

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

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

Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy (jatkossa Hyvil) kiittää mahdollisuudesta lausua.

### Tavoitteet ja keinot

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

Lainsäädäntömuutoksille on esitetty kolme tavoitetta. Tarkoituksena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Toiseksi tarkoituksena on kehittää valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä siten, että se täsmällisemmin täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän julkista hallintotehtävää koskevan lailla säätämisen vaatimuksen sekä perustuslain ja EU:n perusoikeuskirjan henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset yleisen tietosuoja-asetuksen asettamilla reunaehdoilla. Kolmanneksi ehdotetuilla muutoksilla toteutetaan tarvittavia selventäviä ja teknisiä päivityksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön.

Esityksessä ehdotetaan muutoksia pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin. Esitys sisältää myös luonnokset lakitason muutoksiin kytkeytyvistä muutoksista asukasvalinta-asetukseen, pitkään korkotukiasetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen.

Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy pitää esitysluonnoksen tavoitteita pääosin kannatettavina. Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta, on valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon yleinen tavoite ja edistää järjestelmän sosiaalista tarkoituksenmukaisuutta. Myös asukasvalinnan valvonnan

yhdenmukaistaminen sekä kaupallisen lyhytvuokrauksen estäminen valtion lainoittamissa vuokra-asunnoissa ovat kannatettavia tavoitteita.

Hyvil toteaa, että esitysluonnoksessa ehdotettu vuokranantajan velvollisuus seurata sekä asuntojen soveltuvuutta asukasvalintaperusteiden mukaisesti valittujen ruokakuntien käyttöön että näiden ruokakuntien olosuhteita, yhdessä vuokranantajalle ehdotetun vuokrasopimuksen irtisanomisoikeuden kanssa, sisältää esitysluonnoksessakin tunnistetun riskin segregaatian vahvistumisesta. Riski korostuu erityisesti alueilla, joilla valtion tukemille vuokra-asunnoille on suurta. Segregatio puolestaan lisää hyvinvointialueiden tuottamien palvelujen kysyntää.

Hyvil arvioi, että esitysluonnoksen ehdotusten vaikutukset vaihtelevat alueiden muuttovoittoisuuden ja muuttotappioisuuden mukaan. Liian yksityiskohtainen sääntely voi muuttotappioalueilla vaikeuttaa asuntojen tarkoituksenmukaista käyttöä. Lisäksi vuokrataloyhteisöjen hallinnollisen työn lisääntyminen voi kasvattaa kustannuksia ja siten nostaa vuokria.

Hyvil katsoo myös, että erityisryhmien asumisen tarkoitus ja erityispiirteet suhteessa tavanomaiseen asumiseen tulisi ottaa sääntelyssä nykyistä selkeämmin huomioon.

## 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)**

Hyvil pitää perusteltuna, että asukasvalintatehtävän asemaa julkisena hallintotehtävänä selkiytetään ja täsmennetään lainsäädännössä, jotta perustuslain 124 §:n vaatimus julkisen hallintotehtävän hoitamisen lakiperusteisuudesta täyttyisi. Hyvil pitää tärkeänä myös, että hyvinvointialueiden rooli erityisryhmien asukasvalinnassa tunnistetaan laissa.

Hyvil huomauttaa kuitenkin, että asukasvalinnan valvonnan tulee olla suhteessa tavoiteltuihin hyötyihin nähden. Asukasvalinnan valvontaan ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvien velvoitteiden lisääminen kasvattaa hallinnollista työmäärää, mikä puolestaan vaikuttaa tarvittavien resurssien määrään.

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

Hyvil kannattaa ehdotusta. 11 d §:n 1 momentissa säädettäisiin siitä, että asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekisi vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Ehdotetulla uudella 1 momentilla

toteutettaisiin perustuslain 124 §:n edellytys julkisen hallintotehtävän antamisesta muun kuin viranomaisen hoidettavaksi lailla tai lain nojalla.

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

Hyvil toteaa, että erityisryhmät tulisi huomioida selkeämmin asuntohakemuksia koskevissa säännöksissä. Osalla erityisryhmiin kuuluvista asiakkaista on vaikeuksia tehdä itsenäisesti asuntopaikkaa digitaalisissa järjestelmissä. Hyvinvointialueen tekemässä palvelutarpeen arvioinnissa tai vastaavassa asiakirjassa todettu asuntotarve tulisi voida rinnastaa viralliseen asuntopaikkaan.

### **Valvontatapa päätös 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 §)**

Hyvil kannattaa asukasvalinnan valvontatapa päätöksestä ja sen sisällöstä säätämistä käytäntöjen yhtenäistämisen näkökulmasta. Valvovalle viranomaiselle on kuitenkin jäätävä riittävästi harkintavaltaa päättää valvonnan toteuttamisen tavoista omien resurssiensa rajoissa.

## **Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen**

### **Nykytilan arvointi luvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)**

Hyvil kannattaa sitä, että pitkällä korkotukilainalla, aravalainalla ja lyhyellä korkotukilainalla lainoitettujen asuntojen asukasvalintaperusteista on mahdollista poiketa tietyin laissa säädetyin edellytyksin. Asukasvalinnassa tulee olla mahdollisuus ottaa huomioon alueellinen asuntotilanne, vuokra-asuntojen käyttöaste ja segregaaation ehkäisy.

### **Alle 18-vuotiaan varallisuus ja tulot (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 § 2 mom)**

Hyvil kannattaa ehdotusta, jonka mukaan jatkossa asukasvalinnassa varallisuutena ja tuloina ei otettaisi huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Tämä vastaisi asumistuen myöntökriteereitä.

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

Hyvil kannattaa asunnon sijaintikunnan jäsenen etusijasta luopumista. Hyvil kannattaa myös sitä, että säännöksiin lisätään myös hyvinvointialueelle oikeus myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaperusteista niiden asuntojen osalta, joiden asumispalveluiden järjestämisestä ja asukasvalinnan valvonnasta se vastaa.

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

Hyvil kannattaa ehdotusta, jonka mukaan 11 c §:n 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Kyseessä on säädöstason tarkistaminen, sillä lupatoimivallasta säädetään nykyisin ns. asukasvalinta-asetuksessa

**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)**

Hyvil kannattaa ehdotusta, jonka mukaan pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin säännös, jonka perusteella AHVL:n 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan lupaa. Luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä.

## Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

**Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)**

Hyvil pitää perusteltuna, että alivuokraukseen edellytettäisiin aina vuokranantajan etukäteislupaa, mikä selkeyttäisi sääntelyä ja helpottaisi etukäteisvalvontaa.

Hyvil näkee tärkeänä, että vuokralainen voi luovuttaa asunnon käyttöoikeuden tilapäisesti sitä edellyttävissä tilanteissa, kuten esim. opiskelun, työn, sairauden tai muun sellaisen syyn 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)**

---

**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)**

Hyvil kannattaa ehdotuksen mukaista säätelyä, jonka mukaan vuokralaisen olisi kiellettyä luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaisissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

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

Hyvii kannattaa ehdotusta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos valtion tukema vuokra-asunnon vuokraoikeus siirretään tai vuokra-asunto luovutetaan ilman vuokranantajan lupaa.

## 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)**

Hyvii ei pidä ehdotusta kannatettavana vaan toteaa, että kyseessä on uusi velvoite, josta aiheutuvan hallinnollisen työn kustannusvaikutukset tulisi selvittää suhteessa siitä saatavaan hyötyyn. Hyvii näkee riskinä, että kasvaneet hallinnolliset kustannukset vaikuttavat vuokrien korotustarpeisiin. Lisäksi päätökset asukasrakenteen seurannasta voisivat vaihdella asunnon omistajatahosta riippuen, mikä asettaisi eri omistajien asunnoissa asuvat asukkaat eriarvoiseen asemaan keskenään.

#### **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)**

Hyvii ei pidä ehdotusta kannatettavana. Ehdotus sisältää merkittävän muutoksen nykytilanteeseen nähden ja vaikuttaa sekä yksilöiden että asuinalueiden tilanteeseen.

Kuten esitysluonnoksessakin tuodaan esiin, riskinä asuinalueiden näkökulmasta on segregaaation lisääntyminen erityisesti alueilla, joilla valtion tukemien vuokra-asuntojen kysyntä on suurta. Tämä yksipuolistaa asukasrakennetta, heikentää asuinalueiden sosiaalista monimuotoisuutta ja lisää alueellista eriytymistä. Segregaaation lisääntyminen vaikuttaa hyvinvointialueiden tuottamien palvelujen kysyntään sekä tarvittavan palvelurakenteen ennakoitavuuteen.

Yksilötasolla riskinä on, että menettely saattaa tuottaa kannustinloukkuja ja vaikuttaa asukkaiden kiinnittymisessä asuinympäristönsä. Valtion tukema vuokra-asuminen on perinteisesti tarjonnut pitkäjänteisen ja vakaan asumisratkaisun. Esityksen mukainen menettely saattaa johtaa siihen, että asukkaat kokevat asumisen tilapäiseksi eivätkä kiinnity ympäristöönsä, mikä puolestaan vaikuttaa asuinalueen viihtyvyyteen.

Asunnon vaihtamisen ja muuttamisen vaikutukset olisivat erityisen suuria lapsiperheissä, joissa lapset voisivat joutua vaihtamaan varhaiskasvatus- ja koulupaikkaa ja sosiaaliset kontaktit voisivat katketa. Muutos voi myös vaikuttaa epätyypillisissä työsuhteissa tai projektiluontoisissa töissä työskentelevien asemaan asuntomarkkinoilla. Henkilöiden tulot voivat merkittävästi vaihdella työssäolo- ja työttömyysjaksojen vuorotellussa, minkä vuoksi tuloja tulisi voida seurata pitkällä aikavälillä tai työn määräaikainen luonne tulisi voida ottaa huomioon asunnon tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa.

Ehdotus sisältää myös riskin kannustinloukun muodostumiseen. Mikäli vuokrasuhteen jatkuminen on sidottu nykyistä vahvemmin ruokakunnan tulojen ja varallisuuden kehittymiseen, niiden kasvattamista voidaan välttää, jotta asuminen olemassa olevassa kodissa voi jatkua. Tämä on ristiriidassa muun muassa työllistymistä tukevien tavoitteiden kanssa.

Mikäli kuitenkin tällaiseen ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun vuokranantajan oikeudesta irtisanoa vuokrasopimus päädyttäisiin, tulisi määräväleihin tapahtuvan seurantajakson olla riittävän pitkä, esim. 5 vuotta.

## 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 §)**

Hyvill kannattaa ehdotusta, jonka mukaan asukasvalinnan valvontaa sekä korkotuki- ja aravarajoituslakien noudattamisen valvontaa koskevat tiedonsaanti- ja tarkastussäännökset uudistetaan. Säännöksiin tehtäisiin valtiosääntöoikeuden ja tietosuojalainsäädännön edellyttämät muutokset, ja niitä yhtenäistettäisiin. Samalla viranomaisten tiedonsaantioikeudet täsmennettäisiin koskemaan valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja.

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

Hyvill kannattaa ehdotusta siitä, että pitkän korkotukilain ja aravarajoituslain vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin ja tehtäisiin säädöstasoon ja asetuksenantovaltuuksiin liittyviä tarkistuksia.

Pitkän korkotukilainan 6 §:ssä säädettyihin yleisiin ehtoihin siirrettäisiin pitkän korkotukiasetuksen 20 §:ssä oleva säännös korkotukilainan kohteen vakuuttamisesta. Säännöstä selkeytettäisiin niin, että siitä kävisi ilmi, kuka kohteen vakuuttamisesta vastaa ja kuinka kauan. Säännöksen mukaan lainansaajan olisi pidettävä kohde riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. Vakuutusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä. Säännöstä ei ole päivitetty hyvinvointialueiden perustamisen jälkeen, joten siihen tehtäisiin hyvinvointialueita koskeva lisäys

### **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)**

Hyvill kannattaa ehdotusta, jonka mukaan lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalain lisättäisiin pitkässä korkotukilaissa jo säädetty velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainan hyväksymismenettelyä. Muutoksen tarkoituksena on nostaa lain tasolle velvollisuus, josta säädetään nykyisin valtioneuvoston asetuksen 2 §:ssä.

### **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)**

Hyvill toteaa, että muutosehdotuksen arviointi on puutteellista. Esityksessä ehdotetaan hyvinvointialueille uusia tai täsmennettyjä valvonta-, päätöksenteko- ja tiedonkäsittelytehtäviä, mutta niiden toimeenpanon edellyttämiä henkilöstö-, hallinto- ja tietojärjestelmäresursseja sekä niistä aiheutuvia kustannuksia hyvinvointialueille ei ole arvioitu riittävän yksityiskohtaisesti.

Vaikutusten arviointia kotitalouksiin tulisi tarkentaa mm. kohtuulliseen asumisen turvan ja asumisen ennakoitavuuden näkökulman merkityksen osalta.

## 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**

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus tulisivat kuitenkin voimaan 1.6.2027. Hyvill toteaa, että ehdotettu voimaantuloaika on liian tiukka näin laajamittaisille muutoksille. Vuokrataloyhtiöillä tulee olla riittävä aika järjestelmämuutosten toteuttamiselle, henkilöstön kouluttamiselle, tietojärjestelmien päivittämiselle sekä uusien valvontamenettelyjen käyttöönotolle.

## Muut kommentit

### **Muut kommentit esitysluonnoksesta**

-

Viemerö Jaana  
Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy