



## Lausunto

23.6.2026

VN/5542/2026  
VN/5542/2026-VM-18

Ympäristöministeriö

# Valtiovarainministeriön lausunto: Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen

Ympäristöministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Valtiovarainministeriö ottaa lausunnossaan kantaa seuraaviin esitysluonnoksen kohtiin:

## Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Valtiovarainministeriö kannattaa esityksen tavoitteita parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille sekä vahvistaa näiden asuntojen kohdistumista vain asuinkäyttöön. Näiltä osin erityisen kannattavia ehdotuksia ovat asuntojen lyhytvuokrauksen kieltäminen sekä vuokraoikeuden siirtämistä ja vuokra-asunnon luovuttamista koskevat rajoitukset. Eräs valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteista on ehkäistä väestön eriytymistä eri asuinalueille ja asuinalueisiin. Segregaation torjumisen näkökulmasta ei voitane pitää ongelmallisina varsinkaan niitä esitysluonnoksen ehdotuksia, joilla pyritään säilyttämään valtion tukemat asunnot nimenomaan niiden asukkaiden käytössä, joille ne on osoitettu. Joka tapauksessa kaikkien ehdotettujen säännösmuutosten soveltamisessa samoin kuin valtion tukeman asuntorakentamisen alue- ja rakennuskohtaisessa suunnittelussa tulee pyrkiä ehkäisemään segregatiota ja varmistamaan monipuolisten ja sosiaalisesti tasapainoisten asuinalueiden syntyminen ja säilyminen. Segregaation lisääntymiseen liittyy myös riskejä muun muassa vuokratulojen vähenemisen, vuokratappioista, asumishäiriöistä ja asuntojen tyhjäkäytöstä, jotka voivat lopulta kasvattaa myös valtion kustannuksia esimerkiksi valtion tukemiin asuntoihin liittyvien takausvastuiden kautta.

Siltä osin kuin esitysluonnoksessa ehdotetaan tarkennuksia valtion tuen myöntämiseen ja lainamuutoksiin liittyviin säännöksiin valtiovarainministeriö kannattaa erityisesti ehdotuksia, joilla täsmennettäisiin viranomaisten tiedonsaantia sekä säädettäisiin lakitasolla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuudesta arvioida lyhyen korkotukilainan ja

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 28  
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A  
Helsinki

0295 16001  
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

takauslainan hakijoiden taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainojen hyväksymismenettelyä.

### **Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku**

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovien kuntien ja hyvinvointialueiden olisi jatkossa tehtävä valvontatapapäätös, jossa määriteltäisiin valvonnan toteuttamistavat. Asetustasolle lisättäisiin tarkemmat säännökset päätöksen vähimmäissisällöstä. Sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittelemaa käytäntöä (s. 32). Muutoksen arvioidaan aiheuttavan toimenpiteitä erityisesti pienemmissä kunnissa ja joillakin hyvinvointialueilla (s. 39). Kunta ja hyvinvointialue määrittäisivät itse paikallisten ja alueellisten olosuhteiden mukaan päätöksen muut sisältötarpeet sekä päivittämisen tiheyden, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voisi edelleen antaa asiasta tarkempia ohjeita, ja päätöksentekomenettely sekä muutoksenhaku säilyisivät kuntalain ja hyvinvointialueesta annetun lain mukaisina (s. 40).

Valtiovarainministeriö arvioi esitysluonnoksen tavoin, että valvontatapapäätösten tekeminen todennäköisesti lisäisi asukasvalintaperusteiden noudattamista koskevan valvonnan läpinäkyvyyttä sekä yhtenäistäisi eri kuntien ja hyvinvointialueiden valvontakäytäntöjä (s. 9 ja 40). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen antama lisäohjeistus luultavasti edistäisi näiden tavoitteiden saavuttamista varsinkin pienemmissä kunnissa.

Valtiovarainministeriö kuitenkin toteaa, että pääministeri Petteri Orpon hallitus on sitoutunut hallitusohjelmassaan kompensoimaan kunnille asetettavat uudet tehtävät ja velvoitteet sekä mahdolliset tehtävien laajennukset rahoittamalla ne täysimääräisesti tai purkamalla muita velvoitteita. Kuntien tehtävämuutokset tulee ottaa huomioon julkisen talouden suunnitelmassa, ja rahoitusperiaatteen mukaan kunnilla tulee olla tosiasialliset edellytykset suoriutua niille säädettävistä tehtävistä ja velvoitteista sekä päättää omasta taloudestaan. Ehdotettua valvontatapapäätöksen laatimista ei liene tarkoitettu kunnille annettavaksi uudeksi tehtäväksi, vaan sitä olisi pidettävä asukasvalintaperusteiden noudattamista koskevan olemassa olevan tehtävän laajentamisena tai tarkentamisena. Valtiovarainministeriö katsoo, että tämä asia olisi hyvä todeta ja perustella selkeästi hallituksen esityksessä kuvaten samalla se, korvattaisiinko päätöksen laatimisesta aiheutuvat kustannukset kunnille vai laatisivatko ne päätökset nykyisten taloudellisten resurssiensa puitteissa. Esityksen vaikutusarviointeja olisi muutenkin hyödyllistä laajentaa mahdollisuuksien mukaan arvioinneilla siitä, minkä verran valvontatapapäätösten tekeminen lisäisi kuntien työmäärää nykytilaan verrattuna.

### **Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen**

Esitysluonnoksessa ehdotetaan luovuttavaksi mahdollisuudesta asettaa kunnan jäsenet etusijalle pitkällä korkotukilainoilla ja aravalainoilla rahoitettujen asukasvalinnassa. Tätä perustellaan esitysluonnoksessa paitsi sillä, että se vahvistaisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta ja oikeutta valita asuinpaikkansa, myös toimeentulotuesta annettuun lakiin (1412/1997) ja yleisestä asumistuesta annettuun lakiin (938/2014) vuonna 2024 voimaan tulleilla muutoksilla. Näiden muutosten seurauksena tuensaajien voi olla tarpeen löytää edullisempi asunto eri paikkakunnalta, minkä vuoksi valtioneuvoston oikeuskansleri on esittänyt kunnan asukkaiden etusijan poistamista julkisesti tuettujen asuntojen asukasvalinnan kriteereistä (OKV/1654/21/2023).

Kuten esitysluonnoksessa on todettu, kunnan jäsenen etusija valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa on aikanaan säädetty perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVL 14/2006 vp). Valiokunta katsoi tuolloin, että säännöksille kunnan jäsenen etusijasta oli perustuslain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu ja viime kädessä perustuslain 121 §:ssä vahvistettuun kunnalliseen itsehallintoon palautuva hyväksyttävä syy ja että kunnallisen itsehallinnon näkökulmasta kunnan asukkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen kuuluu kunnan harjoittaman asuntopolitiikan peruslähtökohtiin. Esitysluonnoksessa on kuitenkin arvioitu, että vaikka kunnallinen itsehallinto on ollut hyväksyttävä syy rajoittaa asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta, kunnallinen itsehallinto ei kuitenkaan ole edellyttänyt tällaisen rajoituksen

säättämistä, ja valtion tukemiin asuntoihin liittyvät käyttörajoitukset ja niiden taustalla olevat EU:n valtiontukisäännöt rajoittavat joka tapauksessa kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien vuokra-asuntojen käyttöä (s. 74).

Valtiovarainministeriö toteaa, että esitysluonnoksessa olevia perusteluita kunnan jäsenen etusijasäännöksestä luopumisesta on laajennettu siten kuin ministeriö on aiemmassa, huhtikuussa 2024 antamassaan lausunnossa toivonut. Esitysluonnoksessa olevat perustelut jäävät kuitenkin hieman ohuiksi varsinkin siltä osin kun kyse on etusijasäännöksestä luopumisen vaikutuksista kuntien mahdollisuuksiin harjoittaa asuntopolitiikkaa alueellaan ja tyydyttää asukkaidensa asumistarpeet valtion tukemien vuokra-asuntojen avulla. Näiltä osin esityksen perusteluita voisi vielä täydentää. Esitysluonnoksen vaikutusarvioinnissa on kotitalouksiin ja vuokrataloyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten osalta mainittu, että etusijasäännöksen soveltaminen on ollut vähäistä, koska asunnonhakijat ovat harvoin asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa (s. 33 ja 35). Vastaavanlaista arviointia olisi hyvä lisätä myös esitysluonnoksen kunta- ja hyvinvointialuevaikutuksia koskevaan kohtaan.

### **Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista**

Valtiovarainministeriö katsoo edellä tarkemmin todetuilla tavoin, että esityksen vaikutusarviointeja tulisi laajentaa mahdollisuuksien mukaan arvioinneilla siitä, minkä verran ehdotettujen valvontatapapäätösten tekeminen lisäisi kuntien työmäärää nykytilaan verrattuna ja millaisia vaikutuksia kunnan jäsenen etusijaa koskevasta säännöksestä luopumisella olisi kuntien kykyyn harjoittaa asuntopolitiikkaa alueellaan.

### **Muut kommentit**

Valtiovarainministeriö toteaa, että toimialasta vastaava ministeriö on julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, tiedonhallintalaki) 8 §:n 2 momentin mukaan velvollinen laatimaan lain 5 §:n 3 momentin mukaisen tiedonhallinnan muutosvaikutusten arvioinnin, kun valmisteltavat säännökset vaikuttavat tietoaineistoihin ja tietojärjestelmiin. Lisäksi ministeriön on lain 8 §:n nojalla arvioitava suunniteltujen säännösten vaikutukset asiakirjojen julkisuuteen ja salassapitoon sekä tiedonhallintaan vaikuttavien muutosten taloudelliset vaikutukset.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muun muassa säädettävän velvoitteesta tehdä päätös asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonnan toteuttamistavoista ja päätöksen vähimmäissisällöstä, joita asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovien kuntien ja hyvinvointialueiden olisi noudatettava (HE-luonnoksen s. 32 ja 39–40). Valvontaa koskevana muutoksena ehdotetaan myös, että asukasvalintaperusteista poikkeavista asukasvalinnoista ilmoitettaisiin jatkossa kunnalle tai hyvinvointialueelle ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Tämä muuttaisi käytäntöjä sellaisissa kunnissa ja hyvinvointialueilla, joissa poikkeusvalintoihin ei ole säännönmukaista etukäteisvalvontaa (s. 40). Esitysluonnoksessa ehdotetaan myös muutoksia, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaprosessiin. Esimerkiksi alle 18-vuotiaiden henkilöiden henkilötunnuksia sekä varallisuus- ja tulotietoja ei enää kerättäisi ja otettaisi huomioon asukasvalinnassa, mikä aiheuttaa muutoksia ainakin asuntohakemuslomakkeisiin ja asunnonhakuohjeisiin (s. 31 ja 34–35). Asukasvalinnassa luovuttaisiin myös kunnan jäsenen etusijasta. Muutoksia ehdotetaan myös tietojen luovuttamista koskeviin säännöksiin. Esimerkiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 34 §:n 1 momentista poistettaisiin Valtiokonttoria ja Varkea koskeva säännös ”tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty”. Lisäksi esitysluonnoksessa ehdotetaan samaisen lain 33 §:n 2 momenttiin lisättäväksi uusi säännös lainanmyöntäjän velvollisuudesta toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille teknisen rajapinnan avulla (s. 54–56 ja 99).

Edellä mainitun perusteella ehdotetuilla muutoksilla näyttäisi olevan vaikutuksia tietoaineistoihin ja tietojärjestelmiin. Näin ollen vastuuministeriön tulisi tiedonhallintalain 8 §:n 2 momentin mukaisesti jatkovalmistelussa täydentää esitystä tiedonhallintalain mukaisella

tiedonhallinnan muutosvaikutusten arvioinnilla. Arvioinnissa tulisi tunnistaa vaikutukset tiedonhallintaan kaikkien niiden viranomaisten osalta, joita sääntely tulee koskemaan. Jos arvioinnin perusteella valmisteltavilla säännöksillä ei ilmeisesti ole vaikutuksia tiedonhallintaan, on hyvän käytännön mukaista mainita, että sellaisia vaikutuksia ei ole.

Lopuksi valtiovarainministeriö toteaa, että koska ehdotetuilla säännösmuutoksilla olisi vaikutusta kuntien toimintaan ja talouteen, esitysluonnos tulee käsitellä kuntalain (410/2015) 13 §:n mukaisesti valtiovarainministeriön yhteydessä toimivassa kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä sijaisena,  
hallinto- ja kehitysjohtaja

Anu Nousiainen

Osastopäällikön sijaisena, finanssineuvos

Pasi Leppänen

Jakelu YM Ympäristöministeriö

Tiedoksi VM JulkICT Julkisen hallinnon tieto- ja viestintätekninen osasto  
VM BO Budjettiosasto  
VM HVO Hyvinvointialueosasto

**VN/5542/2026-VM-18**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: