

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

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

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvonta- ja asiantuntijajärjestö, joka toimii koko Suomessa. Järjestö on perustettu vuonna 1946, ja sen perustehtävänä on turvata vuokralaisten oikeudet, edistää kohtuuhintaista ja laadukasta asumista sekä tuoda vuokralaisten näkökulma lainsäädäntöön ja päätöksentekoon.

Järjestö tarjoaa neuvontaa vuokra-asumiseen liittyvissä kysymyksissä ja osallistuu aktiivisesti asumispoliittiseen keskusteluun sekä lainsäädännön kehittämiseen.

### Tavoitteet ja keinot

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

1. Asukasrakenteen seuranta ja vuokrasopimusten irtisanominen tulojen nousun vuoksi (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 12 c §, aravarajoituslaki 6 a §)

Vuokralaiset ry vastustaa ehdotusta, joka velvoittaisi vuokralaiset toimittamaan tulo- ja varallisuustietoja kesken vuokrasuhteen ja antaisi vuokranantajalle oikeuden irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tulorajojen ylittyessä.

Valtion tukemissa asunnoissa on perinteisesti voinut luottaa asumisen pysyvyyteen, mikä on antanut asukkaille mahdollisuuden suunnitella elämäänsä. Sopimusten taannehtiva irtisanomismahdollisuus puuttuu voimakkaasti asukkaiden perusteltuihin odotuksiin ja heikentää heidän omaisuudensuojaansa.

Kuten esityksen vaikutusarviossakin myönnetään, uhka kodin menettämisestä voi johtaa siihen, että asukkaat välttävät parempipalkkaisen työn vastaanottamista tai säästöjen kerryttämistä. Tämä on täysin vastoin yhteiskunnan yleisiä työllisyystavoitteita.

Jos työssäkäyvät ja keskituloisiksi nousevat asukkaat häädetään, alueiden ja talojen asukasrakenne yksipuolistuu voimakkaasti, mikä kiihdyttää asuinalueiden eriytymistä eli segregatiota. Yhteiskunnan edun mukaista on säilyttää taloissa monipuolinen asukasrakenne.

2. Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle luvanvaraiseksi (Pitkä korkotukilaki 12 §, aravarajoituslaki 5 §, lyhyt korkotukilaki 11 c §)

Vuokralaiset ry ei vuokraoikeuden siirron tiukentamista luvanvaraiseksi siten, että siirronsaajan tulee täyttää asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajat.

Muilta osin muutos vaikeuttaisi perheiden joustavia asumisjärjestelyjä sekä lisäisi hallinnollista taakkaa luonnollisten elämänmuutosten yhteydessä. Kaikki hallinnollinen kulu, joka vuokranantajille tulee vaikuttaa vuokria korotettavasti.

3. Purkuperuste ilman varoitusta luvattoman luovutuksen takia (Pitkä korkotukilaki 12 b §, aravarajoituslaki 5 b §, lyhyt korkotukilaki 11 e §)

Purkuperuste, joka antaa vuokranantajalle oikeuden purkaa vuokrasopimus ilman erillistä varoitusta säännösten vastaisen luovuttamisen tai siirron vuoksi, on vuokralaisen oikeusturvan kannalta ankara. Vuokralaiset ry korostaa, että häätö ja vuokrasopimuksen purkaminen ovat äärimmäisiä toimenpiteitä. Vuokralaiselle on aina annettava ensin huomautus ja mahdollisuus korjata virheellinen menettelynsä ennen kodin menettämistä.

4. Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön ja lyhytvuokrauksen kieltäminen (Pitkä korkotukilaki 12 a §, aravarajoituslaki 5 a §, lyhyt korkotukilaki 11 d §)

Ammattimaisen lyhytvuokrauksen yksiselitteinen kieltäminen valtion tukemissa asunnoissa on ymmärrettävää, sillä yhteiskunnan tukemat asunnot on tarkoitettu vakituisen asumiseen, ei liiketoimintaan. Katsomme kuitenkin, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n mukainen oikeus normaaliin alivuokraukseen (enintään puolet asunnosta) sekä 18 §:n mukainen oikeus asunnon väliaikaiseen luovuttamiseen esimerkiksi opiskelijoiden kesätöiden tai ulkomaanvaihdon vuoksi tulee säilyttää joustavana.

Pidämme myös tärkeänä, että vuokralaiset voivat satunnaisesti luovuttaa oman kotinsa tilapäisesti lyhyeksi ajaksi vuokrauskäyttöön. Tällöin huoneistossa on tosiasiallisesti vuokralaisen irtaimisto.

5. Määräaikaiset vuokrasopimukset poikkeustilanteissa (Asukasvalinta-asetus 8 §, lyhytkorkotukiasetus 8 §)

Vuokralaiset ry vastustaa määräaikaisten vuokrasopimusten käytön lisäämistä tilanteissa, joissa asuntoon ei löydy asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita. Lähtökohtana tulee aina olla toistaiseksi voimassa oleva, turvallinen vuokrasopimus. Määräaikaisuus luo asukkaalle jatkuvaa epävarmuutta tulevaisuudesta ja heikentää kiinnittymistä asuinympäristöön.

6. Alaikäisten tietojen käsittely (Pitkä korkotukilaki 11 b § ja 11 e §, aravarajoituslaki 4 b § ja 4 e §, lyhyt korkotukilaki 11 § ja 11 b §)

Vuokralaiset ry kannattaa ehdotusta, jonka mukaan hakijaruokakuntaan kuuluvien alle 18-vuotiaiden lasten tuloja ja varallisuutta ei enää huomioida asukasvalinnassa. Pidämme myös välttämättömänä ulottaa tämän ehdotuksen toisen asteen koulutuksessa oleviin nuoriin, joista monet asuvat vielä vanhempiensa luona.

Pidämme myös erittäin tervetulleena muutosta, jonka mukaan alaikäisten perheenjäsenten henkilötunnuksia ei jatkossa kerätä asuntohakemuksissa. Muutos toteuttaa tietosuojasetuksen minimointiperiaatetta johdonmukaisella tavalla, sillä alaikäisillä lapsilla ei ole elatusvelvollisuutta muuta perhettä kohtaan.

7. Kuntalaisten etusijan poistuminen (Pitkä korkotukilaki 11 b §, aravarajoituslaki 4 b §)

Suhtaudumme kielteisesti asunnon sijaintikunnan jäsenen etusijasta luopumiseen, paitsi silloin, kun kyse on työpaikan vastaanottamisesta.

Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Ehdotuksen mukaan vuokranantaja voisi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos asukas ei enää täytä asukasvalinnan ehtoja ja asunto tarvitaan niitä täyttävälle hakijoille.

Tämä puuttuu olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ja niiden pysyvyyteen, jota perustuslaki suojaa. Esityksessä perustellaan muutosta sillä, että tuettua asuntokantaa halutaan kohdentaa paremmin sitä tarvitseville.

Kuitenkin jää epäselväksi, miksi näin voimakas keino kuin vuokrasopimuksen irtisanominen on välttämätön. Esityksessä ei tarkastella riittävästi muita, lievempiä vaihtoehtoja, kuten kannustimia tai vapaaehtoisia ratkaisuja.

Lisäksi ei ole täysin selvää, missä tilanteissa irtisanomista käytännössä sovellettaisiin. Koska arvio perustuu esimerkiksi tuloihin, jotka voivat muuttua, on tärkeää varmistaa, ettei sääntely johda kohtuuttomiin tilanteisiin yksittäisille vuokralaisille.

## 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 §)

-

Valvontatapapäättös 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)

-

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

-

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

-

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)

-

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)

-

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 kieltö (pitkä korkotukilaki 12 a § 3 mom, aravarajoituslaki 5 a § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 3 mom)**

-

**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)**

Tutkimustiedon perusteella tulorajan ylittäminen on ARA-asuntoihin valittaessa suhteellisen harvinaista ja koskee vain pientä osaa uusista asukkaista. Ilmiö liittyy pääosin siihen, että asukkaiden tulot nousevat vuokrasuhteen aikana.

Tämä ei ensisijaisesti osoita asukasvalinnan epäonnistumista, vaan pikemminkin järjestelmän kykyä mahdollistaa asumispolkuja ja taloudellista etenemistä.

Väite merkittävästä markkinoiden vääristymisestä jää tältä osin heikosti perustelluksi. ARA-järjestelmän tavoitteena ei ole ainoastaan tehokas markkinajako, vaan asumisturvan, kohtuuhintaisuuden ja sosiaalisesti tasapainoisen asukasrakenteen turvaaminen. Näitä tavoitteita markkinamekanismi ei yksin tuota.

**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 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)**

-

## Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Ehdotuksen mukaan vuokranantaja voisi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos asukas ei enää täytä asukasvalinnan ehtoja ja asunto tarvitaan niitä täyttävälle hakijoille.

Tämä puuttuu olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ja niiden pysyvyyteen, jota perustuslaki suojaa. Esityksessä perustellaan muutosta sillä, että tuettua asuntokantaa halutaan kohdentaa paremmin sitä tarvitseville. Pidämme esitystä huonona ja kohtuuttomana.

Kuitenkin jää epäselväksi, miksi näin voimakas keino kuin vuokrasopimuksen irtisanominen on välttämätön. Esityksessä ei tarkastella riittävästi muita, lievempiä vaihtoehtoja, kuten kannustimia tai vapaaehtoisia ratkaisuja.

Lisäksi ei ole täysin selvää, missä tilanteissa irtisanomista käytännössä sovellettaisiin. Koska arvio perustuu esimerkiksi tuloihin, jotka voivat muuttua, on tärkeää varmistaa, ettei sääntely johda kohtuuttomiin tilanteisiin yksittäisille vuokralaisille.

## Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

**Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä**

-

Muut kommentit

**Muut kommentit esitysluonnoksesta**

-

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry