

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

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

Pirkanmaan hyvinvointialue

### Tavoitteet ja keinot

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

Pirkanmaan hyvinvointialue pitää esityksen tavoitteita pääosin kannatettavina. Sääntelyn selkeyttäminen ja ajantasaistaminen on tarpeen, jotta valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeva sääntely vastaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuun siirtymisen jälkeistä toimintaympäristöä.

Uudistuksessa on kuitenkin varmistettava, ettei sääntely muodosta esteitä hyvinvointialueen lakisääteisen järjestämisvastuun toteuttamiselle eikä lisää tarpeettomasti hallinnollista taakkaa. Erityisryhmien asumispalveluissa asuminen ja siihen liittyvät palvelut muodostavat käytännössä kiinteän kokonaisuuden, minkä vuoksi sääntelyn tulee mahdollistaa joustavat ja asiakkaan palvelutarpeeseen perustuvat ratkaisut. Sääntelyn tulee tukea sitä, että kaikkein heikoimmassa asemassa olevat asiakkaat voivat saada tarvitsemansa asunnon ja siihen liittyvät palvelut saumattomana kokonaisuutena.

### 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)**

Nykytilassa asukasvalinnan ja sen valvontaan liittyvien tehtävien jakautuminen kuntien, vuokranantajien ja hyvinvointialueiden välillä on erityisryhmien kohteissa osittain epäselvää ja tilanteen selkeyttäminen sääntelyä tarkentamalla olisi toivottavaa.

Henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn tulee olla johdonmukainen sosiaalihuollon asiakastietolain, tietosuojalainsäädännön ja salassapitoa koskevien säännösten kanssa. Vaikka tietojen siirtäminen teknisten rajapintojen kautta voi edistää tietoturvallista tiedonvaihtoa, sääntelyssä on varmistettava, ettei se samalla lisää tarpeettomasti hallinnollista taakkaa tai siitä aiheutuvia kustannuksia.

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

Asukasvalintatehtävää hoitavien organisaatioiden sääntelyn selkeyttäminen on kannatettavaa, mutta laissa on samalla tunnistettava hyvinvointialueen keskeinen rooli erityisryhmien asukasvalinnassa.

Hyvinvointialue usein käytännössä ohjaa, osoittaa tai valitsee asukkaat erityisryhmien kohteisiin sosiaalisin ja palvelutarpeeseen liittyvin perustein huomioiden samalla myös asukasvalintaperusteet. Sääntelyn tulee mahdollistaa hyvinvointialueen toimiminen asukasvalinnan tekijänä tai keskeisenä osapuolena ilman, että menettely suhteessa vuokranantajaan tarpeettomasti monimutkaistuu.

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

Erytisryhmien osalta on otettava huomioon, että merkittävä osa asiakkaista ei kykene hakemaan asuntoa itsenäisesti digitaalisissa järjestelmissä. Sääntelyn tulee mahdollistaa se, että hyvinvointialueen sosiaalityöntekijä, asiakasohjaaja tai muu toimivaltainen työntekijä voi tehdä tai edistää hakemusta asiakkaan puolesta asiakkaan suostumuksella tai muulla laissa säädetyllä perusteella. Lisäksi sääntelyn tulee mahdollistaa se, että hyvinvointialueen tekemä keskitetty palvelutarpeen arviointi ja siinä todettu asuntotarve voidaan erityisryhmäkohteissa rinnastaa viralliseen hakuasiakirjaan.

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

Valtion tukemien vuokra-asuntojen yleiset asukasvalintaperusteet — asunnontarve, varallisuus ja tulot — ovat perusteltuja yleisessä asuntokannassa. Erityisryhmien asumisessa sääntelyn tulee kuitenkin mahdollistaa näistä perusteista poikkeaminen asiakkaan palvelutarpeen perusteella. Tämän vuoksi laissa tulee selkeästi säätää mahdollisuudesta poiketa tavanomaisista tulo- ja varallisuusrajoista erityisryhmäkohteissa. Sääntelyn tulee turvata se, ettei kaikkein eniten tukea tarvitsevan henkilön asuminen erityisryhmäkohteessa esty yksinomaan taloudellisten mittareiden perusteella.

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

Kannatamme esitystä siitä, että alle 18-vuotiaan tuloja ja varallisuutta ei oteta huomioon asukasvalinnassa. Tämä yhtenäistäisi lasten tulojen ja varallisuuden huomion ottamista vastaavaksi kuin yleisen asumistuen myöntämisessä.

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

Pirkanmaan hyvinvointialue kannattaa kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamista. Sote-uudistuksen jälkeen hyvinvointialue vastaa alueensa asukkaiden sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämisestä kokonaisuutena. Tämän vuoksi asiakkaiden tulee voida sijoittua tarkoituksenmukaiseen asumisratkaisuun hyvinvointialueen sisällä kuntarajoista riippumatta, silloin kun asunto ja siihen liittyvät palvelut ovat asiakkaan palvelutarpeen kannalta perustelluimmat. Kuntakohtainen etusija ei vastaa hyvinvointialueiden järjestämisvastuuseen perustuvaa nykyistä palvelurakennetta.

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

Kyse on hyvinvointialueen järjestämisvastuun toteuttamisen kannalta keskeisestä sääntelystä. Lakiin tulee sisällyttää selkeä ja nimenomainen toimivalta hyvinvointialueelle tehdä tai esittää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaperusteisiin erityisryhmien asumisessa sekä kiireellisissä ja poikkeuksellisissa tilanteissa. Toimivallan tulee olla ehdotettua laajempi eikä sen tule rajoittua vain vähäiseen määrään asuntoja. Tämä on tarpeen, jotta asiakkaan välttämätön asuminen ja siihen liittyvät palvelut voidaan turvata oikea-aikaisesti ja ilman tarpeetonta viivettä.

### **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)**

Vuokraoikeuden siirron rajoittamista koskeva uusi säännös on perusteltu, koska se vahvistaa valtion tukeman asuntokannan tarkoituksenmukaista käyttöä ja ehkäisee tilanteita, joissa asunto siirtyisi henkilölle, joka ei täytä asukasvalintaperusteita. Sääntely tukee sitä, että asunnot säilyvät niitä eniten tarvitsevien ja asukasvalintaperusteet täyttävien henkilöiden käytössä.

## **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)**

-

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

Kannatamme kaupallisen lyhytvuokrauksen, kuten Airbnb-tyyppisen toiminnan, kieltämistä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Säätelyssä on kuitenkin täsmennettävä, että kieltäminen koskee nimenomaan kaupallista lyhytvuokrausta eikä estä hyvinvointialueen lakisääteisten palvelujen järjestämiseen liittyvää lyhytaikaista tilapäis-, kriisi- tai kuntouttavaa asumista erityisryhmäkohteissa. Tällainen käyttö voi olla välttämätöntä esimerkiksi lähisuhdeväkivaltatilanteissa, asunnottomuuden katkaisemiseksi tai lyhytaikaisen kuntoutusjakson turvaamiseksi, eikä sitä tule pitää kiellettynä lyhytvuokrauksena tai muuna asumisesta poikkeavana käyttönä.

**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)**

-

**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)**

--

## **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 kommentinne esitysluonnoksesta**

Painotamme tarvetta tiiviille kolmikantayhteistyölle Varken, kuntien ja hyvinvointialueiden välillä. Valtion tukemaa asuntokantaa koskevaa sääntelyä ei tule kehittää tarkastelemalla asuntopolitiikkaa erillään sosiaalipoliittisista tavoitteista ja hyvinvointialueiden lakisäätteisestä järjestämisvastuusta. Erityisryhmien ja muiden tukea tarvitsevien henkilöiden asumisen turvaaminen edellyttää, että

asuntotarpeita voidaan ennakoida ja ratkaista yhdessä asunto-, kaavoitus- ja sosiaalipalvelujärjestelmän toimijoiden kesken.

Olisi perusteltua, että alueille luodaan pysyviä yhteistyöelimiä tai vakiintuneita yhteistyömalleja, joissa Varke-toimijat, kuntien kaavoitus- ja asuntotoimi sekä hyvinvointialueiden asumisen palvelut voivat yhdessä suunnitella, ennakoida ja koordinoita erityisryhmien sekä muiden tukea tarvitsevien asukkaiden asumisratkaisuja. Lainsäädännön tulee mahdollistaa tällainen yhteistyö selkeästi ja joustavasti eikä muodostaa esteitä sille, että asuminen ja siihen liittyvät palvelut voidaan järjestää asiakkaan tarpeita vastaavana kokonaisuutena.

Hyvinvointialue tuo esiin huolensa vuokralaisen asemasta omakustannusvuokrajärjestelmässä tilanteissa, joissa vuokraan sisällytettävien hallinto- ja muiden kustannusten määrä on suhteettoman korkea verrattuna vastaaviin verrokkikohteisiin eikä korkeita kustannuksia selittäviä ilmeisiä perusteita ole. Sama huoli koskee tilanteita, joissa vuokranantaja esittää merkittävästi tavanomaista kustannustason nousua korkeampaa vuokrankorotusta. Hyvinvointialueen näkemyksen mukaan kustannusten läpinäkyvyyttä ja vuokralaisen oikeutta saada riittävät selvitykset vuokran määräytymisestä tulee vahvistaa. Nykytilassa Varken kustannustason valvonta ei näyttäydy vuokralaisen näkökulmasta riittävän aktiivisena, eikä vuokralaisena olevalla hyvinvointialueella ole selkeää oikeutta vaatia vuokranantajalta yksilöityjä selvityksiä vuokraan sisällytettävistä kustannuksista.

Segerman Susanna  
Pirkanmaan hyvinvointialue - Pirkanmaan hyvinvointialue,  
hyvinvointialuejohtajan varahenkilö Jukka Santala