

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka oy) asukasneuvottelukunta (ANK) edustaa kaupungin vuokrataloissa asuvia vuokralaisia, yhteensä yli 96 000 pääkaupungissa asuvaa hekalaista. Asukasneuvottelukunta on yhteishallintolain mukaisen asukasdemokratian kokoava elin Hekassa. Myös asukkaiden valitsema Hekan talouden ja hallinnon valvoja osallistuu asukasneuvottelukunnan toimintaan. Asukasdemokratian kannanotto esitetään hekalaisten puolesta ja heidän nimissään.

Helsingissä 25.6.2026

Tiina Backström, asukasneuvottelukunnan puheenjohtaja

Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja (vastuuvalmistelija)

<https://www.hekalaiset.fi/asukasneuvottelukunta/yhteystiedot/>

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Hekalaiset vastustavat pysyviin vuokrasuhteisiin esitettyjä heikennyksiä. Vuokra-asunto on siellä asuvan ihmisen ja/tai perheen koti. Vuokrasuhteen pysyvyys luo turvaa ja hyvinvointia kodin asukkaille.

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 §)

-

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 §)

-

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Hekalaiset kannattavat tulorajojen säännöllisiä indeksikorotuksia, jotta ne paremmin vastaisivat hakuajankohdan tilannetta.

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

Hekalaiset kannattavat alle 18-vuotiaiden varallisuuden ja tulojen poisjättämistä asukasvalinnasta. Alaikäiset eivät voi vapaasti vaikuttaa tai käyttää esim. mahdollista heille kohdistuvaa perintöä tai lahjaa. Myöskään huoltajat eivät voi ilman rajoituksia käyttää alaikäisten lastensa varallisuutta tai tuloja perheen elinkustannusten kattamiseksi.

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

Hekalaiset vastustavat kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamista. Kunnan jäsenen etusijaisuus on yhä perusteltua vuokra-asumiseen kohdistuvan kunnallisen tuen näkökulmasta (ARA-tonttien alennettu tontinvuokra) sekä EU-oikeuteen sisältyvän läheisyysperiaatteen näkökulmasta.

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)

Hekalaiset vastustavat yleisesti määräaikaista vuokrasopimuksia valtion tukemissa vuokrataloissa, koska niistä seuraa tyhjänäoloa ja ylimääräisiä muuttoremontteja, jotka katetaan omakustannusperiaatteen mukaisesti muiden asukkaiden vuokrista eli määräaikaaisuudella on todennäköisesti vuokria korottava vaikutus, mikä ei ole yleisen vuokralaisten eikä yhteiskunnan yleisen edun mukaista.

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)

Hekalaiset vastustavat asukasvalintakriteerien soveltamista vuokraoikeuden siirron ja vuokrasuhteen jatkamisen yhteydessä. Perheiden asumisen pysyvyys on erityisesti lasten edun mutta myös vuokrataloyhtiön ja yleisen edun mukaista, koska se vähentää tyhjänäoloa ja muuttoremontteja täten hilliten vuokrankorotuksia omakustannusperiaatteen mukaisesti ja edistää vuokratalojen hyvää hoitoa ja asumisyhteisöjen pysyvyyttä.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Asukasluettelon eli talonkirjojen ylläpitämisen pitää perustua lakiin ja asetukseen, jotta voidaan varmentaa asunnossa tosiasiallisesti asuvien ihmisten henkilöllisyys ja lukumäärä. Asukasluettelon yhteenpitävyys väestörekisterin kanssa tulee varmentaa. Harhaanjohtava ilmoitus asukasluetteloon voi täyttää rekisterimerkintarikoksen tunnusmerkit.

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

Hekalaiset kannattavat vuokran määrän valvomista asunnon luovutuksissa toisen käyttöön.

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)

Hekalaiset suhtautuvat varauksella alivuokrauksen rajoittamiseen. Hekan asuntokannassa on tyhjänä eniten isoja kaksioita ja kolmioita ja mahdollisuus näiden alivuokraamiseen, on tärkeää korkean käyttöasteen ylläpitämiseksi, joka on taas puolestaan kaikkien vuokralaisten ja yhteiskunnan yleisen edun mukaista, koska se laskee vuokrankorotuspaineita.

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

Hekalaiset kannattavat lyhytvuokrauksen kieltä valtion tukemissa vuokrataloissa.

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)

Hekalaiset vastustavat asukasrakenteen seurantaa, siitä johtuvasta hallinnollisesta työstä johtuen, mikä puolestaan nostaa vuokria omakustannuseriaatteen mukaisesti. Lisääntyvä hallinnollinen työ ei ole vuokralaisten tai yhteiskunnan yleisen edun mukaista.

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)

Hekalaiset vastustavat jyrkästi toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten taannehtivaa irtisanomisoikeutta muiden asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella. Nykyiset tulorajat ylittäviä ruokakuntia on ympäristöministeriön arvion mukaan Hekan asuntokannassa yli 8000 kappaletta mutta Helsingin kaupungin tilastokeskukselta tilaaman arvion mukaan noin 3000 kappaletta, joka tapauksessa niiden irtisanomisoikeus aiheuttaisi toteutuessaan laajamittaista tyhjänäoloa ja muuttoremontteja vuokrasuhteiden välillä, joka puolestaan johtaisi merkittävään kustannusten nousuun ja omakustannuseriaatteen takia vuokrankorotuksiin, mikä ei ole vuokralaisten tai yhteiskunnan yleisen edun mukaista. Asunnontarpeeseen perustuva irtisanomisoikeus voisi koskea myös ruokakunnan henkilömäärää suhteessa asunnon huonelukuun, mikä altistaisi erityisesti lapsiperheet mielivaltaiselle irtisanomiselle lasten muuttaessa pois kotoa ja ruokakunnan tulorajojen siten laskiessa ja/tai asunnon huonemäärän ollessa sopivampi, jollekulle asunnontarpeessa olevalle hakijaruokakunnalle. Samankaltainen tilanne voi muodostua parisuhteen päättymisen ja yhteiselämän purkautumisen yhteydessä. Olemassa olevat asukkaat eivät voi vaikuttaa tai ennakoita mahdollisten hakijoiden asunnontarvetta vaikka se voisi johtaa heidän irtisanomiseensa, mitä voidaan pitää lähinnä mielivaltaisena menettelynä, joka ei vastaa hyvän hallinnon periaatteita tai sopimuksensuojaa yleisesti.

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 maksukyvyyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)

-

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussäätelyn 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)

Taloudelliset vaikutukset työllisyyteen ovat todennäköisesti negatiiviset, kun vuokralaiset eivät uskalla vastaanottaa parempipalkkaista työtä vuokra-asunnon irtisanomisen pelossa. Tällöin vaikutukset ovat kokonaistaloudellisesti negatiiviset niin kansantaloudelle kuin yksittäisille ruokakunnille, myös uudistuksen ehdotetut edut jäävät toteutumatta.

Yksinomaan kaikkein vähävaraisimpien asukkaiden keskittäminen valtion tukemiin vuokrataloihin johtaa todennäköisesti vuokravelkojen ja luottotappioiden kasvuun ja siten vuokrankorotuksiin omakustannusperiaatteen mukaisesti. Segregaatiokehitys vahvistuu niillä alueilla joissa sijaitsee paljon kyseisiä vuokrataloja ja asumisyhteisöjen monipuolisuus ja pysyvyys heikentyy.

Kohtuuhintaisten asuntojen puute kasvukeskuksissa ja asumiskulujen yleisesti liian korkea taso Suomessa vaatii muita politiikkatoimenpiteitä, esim. asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden palauttamista tai muuta verotukea oman asunnon hankkimiseen siten vapauttaakseen lisää vuokra-asuntoja uusille asukkaille. Keskiluokan asunnonhankintaa tulee tukea vaihtoehtoisilla ja vapaaehtoisilla kannustimilla, vuokrasopimusten irtisanomisten sijaan.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Lapsen edun ensisijaisuutta ei ole arvioitu tarpeeksi suhteessa lapsiperheiden irtisanomissuojan heikentämiseen, koska se voi vaikuttaa lapsen sosiaalisiin suhteisiin esim. koulunvaihdon myötä perheestä riippumattomista syistä.

Liitymme oikeuskanslerin lausuntoon, jossa kyseenalaistetaan vuokrasopimusten irtisanomisen välttämättömyys ja oikeasuhtaisuus. Sopimuksen pysyvyyden suoja tulee kunnioittaa perustuslain turvaamalla tavalla.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Hekalaiset vastustavat lakimuutosten nopeaa voimaantuloa, koska siitä seuraa hallitsemattomia hallinnollisia kustannuksia, jotka omakustannusperiaatteen mukaisesti tulevat lopulta vuokralaisten maksettaviksi. Vuokrasopimusten irtisanomisoikeutta ei myöskään saa säätää taannehtivasti, vaan jos irtisanomissuojaa heikennetään, tulee sen koskea vain uusia, lakimuutoksen jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia.

Muut kommentit

Muut kommentit esitysluonnoksesta

Lausuntoaika oli kohtuullisen pituinen. Material fanns bara delvis på svenska, speciellt motiveringar till de ändrade paragraferna saknades på de andra inhemska språket.

Anttila Tuomas
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asukasneuvottelukunta