

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

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

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.

Vuokraoikeuden siirtämisessä perheenjäsenelle olisi jatkossa noudatettava asukasvalintaperusteita. Vuokra-asunnon käyttöä alivuokraukseen rajoitettaisiin. Valtion tukeen liittyvää käyttörajoitusta vain asuinkäyttöön vahvistettaisiin lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kiellolla. Valtion tukemia tavallisia vuokra-asuntoja omistavilla yhteisöillä olisi velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön ja oikeus irtisanoa vuokrasopimus kohdentumiseen liittyvästä syystä.

Esityksellä päivitetäisiin myös säännökset, jotka koskevat korkotuki- ja aravalainsäädännön muun noudattamisen valvontaan liittyviä valvontaviranomaisten tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksia. Lisäksi omakustannusvuokran valvontaa vuokra-asunnon luovuttamisessa toisen käyttöön tehostettaisiin.

### Tavoitteet ja keinot

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

Ei lausuttavaa.

### 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)**

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

**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 §)**

Ei lausuttavaa.

**Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen**

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

**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)**

Ei lausuttavaa.

**Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana**

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

Ehdotetut säännökset kielto luovuttaa vuokra-asunnon osa alivuokrauksena toisen käytettäväksi, kielto luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaisa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön ilman vuokranantajan lupaa ovat kannatettavia.

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

Ei lausuttavaa.

### **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)**

Ehdotettu säännös kiellosta luovuttaa korkotukivuokra-asunnon osa alivuokrauksena toisen käytettäväksi muulla kuin AHVL:n 17 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla ilman vuokranantajan lupaa on selkeä ja kannatettava.

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

Ehdotettu säännös on selkeä ja perusteltu.

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

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 12 ja 12 a §:iä on selkeä ja perusteltu.

## **Asukkaiden vaihtuvuus**

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

### **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)**

Ehdotettujen säännösten mukaan vuokranantaja voisi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden käyttöön eikä asunnossa asuva ruokakunta enää täytä näitä perusteita. Vuokralainen voisi riitauttaa tämän hyväksyttävän syyn AHVL 56 §:n mukaisesti tuomioistuimessa. Tuomioistuin voi julistaa vuokralaisen kanteesta irtisanomisen tehottomaksi tai siirtää muuttopäivää. Ehdotetut uudet asukasvalintaperusteeseen perustuvat säännökset voivat lisätä jonkun verran tuomioistuimissa käsiteltävien häätöasioiden määrää nykyisestä. Toisaalta asiat sopinevat laadultaan 1.9.2026 voimaan tulevaan pienten riita-asioiden menettelyyn. Jossain määrin esityksen perusteluissa avoimeksi kuitenkin jää se, miten tuomioistuin arvioisi vuokralaisen tulo- ja varallisuustilannetta

käytännössä, eli minkä suuruiset ylitykset muodostaisivat hyväksyttävän syyn irtisanomiselle. Perusteluja olisi vielä ehkä syytä täsmentää tältä osin, etteivät pienet lyhytaikaiset muutokset vuokralaisen elämäntilanteessa tai vähäiset ylitykset tulo- ja varallisuustilanteessa muodostu vuokralaisen kannalta kohtuuttomiksi.

## Lakien muut korjaustarpeet

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

Ei lausuttavaa.

### **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 §)**

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

### **Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussääntelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)**

Ei lausuttavaa.

## Vaikutusten arviointi

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

Ei lausuttavaa.

## Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Ei lausuttavaa.

## Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

### **Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä**

Ei lausuttavaa.

## Muut kommentit

### **Muut kommentit esitysluonnoksesta**

Ei lausuttavaa.

Pakkala Sirpa  
Helsingin käräjäoikeus

Jokela Henna  
Helsingin käräjäoikeus - Lausunnon valmistellut käräjätuomari Timo Niemi