

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

#### **Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)**

Ympäristöministeriö pyysi 18.5.2026 tietosuojavaltuutetun lausuntoa luonnoksesta koskien Valtion tukemien vuokra-asuntojen valintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen.

### Tavoitteet ja keinot

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

Tulotietojen seuraaminen myös vuokrasuhteen aikana muuttaa ja lisää olennaisesti henkilötietojen käsittelyä valtion tukemien asuntojen vuokraustoiminnassa. Kokonaisuutena uudet prosessit voivat muodostaa riskin tietosuojaloukkausten lisääntymisestä.

### 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)**

Esityksessä muutetaan nykytilaa siten, että asukkaiden vuokra-asunnon tarvetta seurataan myös asukasvalinnan jälkeen, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen aikana. Mikäli asukas ei enää tällöin täytä vuokraoikeuden saannin edellytyksiä, voi vuokranantaja irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen.

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

Esityksen mukaan asukasvalinnan tekee pääsääntöisesti tietosuojasetuksen 4.7 artiklan mukaisena yhteisrekisterinpitäjänä toimiva vuokra-asuntojen omistaja, mutta yhteisrekisterinpitäjänä voisi toimia myös isännöintitoimisto tai sosiaalihuoltolain mukaisten asumispalvelujen tuottaja. Nykytilassa yhteisrekisterinpidon lisäksi isännöitsijä tai muu asumispalvelujen tuottaja toimii pääasiassa tietosuojasetuksen mukaisessa käsittelijän roolissa. Esityksessä rekisterinpidon roolit jäävät epäselviksi.

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

Asuntohakemuksessa käsiteltävät tiedot sisältävät myös tietosuojasetuksen 9 artiklan mukaisia erityisiä henkilötietoja. Asukasvalinnassa käsiteltävät tiedot ovat tyypillisesti terveystietoja, tieto- ja hakijan saamista sosiaalipalveluista tai muusta erityisen haavoittuvassa elämäntilanteessa olemisesta ja siten suurelta osin Tietosuojasetuksen 9 artiklassa tarkoitettuja erityisiä henkilötietoja, jolloin edellytetään asianmukaisia ja erityisiä toimenpiteitä tietojen suojaamiseksi.

Yleisen Tietosuojasetuksen johdanto-osan 51 kohdan mukaan henkilö-tietoja, jotka ovat erityisen arkaluonteisia perusoikeuksien- ja vapauksien kannalta, on suojeltava erityisen tarkasti, koska niiden käsittelyn asiayhteys voi aiheuttaa huomattavia riskejä perusoikeuksille ja vapauksille. Tämä huomioiden on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rekisterinpidon roolit on ennalta määriteltävä kyllin tarkkarajaisesti.

Kuten esitysluonnoksessakin tuodaan ilmi, on perustuslakivaliokunta

lausuntokäytännössään (esimerkiksi PeVL 3/2017 vp) kiinnittänyt erityistä huomiota siihen, että arkaluonteisten tietojen käsittely on syytä

rajata täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään.

Huomioiden tällaisten tietojen ilmeneminen esitysluonnoksessa kuvatussa massa-aineistosta, on se vastoin perustuslakivaliokunnan toteamaa.

**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 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)

-

**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)**

Esityksessä edellytetään vuokralaisen antavan pyynnöstä tietoja asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuudesta ja tuloista vuokrakauden aikana. Esityksen mukaan asetuksella voitaisiin määrätä tarkemmin tämän tiedonantovelvoitteen sisällöstä. Vuokrattuina olevien asuntojen tarpeen ja soveltumisen seuraaminen (vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden kannalta) olisi uusi velvollisuus vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille, ja yhteisö itse suunnittelisi kuinka seuranta toteutetaan. Vuokrataloyhteisön harkinnassa olisi, milloin pyytää vuokralaiselta tiedot ruokakunnan tuloista ja varallisuudesta vuokrasopimuksen irtisanomiseksi.

Tietosuojavaltuutettu katsoo, että tiedonantovelvollisuuden sisältö on esitetyn säädöksen keskeistä sisältöä, joten siitä tulisi säätää lailla.

Lisäksi tietosuojalain (1050/2018) 4 §:n 2 kohta edellyttää, että henkilötietojen käsittely on oikeasuhtaista viranomaisen toiminnassa yleisen

edun mukaisen tehtävän suorittamiseksi.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan mahdollistettaisiin laajojen tietopyyntöjen tekeminen. Nämä tietopyynnöt kohdistuisivat suuriin joukkoihin rekisteröityjä asukkaita, ja sisältäisivät suuria määriä (pääosin tietosuojasetuksen 9 artiklan mukaisia erityisiä) henkilötietoja.

Tietosuojavaltuutetun käsityksen mukaan nämä tietopyynnöt olisivat sinänsä rajattuja. Esitysluonnoksen kuvailu kyseisten

tietopyyntöjen rajauksesta on kuitenkin jännitteessä sen kanssa, että niihin saatavat vastaukset sisältäisivät joka tapauksessa massadata-

aineistoa rekisteröityjen henkilötietoja koskien. Asukasvalinta saisi toteuttaa valvontaa, jossa se tulisi käsittelemään suuria määriä tarpeettomia, pääosin tietosuojasetuksen 9 artiklan mukaisia, erityisiä henkilötietoja.

Tämä ylimitoitettu toimintapa muodostaisi vuokrayhteisölle oikeuden koska tahansa pyytää toimeentulo- ja varallisuustietoja keneltä tahansa asukkaalta tai vaikka kaikilta kokonaisen kaupunginosan asukkailta, eikä se olisi oikeasuhtainen tieto-suojaperiaatteiden ja erityisesti tietojen minimointiperiaatteen toteutumisen kanssa. Tässä kontekstissa tulo- ja varallisuustiedot saattavat potentiaalisesti myös sisältää Tietosuoja-asetuksen 9 artiklan mukaisia arkaluontoisia henkilötietoja (sosiaalipalveluiden käyttöä tai terveydentilaa koskevia tietoja), koska pelkkien numeeristen summien lisäksi tulotiedoista saattaa välillisesti paljastua mm, se, että henkilö saa sosiaalisia etuuksia.

Tietosuojavaltuutetun käsityksen mukaan henkilötietojen keräämistä tulisi esitysluonnoksessa esitetyn tavan sijaan rajoittaa, huomioiden oikeasuhtaisuus tavoiteltuun päämäärään.

Esityksessä tulisi myös huomioida korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisussa sekä tietosuojavaltuutetun päätöksissä todetut seikat henkilötietojen käsittelyn oikeasuhtaisuudesta.

Nyt esitetty lanainsäädäntömuutos mahdollistaisi päätöksissä aiemmin arvioituja tilanteita huomattavasti suurempien henkilötietomäärien käsittelyn ilman riittävää arviointia.

**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)**

Esityksessä ei ole mainintaa tarpeettomien tietojen hävittämisestä.

**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)**

Mahdollisuus arvioida asukkaan tuloja ja varallisuutta vuokrasuhteen aikana lisäävät olennaisesti henkilötietojen käsittelyä ja edellyttävät kokonaan uuden toimintaprosessin luontia. Tällöin huomioon ottaen käsittelyn laajuus, asiayhteys ja tarkoitus, on tietosuoja-asetuksen mukaan rekisterinpitäjän jo ennen käsittelyä toteutettava arviointi suunniteltujen toimien käsittelystä vaikutuksista henkilötietojen suojalle. Arviointia edellytetään erityisesti tapauksissa, joissa laajamittaisesti käsitellään tietosuoja-asetuksen 9 artiklan mukaisia erityisiä henkilötietoja. Esitys ei sisällä riskianalyysia koskien olennaisesti lisääntyvää henkilötietojen keräämistä tai velvoitetta rekisterinpitäjälle tietosuojasetuksen 35 artiklan mukaiseen vaikutustenarvioinnin tekemiseen. Esityksessä mainitaan, että nykytilassa henkilötietojen kerääminen vuokrasuhteen aikana tapahtuvista muutoksista on satunnaista ja sääntelemätöntä. Tietosuojavaltuutettu katsoo, että siltä osin kun käsitellään vuokrasuhteen aikana asukkaalta kerättäviä henkilötietoja, tulisi laissa olla velvoite vaikutustenarvioinnin tekemisestä ennen toiminnan aloittamista.

## **Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

### **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 kommenttinne esitysluonnoksesta**

Ehdotetut lakimuutokset mahdollistavat erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvan tietojen käsittelyn, mutta asetuksen 9 artiklan mukaista oikeusperustetta käsittelylle ei ole pohdittu. HE-luonnoksen sivulla 72 on todettu näin: ”Asian luonteen vuoksi on tarpeellista mahdollistaa myös tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettujen erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen eli perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan valtiosääntöoikeudellisesti arkaluonteisten henkilötietojen käsittely.”

Ehdotettua sääntelyä olisi paikallaan täsmentää siten, että siinä tarkemmin määritellään ne edellytykset, joiden perusteella voidaan arvioida, että pyydetyt tiedot ovat välttämättömiä, etenkin käsiteltäessä tietosuoja-asetuksen 9 artiklan mukaisia erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja.

Ekberg Camilla  
Tietosuojavaltuutetun toimisto