

**LUONNOS 18.5.2026**

**Hallituksen esitys eduskunnalle vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta**

## **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Vuokraoikeuden siirtämisessä perheenjäsenelle olisi jatkossa noudatettava asukasvalintaperusteita. Kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa poistettaisiin. 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.

Esityksen tavoitteena on myös kehittää valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä. Korkotuki- ja aravalainsäädäntöön lisättäisiin säännökset siitä, kenelle asukasvalintaa koskeva julkinen hallintotehtävä on annettu. Tehtäviin liittyviä toimivaltuuksia tarkennettaisiin. Asukasvalinnan valvonnan toteuttamistavat olisi määriteltävä kunnan tai hyvinvointialueen valvontatapapäätöksellä. Tiedonsaantioikeus valvontaa varten päivitetäisiin. Asuntohakemuksesta säädettäisiin jatkossa lain tasolla.

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.

Esitys sisältää eräitä valtion tuen myöntämiseen ja lainamuutoksiin liittyviä viranomaisten toimivallan tarkennuksia, korkotuki- ja takauslainoja koskevan lainsäädännön yhtenäistämistä sekä säädöshuoltoa. Vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin.

Esitys sisältää luonnokset tarkemmista säännöksistä ja säädöshuollosta valtioneuvoston asetuksiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Asunnon hakemiseen ja asukasvalinnan valvontaan liittyvät menettelyjen muutokset ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantavelvollisuus tulisivat kuitenkin voimaan 1.6.2027.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
2 Nykytila ja sen arviointi .....	5
2.1 Valtion tukemat vuokra-asunnot.....	5
2.1.1 Valtion tuki ja vuokrat .....	5
2.1.2 Asunnot ja asukasrakenne.....	7
2.2 Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinta .....	8
2.2.1 Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä .....	8
2.2.2 Asukasvalintaperusteet .....	10
2.2.3 Kunnan jäsenen etusija .....	10
2.2.4 Poikkeaminen asukasvalintaperusteista.....	12
2.2.4.1 Poikkeamisen yleisyys.....	12
2.2.4.2 Tilapäiset poikkeusluvut .....	13
2.2.4.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen .....	14
2.2.4.4 Vuokraoikeuden siirtäminen ja vuokrasuhteen jatkaminen.....	14
2.3 Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana .....	16
2.3.1 Asuinkäyttö, lyhytvuokraus ja alivuokraus .....	16
2.3.2 Väliaikainen luovuttaminen toisen käytettäväksi .....	18
2.3.3 Alivuokraus ja jälleenvuokraus vuokranantajan luvalla.....	18
2.3.4 Vuokran maksaminen huoneiston ollessa toisen käytettävänä.....	18
2.3.5 Seuraamus lainvastaisesta käyttöoikeuden luovuttamisesta .....	19
2.4 Asukkaiden vaihtuvuus.....	19
2.4.1 Vaihtuvuuden nykytila.....	19
2.4.2 Irtisanominen .....	20
2.4.3 Purkaminen .....	22
2.5 Henkilötietojen käsittely .....	22
2.5.1 Henkilötietojen käsittely asukasvalinnassa.....	22
2.5.2 Henkilötietojen käsittely asukasvalinnan valvonnassa .....	24
2.5.3 Henkilötietojen käsittely vuokrasuhteen aikana .....	26
2.6 Valtion vuokra-asuntotuotannon tukea koskevien lakien muut korjaustarpeet.....	27
2.6.1 Muu valvonta ja tarkastukset korkotuki- ja aravalainsäädännössä.....	27
2.6.2 Takauskorvaussäätely ja takauslainojen muutokset .....	29
2.6.3 Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arvioiminen .....	30
2.6.4 Yleisluontoiset asetuksenantovaltuudet.....	30
3 Tavoitteet.....	30
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset.....	31
4.1 Keskeiset ehdotukset .....	31
4.2 Pääasialliset vaikutukset .....	32
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	32
4.2.2 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset .....	37
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot.....	41
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	41
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot .....	41

6 Lausuntopalaute.....	45
6.1 Lausuntokierros 4.3.–12.4.2024 .....	45
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	46
7.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	46
7.2 Laki aravarajoituslain muuttamisesta .....	56
7.3 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	58
7.4 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	61
8 Lakia alemman asteininen sääntely .....	61
8.1 Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	61
8.2 Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	62
8.3 Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	63
9 Voimaantulo .....	63
10 Toimeenpano ja seuranta .....	63
11 Suhde muihin esityksiin .....	63
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä .....	63
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisympäristöön.....	64
LAKIEHDOTUKSET .....	77
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	77
Laki aravarajoituslain muuttamisesta .....	82
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	86
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	90
LIITTEET .....	92
RINNAKKAISTEKSTIT .....	92
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	92
Laki aravarajoituslain muuttamisesta .....	102
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta .....	110
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	119
ASETUSLUONNOKSET .....	121
Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	121
Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	124
Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta .....	128

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Hallitusohjelman mukaan myös selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä ja varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Pienituloisten kotitalouksien hakeutuminen nykyistä vuokra-asuntoaan tai asumismuotoaan edullisempaan asumisratkaisuun on lisääntymässä. Taustalla vaikuttaa jo useita vuosia jatkunut haasteellinen taloustilanne, jonka vuoksi asumiskustannukset ja muut elinkustannukset ovat nousseet ja työttömyys lisääntynyt. Valtion pitkäkestoisesti kasvaneen velanoton ja menojen hillitsemiseksi asumismenoihin kohdistuvan sosiaaliturvan ehtoja on tiukennettu ja tasoa laskettu. Samasta syystä valtion tukea myös asuntorakentamiseen rajoitetaan ja tuettua tuotantoa kohdennetaan asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa oleville.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa otettiin aiempaa laajemmin käyttöön tulorajat vuoden 2025 alusta. Vuoden 2022 tilastojen perusteella tehdyn selvityksen mukaan tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asutokunnista koko maassa 11,7 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 15,6 prosenttia oli nämä tulorajat ylittäviä. Noin viisi prosenttia asutokunnista oli ylimpiin kahteen tulokymmenykseen kuuluvia ([Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys 27.1.2025](#)).

Valtion tukemia vuokra-asuntoja koskeviin vuokrasopimuksiin yleislakina sovellettavaan lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, AHVL) esitetään muutoksia (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta, [HE 33/2026 vp](#)). Muutosten taustalla on Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuudesta ja ajantasaisuuden arvioinnista ([Ympäristöministeriön raportteja 23/2016](#)). Selvityksessä suositeltiin harkittavaksi, tarvitsevatko valtion tukemat vuokraohteet muiltakin osin kuin vuokran määrittämisen osalta erilaisia säännöksiä kuin vapaarahoitteiset. Tarve tuli ilmi erityisesti huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen ja vuokraoikeuden siirtoon liittyvissä tilanteissa. Tarpeet ovat tarkentuneet edelleen AHVL:n muutosten valmistelun yhteydessä. Myös selvityksessä tulojen vaikutuksesta asumiseen valtion tukemassa vuokra-asunnossa suositeltiin vuokraoikeuden siirron rajaamista ([Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:21](#)). Huoneenvuokralainsäädännön sittemmin siirrettyä oikeusministeriön toimialaan jäi valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöehtoja koskeva erityislainsäädäntö ympäristöministeriön toimialaan.

Sisällöllisten, vuokra-asuntojen kohdentamiseen liittyvien muutosten lisäksi on tarpeita päivittää valtion tukeman vuokra-asunnon hakemista ja asukasvalintaa koskevaa menettelyllistä sääntelyä ottaen huomioon asukasvalintatehtävän aseman julkisena hallintotehtävänä, henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn reunaehdot ja asetustasoisien sääntelyn kokoamisen ja yhtenäistämisen.

Oikeusministeriö on syksyllä 2022 pyytänyt ministeriöitä tarkistamaan, onko niiden vastuulla olevassa lainsäädännössä ennen perustuslakiuudistusta säädettyjä, muotoilultaan vanhentuneita asetuksenantovaltuuksia. Ympäristöministeriössä tällaisia asetuksenantovaltuuksia kumotaan ja päivitetään säädösvalmisteluhankkeiden yhteydessä. Ympäristöministeriön asuntotuotannon

tukia koskevassa lainsäädännössä on havaittu myös viranomaisten toimivaltuuksiin liittyviä sekä eräitä muita yksittäisiä täydennys- ja selvennystarpeita. Lisäksi valtioneuvoston asetuksiin on tehtävä päivityksiä sen vuoksi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on lakkautettu ja sen tehtäviä jatkaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus 1.3.2025 lukien (laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta 1001/2024).

Ympäristöministeriö käynnisti säädösvalmisteluhankkeen helmikuussa 2026. Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) kanssa. Hankkeen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hankkeet> tunnuksella [YM008:00/2026](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet).

Osana valmistelua ympäristöministeriö toteutti valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille kyselyn 3.3.–27.3.2026. Kysely koski vuokraoikeuden siirtämistä perheenjäsenelle, asunnon luovutusta väliaikaisesti toisen käyttöön, alivuokrausta ja lyhyt vuokrausta, henkilötietojen käsittelyä ja asukasvalinnan tulorajojen soveltamista. Kyselyyn saatiin 53 vastausta. Vastaajista 17 omistaa pelkkiä tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja, 13 pelkkiä erityisryhmien vuokra-asuntoja ja loput molempia. Vastaajista kaikki omistavat pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja ja seitsemän myös lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja.

### Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella..

Asukasvalintatehtävästä säätäminen, kunnan jäsenen etusijasta luopuminen asukasvalinnassa sekä eräät hyvinvointialueiden toimivaltaan ja valvonnan tiedonsaantioikeuksiin liittyvät muutokset olivat olleet valmistelussa jo aiemmin ja lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-palvelussa 4.3.–12.4.2024. Lausuntoja pyydettiin valtion tukemia asuntoja omistavilta yhteisöiltä, kunnilta, järjestöiltä sekä asianomaisilta valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Lausuntopyyntö lähetettiin 118 vastaanottajalle, joista 28 vastasi pyyntöön. 2 vastanneista ilmoitti, että ei anna lausuntoa. Myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty, oli mahdollisuus antaa lausunto. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 5 lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 31. Kyseisen lausuntokierroksen asiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hankkeet> tunnuksella [YM010:00/2023](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet).

### Käsittely kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa..

## 2 Nykytila ja sen arviointi

### 2.1 Valtion tukemat vuokra-asunnot

#### 2.1.1 Valtion tuki ja vuokrat

Valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea sekä valtioneuvostokautuksella. Korkotukilainoitus on korvannut aiemmin samaan tarkoitukseen myönnettyt aravalainat. Erityisryhmien asumista edistetään lisäksi investointiavustuksilla. Valtion tuen ehtoihin liittyy asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina, ja muun muassa asukasvalinta on säänneltyä käyttörajoitusten voimassaoloajan. Valtion tuen ehdoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, pitkä korkotukilaki), aravarajoituslaissa (1190/1993) ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016, lyhyt korkotukilaki). Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen osalta

ehdoista säädetään lisäksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004).

EU:n valtiontukisääntöjen näkökulmasta korkotukilaina ja investointiavustus ovat Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia (englanniksi services of general economic interest, SGEI). Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaaliperusteisen asumisen palvelujen tarjoamisesta.

Komission päätöksessä (EU) 2025/2630 vahvistetaan edellytykset, joiden täytyessä SGEI-palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävä valtiontuki soveltuu sisämarkkinoille eikä siihen sovelleta Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 3 kohdassa vahvistettua etukäteistä ilmoitusvaatimusta. Palveluja on tarjottava muuta heikommassa asemassa oleville kotitalouksille ja yhteiskuntaryhmille, mukaan lukien asunnottomat, jotka eivät vähäisen maksukykyensä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehtoin. Sosiaaliperusteisen asumisen SGEI-palvelujen piiriin voi köyhyyden alueellisen keskittymisen estämiseksi kuulua rajallinen osuus kotitalouksia, jotka eivät ole muuta heikommassa asemassa. Komissio on tuoreessa päätöksessään määritellyt kohderyhmän hieman tarkemmin kuin aiemmassa päätöksessään (2012/21/EU), mutta käytännössä kyse on edelleen samasta kohderyhmästä, joille Suomen korkotukilainoitus ja investointiavustukset ovat aiemminkin kohdentuneet.

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa noudatetaan korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännössä säädettyä omakustannuseriaatetta. Sen mukaan vuokralaiselta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista, omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta, kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin sekä asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista. Saman omistajan omistamien asuntojen neliövuokrat eivät ole kaikissa kohteissa samat, vaan niihin vaikuttavat kohdekohtaiset tekijät, kuten rakennuskustannukset ja asuntojen ominaisuudet. Pitkällä korkotuella ja aravalainalla lainoitettujen vuokralojen ja vuokra-asuntojen vuokria voidaan kuitenkin tasata, jotta ne vastaisivat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa ja olisivat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.

Kolme neljäsosaa valtion tukemista vuokra-asunnoista sijaitsee kunnissa, joissa niiden keskivuokrat ovat markkinavuokria edullisempia (49 kuntaa). Ero markkinavuokriin on suurin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Helsingissä ero oli vuonna 2025 noin 28 prosenttia, Espoossa ja Vantaalla noin 18–19 prosenttia. Vuosina 2022–2024 tapahtuneen kustannusten ja erityisesti korkomenojen voimakkaan nousun seurauksena monet valtion tukemia asuntoja omistavat vuokraloyhteisöt ovat korottaneet vuokria poikkeuksellisen paljon. Suurimpia vuokrankorotuksia ovat tehneet eniten uudistuotantoa rakentaneet yhteisöt, joilla on paljon velkaa suhteessa asuntokannan kokoon. Markkinavuokrien nousua on hillinnyt runsas asuntotarjonta. Näin ollen valtion tukemien vuokrien ero markkinavuokriin on viime aikoina kaventunut suurissa kaupungeissa. ([Varke: Valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinat 2025.](#))

Valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta 21 prosenttia puolestaan sijaitsee kunnissa, joissa niiden keskivuokrat ovat markkinavuokria kalliimpia (184 kuntaa) (lähde sama kuin edellä). Monissa kunnissa kasvukeskusten ulkopuolella vuokra-asuntotarjonta voi muodostua lähes kokonaan valtion tuella rakennetuista asunnoista eikä uudistuotantoa juurikaan ole.

## 2.1.2 Asunnot ja asukasrakenne

Valtion tuella rakennettuja, käyttörajoitusten alaisia vuokra-asuntoja oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 345 500, mikä on noin 27 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Asunnoista 70 prosenttia (noin 240 000) on niin kutsuttuja tavallisia vuokra-asuntoja ja 30 prosenttia (noin 106 000) erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Erityisryhmiä ovat muun muassa tukea tarvitsevat ikääntyneet henkilöt, vammaiset henkilöt, pitkäaikaisasunnottomuutta kokeneet henkilöt ja opiskelijat.

Pääosa valtion tukemista vuokra-asunnoista on pitkäaikaisella korkotukilainalla tai aravalainalla rahoitettuja asuntoja. Aravalainojen myöntäminen päättyi vuonna 2007, mutta niiden avulla rakennettuja vuokra-asuntoja on edelleen käyttörajoitusten piirissä. Pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen käyttörajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 40 vuotta lainan hyväksymisestä lukien. Vuonna 2016 käyttöön otetulla lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen määrä on toistaiseksi noin 6 000 asuntoa. Niiden käyttörajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 10 vuotta lainan hyväksymisestä. Laina-ajan pidentäminen pidentää myös käyttörajoitusten voimassaoloaikaa. Jos vuokra-asunnon perusparantaminen rahoitetaan korkotukilainalla, tästä seuraava käyttörajoitus aika on 30 vuotta lainan hyväksymisestä lukien.

Valtion tukemasta asuntokannasta noin 28 prosenttia on yksiöitä, 47 prosenttia kaksioita, 20 prosenttia kolmioita ja loput suurempia. Asuntotuotannon painopiste on siirretty pienempiin asuntoihin yksin asumisen yleistyessä ja perheeseen pienentyessä. Asuntokanta uusiutuu kuitenkin hitaammin kuin kysyntä muuttuu, mistä voi seurata pulaa pienemmistä asunnoista ja ylitarjontaa suuremmista asunnoista. Pienten ja edullisten vuokra-asuntojen kysyntää ovat lisänneet myös 2024 ja 2025 voimaan tulleet yleisen asumistuen ja toimeentulotuen määrien ja ehtojen muutokset. Esimerkiksi perustoimeentulotukiasiakkailla voidaan aiempaa harvemmin hyväksyä toimeentulotuen tarpeellisen suuruisten asumismenojen määrästä annetun valtioneuvoston asetuksen (144/2024) mukaisia kuntakohtaisia rajoja suuremmat asumismenot. Lisäksi 1.8.2025 käyttöön otettu opintotuen asumislisä on pääsääntöisesti opiskelijoille aiemmin myönnettyä yleistä asumistukea matalampi.

Vuoden 2022 tilastotiedoilla tehdyn asukasrakenneselvityksen mukaan enemmistö valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvista on yksin asuvia. Tavallisissa vuokra-asunnoissa heitä on noin 60 prosenttia asuntokunnista, erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa 76 prosenttia. Lapsiperheiden osuus tavallisissa vuokra-asunnoissa on 25 prosenttia ja pariskuntien 13 prosenttia. Lyhyellä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa pariskuntien osuus on hieman suurempi ja lapsiperheiden osuus pienempi. Suurissa kaupungeissa lapsiperheiden ja pariskuntien osuus on hieman suurempi kuin maaseutumaisissa kunnissa.

Tavallisissa pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitetuissa vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista 40 prosenttia kuului vuonna 2022 veronalaisten tulojen perusteella kahteen alimpaan tulokymmenyykseen, ja kolmen neljäsosan tulot olivat alle mediaanin. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen asuntokunnista kahteen alimpaan tulokymmenyykseen kuului vajaat 30 prosenttia, ja kahden kolmasosan tulot olivat alle mediaanin. Molemmissa ryhmissä noin viisi prosenttia asuntokunnista oli kahdessa ylimmässä tulokymmenyksessä. Erityisryhmäasuntojen asuntokunnat olivat selvästi pienituloisimpia. Asuntokuntien pienituloisuus lisääntyi vuosien 2011 ja 2022 välillä.

Tavallisissa pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitetuissa vuokra-asunnoissa asuvista viitehenkilöistä (asuntokunnan suurituloisin täysi-ikäinen) lähes puolet oli vuonna 2022 työllisiä. Eläkeläisiä oli noin 30 prosenttia ja työttömiä tai työvoiman ulkopuolisia noin 20

prosenttia. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitetuissa asunnoissa työllisten osuus oli yli 60 prosenttia. Erityisryhmäasunnoissa painottuvat eläkeläiset ja opiskelijat. Viimeaikainen työttömyyden lisääntyminen on saattanut nostaa työttömien osuutta.

(Lähteet: [Varke: Valtion tukeman asuntokannan tilastot ja selvitykset](#) ja [Selvitykset asukasrakenteesta ja tulojen vaikutuksesta vuokrasuhteeseen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, YM070:00/2024.](#))

## 2.2 Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinta

### 2.2.1 Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalinnasta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, kuten muihinkin vuokra-asuntoihin, on huolehtinut vakiintuneesti asunnon omistaja, yleensä vuokratiloyhteisö. Omistajan toimeksiannosta asukasvalinnan voi joissakin tapauksissa tehdä esimerkiksi isännöintitoimisto. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on tehnyt asukasvalinnan omistamiinsa valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, vaikka muutoin asuntoja hallinnoivat kaupungin omistamat vuokratiloyhteisöt. Hyvinvointialue tekee asukasvalinnan esimerkiksi toimiessaan sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisiin asumispalveluihin käytettävien asuntojen välivuokraajana tai muutoin osoittaessaan asukkaita niihin. Myös muu palveluntarjoaja voi toimia tällaisten asuntojen välivuokraajana ja siten huolehtia asukasvalintatehtävästä.

Asukasvalinta valtion tukemiin asuntoihin on perustuslain 124 §:ssä tarkoitettu julkinen hallintotehtävä, joka voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla. Perustuslakivaliokunnan mukaan asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, joten se voidaan antaa tehtäväksi myös muulle kuin viranomaiselle. (PeVL 5/2021 vp, s. 6.) Käytännössä asukasvalintatehtävään kuuluu asunnon ilmoittaminen vuokrattavaksi, asunnon hakemista ja asukasvalintaa koskeva neuvonta, saapuneiden hakemusten suodattaminen ja hakijoiden välinen vertailu, asuntotarjouksen lähettäminen valitulle hakijalle ja hakijan kutsuminen asuntonäytölle, hakijan lähettämien liitteiden tarkistaminen ja hakijan hyväksyminen asukkaaksi sekä vuokrasopimuksen allekirjoituksista huolehtiminen. Asukasvalinnasta ei tehdä valituskelpoista hallintopäätöstä, mutta asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella valvonnasta vastaavalle viranomaiselle (pitkä korkotukilaki 41 § 3 momentti, aravarajoituslaki 21 § 2 momentti ja lyhyt korkotukilaki 30 § 3 momentti).

Asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sekä yhteisön toimielimen tai johdon jäseneseen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä vuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuun osalta valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset muutettiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan tulkintaa vuonna 2023 voimaan tulleella lainmuutoksella. Tuolloin myös arvioitiin perustuslain 124 §:n mukaiset edellytykset julkisen hallintotehtävän antamisesta muulle kuin viranomaiselle ja todettiin, että toimivallan siirto on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaarana perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi, HE 248/2022 vp, s. 40–43). Virkavastuusäännökset ovat pitkän korkotukilain 41 §:ssä, aravarajoituslain 24 §:ssä ja lyhyen korkotukilain 11 a §:ssä.

Voimassa olevissa korkotukilaeissa ja aravarajoituslaissa ei kuitenkaan säädetä siitä, kuka asukasvalintatehtävästä huolehtii eli kenelle tehtävä on annettu. Sääntelyä tulisi täydentää, jolloin se selkeämmin täyttäisi perustuslain 124 §:n vaatimuksen siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin.

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus. (Pitkä korkotukilaki 11 d §, aravarajoituslaki 4 d § ja lyhyt korkotukilaki 24 § 3 momentti.) Hyvinvointialueiden valvontavastuu koskee käytännössä tietyille erityisryhmille, kuten ikääntyneille ja vammaisille henkilöille tarkoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaa.

Pitkän korkotukilain ja aravarajoituslain asetuksenantovaltuuksien mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista (pitkä korkotukilaki 11 d § 2 momentti ja aravarajoituslaki 4 d § 2 momentti). Valtuuksien nojalla on säädetty ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006, asuntihakemusasetus), joka ei sisällä säännöksiä asukasvalinnan valvonnan menettelytavoista. Lyhyen korkotukilain osalta valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan valvonnasta (24 § 4 momentti), mutta säännöksiä ei ole annettu. Myöskään lain tasolla asukasvalinnan valvontaa ei ole tarkemmin säännelty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke; entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara) on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään valvontatapapäätöksen. Ohjeen mukaan päätöksessä tulisi määritellä muun muassa valvontatavat ja valvontamäärät vuosittain, miten ja milloin vuokrataloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista valvontaa varten, miten kunta pitää luetteloa vuokra- ja osaomistustaloista, taloissa olevista asunnoista ja asuntojen käyttöasteesta, miten kunta tai hyvinvointialue raportoi valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpide-ehdotuksista valvonnan kohteelle ja kunnan tai hyvinvointialueen sisällä sekä miten havaittuihin epäkohtiin puututaan. Valvontatapoina voivat olla etukäteis- ja jälkivalvonta sekä pistokokeet. ([ohjeet.varke.fi: Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta.](https://ohjeet.varke.fi/Asukasvalintojen_ohjaus_ja_valvonta))

Käytännössä jälkikäteisvalvonta on Varken ohjaushavaintojen ja ympäristöministeriön vuokrataloyhteisöille tekemän kyselyn perusteella yleisempi tapa. Valvontatapapäätöksen tekeminen ja säännöllinen päivittäminen on yleisempää suuremmissa kaupungeissa kuin pienemmissä kunnissa. Hyvinvointialueille valvonta on vielä verrattain uusi asia ja osin jäsentymätön. Säännökset hyvinvointialueiden valvontatehtävästä tulivat voimaan 1.9.2023. Joidenkin hyvinvointialueiden valvontaan kuuluvia vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen kokemusten mukaan valvontaa ei ole toistaiseksi ollut.

Hallinnon lainalaisuusperiaatteen, valvonnan läpinäkyvyyden ja käytäntöjen yhtenäistämisen näkökulmasta olisi perusteltua säätää valvontatapapäätöksestä ja arvioida myös tarvetta antaa sen sisällöstä tarkempia säännöksiä asetuksella. Sääntelyn tulisi kuitenkin pysyä valvonnan suunnittelua koskevissa menettelytavoissa. Valvonnan käytännön toteuttaminen on riippuvainen valvottavien kohteiden määrästä ja laadusta sekä muista alueellisista olosuhteista, joten kunnilla ja hyvinvointialueilla on oltava laaja harkintavalta. Lisäksi Varken ohjeet toimisivat jatkossakin sääntelyä tarkempana valvonnan tukena. Asetustasoinen sääntely voitaisiin toteuttaa kaikilta osin valtioneuvoston asetuksilla ja luopua erillisestä ympäristöministeriön asuntihakemusasetuksesta.

## 2.2.2 Asukasvalintaperusteet

Pitkäaikaisella korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinta on keskenään yhdenmukaisesti säännelty. Asukasvalinnan tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. (Pitkä korkotukilaki 11 b § ja aravarajoituslaki 4 b §.)

Tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestykseen asettamisesta on valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008, asukasvalinta-asetus). Asukasvalinta-asetuksessa on tarkempia säännöksiä muun muassa huomioon otettavasta varallisuudesta ja tuloista. Hakijaruokakunnan varallisuutena otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Asukkaaksi ei saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Monissa kunnissa on tämän arvioimista varten määritelty kuntakohtainen varallisuusraja. Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja. Alle 18-vuotiaiden tulojen ja varallisuuden huomioon ottaminen ei vastaa esimerkiksi yleisessä asumistuessa noudatettua ja on osin epäjohdonmukainen. Vuoden 2025 alussa voimaan tulleen lisäyksen mukaan asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan tulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta enimmäistulorajaa korotetaan 2 480 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa. Enimmäistulorajoja ei sovelleta valittaessa asukkaita erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin.

Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan tulot. (Lyhyt korkotukilaki 11 §.) Asukasvalintaperusteista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016, lyhyt korkotukiasetus). Tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti samalla tavalla kuin pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitetuissa vuokra-asunnoissa. Enimmäistulorajoja sovelletaan vastaavasti kuin edellä on pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen asuntojen osalta esitetty, mutta lyhyellä korkotukilainalla rahoitetuissa asunnoissa ne ovat olleet ainoana asukasvalintakriteerinä käytössä koko ajan.

## 2.2.3 Kunnan jäsenen etusija

Pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen, kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 momentti ja

aravarajoituslaki 4 b § 3 momentti). Kunnan jäsenellä tarkoitetaan henkilöä, jonka kotikuntalaisissa (201/1994) tarkoitettu kotikunta on asunnon sijaintikunnassa.

