

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Tukena-säätiö sr on omaisjärjestötaustainen, valtakunnallinen ja yleishyödyllinen säätiö, jonka tehtävänä on edistää kehitysvamman tai muun syyn vuoksi apua ja tukea tarvitsevien ihmisten hyvää elämää muun muassa asumisratkaisujen ja palvelujen kehittämisen, ihmisoikeuksien edistämisen ja perheiden tuen vahvistamisen kautta. Säätiön perusti vuonna 1992 omaisjärjestö Kehitysvammaisten Tukiliitto, ja säätiön aiempi nimi oli Kehitysvammaisten Palvelusäätiö. Tukena-säätiö omistaa palveluntuottaja Tukena Oy:n, ja molemmat ovat yhteiskunnallisia yrityksiä.

Tukena-säätiö omistaa ja kehittää erityisryhmille tarkoitettuja, pääosin valtion tuella (ARA / Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke) rahoitettuja vuokra-asuntoja ja asumisyksiköitä, joissa asuu kehitysvammaisia ja muuta erityistä tukea tarvitsevia henkilöitä.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lainsäädäntömuutoksille on esitetty kolme tavoitetta. Ensimmäinen tarkoitus on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä. Toiseksi tarkoitus on kehittää asukasvalintatehtävän ja sen valvonnan sääntelyä vastaamaan perustuslain 124 §:n sekä henkilötietojen suojaa koskevia vaatimuksia. Kolmanneksi muutoksilla toteutetaan selventäviä ja teknisiä päivityksiä.

Tukena-säätiö pitää tavoitteita lähtökohtaisesti kannatettavina. Säätiö korostaa kuitenkin, että erityisryhmien asumisessa asunnot kohdentuvat jo nykyisellään palvelutarpeen ja erityisryhmäkriteerien perusteella eniten tukea tarvitseville, ja että asumisen pysyvyys on näiden asukkaiden perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen välttämätön edellytys.

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)

Tukena-säätiö pitää nykytilan arviointia pääosin onnistuneena. Koska voimassa olevissa korkotukilaeissa ja aravarajoituslaissa ei säädetä siitä, kuka asukasvalintatehtävästä huolehtii, säätiö pitää perusteltuna sääntelyn täydentämistä niin, että se täyttää selkeämmin perustuslain 124 §:n vaatimuksen julkisen hallintotehtävän perustumisesta lakiin. Säätiö huomauttaa, että asukasvalintaa tehdään jo nykyisin virkavastuulla ja hallinnon yleislakeja noudattaen.

Säätiö pitää perusteltuna valvontamenettelyn yhtenäistämistä ja sen ulottamista myös hyvinvointialueisiin, sillä erityisryhmien asumisen asukasvalinnassa ja palvelutarpeen arvioinnissa hyvinvointialueen rooli on keskeinen.

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

Säätiö pitää ehdotusta kannatettavana. Muutoksella toteutetaan perustuslain 124 §:n edellytys julkisen hallintotehtävän antamisesta muun kuin viranomaisen hoidettavaksi lailla tai lain nojalla muuttamatta sitä, kuka asukasvalinnan voi tehdä.

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

Säätiö pitää kannatettavana, ettei hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan tuloja ja varallisuutta jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon eikä hänen henkilötunnustaan kerättäisi, ellei kyse ole asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan. Säätiö pitää erityisen tärkeänä henkilötietojen käsittelyn minimointia, koska erityisryhmien asumisessa käsitellään säännönmukaisesti haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden arkaluonteisia tietoja. Säätiö pitää selkeyttävänä, että perustelut asuntohakemuksen vähimmäissisällöstä lailla säätämiseksi lisätään jatkovalmistelussa pykäläkohtaisesti perusteluihin.

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 §)

Säätiö katsoo, että valvontatapapäätöstä koskeva ehdotettu sääntely vahvistaa menettelyn läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta ja on tältä osin myönteinen muutos. Parhaiten läpinäkyvyys ja ennakoitavuus toteutuvat, jos valvontatapapäätös annetaan tiedoksi myös valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, kuten Varkekin ohjeistaa. Säätiö katsoo, että tästä tulisi säätää pykälässä, ja kannattaa seuraavaa lisäystä pitkästä korkotuesta annetun lain 11 d §:n 2 momenttiin, aravarajoituslain 4 d §:n 2 momenttiin sekä lyhyen korkotukilain 24 §:n 3 momenttiin:

”Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös on annettava tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.”

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arvointi 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)

Säätiö pitää kannatettavana, ettei asukasvalinnassa otettaisi huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Tämä vastaa asumistuen myöntökriteerejä.

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

Tukena-säätiön toiminnassa asukasvalinta perustuu ensisijaisesti palvelutarpeeseen ja erityisryhmäkriteereihin, joten kunnan jäsenen etusijalla ei ole säätiön asukasvalinnassa keskeistä merkitystä. Säätiö ei kuitenkaan näe perusteita poistaa mahdollisuutta ottaa kuntalaisuus huomioon silloin, kun hakijat ovat asunnontarpeen sekä tulojen ja varallisuuden osalta samassa asemassa. Säätiö korostaa, että keskeinen ongelma ei ole kuntalaisen etusija hakijoiden vertailussa, vaan kohtuuhintaisten ja erityisryhmille soveltuvien asuntojen riittämätön määrä.

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

Säätiö pitää ehdotusta kannatettavana. Kyse on säädöstason tarkistamisesta, sillä lupatoimivallasta säädetään nykyisin asukasvalinta-asetuksessa.

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

Tukena-säätiö korostaa, että erityisryhmäasunnoissa toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat asukkaiden asumisturvan kannalta välttämättömiä. Säätiö pitää myönteisenä, että ehdotuksen mukaan määräaikaisen vuokrasopimuksen ensisijaisuus ei koskisi erityisryhmäasuntoja, ja esittää, että tämä rajaus kirjataan yksiselitteisesti säädöstekstiin. Yleisemmin säätiö yhtyy näkemykseen, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen on asukasvalinnassa marginaalinen ilmiö, ja kyseenalaistaa ehdotuksen tarpeellisuuden.

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)

Tukena-säätiö vastustaa ehdotusta, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja asukasvalintaa koskevien säännösten noudattamista. Vuokraoikeuden siirto on ympäristöministeriön teettämänkin selvityksen perusteella marginaalinen ilmiö, ja ehdotettu muutos olisi merkittävä poikkeus AHVL:n 45 §:ään, jonka mukaan vuokraoikeus on pääsääntöisesti lupa siirtää huoneistossa asuvalle puolisolalle, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle ilman vuokranantajan lupaa. Säätiö korostaa, että erityisryhmien asumisessa

läheisten rooli ja perheen tuki ovat erityisen keskeisiä, ja muutos voisi heikentää asukkaan ja hänen läheistensä asemaa.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Säätiö katsoo, että nykytilan arviointi on tehty onnistuneesti. Esityksessä on perustellusti tunnistettu lyhytvuokraus ilmiönä, jota voimassa oleva valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeva lainsäädäntö ei tunnista.

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

Säätiö pitää omakustannusvuokran noudattamisen valvonnan tehostamista lähtökohtaisesti perusteltuna. Säätiö huomauttaa kuitenkin, että esityksestä jää epäselväksi, mikä käytännön seuraus valvonnasta olisi, jos vuokralainen ei antaisi vuokranantajalle tarvittavia tietoja perimästään vuokrasta; tätä olisi hyvä täsmentää jatkovalmistelussa. Erityisryhmäasunnoissa asunnon luovuttaminen toisen käyttöön on käytännössä harvinaista.

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)

Säätiö katsoo, että alivuokrausta koskevan sääntelyn tulisi olla yhtenevä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 17 §:n kanssa, ja että alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajata alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokraan. Alivuokrauksen täyskieltoa säätiö ei kannata, koska se saattaisi lisätä luvatonta alivuokrausta. Erityisryhmäasunnoissa alivuokraus on käytännössä poikkeuksellista, koska asunto ja siihen liittyvä tuki on tarkoitettu turvaamaan nimenomaan asukkaan oma asuminen.

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

Tukena-säätiö kannattaa ehdotusta ja pitää sitä tarpeellisena. Erityisryhmäasuntoja ei tule luovuttaa lyhytvuokraukseen, majoitustoimintaan, ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön; tällainen käyttö olisi ristiriidassa asuntojen tarkoituksen, asumisen tuen ja valtion tuen tarveharkintaisuuden kanssa.

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

Säätiö pitää kannatettavana ja oikeustilaa selventävänä, että vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään tai asunto luovutetaan vastoin säännöksiä. Säännökset täydentäisivät AHVL:n 61 §:n 1 momentin 2 kohdan purkamisperustetta

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)

Tukena-säätiö vastustaa ehdottomasti ehdotusta, jonka mukaan omistajalla olisi velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista eniten tukea tarvitsevien hakijoiden käyttöön sekä oikeus pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot.

Erytisryhmien asumisessa tällainen seuranta tarkoittaisi haavoittuvassa asemassa olevien asukkaiden tulo- ja varallisuustietojen toistuvaa keräämistä, mikä on raskas ja asukkaiden ihmisarvoa ja yksityisyyttä loukkaava velvoite. Säätiön asukkaat tarvitsevat tukea koko elämänsä ajan riippumatta tulojensa tai varallisuutensa tilapäisistä muutoksista, eikä heidän asumisensa pysyvyys voi olla riippuvainen toistuvasta soveltuvuusarvioinnista. Velvoite aiheuttaisi merkittävää hallinnollista työtä, jonka kustannukset valuisivat omakustannusperiaatteella toimivan säätiön vuokriin eli viime kädessä asukkaiden maksettaviksi.

Lisäksi näin laajamittainen seuranta heikentäisi luottamusta asumisen pysyvyyteen, loisi mielikuvan lakiin perustuvasta valvonnasta ja olisi omiaan loukkaamaan YK:n vammaissopimuksen 19 artiklan mukaista oikeutta asua yhdenvertaisesti yhteisössä. Ehdotettua keinoa ei ole pidettävä oikeasuhtaisena.

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)

Tukena-säätiö vastustaa ehdottomasti ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalla olisi oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.

Erytisryhmäasukkaiden kannalta tällainen irtisanomisoikeus olisi kestävä. Se vaarantaisi haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden kodin pysyvyyden ja olisi vastoin asumisturvan sekä vammaisten henkilöiden oikeuksien perusperiaatteita. Kyse olisi myös huomattavasta muutoksesta nykytilaan, sillä AHVL ei määrittele spesifejä irtisanomisperusteita. Säätiö katsoo, että erityisryhmäasunnot tulee joka tapauksessa rajata tämän irtisanomisoikeuden ulkopuolelle, eikä ehdotettu keino muutoinkaan ole oikeasuhtainen.

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 §)

Säätiö pitää kannatettavana ja perusteltuna, että viranomaisten tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksia koskeva sääntely päivitetään ja että tiedonsaantioikeus rajataan ainoastaan lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiin tietoihin perustuslakivaliokunnan käytännön mukaisesti. Erytisryhmien arkaluonteisten henkilötietojen osalta tietojen minimointi on erityisen tärkeää.

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

Säätiö pitää asetuksenantovaltuuksien päivitystä koskevia, oikeustilaa muuttamattomia muutoksia perusteltuina. Kohteen vakuuttamisen osalta säätiö huomauttaa, että toimijoiden yhdenvertaisuuden kannalta on perusteltua arvioida, millä perustein vakuutusta ei edellytetä hyvinvointialueelta, kunnalta tai kuntayhtymältä, kun se edellytetään muilta omistajilta, kuten säätiöiltä. Tämä tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

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

Säätiö pitää perusteltuina ja kannatettavina takauskorvauksen viivästyskoron täsmentämistä, lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointia koskevan velvollisuuden säätämistä lain tasolla sekä takauslainan muutosten hyväksymistä ja takauskorvaussäätelyn yhtenäistämistä koskevia ehdotuksia. Ne parantavat järjestelmän selkeyttä.

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn 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)

Tukena-säätiö katsoo, että vaikutusten arviointia on monipuolistettava erityisesti asukasrakenteen seurantavelvollisuuden ja irtisanomisoikeuden osalta. Näiden vaikutuksia erityisryhmien asukkaiden asumisturvaan, yhdenvertaisuuteen ja perus- ja ihmisoikeuksiin ei ole arvioitu riittävästi.

Vuokraoikeuden siirto, vuokran määrän valvonta ja asukasrakenteen seuranta olisivat omistajille kokonaan uusia tehtäviä. Niistä aiheutuvan hallinnollisen työn vaikutuksia omakustannusperiaatteella toimivan säätiön talouteen ja henkilöresursseihin on arvioitava perusteellisemmin, koska lisäkustannukset valuvat viime kädessä vuokriin eli asukkaiden maksettaviksi. Säätiö korostaa myös, että seurantavelvollisuus ja irtisanomisoikeus voivat heikentää kysyntää ja luottamusta valtion tukemaan asuntotuotantoon sekä lisätä segregaaation riskiä; nämä riskit korostuvat erityisryhmien asumisessa.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Tukena-säätiö yhtyy näkemykseen, että vuokranantajan irtisanomisoikeus ja eräiden säännösten takautuva soveltaminen puuttuisivat voimassa oleviin sopimussuhteisiin ja siten perustuslain 15 §:stä johdettuun sopimussuhteiden pysyvyyden suojaan. Erityisryhmäasukkaiden osalta tämä korostuu asumisturvan ja perusteltujen odotusten näkökulmasta. Säätiö katsoo, että esityksessä tulisi arvioida vielä perusteellisemmin, miksi ehdotettu sääntely on välttämätöntä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027 ja eräät asukasvalinnan valvontaan ja seurantaan liittyvät muutokset 1.6.2027. Tukena-säätiö katsoo voimaantuloajan liian tiukaksi näin laajamittaisille muutoksille ja esittää, että lait tulisivat voimaan aikaisintaan 1.1.2028 ja asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät muutokset sekä seurantavelvollisuus 1.7.2028.

Tukena-säätiö vastustaa säännösten takautuvaa soveltamista voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, koska muutoksilla puututtaisiin voimassa olevaan sopimussuhteeseen ja perustuslain 15 §:stä johdettuun sopimussuhteiden pysyvyyden suojaan. Mikäli sääntely otetaan käyttöön, säätiö esittää, että vuokraoikeuden siirtoa, asunnon luovuttamista ja niihin liittyvää purkamisoikeutta sekä asukasrakenteen seurantaa ja siihen liittyvää irtisanomista koskevia säännöksiä sovellettaisiin vain lain voimaantulon jälkeen vireille tuleviin asioihin.

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Urjo Ville
Tukena-säätiö sr