

Utveckling av bestämmelserna om val av hyresgäster för statsunderstödda hyresbostäder och användningen av bostäderna

Inledning

I propositionen föreslås det ändringar i räntestödslagen, aravabegränsningslagen, den korta räntestödslagen och borgenslånelagen. Propositionen innehåller också utkast till ändringar i förordningen om val av boende, förordningen om räntestöd och förordningen om kort räntestöd som hänför sig till ändringar på lagnivå.

När hyresrätten överförs till en familjemedlem ska grunderna för val av boende i fortsättningen iakttas. Kommunmedlemmarnas företräde vid valet av boende slopas.

Användningen av hyresbostad för underuthyrning ska begränsas.

Användningsbegränsningen i anslutning till statligt stöd endast för bostadsbruk ska stärkas genom förbud mot korttidsuthyrning och annan användning som avviker från boendet.

Samfund som äger statligt stödda vanliga hyresbostäder ska vara skyldiga att följa behovet av hyrda bostäder och hur de lämpar sig för de sökande som behöver hyresbostaden mest och ha rätt att säga upp hyresavtalet av orsaker som hänför sig till inriktningen. I bestämmelserna på förordningsnivå föreslås dessutom en mer omfattande användning av tidsbegränsade avtal vid val av boende på undantagsgrunder.

Till räntestöds- och aravalagstiftningen fogas bestämmelser om till vem en offentlig förvaltningsuppgift som gäller val av boende har anförtrotts. Befogenheterna i anslutning till uppgifterna preciseras. Sättet att utöva tillsyn över valet av boende ska fastställas genom ett beslut av kommunen eller välfärdsområdet om tillsynsätt. Rätten att få uppgifter för tillsynen uppdateras. Bestämmelser om bostadsansökan ska i fortsättningen utfärdas på lagnivå.

Genom propositionen uppdateras också bestämmelserna om tillsynsmyndigheternas rätt till information och inspektioner i anslutning till tillsynen över att räntestöds- och aravalagstiftningen iakttas i övrigt. Dessutom ska övervakningen av självkostnadshyran effektiviseras när en hyresbostad överläts till någon annan.

Propositionen innehåller vissa preciseringar av myndigheternas behörighet i anslutning till beviljande av statligt stöd och låneändringar, förenhetligande av lagstiftningen om räntestöds- och borgenslån samt översyn av regleringen. Det föreslås att föräldrade bemyndiganden att utfärda förordning upphävs.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2027. De ändringar i förfarandena som hänför sig till ansökan om bostad och övervakningen av valet av boende och skyldigheten att följa upp hyrda bostäder träder dock i kraft den 1 juni 2027.

Bakgrund

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering riktas samhällsstödda hyresbostäder effektivare än för närvarande till låginkomsttagare, mindre bemedlade grupper och grupper med särskilda behov som har svårt att hyra en bostad på den fria marknaden. Enligt regeringsprogrammet ska också lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis och förutsättningarna för kortvarig hyresverksamhet säkerställs, samtidigt som det blir möjligt att bättre än för närvarande ingripa i de problem som uppdagats.

Hushåll med låga inkomster söker sig allt oftare till en boendelösning som är förmånligare än den nuvarande hyresbostaden eller boendeformen. Bakgrunden till detta är det utmanande ekonomiska läge som pågått i flera år, vilket har lett till att boendekostnaderna och övriga levnadskostnader har stigit och arbetslösheten ökat. För att stävja statens långvarigt ökade upplåning och utgifter har villkoren för den sociala trygghet som riktas till boendeutgifterna skärpts och nivån sänkts. Av samma orsak begränsas det statliga stödet också för bostadsbyggande och den understödda produktionen riktas till dem som har det sämst ställt på bostadsmarknaden.

Utöver de innehållsmässiga ändringar som hänför sig till riktandet av hyresbostäder finns det behov av att uppdatera bestämmelserna om förfarandet vid ansökan om och val av hyresbostad som stöds av staten med beaktande av uppgiften att välja hyresgäster som en offentlig förvaltningsuppgift, ramvillkoren för bestämmelserna om behandling av personuppgifter samt en sammanställning och förenhetligande av bestämmelserna på förordningsnivå.

Målsättningar

Syftet med propositionen är att förbättra fördelningen av statligt stödda hyresbostäder till hushåll med låga inkomster och mindre bemedlade hushåll som behöver mest stöd för att ordna sitt boende. Statligt stödda hyresbostäder har en viktig roll också när det gäller att förebygga bostadslöshet. Ett ytterligare mål är att stärka begränsningen av användningen av statligt stöd endast för bostadsbruk och principen om självkostnadshyra samt att möjliggöra ett effektivt ingripande i missbruk.

Ett ytterligare syfte med propositionen är att utveckla regleringen av uppgiften att välja boende i fråga om statligt stödda hyresbostäder och tillsynen över valet av boende så att den mer exakt uppfyller kravet på bestämmelser om offentliga förvaltningsuppgifter i 124 § i grundlagen samt kraven på skydd för personuppgifter i grundlagen och EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna på de villkor som ställs i den allmänna dataskyddsförordningen. Genom att utveckla bestämmelserna strävar man också efter enhetliga och transparenta förfaranden.

För det tredje är syftet med propositionen att genomföra behövliga förtydligande och tekniska uppdateringar i lagstiftningen om statligt stödda hyresbostäder.

Svarsanvisningar för mottagare

Vem som helst kan lämna ett utlåtande.

Vänligen lämna utlåtandena i första hand genom att svara på begäran om utlåtande på utlaatande.fi. Anvisningar för att använda och registrera sig i tjänsten finns på utlaatande.fi under fliken Anvisningar > Bruksanvisningar (användarstöd: [lausuntopalvelu.om\(at\)gov.fi](mailto:lausuntopalvelu.om(at)gov.fi)). Ministerierna ombeds också att spara det utlåtande som de lämnat via utlaatande.fi i ärendehanteringssystemet VAHVA (VN/5542/2026).

Om det inte är möjligt att använda utlaatande.fi kan utlåtandena sändas till ministeriets registratorskontor per e-post på adressen: registratorskontoret.ym@gov.fi eller per post till adressen: Miljöministeriet, PB 35, 00023 Statsrådet. I de utlåtanden som lämnas in till registratorskontoret ber vi er ange ärendenumret VN/5542/2026. Dessutom ber vi att de utlåtanden som lämnas in till registratorskontoret skickas till exempel som bilaga till e-posten i Word- eller PDF-format så att utlåtandehandlingen inte innehåller onödiga personuppgifter, såsom privatpersoners e-postadresser.

Alla utlåtanden är i regel offentliga i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999). Utlåtandena publiceras på projektets offentliga projektsidor (valtioneuvosto.fi/sv/projekt, identifieringskod YM008:00/2026). Ett utlåtande som lämnats in av en privatperson publiceras dock på projektsidorna endast om personen skriftligen begär det till exempel i samband med sitt utlåtande eller i ett följebrev till utlåtandet.

Alla utlåtanden som lämnats via utlaatande.fi, också utlåtanden från privatpersoner, är automatiskt tillgängliga för alla på utlaatande.fi. Ministeriet publicerar inte de utlåtanden som lämnats in till registratorskontoret på utlaatande.fi.

Utlåtandena ska inte innehålla onödiga personuppgifter. Även om ett utlåtande som en privatperson lämnat in till registratorskontoret inte publiceras på webben, kan alla ta del av det vid ministeriet i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet.

Tidtabell

Vänligen lämna utlåtandet senast den 26 juni 2026.

Beredare

Mer information ger lagstiftningsråd Matleena Haapala, matleena.haapala@gov.fi, tfn. 0295 250 332

Länkar:

<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM008:00/2026>

<https://valtioneuvosto.fi/sv/projektet?tunnus=YM008:00/2026>

Bilagor:

Sändlista:

Aalto-yliopiston ylioppilaskunta
A-Kruunu Oy
Alavieska
Alavuden Vuokra-asunnot Oy
Ara-Asuntojen Tuotanto Arttu Oy
Asikkalatalot Oy
Aspa-säätiö sr
Asukasliitto ry
Asuntosäätiö sr
Avain Yhtiöt Oy
Avara Oy
Domus Arctica -säätiö
Eduskunnan oikeusasiamies
ES-Laatuasunnot Oy
Espoo
Espoon Asunnot Oy
Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
Etelä-Savon hyvinvointialue
Finanssivalvonta
Forssa-asunnot Oy
Hamina-Asunnot Oy
Hattula
Hattula-Kiinteistöt Oy
Heinola
Heinolan vuokra-asunnot Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin käräjäoikeus
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Helsinki
Hollolan Asuntotalot Oy
Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy
Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy
Hämeenlinna
Hämeenlinnan Asunnot Oy
Hämeenlinnan seudun opiskelija-asuntosäätiö
lin vuokratalot Oy
Ilmajoen Vuokratalot Oy
Imatra
Imatran Vuokra-asunnot Oy
Inarin Vuokra-asunnot Oy
Isonkyrön Asuntovuokraus Oy
Itä-Uudenmaan hyvinvointialue

Itä-Uudenmaan käräjäoikeus
Janakkalan Asunnot Oy
Joensuu
Joensuun Kodit Oy
Joroinen
Joutsa
Jyväskylä
Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy
Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta - Soihtu
Jämsä
Järvenpään Mestariasunnot Oy
Kainuun hyvinvointialue
Kajaani
Kangasala
Kankaanpään Asunnonhankinta Oy
Kansaneläkelaitos
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
KAS asunnot Oy
Kauhajoen Asunnot Oy
Kauhava
Kauhavan Vuokra-asunnot Oy
Keminmaan Vuokra-asunnot Oy
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
Keski-Suomen hyvinvointialue
Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Kiinteistö Oy Ahmahaka
Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan asunnot
Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot
Kiinteistö Oy Honkaura
Kiinteistö Oy Itätuuli
Kiinteistö Oy Jämsänmäki
Kiinteistö Oy Järvenneito
Kiinteistö Oy Kaarinan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kalajoen Vuokra-asunnot KVAS
Kiinteistö Oy Kissantassu
Kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnot
Kiinteistö Oy Kummatti
Kiinteistö Oy Kuortaneen Asunnot
Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalot
Kiinteistö Oy Kärrykartano
Kiinteistö Oy Laihian Vuokratalot
Kiinteistö Oy Laitilan Talot
Kiinteistö Oy Liperin Vuokratalot
Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit
Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot
Kiinteistö Oy Paltamon Kiehin
Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastghets Ab
Kiinteistö Oy Rillankivi
Kiinteistö Oy Sievin Jussi

Kiinteistö Oy Sotkanmaa
Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot
Kiinteistö Oy Taloherttua
Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalot
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Vuokratalot
Kiinteistö Oy Vaalan Niska
Kiinteistö Oy Vetelinraitti
Kiinteistö Oy Ähtärin Vuokratalot
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto
Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy
Kittilä
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry
Kokkola
Kokkolan Vuokra Asunnot Oy
Korkein hallinto-oikeus
Korkein oikeus
Koskelantalot Oy
Kotka
Kotkan Asunnot Oy
Kotkan Opiskelija-asunnot Oy
Kouvola
Kouvolan Asunnot Oy
Kuluttajaliitto
Kuluttajariitalautakunta
Kuntaliitto
Kuntarahoitus Oyj
Kuopio
Kuopion Opiskelija-asunnot Oy
Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry
KUUMA -seutu liikelaitos
Kymenlaakson hyvinvointialue
Kärsämäen Asunnot Oy
Lahden Talot Oy
Lahden vanhusten asuntosäätiö sr
Lahti
Lakea Kiinteistöt Oy
Lapin hyvinvointialueen kirjaamo
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö
Lappeenranta
Lapsiasiavaltuutettu
Lapuan Kotiasunnot Oy
Lempäälän Vuokrakodit Oy
Lieksan Kiinteistöt Oy
Lieto
Limingan Asunnot Oy
Liperi

