, milloin ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot olisi syytä pyytää eli vuokrataloyhteisöjen tulisi itse suunnitella, miten ja kuinka usein seuranta toteutetaan. Seurantavelvollisuus ei koskisi erityisryhmäasuntoja.

Vantaan kaupunki vastustaa vuokrataloyhteisöille ehdotettua velvollisuutta asukasrakenteen seurantaan. Seurantavelvoite merkitsee vuokrataloyhteisöille lisääntyvää hallinnollista työtä, jonka kustannukset kohdistuisivat omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokriin eli lopulta asukkaiden maksettavaksi.

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)

Esitysluonnoksen mukaan erityissäännöksenä AHVL:n irtisanomissääntelyyn nähden lakeihin lisättäisiin vuokranantajalle oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.

Vantaan kaupunki vastustaa vuokrataloyhteisöille ehdotettua oikeutta irtisanoa vuokrasopimus, mikäli asunnossa asuva asukas ei täytä enää asukasvalintaperusteita. Ehdotus muuttaa valtion tukeman vuokra-asumisen nykytilaa olennaisesti ja heikentää asumisen pysyvyyttä sekä asukkaiden asumisturvaa.

Vantaan kaupunki pitää ehdotettuja muutoksia vuokrataloyhteisöjen asukasrakenteen seurantavelvoitteesta ja irtisanomismahdollisuudesta ongelmallisina. Mahdollisuus vuokrasuhteen päättymiseen ja oman kodin menettämiseen voi heikentää halukkuutta parantaa omaa taloudellista asemaa esimerkiksi tekemällä ylitöitä tai ottamalla työpaikka vastaan, mikä ei ole työllisyystilanteen kannalta kannatettava kehityssuunta. Huomioon tulee ottaa myös asukkaat, joilla on maksuhäiriömerkintöjä, jotka ovat usein esteenä asunnon saamiseen vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta. Asuntotarjouksen yhteydessä hakijan tulisi osata myös arvioida, kannattaako asuntoa ottaa vastaan mahdollisten tulevien tarkistusten ja irtisanomismahdollisuuden takia. Ehdotetut muutokset voivat johtaa tilanteeseen, ettei valtion tukemiin vuokra-asuntoihin haluta hakeutua.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS