

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

**Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)**

-

Tavoitteet ja keinot

**Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti**

-

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)**

-

**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 säätämisyjärjestys

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

Omaisudensuoja ja sopimussuhteiden pysyvyys

Ehdotetun vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annettavan lain 12 c §:n (vastaava ehdotus 6 a §, laki aravarajoituslain muuttamisesta) mukaan vuokranantaja voisi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden käyttöön eikä asunnossa asuva ruokakunta enää täytä näitä perusteita.

Kyseinen sääntely merkitsee puuttumista voimassa olevaan sopimussuhteeseen ja siten perustuslain 15 §:stä johdettuun sopimussuhteiden pysyvyyden suojaan. Arvioinnissa merkityksellistä on erityisesti sääntelyn soveltuminen jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Katson, että esityksen säätämisyjärjestysperusteluissa on tältä osin esitetty melko kattava analyysi sääntelyn hyväksyttävästä tavoitteesta. Perusteluissa tuodaan esiin tarve kohdentaa niukkeneva valtion tukema asuntokanta paremmin haavoittuvassa asemassa oleville sekä tähän liittyvät kansalliset ja kansainväliset velvoitteet.

Katson kuitenkin, ettei esityksessä riittävästi arvioida sitä, miksi vuokrasopimuksen irtisanomiseen ulottuva puuttuminen on välttämätöntä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi. Perusteluissa ei tarkastella vaihtoehtoisia, vähemmän puuttuvia keinoja, kuten kannustimia, vapaaehtoista vaihtoa tai muita järjestelyjä, joilla asuntojen kohdentumista voitaisiin edistää ilman sopimussuhteiden päättämiseen johtavaa sääntelyä. Perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta tällainen tarkastelu olisi keskeistä.

Perusteluissa jää myös jossain määrin avoimeksi sääntelyn kohdentuminen yksittäistapauksissa. Säännös perustuu esimerkiksi tulo- ja varallisuustilanteen arviointiin, joka voi vaihdella ajan myötä ja jonka soveltaminen edellyttää harkintaa. Perusteluissa ei riittävästi konkretisoida, millaisissa tilanteissa irtisanomiseen käytännössä ryhdyttäisiin ja miten varmistetaan, ettei puuttuminen muodostu yksittäisen vuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi. Tätä koskevia säätämisperusteluja on vielä aiheellista täsmentää erityisesti välttämättömyyden ja oikeasuhtaisuuden näkökulmasta.

## Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

### **Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä**

-

### Muut kommentit

### **Muut kommenttinne esitysluonnoksesta**

-

Kostama Outi  
Oikeuskanslerinvirasto - oikeuskansleri