Kunnan jäsenen asettaminen etusijalle oli ollut osassa kunnista vakiintunut käytäntö ennen kuin se kirjattiin lainsäädäntöön vuonna 2006. Tarkoituksena oli oikeustilan selkeyttäminen. Kuntien katsottiin tarvitsevan joustoa asukasvalintaan ottaen huomioon asukasvalinnan tärkeän roolin asuinalueiden erilaistumiskehityksen estämisessä sekä asukasvalinnan suuren vaikutuksen kunnan talouteen, koska asunnon lisäksi kunnan on järjestettävä asukkaalle hänen tarvitsemansa palvelut. (Hallituksen esitys eduskunnalle valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan sekä omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteita koskevaksi lainsäädännöksi, HE 47/2006 vp, s. 6.)

Ennen etusijasta säätämistä eduskunnan apulaisoikeusasiamies oli ratkaisuisaan dnro 1183/4/03 ja dnro 2279/4/04 todennut, ettei hakijan kuntalaisuus ollut laillinen kriteeri asukasvalinnassa. Apulaisoikeusasiamies arvioi lisäksi, että kunnallisten vuokra-asuntojen myöntämistä vain kunnan omille asukkaalle voitiin pitää liikkumisvapauden kohdistuvana puuttumisena tai oikeudellisen liikkumisvapauden tosiasiallisena esteenä. Lisäksi asuinpaikan valinnanvapauden asemasta perusoikeutena seuraa, että asuinpaikkaan perustuvaa erottelua ihmisten välillä voidaan pitää perustuslain 6 §:ssä säädetyn syrjintäkiellon vastaisena. Perustuslakivaliokunta kuitenkin katsoi, että säännöksille kunnan jäsenen etusijasta oli perustuslain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu ja viime kädessä perustuslain 121 §:ssä vahvistettuun kunnalliseen itsehallintoon palautuva hyväksyttävä syy (PeVL 14/2006 vp, s. 2).

Kunnan jäsenen etusijaa asukasvalinnassa on nyt arvioitava uudelleen toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997, toimeentulotukilaki) ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014, asumistukilaki) 1.4.2024 voimaan tulleiden muutosten vuoksi. Toimeentulotukilain 7 a §:n 4 momentin mukaan, jos toimeentulotuen hakijan asumiseen liittyvät menot ylittävät tarpeellisen suuruisiksi hakijan asuinkunnassa määritellyt menot (kuntakohtainen asumisnormi), eikä hänellä ole laissa säädettyä erityistä perustetta asumiseen kyseisessä asunnossa, hakijaa on ohjattava hankkimaan edullisempi asunto kolmen kuukauden määräajassa. Muutoksen yhteydessä toimeentulolaista poistettiin säännös, jonka mukaan asumismenot voidaan ottaa huomioon täysimääräisinä myös määräajan jälkeen, jos hakijalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta hankkia asuinpaikkakunnaltaan momentissa tarkoitettua edullisempaa asuntoa. Näin ollen edullisempi asunto on nyt tarvittaessa löydettävä eri paikkakunnalta. Myös yleisen asumistuen muutokset, kuten asumistuen prosentuaalisen osuuden pieneneminen ja omavastuuosuuden suureneminen, lisäävät todennäköisesti joidenkin asumistukea saavien tarvetta etsiä nykyistä edullisempaa asuntoa. Kunnan jäsenen etusija valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on ristiriidassa edellä mainittujen sosiaaliturvan muutosten kanssa. Valtioneuvoston oikeuskansleri on toimeentulotukilain 7 a §:n muuttamista koskevassa lausunnossaan todennut, että kunnan asukkaiden etusija tulisi poistaa julkisesti tuettujen asuntojen asukasvalinnan kriteereistä ([OKV/1654/21/2023](#)).

Toimintaympäristö on lisäksi muuttunut siten, että sosiaali- ja terveyspalvelut ovat 1.1.2023 lukien siirtyneet hyvinvointialueille. Asumiseen liittyen haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden tarvitsemat palvelut eivät siten ole enää yksin kuntien vastuulla, vaan niiden ja hyvinvointialueiden tehtäväkenttien yhdyspinnassa.

## 2.2.4 Poikkeaminen asukasvalintaperusteista

### 2.2.4.1 Poikkeamisen yleisyys

Pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. (Pitkä korkotukilaki 11 c § ja aravarajoituslaki 4 c §.) Asukasvalintaperusteista poikkeamisesta säädetään tarkemmin asukasvalinta-asetuksessa.

Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa asukasvalinnan tavoitteista ja perusteista, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata vuokra-asuntoa tarvitsevien pieni- ja keskituloisten hakijoiden asunnonsaantia. (Lyhyt korkotukilaki 11 §.) Asukasvalintaperusteista poikkeamisesta säädetään tarkemmin lyhyessä korkotukiasetuksessa.

Keskeiset poikkeusperusteet ovat tilapäiset poikkeusluvut, edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen sekä vuokraoikeuden siirrot ja vuokrasuhteen jatkamiset asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) nojalla.

Poikkeusperusteilla tehtävien asukasvalintojen yleisyyttä voidaan arvioida tarkastelemalla valtion tukemiin vuokra-asuntoihin tietyssä aikana muuttaneiden asuntokuntien tuloja suhteessa enimmäistulorajoihin. Väestön ennakkotietojen ja tulorekisterin avulla tehdyn tarkastelun (VATT Datahuone) mukaan vuoden 2025 aikana pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettuihin tavallisiin vuokra-asuntoihin muuttaneista asuntokunnista 5,7 prosentilla 12 kuukauden keskimääräinen kuukausitulo ylitti enimmäistulorajan. Erityisryhmäasuntoihin muuttaneista asuntokunnista enimmäistuloraja ylittyi 1,8 prosentilla. Lyhyellä korkotuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin muuttaneista asuntokunnista enimmäistuloraja ylittyi 9,8 prosentilla. Tulokset ovat suuntaa antavia, koska väestön ennakkotiedot ja tulorekisterin tiedot eivät ole yhtä tarkkoja kuin valmiit tilastotiedot.

Samalla tarkastelutavalla tehtynä pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitetuissa vuokra-asunnoissa enimmäistulorajat ylittäneiden muuttajien määrä on ollut käytännössä samalla tasolla 2022—2025, mutta lyhyellä korkotuella rahoitetuissa vuokra-asunnoissa enimmäistulorajat ylittäneiden muuttajien osuus on kyseisenä aikana ollut nousujohteinen.

Pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen tavallisten vuokra-asuntojen asukasvalinnassa otettiin käyttöön enimmäistulorajat vuoden 2025 alussa. Tulorajat ylittävien asuntokuntien osuus näihin asuntoihin muuttaneista näyttää edeltäneisiin vuosiin nähden laskeneen erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta valtakunnallisessa kokonaistarkastelussa olennaista muutosta ei ilmene. Pääkaupunkiseudulla myös julkisyhteisöjen omistuksessa olevissa vuokra-asunnoissa enimmäistulorajat ylittäneiden muuttajien osuus oli selvästi alempi kuin yksityisessä omistuksessa olevissa vuokra-asunnoissa, kun taas muualla maassa eri omistuspohjien osuudet olivat lähellä toisiaan. Uusissa, alle viisi vuotta aiemmin korkotukilainapäätöksen saaneissa kohteissa enimmäistulorajat ylittäneiden muuttajien osuus oli hieman korkeampi kuin vanhemmissa kohteissa erityisesti vuosina 2023 ja 2024, mikä heijastaa kustannusten noususta johtunutta korkeampaa vuokratasoa.

Ympäristöministeriön kyselyssä kysymykseen tulorajat ylittävien asukasvalintojen osuudesta vuonna 2025 vastasi 40 toimijaa. Kysymys ei koskenut toimijoita, joilla on vain erityisryhmäasuntoja. Vastaajista 38 ilmoitti osuudeksi 0–5 prosenttia ja kaksi vastaajaa 6–10 prosenttia. Valtaosa toimijoista ilmoittaa näiden valintojen syyksi sen, että asunnot ovat muutoin tyhjiillään eikä niihin ole muita hakijoita. Muutamissa vastauksissa mainitaan hakijaan liittyvät syyt, kuten terveys ja vaikea elämäntilanne.

Rekistereihin perustuvan tarkastelun ja vuokratuloyhteisöjen omien tilastojen välillä saattaa olla eroa. Vuokratuloyhteisöjen omat tilastot perustuvat hakemusasiakirjoihin. Asukasvalinnassa käytetyt tulotiedot voivat olla täsmällisemmät kuin tulorekisteristä saatavat tiedot. On myös mahdollista, että joissakin tapauksissa asuntohakemuksen mukaan huoneistoon on valittu eri määrä asukkaita kuin heitä rekisteritietojen mukaan on kirjoilla kyseisessä huoneistossa, ja näin ollen asukasvalinnassa sovellettu enimmäistuloraja ei ole sama, kuin rekisteritiedon perusteella huoneistossa asuvan asuntokunnan tuloraja olisi.

#### 2.2.4.2 Tilapäiset poikkeusluvut

Asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään neljän vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta poikkeuslupa voi liittyä esimerkiksi paikkakunnalle muuttavan työvoiman asuntojen tarpeeseen. Kyse voi olla muun muassa paikkakunnalla toimivan tai toiminnan aloittavan yrityksen työntekijöistä tai kunnan työntekijöistä. Vähenevän väestön alueilla vuokra-asuntotarjonta voi koostua lähes kokonaan valtion tukemista vuokra-asunnoista, jolloin niiden saatavuus on keskeinen tekijä työvoiman saatavuuden kannalta. Asukkaaksi otettavien henkilöiden terveydellisten ja sosiaalisten olosuhteiden kannalta poikkeusluvun alaisen asunnon saaminen voi liittyä esimerkiksi aiemman asunnon tulipaloon, kosteusvaurioon tai vastaavaan ennakoimattomaan asunnon menetykseen taikka perhetilanteen yllättävään muutokseen. Myös lastensuojelulain mukaisissa eräissä tilanteissa voidaan hakijan oikeus asuntoon järjestää hyvinvointialueen ja kunnan yhteistyönä valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Tilapäisen poikkeusluvun määräaikaisuuden vuoksi sen nojalla tehtävät vuokrasopimukset ovat määräaikaista.

Kyseisen poikkeusluvun on vakiintuneesti tulkittu sisältyvän asukasvalinnan valvonnan alaan, josta syystä kunnan toimivallasta on tarkemmin säädetty asetuksella. Perustuslain 2 §:n 3 momentista ilmenevän toimivallasta lailla säätämisen periaatteen mukaisesti oikeudesta poikkeusluvun myöntämiseen tulisi kuitenkin säätää lain tasolla. Lupatoimivallasta säätäminen lain tasolla selkeyttäisi myös eri viranomaisten rooleja. Pitkän korkotukilain 18 §:n, aravarajoituslain 16 §:n ja lyhyen korkotukilain 18 §:n mukaan rajoituksista vapauttamisesta päättää yleisesti Varke. Tilapäisistä asukasvalintaperusteisiin liittyvistä asuntojen käytön poikkeuksista on kuitenkin perusteltua päättää paikallisella tasolla, sillä kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemys paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Säännöksiin tulee lisätä myös hyvinvointialueelle vastaava oikeus myöntää tilapäisiä poikkeuksia niiden asuntojen osalta, joiden asumispalveluiden järjestämisestä, ja siten myös asukasvalinnan valvonnasta, se vastaa.

