

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

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa ympäristöministeriölle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta. Kuluttajaliitto esittää kohteliaimmin seuraavat huomiot:

Esitysluonnoksen tavoitteita voidaan yleisesti pitää kannatettavina. Valtion tukema asuminen on pyrittävä kohdentamaan niille, jotka sitä eniten tarvitsevat. On epäselvää, missä määrin valtion tukeman asumisen väärinkäyttöä tarkalleen ottaen esiintyy, mutta on mahdollista, että se tällä hetkellä hankaloittaa joidenkin kansalaisten mahdollisuuksia päästä valtion tukeman asumisen piiriin. Vuoden 2022 tilastojen perusteella tehdyn valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvityksen mukaan tulorajat ylittäviä on kuitenkin huomattava määrä, lähes 12 %. Määrät voivat olla kaupungista ja asuinalueesta riippuen myös korkeampia.

Kuluttajaliitto peräänkuuluttaa kuitenkin myös usein esitettyjä huomioita siitä, että valtion tukemia vuokra-asuntoja voidaan pitää tyhjillään. Mikäli vaihtoehtoina ovat joko tyhjä asunto tai asunnon vuokraaminen tulorajat ylittävälle, olisi Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan paras ratkaisu, että asunto vuokrataan tulorajat ylittävälle asukkaalle. Ei siis ole tarkoituksenmukaista luoda järjestelmiä, joilla ainoastaan pyrittäisiin estämään muiden kuin vähävaraisten pääsy asuntoihin, jos kyseiset asunnot muuten olisivat tyhjillään.

Esitysluonnoksessa ehdotettujen keinojen voidaan pääosin olettaa vaikuttavan asuntojen kohdentumiseen positiivisella tavalla. Ehdotetuilla muutoksilla on kuitenkin myös rajoittavia vaikutuksia nykyisellään valtion tukemissa asunnoissa asuvien oikeuksiin. Muutokset asumiseen liittyvissä oikeuksissa voivat yksilötasolla olla merkittäviä, mistä syystä ehdotettujen kohdentamiskeinojen eri tahoille aiheuttamien seurauksien välisiä suhteita on punnittava tarkasti.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi lakimuutoksia, joiden tarkoituksena on lähinnä selkiyttää jo olemassa olleita käytäntöjä. Asumisen ollessa yksilön perusoikeuksien ja yhteiskunnan kannalta erittäin merkittävä asia Kuluttajaliitto pitää tärkeänä, että siihen liittyvistä käytännöistä sekä julkisista hallintotehtävistä säädetään lailla.

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)

Nykytilan arvioinnin osalta Kuluttajaliitto toteaa, että asukasvalintaa koskeva päätös on sellainen julkinen hallintotehtävä, joka voidaan siirtää yksityiselle taholle sillä ehdolla, että siirrosta ja toimivallan sisällöstä säädetään perustuslain 124 §:n mukaisesti lailla. Kuluttajaliitto kannattaakin vuokra-asuntojen omistajien asukasvalintatehtävästä säätämistä.

Valvontatehtävästä säätäminen ei myöskään muuttaisi nykyistä oikeustilaa. Kuluttajaliitto kannattaa myös valvontatapapäätöksestä säätämistä, sillä se saattaisi edistää valvonnan tehokkuutta, oikeudenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä.

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 §)

Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan on johdonmukaista ja kannatettavaa, että asuntohakemuksesta säädetään lailla edellisissä kohdissa mainittuihin perustuslakiin liittyviin perusteluihin vedoten.

Lisäksi erityisesti tietosuojan ja yksityisyyden suojan kannalta on kannatettavaa, että myös asuntohakemuksesta ja asuntohakemuksen vähimmäisvaatimuksista säädetään laissa. Valtion tukeman vuokra-asunnon hakeminen edellyttää hakijan ilmoittavan hakemuksensa yhteydessä monia henkilö- sekä mahdollisesti myös terveystietoja, jotka ovat välttämättömiä asunnon tarpeen arvioimiseksi. Asunnon tarpeen arvioiminen taas on osa julkista hallintotehtävää. On selkeää, että oikeus vaatia näitä tietoja perustuu lakiin.

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)

Kuluttajaliitto toteaa, että asukasvalintaperusteiden tarkoitus on osoittaa vuokra-asunnot niitä erityisesti tarvitseville ruokakunnille, minkä lisäksi asukasvalinnassa tulisi pyrkiä huomioimaan monipuolinen asukasrakenne sekä sosiaalisesti tasapainoinen asuinalue. On kuitenkin epäselvää, missä määrin asukasvalinnassa voidaan edistää esimerkiksi kokonaisen asuinalueen sosiaalista tasapainoisuutta, sillä tämä tavoite voi toisinaan olla vastakkainen asukasvalinnan pääasiallisen tavoitteen kanssa, joka on valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdistaminen varallisuus- ja tulotason mukaan niitä eniten tarvitseville.

Kuluttajaliitto katsoo, että asukasvalintaperusteista poikkeaminen on joissakin rajatuissa erityistilanteissa tärkeää, ja poikkeamismahdollisuus tarjoaa tarvittavaa joustoa asuntojen käyttöön.

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)

Kuluttajaliitto kannattaa muutosta, jonka mukaisesti kuntalaisia ei saisi jatkossa suosia asukasvalinnassa tilanteessa, jossa useiden hakijoiden taloudellinen asema ja asunnon tarve olisivat samanlaiset. Tällaiset tilanteet ovat melko harvinaisia jo nyt, joten suosimiskiellon käyttöönotolla ei luultavasti tule olemaan laajoja vaikutuksia.

Sikäli kuin etusijasäännös on tähän mennessä ollut käytössä, parantaa sen kumoaminen asukasvalinnan yhdenvertaisuutta sekä edistää liikkumisvapautta.

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)

Kuluttajaliitto toteaa, että muutos, jonka mukaisesti vuokralaiset eivät saisi enää siirtää vuokraoikeuttaan perheenjäsenelleen paitsi, jos perheenjäsenkin täyttää asukasvalintaperusteet,

kaventaa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien oikeuksia. Tästä huolimatta Kuluttajaliitto katsoo, että vuokraoikeuden siirron rajoittaminen luultavasti helpottaisi asunnon tarpeessa olevien mahdollisuuksia saada asunto sekä parantaisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta.

Kuluttajaliitto katsoo, että ehdotetun kaltainen valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeva erityissääntely on lähtökohtaisesti perusteltua ja johdonmukaista, sillä kysymyksessä on normaaleista yksityisistä vuokramarkkinoista poikkeava järjestely, jonka on tarkoitus palvella sitä eniten tarvitsevia.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Kuluttajaliitto katsoo, että asunnon käyttöoikeuden luovuttamista voidaan lähtökohtaisesti pitää asuntojen pääasiallisen käyttötarkoituksen vastaisena. Toisaalta sille voi myös olla hyväksyttäviä perusteita silloin, kun kyse on esimerkiksi asunnon lyhyestä vuokrauksesta kesätöiden ajaksi, eikä toiminnalla ole haitallisia vaikutuksia. Kuluttajaliitto näkee kuitenkin ongelmallisena sen, että asunnon käyttöoikeuden luovuttamista koskeva sääntely on osin pirstaleista. Esimerkiksi lyhytvuokrauksen kiellon ja asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 17 tai 18 §:ien välinen suhde voi olla epäselvä, minkä lisäksi lyhytvuokrauksen kieltöjä esiintyy myös yksittäisissä vuokrasopimuksissa. Näin ollen laintasoinen yhtenäinen säännös koskien lyhytvuokrausta, käyttöoikeuden luovutuksia ja alivuokrausta voisi selkeyttää tilannetta.

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

Vuokran määrän valvomisen osalta asunnon luovutuksissa toisen käyttöön Kuluttajaliitto kannattaa ehdotettua sääntelyä vuokranantajan oikeudesta valvoa vuokralaisen asunnosta perimää vuokraa. Valvonnalla voidaan vähentää ja ehkäistä valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttämistä tulonhankkimistarkoitukseen.

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)

Kuluttajaliitto pitää perusteltuna, että alivuokraus on mahdollista korkotuetuissa asunnoissa vain siten, että korkeintaan puolet asunnosta voi alivuokrata.

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

Kuluttajaliitto katsoo, että valtion tukemien vuokra-asuntojen pääasiallinen tarkoitus on mahdollistaa edullisempi asumisvaihtoehto niille, jotka eivät pysty osallistumaan normaalisti yksityisille vuokramarkkinoille. Tämä huomioon ottaen on perusteltua kieltää asumisesta poikkeava käyttö ensisijaisesti vähävaraisten ja erityisryhmien asuinpaikoiksi tarkoitetuissa asunnoissa.

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

Kuluttajaliitto toteaa, että vaikka asunnon luvaton luovuttaminen toisen käyttöön yksityisissä vuokra-asunnoissa mahdollistaa vuokrasopimuksen purkamisen ilman varoitusta, voisi valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla olla syytä harkita varoituksesta säätämistä ennen purkuoikeuden käyttöä. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asukkaan oikeudet luovuttaa asunto toisen käyttöön poikkeavat normaaleista alivuokrauskäytännöistä tavoilla, jotka eivät välttämättä ole asukkaille itsestään selviä. Tästä syystä velvollisuus antaa varoitus ennen vuokrasuhteen purkua voisi vähentää asunnon menettämistä virheen tai väärinymmärryksen seurauksena.

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)

Asukasrakenteen seurannan osalta Kuluttajaliitto toteaa, että yhtenä asukasvalinnan tarkoituksena ja tavoitteena on tunnistettu asuinalueen taloudellisen ja sosiaalisen tasa-arvon edistäminen. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnalla voidaankin nähdä olevan suuri merkitys asuinalueiden asukasrakenteeseen ja sitä kautta väestön jakautumiseen asuinpaikan ja varallisuuden perusteella. Asukasrakenteen seuranta onkin Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan tärkeää, ja asuinalueiden eriytymistä tulisi harkita vakavasti myös tehtäessä muutoksia, jotka lisäävät vuokra-asuntojen kohdentamista vähävaraisimmille väestöryhmille.

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)

Kuluttajaliitto näkee, että mahdollisuus irtisanoa asukkaan vuokrasopimus sillä perusteella, ettei asukas tai ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita, edistää valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdistumista niitä tarvitseville. Vuokrasopimuksen irtisanominen vuokranantajan puolelta aiheuttaa asukkaalle kuitenkin usein hankalan tilanteen sekä todennäköisesti huomattavia kuluja. Onkin siis tärkeää, että valtion tukemaan vuokra-asuntoon muuttavalle kerrotaan selkeästi irtisanomisen mahdollisuudesta tilanteessa, jossa tulot tai varallisuus kasvavat, jotta tämä voi tarvittaessa varautua ennakolta sekä suunnitella asumisjärjestelyjään.

Irtisanomisharkinnan osalta olisi huolehdittava kohtuullisuudesta sekä menettelyn oikeudenmukaisuudesta. Vuokranantajan olisikin ennen irtisanomispäätöstä todettava, että asukkaan tai ruokakunnan tulojen tai varallisuuden kasvu on kokonaisvaltaista ja pysyväisluonteista. Tilapäinen varallisuuden tai tulojen kasvu ei saisi johtaa asunnon menettämiseen, sillä tällöin on vaarana, että liiallinen pelko esimerkiksi satunnaisten lisätöiden vastaanottamisen vaikutuksesta asumiseen johtaisi päätökseen kieltäytyä lisäansioista. Irtisanomista ei myöskään voida pitää perusteltuna, jos kyseisen ruokakunnan tulojen voidaan olettaa lyhyellä aikavälillä taas laskevan, esimerkiksi eläköitymisen seurauksena. Myös pidennettyä irtisanomisaikaa olisi syytä harkita lähtökohtana, ei ainoastaan mahdollisena keinona, jota vuokranantaja voi halutessaan käyttää.

Kuluttajaliitto katsoo, että asukkaiden varallisuustietojen seurannan tiheydestä ja tavasta olisi syytä säätää tarkemmin, koska kysymys on asukkaiden henkilötiedoista.

Viimeisenä Kuluttajaliitto haluaa nostaa esiin, että ehdotettu muutos koskisi myös jo ennestään voimassa olevia vuokrasopimuksia, ja vaikuttaisi ratkaisevalla tavalla jo ennalta sovittuihin osapuolten oikeuksiin. Sopimuksen pysyvyyden kannalta tämä on jo lähtökohtaisesti ongelmallista, minkä lisäksi asunnon vuokrasopimus on sopimuksena yksilölle äärimmäisen merkityksellinen ja tärkeä. Kysymys on tällöin Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan merkittävästä kavennuksesta asukkaiden nauttimiin oikeuksiin.

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)

Kuluttajaliitto yhtyy pääosin esitysluonnoksessa tehtyihin arvioihin ehdotettujen muutosten vaikutuksista perus- ja ihmisoikeuksiin. Asuntojen kohdistuminen yhä paremmin niitä tarvitseville edistää Kuluttajaliitonkin näkemyksen mukaan yhdenvertaisuutta, liikkumisvapautta sekä oikeutta asuntoon. Myös erityisesti lapsiperheiden ja lapsien aseman huomioiminen on tärkeää tilanteessa, jossa monien perheiden taloudellinen asema on heikentynyt.

Toisaalta samalla, kun asuntojen kohdentumista vähävaraisille ja erityisryhmille parannetaan, tullaan väistämättä rajoittamaan joitakin perus- ja ihmisoikeuksia. Erityisesti valtion tukemissa asunnoissa jo asuvien omaisuudensuoja ja oikeutettu odotus vuokrasuhteen perustavan sopimuksen pysyvyydestä tulee ehdotettujen muutosten myötä heikentymään. Erityisesti vuokranantajan oikeus vaatia tietoja asukkaiden taloudellisesta tilanteesta sekä tehdä siihen perustuvia päätöksiä vuokrasuhteen irtisanomisesta heikentää asukkaiden perusoikeuksia, ja voi pahimmillaan johtaa jopa kohtuuttomiin tilanteisiin. Tämä vaikutus onkin huomioitava valmistelussa, ja Kuluttajaliitto peräänkuuluttaakin tarvetta harkita esimerkiksi pidemmästä irtisanomisajasta säättämistä. Pelkästään vuokralaisen oikeus riitauttaa irtisanominen ja vaatia oikeudelta pidempää irtisanomisaikaa ei välttämättä riitä suojaamaan vuokralaista kohtuuttomuudelta, sillä irtisanomisen riitauttamiseen tuomioistuimessa liittyy merkittävä taloudellinen riski.

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Kuluttajaliitto pitää arviota esitysluonnoksen suhteesta perustuslakiin ja kansainvälisiin sekä EU-velvoitteisiin pääosin kattavana. Erityisesti ehdotusta vuokranantajan irtisanomisoikeudesta tulisi kuitenkin arvioida tarkemmin siltä osin, kuin uusi laajempi irtisanomisoikeus koskisi jo voimassa olevia vuokrasopimuksia. Ehdotukselle tulisi pyrkiä löytämään vähemmän perusoikeuksiin puuttuvia vaihtoehtoja taikka tapoja, joilla perusoikeuksien rajoittamisesta aiheutuvaa haittaa voitaisiin minimoida. Kuluttajaliitto yhtyy myös esitysluonnoksessa annettuun suositukseen, jonka mukaan perustuslakivaliokunnan tulisi antaa lausunto koskien irtisanomisoikeutta.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

-

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Nieminen Nappu
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf