

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

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

Sivakka on oululainen ja Oulun kaupungin alueella toimiva vuokraloyhtiö. Omistamme noin 8500 eri rahoitusmuodoilla olevaa asuntoa. Konserniin kuuluu kolme yhtiötä Sivakka-yhtymä Oy, Oulun Sivakka Oy ja Oulun tervatalot Oy. Konsernin emoyhtiö on Sivakka-yhtymä Oy ja sen osakepääoman omistaa Oulun kaupunki.

### Tavoitteet ja keinot

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

Tavoitteisiinsa nähden ehdotetut muutokset ovat pääosin ylimitoitettuja ja aiheuttavat kohtuutonta hallinnollista taakkaa vuokranantajille ja asumisen perusturvallisuuden merkittävää heikentymistä vuokralaisille. Esitykseen sisältyy elementtejä, jotka edistävät segregatiota ja hallinnolliset lisävelvollisuudet edellyttävät vuokraa korottavia toimintoja.

Oulussa vuokra-asuntomarkkina toimii hyvin ja rajoitusten alaiset asunnot kohdentuvat oikein jo nyt. Rajoitusten alaisen asuntokannan kohdentumista pienituloisille on vuosien saatossa selvitetty useampaan otteeseen sekä valtakunnallisesti, että pääkaupunkiseutua koskien. Selvitykset ovat osoittaneet, että kohdentumisongelmaa ei ole ja etenkin muualla, kuin pääkaupunkiseudulla asunnot kohdistuvat selvästi pienituloisimmille asiakasryhmille. Ympäristöministeriön 2016 teettämässä selvityksessä ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-vuokra-asuntoihin havaittiin lisäksi, että ara-vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso oli selvästi etäännyntynyt yleisestä keskitulosta. Ehdotettu muutos olisi selvitysten perusteella ainoastaan byrokratiaa ja hallinnollista taakkaa lisäävä ja asukkaista rangaistukselta tuntuva lisätehtävä.

### 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)**

Ehdotettu muutos alle 18-vuotiaiden varallisuuden ja tulojen huomioon ottamiseen on ehdotuksen harvoja positiivisia ja pienituloisten hakijaruokakuntien tilannetta aidosti parantavia osia ehdotuksessa.

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

Kunnan jäsenen etusijan kumoaminen olisi Oulun Sivakan toiminta-alueella haitallinen muutos, eikä edistäisi rajoitusten alaisen asuntokannan oikein kohdistumista.

**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)**

Edellytyksen täyttävien hakijoiden puuttuessa tulo- tai varallisuusylittäjille tehtävät määräaikaiset vuokrasopimukset lisääisivät osaltaan hallinnollisia toimia sekä kustannuksia ja lisääisivät osaltaan käyttöasteongelmissa olevien rajoitusten alaista vuokra-asuntokantaa hallinnoivien toimijoiden

tilannetta. Harvinaiset poikkeamat asukasvalinnassa myös auttavat asukasrakenteen monipuolisuuden säilyttämisessä.

### **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 on marginaalien ilmiö, johon on tarpeetonta määritellä huoneenvuokra lainsäädännöstä poikkeavaa toimintatapaa. Vuokraoikeuden siirron vastustaminen on mahdollista jo nykysäännösten perusteella.

## **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)**

Alivuokrauksen rajoittamista koskeva muutos ei vaikuttaisi positiivisesti vuokraustoiminnan käytännön hoitamiseen.

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

Lyhytvuokrauksen kieltäminen olisi perusteltu muutos, mutta sen voi hoitaa lainsäädännön muuttamista kevyemmin vuokrasopimuksessa olevan kieltävällä ehdolla, kuten Sivakalla on tehty.

### **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)**

Asukasrakenteen seurantaan koskeva ehdotus on kohtuuton etenkin vuokralaiselle, koska asumisen turvallisuus romutettaisiin. Esimerkiksi ruokakunnan kokonaistilanteeseen vaikuttamaton pienehkö palkankorotus voisi johtaa asunnon menetykseen ilman merkittävää ostovoiman kasvua.

Myös monille ulosottoon joutuneille tilanne olisi kohtuuton. Ulosottovelkaa ei huomioida asukasvalinnassa, eikä sitä huomioitaisi jatkossa asukasrakenteen seurannassa. Ulosottolaitoksen 2025 vuoden tilastojen mukaan ulosottovelallisten määrä ylitti viime vuonna ensimmäisen kerran 600 000 eri velallisen määrän. Velallisista 91 prosenttia on yksityishenkilöitä ja velallista noin 15 prosentilla velan määrä ylitti 50 000 €. Velallisia oli eniten 1970-, 1980- ja 1990-luvulla syntyneissä, keskimäärin velallisella oli velkaa 31 500 €. Monilla ulosotto kestää vuosia tai jopa kymmeniä vuosia.

Tilanne saattaisi olla kohtuuton myös pienehkön perinnön saaville. Suuret ikäluokat jättävät nyt perintöjä ja keskimääräinen perintö on Oulussa suuruudeltaan hieman yli 30 000 € ja varallisuusraja yhdelle on nyt 30 000 €. Tämäkin voisi lakimuutoksen jälkeen aiheuttaa asunnon menetyksen. Lisäksi on huomioitava, että asukasrakenteen valvominen saattaisi aiheuttaa keinottelua. Ruokakunnan suurempi tuloista osapuolta ei enää ilmoitettaisi asuntoon kirjoille asunnon menetyksen pelossa.

Vuokranantajille tilanne lisäisi merkittävästi hallinnollista taakkaa, joka ei vaikuttaisi millään tavalla asumisen tai palveluiden paranemiseen, mutta aiheuttaisi vuokrien korotuspainetta muun muassa järjestelmämuutosten takia.

### **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)**

Vuokranantajan oikeus irtisanoa vuokrasopimus tulonylittäjiltä rikkoisi mielikuvaa asumisen turvallisuudesta ja edistäisi segregaatiota. Aiemmin tehdyissä selvityksissä ara-asuntojen asukasrakenteen tuloista on havaittu, että niille, joiden tulot tai varallisuus nousevat, on luontaista muuttaa omistusasuntoon. Asukasrakenteen seuranta koskevassa kohdassa on kuvattu muutamia esimerkkejä, kuinka tilanne muuttuisi kohtuuttomaksi asukkaille. Ehdotettu keino on mittasuhteiltaan väärä ja valtakunnallisesti kohdistettuna täysin väärin kohdistettu ongelman marginaalisuuteen nähden.

## **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**

-

**Voimaantulo ja siirtymäsäännökset**

**Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä**

-

**Muut kommentit**

**Muut kommenttinne esitysluonnoksesta**

-

Hätälä Raimo  
Oulun Sivakka Oy

Schavikin Maritta  
Oulun Sivakka Oy