

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Y-Säätiö on Suomen suurin valtakunnallisesti toimiva yleishyödyllinen ja sitoutumaton vuokranantaja. Säätiö on myös merkittävä asunnottomuustyön kehittäjä ja asiantuntija. Vuonna 1985 perustettu Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja omakustannusperiaatteella. Y-Säätiöllä on yli 19 000 asuntoa 58 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Asuntokantaan kuuluu noin 11 684 kohtuuhintaista M2-Kotien vuokra-asuntoa sekä noin 7 450 erityisryhmille suunnattua Y-Kotia. Aukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi on toimintamme ytimessä. Toteutamme kehittämishankkeita ja tutkimusta sekä toimimme Asunto ensin -työn kehittäjänä niin kansallisesti kuin kansainvälisesti. Y-Säätiössä työskentelee lähes 200 asuminen ammattilaista.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Y-Säätiö pitää esityksen tavoitteita lähtökohtaisesti perusteltuina. On tärkeää, että valtion tukema asuntokanta kohdentuu ensisijaisesti pienituloisille ja eniten tukea tarvitseville sekä että sääntely ehkäisee selkeitä väärinkäytöksiä.

Y-Säätiön näkemyksen mukaan nykyinen järjestelmä ohjaa asuntoja jo pääosin tarkoituksenmukaisesti. Tämän vuoksi sääntelymuutoksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ne ovat oikeasuhtaisia eivätkä lisää tarpeetonta hallinnollista työtä, kustannuksia tai epävarmuutta asumiseen.

Y-Säätiö kannattaa muutoksia, jotka selkeyttävät sääntelyä ja vahvistavat tietosuojaa. Sen sijaan se suhtautuu kriittisesti ehdotuksiin, jotka voivat heikentää asumisturvaa, lisätä kustannuksia tai kasvattaa segregaatioriskiä.

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)

Y-Säätiö pitää perusteltuna, että asukasvalintaa ja sen valvontaa koskevaa sääntelyä täsmennetään lain tasolla. Tämä lisää oikeusvarmuutta ja selkeyttää julkisen hallintotehtävän jäsenystä.

Y-Säätiö pitää tärkeänä valvonnan yhdenmukaistamista kuntien ja hyvinvointialueiden välillä. Samalla on tärkeää, että valvonta toteutetaan ennakoitavasti ja käytännön toimijoille selkeästi, eikä hallinnollinen kuormitus kasva kohtuuttomaksi.

Y-Säätiö pitää tarpeellisena asuntohakemusta koskevan sääntelyn päivittämistä. Nykyinen sääntely ei kaikilta osin vastaa nykyistä tietosuojalainsäädäntöä tai toimintaympäristöä.

Y-Säätiö kannattaa sitä, että henkilötietojen käsittelyä arvioidaan ajantasaisen lainsäädännön pohjalta ja että tietojen käsittely rajataan välttämättömään.

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

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta. Muutos selkeyttää sääntelyä ilman, että se muuttaa nykytilaa. Julkisen hallintotehtävän perustaminen lakiin täyttää asianmukaisesti perustuslain vaatimukset.

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

Y-Säätiö pitää perusteltuna, että asuntohakemuksen keskeisistä perusteista säädetään laissa. Ehdotettu sääntely vastaa pääosin nykyisiä käytäntöjä, mutta selkeyttää säädöstasoa.

Y-Säätiö kannattaa myös alaikäisten tulojen ja varallisuuden huomioimisen rajaamista sekä henkilötunnusten keräämisen kohdentamista vain välttämättömiin tilanteisiin.

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 §)

Kuntien ja hyvinvointialueiden tulisi jatkossa tehdä valvontatapapäätös, jonka sisältöä täsmennettäisiin asetuksella. Sääntely vastaisi pitkälti nykykäytäntöä.

Y-Säätiö kannattaa valvontatapapäätöksen käyttöönottoa, koska se lisää valvonnan läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Samalla Y-Säätiö pitää tärkeänä, että päätös saatetaan vuokrataloyhteisöjen tietoon ja että menettelyjen käytännön toteutus on selkeä. Liiallinen tulkinnanvaraisuus voi heikentää sääntelyn yhdenmukaista soveltamista.

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)

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta, jossa asukasvalinnassa hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan varallisuutta ei otettaisi huomioon, jollei hän itse tai hänen puolisonsa ole asunnon hakija.

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

Käytännössä asukasvalinta perustuu jo nykyisin ensisijaisesti asunnontarpeeseen ja sen kiireellisyyteen, sekä tuloihin ja varallisuuteen. Etusijasäännöksen käytännön merkitys on ollut vähäinen. Y-Säätiö arvioi, että sen poistaminen ei olennaisesti vaikuta asukasvalinnan lopputulokseen.

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

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntolina säädettäisiin lain tasolla nykyisen asetuksen sijaan. Y-Säätiö kannattaa ehdotusta tarkistaa säädöstaso.

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

Ehdotuksen mukaan edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukas tulisi valita ensisijaisesti enintään neljän vuoden kestoisella määräaikaisella vuokrasopimuksella, paitsi jos toistaiseksi voimassa oleva sopimus on perusteltu tai kyse on erityisryhmäasunnosta. Poikkeusvalinnoista ilmoitettaisiin etukäteen kunnalle tai hyvinvointialueelle.

Y-Säätiö ei kannata ehdotusta. Tällaiset tilanteet ovat harvinaisia, eikä muutoksen tarvetta ole osoitettu. Ehdotus heikentäisi asumisen jatkuvuutta ja lisäisi epävarmuutta ilman merkittävää hyötyä.

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)

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle ehdotuksen mukaan edellyttäisi jatkossa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan lupaa. Lisäksi lupaa myönnettäessä tulisi noudattaa asukasvalintasäännöksiä.

Y-Säätiö kannattaa esitystä perustein, jotka KOVA ry on omassa lausunnossaan esittänyt.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Nykytilan arviointi on onnistunut ja siinä tunnistetaan muutostarpeet erityisesti lyhytvuokrausilmiön takia.

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

Jotta omakustannevuokran noudattamista voitaisiin valvoa, ehdotetaan, että vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot perimästään vuokrasta asunnosta sallittujen luovutusten aikana. Valvonnan tehostaminen on lähtökohtaisesti perusteltua, mutta käytännön toteutusta tulee tarkentaa, jotta velvoite on toteuttamiskelpoinen eikä hallinnollinen taakka kasva kohtuuttomaksi.

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)

Alivuokrausta rajattaisiin siten, että sallittua olisi vain enintään puolta asunnosta koskeva alivuokraus, eikä laajempi luovutus olisi mahdollista edes vuokranantajan luvalla, jotta asunto säilyy ensisijaisesti vuokralaisen omassa käytössä.

Y-Säätiö katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa. Lisäksi Y-Säätiö pitää perusteltuna, että alivuokrauksesta perittävä vuokra rajataan omakustannusvuokran tasoon.

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

Ehdotuksessa vuokralaiselta kiellettäisiin valtion tukeman vuokra-asunnon tai sen osan käyttö lyhytvuokraukseen tai muuhun asumisesta poikkeavaan toimintaan sekä sen luovuttaminen edelleen esimerkiksi majoituskäyttöön.

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta. Lyhytvuokraus ei ole yhteensopivaa valtion tukeman asuntokannan tarkoituksen kanssa, ja siihen liittyy väärinkäytösrisi. Samalla on perusteltua, ettei sääntely rajoita tavanomaista asumista tai tilapäisiä hyväksyttäviä tilanteita.

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

Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus säännösten vastaisessa siirrossa tai luovutuksessa. Y-Säätiö pitää ehdotusta perusteltuna selkeytyksenä. Se ei muuta olennaisesti nykytilaa, mutta täsmentää sääntelyä.

Asukkaiden vaihtuvuus

Nykytilan arviointi luku 2.1 (valtion tukemat vuokra-asunnot) ja 2.4 (asukkaiden vaihtuvuus) sekä 2.5.3 (henkilötietojen käsittely)

Y-Säätiö toteaa, että nykytilan arviointi on onnistunut.

Asukasrakenteen seuranta (pitkä korkotukilaki 12 c § 1 mom, aravarajoituslaki 6 a § 1 mom)

Pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin velvollisuus seurata, että vuokra-asunnot kohdentuvat niitä eniten tarvitseville. Vuokranantajalla olisi oikeus saada pyynnöstä asukkaiden tulo- ja varallisuustiedot tätä varten samoin kuten asukasvalinnassa.

Y-Säätiö vastustaa ehdotusta. Velvoite lisäisi merkittävästi hallinnollista työtä ja kustannuksia, jotka siirtyisivät vuokriin, mikä ei tue valtion tukeman asuntokannan kohtuuhintaisuutta ja lisää jo valmiiksi pienituloisten asukkaiden vuokranmaksutaakkaa. Samalla se heikentäisi asumisen pysyvyyden kokemusta ja luottamusta järjestelmään sekä voisi lisätä segregation riskiä.

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)

Esityksessä vuokranantajalle annettaisiin oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asukas ei täytä asukasvalintaperusteita.

Y-Säätiö vastustaa ehdotusta. Kyse olisi merkittävästä puuttumisesta vuokrasuhteen pysyvyyteen. Vaikutukset asumisturvaan olisivat merkittäviä suhteessa siihen, että ongelma koskee vain pientä joukkoa.

Lakien muut korjaustarpeet

Nykytilan arviointi luku 2.6 (muut korjaustarpeet) sekä 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

Nykytilan arviointi on Y-Säätiön näkemyksen mukaan onnistunut.

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 §)

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta rajata tietojensaanti valvonnan kannalta välttämättömiin tietoihin.

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

Ehdotuksessa vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin ja sääntelyä tarkistettaisiin ilman vaikutusta oikeustilaan. Samalla vakuuttamista koskeva säännös siirrettäisiin lakiin ja täsmennettäisiin, sekä päivitetäisiin huomioimaan hyvinvointialueet. Lainansaajan tulee vakuuttaa kohde korkotukilaina-ajaksi, mutta vaatimus ei koskisi hyvinvointialueita, kuntia tai kuntayhtymiä.

Y-Säätiö pitää muutoksia pääosin kannatettavina.

Sääntelyn selkeyttäminen ja ajantasaistaminen on perusteltua, mutta poikkeuksia tulee perustella huolellisesti yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

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

Ehdotuksessa takauskorvauksen viivästyskoron määräytymistä täsmennettäisiin ja säädettäisiin selkeämmin, ja lakiin lisättäisiin säännös korvauksen hakemisesta Valtiokonttorilta. Lainaehtojen muutosten hyväksymistoimivalta kirjattaisiin erikseen lakiin. Takauskorvauksen alentamista koskevaa sääntelyä yhdenmukaistettaisiin muun lainsäädännön kanssa.

Y-Säätiö pitää ehdotusta perusteltuna.

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)

Lyhyeen korkotukilakiin ja takauslakiin lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle velvollisuus arvioida lainanhakijan taloudellinen asema ja maksukyky. Tämä on nykyisin säädetty asetustasolla.

Y-Säätiö kannattaa esitystä.

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussäätelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)

Takauslainalakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan lainamuutokset hyväksyy Valtiokonttori, ja takauskorvauksen maksamista koskevaa sääntelyä täsmennettäisiin ja yhtenäistettäisiin, mikä selkeyttää käytäntöjä.

Y-Säätiö kannattaa esitystä.

Vaikutusten arviointi

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)

Vaikutusten arviointia voi Y-Säätiön näkemyksen mukaa pitää pääosin onnistuneena. Joiltain osin arviointi on kuitenkin puutteellinen. Erityisesti omakustanneperusteisesti toimivien vuokrataloyhteisöjen näkökulmasta vaikutuksia vuokrataloyhteisöjen kustannuksiin ei ole riittävästi arvioitu. Muutoksista seuraisi huomattava lisäresurssin tarve hallinnollisten tehtävien hoitamiseen, mikä puolestaan lisäsi kustannuksia, joita katetaan vuokratuloilla. Kuitenkin valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa tarkoitus on varmistaa asumisen kohtuuhintaisuutta omakustanneperusteisella toiminnalla. Pienituloisille vuokralaisille hallinnolliset muutokset tuottavat kohtuutonta rasiutusta vuokriin.

Y-Säätiö pitää tärkeänä, että erityisesti asukasrakenteen seurantavelvollisuuden ja siihen liittyvän irtisanomisoikeuden vaikutuksia asumisturvaan ja segregaaation kehitykseen arvioidaan huolellisesti. Ehdotetut muutokset eivät ole valtion tukemien vuokrataloyhtiöiden, eikä myöskään niiden nykyisten ja tulevien asukkaiden edun mukaisia. Y-Säätiö vastustaa tämän kaltaisia tavoitteita entisestään yksipuolistaa näiden vuokrataloyhtiöiden asukasrakennetta, joka koostuu jo valmiiksi hyvin pienituloisista kotitalouksista.

Y-Säätiö katsoo, että sääntelyn soveltaminen takautuvasti voi vaikuttaa asumisturvaan ja vuokralaisten kokemaan pysyvyyteen, ja erityisesti irtisanomisoikeuden osalta säännösten tulisi koskea vain lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Arviointi on pääosin onnistunut. Y-Säätiö katsoo, että erityisesti irtisanomisoikeuden ja takautuvuuden osalta oikeasuhtaisuusarviointia tulee tarkentaa.

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

Y-Säätiö pitää esitettyä aikataulua liian tiukkana, sillä muutokset edellyttävät merkittäviä valmistelutoimia. Y-Säätiö kannattaa myös KOVA ry:n lausunnossaan esittämiä säännösten soveltamiskäytäntöjä.

Y-Säätiö esittää säännösten voimaantuloa aikaisintaan 1.1.2028.

Helsingissä 26.6.2026

Y-Säätiö sr

Teija Ojankoski

toimitusjohtaja

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Timonen Sari
Y-Säätiö sr

