

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Lausunnonantaja katsoo, että esitysluonnos sisältää useita perusoikeuksien, julkisten hallintotehtävien, henkilötietojen suojan ja kunnallisen itsehallinnon kannalta merkittäviä muutoksia. Lausunnossa tarkastellaan ehdotuksia erityisesti perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuuden, 10 §:n yksityiselämän ja henkilötietojen suojan, 15 §:n omaisuudensuojan, 18 §:n elinkeinovapauden, 21 §:n oikeusturvan sekä 124 §:n julkisen hallintotehtävän antamista koskevien vaatimusten näkökulmasta.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lausunnonantaja pitää esityksen tavoitteita lähtökohtaisesti hyväksyttävänä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille vastaa sosiaalisen asuntopolitiikan tavoitteita sekä julkisen vallan velvollisuutta edistää oikeutta asuntoon.

Samalla lausunnonantaja korostaa, että tavoitteiden toteuttamisessa käytettävien keinojen tulee olla:

perusoikeusjärjestelmän kannalta oikeasuhtaisia,

täsmällisiä ja tarkkarajaisia,

ennakoitavia,

yhdenvertaisesti sovellettavia,

hallinnollisesti toteuttamiskelpoisia.

Erityisesti vuokrasuhteiden irtisanomiseen, asukasvalinnan valvontaan, henkilötietojen käsittelyyn ja asunnon käyttörajoituksiin liittyvät ehdotukset merkitsevät huomattavaa puuttumista yksityisten henkilöiden oikeusasemaan. Tämän vuoksi sääntelyn täsmällisyyteen ja oikeusturvakeinoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lausunnonantaja pitää tärkeänä, ettei sääntely muodostu tosiasiallisesti liian jäykäksi suhteessa alueellisiin asuntomarkkinaolosuhteisiin.

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)

Lausunnonantaja pitää perusteltuna, että asukasvalintatehtävän asemaa julkisena hallintotehtävänä täsmennetään lainsäädännössä. Nykytila on ollut osin epäselvä erityisesti toimivallan, henkilötietojen käsittelyn ja valvonnan osalta.

Perustuslain 124 §:n näkökulmasta on tärkeää, että:

tehtävän sisältö,

toimivaltuudet,

valvonta,

tiedonsaantioikeudet,

oikeusturvakeinot

määritellään riittävän täsmällisesti lailla.

Henkilötietojen käsittelyn osalta lausunnonantaja pitää välttämättömänä, että sääntelyssä huomioidaan EU:n yleisen tietosuojasetuksen vaatimukset sekä tietojen minimoinnin periaate.

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

Säännösten täsmentäminen on perusteltua oikeusvarmuuden kannalta. Lausunnonantaja kuitenkin katsoo, että lakitekstissä tulisi selkeämmin määritellä:

tehtävän vastuullinen toimija,

virkevastuun soveltuminen,
pääöksenteon dokumentointi,
mahdollinen ulkoistaminen ja sen rajat.

Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaisesti merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä ei voida antaa yksityisille ilman erityisen painavia perusteita.

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

Asuntohakemusta koskevan sääntelyn nostaminen lain tasolle on perusteltua henkilötietojen suojan näkökulmasta.

Lausunnonantaja pitää kuitenkin tarpeellisena täsmentää:

mitä tietoja hakijalta voidaan kerätä,
kuinka pitkään tietoja voidaan säilyttää,
kenellä on pääsy tietoihin,
tietojen käyttötarkoitukset,
automatisoidun päätöksenteon mahdollinen käyttö.

Sääntelyn tulee täyttää perustuslain 10 §:n sekä EU:n tietosuojaa-asetuksen vaatimukset.

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 §)

Valvontatapapääätöksiä koskeva sääntely vahvistaa menettelyjen läpinäkyvyyttä. Lausunnonantaja pitää kuitenkin tärkeänä, että:

päätösten oikeudellinen luonne täsmennetään,
muutoksenhakumahdollisuudet ovat selkeitä,
valvontamenettelyt ovat valtakunnallisesti yhdenmukaisia.

Oikeusturvan toteutumisen kannalta muutoksenhaun rajaukset tulee arvioida huolellisesti.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Lausunnonantaja pitää tavoitteena olevaa kohdentamisen tehostamista lähtökohtaisesti hyväksyttävänä. Samalla kuitenkin korostetaan, että valintaperusteiden tulee säilyä:

objektiivisina,

syrjimättöminä,

läpinäkyvinä,

ennakoitavina.

Poikkeamismahdollisuuksien laajentaminen ei saa johtaa epäyhtenäiseen soveltamiskäytäntöön.

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

Säännös vaikuttaa lähtökohtaisesti perustellulta väärinkäytösten ehkäisemiseksi. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, ettei alaikäisten tulojen tai varallisuuden huomioiminen johda kohtuuttomiin tilanteisiin.

Perusteluissa tulisi täsmentää arvioinnin kohtuullisuusperiaatteita.

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

Kunnan jäsenen etusijan poistaminen voi vahvistaa yhdenvertaisuutta valtakunnallisesti.

Lausunnonantaja pitää kuitenkin tarpeellisena arvioida vaikutukset:

kuntien itsehallintoon,

paikalliseen asuntopolitiikkaan,

segregaatiokehitykseen,

kuntien mahdollisuuksiin vastata omien asukkaidensa asumistarpeisiin.

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

Poikkeusmahdollisuudet voivat olla tarpeellisia esimerkiksi kriisitilanteissa. Toimivallan rajojen tulee kuitenkin olla tarkkarajaisia.

Perusteluissa tulisi selventää:

poikkeamisen edellytykset,

määräaikaisuus,

suhteellisuus,

valvonta.

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

Määräaikaisten sopimusten käytön laajentaminen lisää joustavuutta, mutta samalla se voi heikentää asumisen pysyvyyttä.

Lausunnonantaja pitää tärkeänä, että määräaikaisuuksien käyttö sidotaan selkeästi määriteltyihin poikkeusperusteisiin eikä niistä muodostu pääsääntöistä käytäntöä.

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)

Asukasvalintaperusteiden soveltaminen myös siirtotilanteissa voi olla perusteltua kohdentamisen näkökulmasta.

Sääntelyn tulee kuitenkin huomioida perhe-elämän suoja ja kohtuullisuus erityisesti tilanteissa, joissa asuminen on jatkunut pitkään.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Lausunnonantaja pitää perusteltuna pyrkimystä estää valtion tukemien asuntojen käyttö sijoitus- tai majoitustoimintaan.

Samalla tulee kuitenkin varmistaa, ettei sääntely tarpeettomasti rajoita tavanomaisia asumisjärjestelyjä tai vuokralaisen oikeutta tilapäiseen alivuokraukseen.

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

Valvonnan tehostaminen tukee omakustannusperiaatteen toteutumista. Valvontakeinojen tulee kuitenkin olla oikeasuhtaisia.

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)

Lausunnonantaja katsoo, että alivuokrauksen täyskielto olisi ongelmallinen suhteellisuusperiaatteen kannalta.

Sen sijaan vuokranantajan ilmoitus- tai lupamenettely voi olla hyväksyttävä ratkaisu, mikäli:

menettely on selkeä,

käsittelyajat ovat kohtuullisia,

päätöksistä voidaan hakea muutosta.

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)

Kielto on lähtökohtaisesti hyväksyttävä valtion tukeman asuntokannan käyttötarkoituksen turvaamiseksi.

Säännösten tulee kuitenkin olla täsmällisiä erityisesti sen osalta:

mitä pidetään lyhyt vuokrauksena,

milloin toiminta muuttuu majoitustoiminnaksi,

miten satunnainen tilapäinen käyttö arvioidaan.

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

Vuokrasopimuksen purkaminen merkitsee merkittävää puuttumista asumisen suojaan.

Lausunnonantaja katsoo, että purkuperusteiden tulee olla:

täsmällisiä,

välttämättömiä,

oikeasuhtaisia.

Lisäksi tulee varmistaa riittävät oikeusturvakeinot.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

Asukkaiden vaihtuvuuden hallinnan tavoitteet ovat hyväksyttäviä erityisesti kaikkein heikoimmassa asemassa olevien asumisen turvaamiseksi.

Samalla tulee kuitenkin huomioida asumisen pysyvyyden merkitys sosiaaliselle turvallisuudelle.

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

Seurantavelvollisuus lisää hallinnollista taakkaa ja henkilötietojen käsittelyä.

Lausunnonantaja pitää välttämättömänä, että:

seurattavat tiedot rajataan tarkasti,
tietojen käyttötarkoitus määritellään selkeästi,
tietojen säilytysajat säädetään täsmällisesti,
tietosuojaa koskevat vaikutukset arvioidaan kattavasti.

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 merkitsee huomattavaa muutosta nykyiseen järjestelmään.

Lausunnonantaja pitää ongelmallisena, että vuokrasuhde voisi päättyä asunnon kohdentumiseen liittyvistä syistä ilman vuokralaisen sopimusrikkomusta.

Perustuslain 15 §:n omaisuudensuojan, 10 §:n kotirauhan sekä 21 §:n oikeusturvan näkökulmasta sääntelyn tulee olla erittäin täsmällistä.

Jatkovalmistelussa tulisi erityisesti arvioida:

irtisanomiskynnyksen korkeutta,

vaihtoehtoisten keinojen riittävyttä,
kohtuullisuusmekanismeja,
vaikutuksia pitkäaikaisiin vuokrasuhteisiin.

Lausunnonantaja pitää perusteltuna arvioida myös sitä, tulisiko irtisanomisoikeuden käyttö rajata vain olennaisiin ja pitkäkestoisiin tilanteisiin.

Lakien muut korjaustarpeet

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

Teknisluonteiset päivitykset ja säädöshuolto ovat pääosin perusteltuja.

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 §)

Tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksien laajentaminen edellyttää tarkkaa perusoikeusarviointia.

Sääntelyn tulee täyttää perustuslakivaliokunnan käytännössä korostetut täsmällisyyden ja välttämättömyyden vaatimukset.

Eryteisesti kotirauhan piiriin ulottuvia tarkastuksia koskevat toimivaltuudet tulee rajata tarkasti.

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

Asetuksenantovaltuuksien päivittäminen on perusteltua. Samalla tulee huolehtia siitä, että yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta keskeiset asiat säädetään lain tasolla.

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

Säännöksen täsmentäminen parantaa oikeusvarmuutta.

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

Taloudellisen aseman arviointi tukee valtiontaloudellisia tavoitteita. Arviointikriteerien tulee kuitenkin olla avoimia ja yhdenmukaisia.

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

Sääntelyn yhtenäistäminen parantaa järjestelmän selkeyttä.

Vaikutusten arviointi

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

Lausunnonantaja pitää vaikutusarviointeja osittain puutteellisina erityisesti seuraavilta osin:

vaikutukset vuokralaisten asumisturvaan,
vaikutukset pitkäaikaisiin vuokrasuhteisiin,
vaikutukset segregaatiokehitykseen,
henkilötietojen käsittelyn vaikutukset,
hallinnolliset kustannukset,
vaikutukset kuntien ja hyvinvointialueiden resursseihin.

Eryteisesti irtisanomisoikeuden vaikutuksia tulisi arvioida huomattavasti perusteellisemmin.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Lausunnonantaja pitää tärkeänä, että esityksessä arvioidaan ehdotuksia suhteessa perustuslain 124 §:ään sekä henkilötietojen suojaan.

Jatkovalmistelussa tulisi kuitenkin syventää arviointia erityisesti:

vuokrasopimuksen irtisanomisen perusoikeusvaikutuksista,
henkilötietojen käsittelyn laajuudesta,
tarkastusoikeuksien suhteesta kotirauhaan,
julkisen hallintotehtävän antamisen rajoista,
muutoksenhaun riittävydestä.

Lausunnonantaja pitää mahdollisena, että osa sääntelystä edellyttää perustuslakivaliokunnan huolellista arviointia erityisesti perustuslain 10 §:n, 15 §:n, 21 §:n ja 124 §:n näkökulmasta.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Siirtymäaikojen porrastaminen vaikuttaa lähtökohtaisesti perustellulta.

Lausunnonantaja pitää kuitenkin tärkeänä, että:

toimijoille varataan riittävästi aikaa järjestelmämuutoksiin,
henkilöstön koulutukseen,
tietojärjestelmien päivittämiseen,
uusien valvontamenettelyjen käyttöönottoon.

Eryteisesti vuokrattujen asuntojen seurantavelvollisuuden toimeenpano voi edellyttää merkittäviä tietojärjestelmämuutoksia.

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Lausunnonantaja pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa arvioidaan tarkemmin sääntelyn kokonaisvaikutuksia asumisen pysyvyyteen ja sosiaaliseen turvallisuuteen.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentamisen tehostaminen on hyväksyttävä tavoite, mutta sääntelyn tulee samalla turvata:

asumisen ennakoitavuus,
oikeusvarmuus,
yhdenvertaisuus,
henkilötietojen suoja,
kohtuullinen asumisturva.

Lausunnonantaja korostaa erityisesti sitä, että asumiseen kohdistuvien rajoitusten ja irtisanomisperusteiden tulee olla poikkeuksellisia, tarkkarajaisia ja viimesijaisia keinoja.

Anh Tran
YDHV lakitiimi