Lohjan Vuokra-asunnot Oy
Loviisa Kodit Oy - Lovisa Hem Ab
Länsi-Turunmaan Vuokratalot - Väståbolands Hyreshus Ab
Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus
Mikalo Oy
Mikkeli
Muonio
Muuramen vuokra-asunnot Oy
Mäntsälän Kodit Oy
Mänttä-Vilppula
Naantali
Naantalin Vuokratalot Oy
NAL Asunnot Oy
Niiralan Kulma Oy
Nivala
Nokian Vuokrakodit Oy
Nurmijärven Kodit Oy
Närpiö
Oikeuskanslerinvirasto
Oikeusministeriö
Otokylä ry
Oulaisten Amiraali Oy
Oulu
Outokumpu
Paltamo
Palvelualojen ammattiliitto PAM
Parkano
Pieksämäen Haka Oy
Pieksämäki
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy
Pirkanmaan Avo-Asunnot Oy
Pirkanmaan hyvinvointialue
Pirkanmaan käräjäoikeus
Pirkkala
Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Savon hyvinvointialue
Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr
Pori
Porin YH-Asunnot Oy
Porvoon A-asunnot Oy
Pudasjärven Vuokratalot Oy
Pudasjärvi
Päijät-Hämeen hyvinvointialue
Pälkäneen Asuntotuotanto Oy
Raahe
Raahen Seudun Asuntosäätiö
Raision Vuokra-asunnot Oy
Rauma

Rauman Asunnot Oy
Riihimäen Kotikulma Oy
Riihimäki
Rovaniemi
Salon Vuokratalot Oy
Sastamalan Vuokratalot Oy
Satakruunu Kiinteistö Oy
Satakunnan hyvinvointialue
SATO Oyj
Savonlinna
Savonlinnan Vuokratalot Oy
Seinäjoki
Setlementtiasunnot Oy
Sevas Kodit Oy
Siilinjärven Kotipolku Oy
Simon Vuokratalot oy
Sivakka-yhtymä Oy
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry - Finlands Fastighetsmäklare rf
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen opiskelijakuntien liitto – SAMOK ry
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry
TA-Asunnot Oy
Tampere
Tampereen Kotilinnasäätiö sr
Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry
Tampereen Vuokra-asunnot Oy
Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Tornion Vuokra-asunnot Oy
Tukena-säätiö sr
Tuomioistuinvirasto
Turku
Turun Ylioppilaskyläsäätiö
TVT Asunnot Oy
Tyvene Oy
Työ- ja elinkeinoministeriö
Vaala
Vaasa
Vaasan opiskelija-asuntosäätiö
Valkeakosken Asunnot Oy
Valtiokonttori
Vantaa
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Varkaus
Varsinais-Suomen hyvinvointialue

Varsinais-Suomen käräjäoikeus
Wartalo Kodit Oy
VAV Asunnot Oy
Verohallinto
Vestra Advisors Oy
Vuokralaiset VKL ry
Vähänkyrön Vuokratalot Ki Oy
YH-kodit
Ylitornio
Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy
Yrjö ja Hanna -säätiö sr
Y-Säätiö sr
Ääneseudun Asunnot Oy

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

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)

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

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

Valvontatapapääätös 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 §)

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arviointi 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)

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 §)

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)

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (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)

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 kieltö (pitkä korkotukilaki 12 a § 3 mom, aravarajoituslaki 5 a § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 3 mom)

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)

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)

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 säätämisjärjestys

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 kommentitne esitysluonnoksesta

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Haapala Matleena
Ympäristöministeriö