### 2.2.4.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Asukasvalinta-asetuksen 8 §:n mukaan milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Myös lyhyen korkotukiasetuksen 8 §:n mukaan asukkaiksi saadaan valita muitakin hakijoita, jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Poikkeussäännöksen käyttö riippuu kunnan asuntomarkkinatilanteesta, ja sen tarkoitus on ehkäistä asuntojen tyhjilleen jäämistä. Poikkeussäännös on käytännössä sovellettavissa sekä yksittäisen asunnon että tietyn alueen vuokra-asuntojen käyttötilanteen parantamiseen. Esimerkiksi kunnissa, joissa asunnoilla on yleensä kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä syytä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisissa kunnissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti. Toiseksi vuokra-asuntokannan käyttöaste on tärkeä vuokraloyhteisön kokonaistalouden kannalta. Vuokralaisen näkökulmasta korkea käyttöaste mahdollistaa vuokrien pitämisen kohtuullisina. Käyttöasteella on merkitystä myös asuntojen rakentamiseen myönnetyn valtion tukea koskevan riskin realisoitumiseen.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttumisen voidaan arvioida olevan yleisin syy poiketa asukasvalintaperusteista. Mahdollisiin kysyntätilanteiden muuttumisiin voitaisiin puuttua siten, että myös nämä asukasvalinnat olisivat pääsääntöisesti määräaikaista, jolloin tilanne voitaisiin määräajan kuluttua arvioida uudelleen. Monissa kohteissa vähäisen kysynnän tilanne on kuitenkin niin pysyvä, että vuokraloyhteisöllä tulisi olla mahdollisuus arvioida määräaikaisuuden tarpeellisuutta. Vuokrasopimusten määräaikaisuudesta aiheutuu myös omakustannusvuokriin vaikuttavia hallinnollisia kustannuksia, joten sen käyttämisen tulee olla perusteltua siten, että se edistää asuntojen kohdentumista eniten tarvitseville. Erityisryhmäasuntojen asukasvalinnassa asukasvalintaperusteista poikkeaminen on harvinaisempaa ja asuminen perustuu joko väliaikaiseen tai pysyvään elämäntilanteeseen, joten niihin määräaikaisuus ei pääsääntönä soveltuisi.

### 2.2.4.4 Vuokraoikeuden siirtäminen ja vuokrasuhteen jatkaminen

Kaikkiin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on AHVL:n 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (asukasvalinta-asetus 6 § 1 momentti 4 kohta ja lyhyt korkotukiasetus 8 § 3 momentti 2 kohta). AHVL:ssa säädetyt oikeudet ovat poikkeuksia pääsäännöstä, jonka mukaan vuokraoikeutta ei saa siirtää ilman vuokranantajan lupaa.

AHVL:n 45 §:n mukaan vuokralainen saa ilman lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vireillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa ([HE 33/2026 vp](#)) säännökseen lisättäisiin edellytys, että perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden.

AHVL:n 46 §:n mukaan sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisollla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla. Vireillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa ([HE 33/2026 vp](#)) oikeus jatkaa vuokrasuhdetta säilyisi ennallaan. Esityksessä ehdotetaan yksin

asuneen vuokralaisen vuokrasuhteen päättymistä ja huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyä koskevia muutoksia, jotka edistäisivät myös valtion tukemien vuokra-asuntojen saamista uudelleen haettaviksi vuokralaisen kuoleman jälkeen.

AHVL:n 48 § koskee yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutusta huoneiston vuokrasuhteeseen. Jos aviopuolisot ovat vuokranneet tai toinen heistä on vuokrannut yhteisenä kotina käytettävän huoneiston, tuomioistuin voi määrätessään heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi tai tuomitessaan heidät avioeroon samalla määrätä sen aviopuolison, joka enemmän on asunnon tarpeessa, jatkamaan vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen aviopuolison vuokrasuhteesta taikka vapauttaa molemmat aviopuolisot vuokrasuhteesta. Sama koskee muita kuin aviopuolisoita, jotka ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi heidän yhteisenä asuntonaan. Säännöksiin ei vireillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa esitetä sisällöllisiä muutoksia.

Edellä mainituissa vuokraoikeuden siirto- ja vuokrasuhteen jatkamistilanteissa ei ole varsinaisesti kyse asukasvalinnasta. AHVL:n 45 ja 46 §:n mukaisissa tilanteissa vuokralaisen tai vuokrasuhteen jatkajan on ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jos vuokranantaja haluaa vastustaa siirtoa, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa siirrosta tiedon saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Pykälien mukaisia vuokralaisen, eloonjääneen vuokralaisen ja huoneistossa asuvan perheenjäsenen oikeuksia ei voida vuokrasopimuksella rajoittaa. AHVL:n 48 §:n mukaisissa tilanteissa tuomioistuimen on varattava vuokranantajalle tilaisuus tulla kuulluksi eikä määräystä vuokrasuhteen jatkamisesta saa antaa, jos vuokranantaja saattaa todennäköiseksi, että vuokranantaja joutuisi määräyksen johdosta kärsimään vahinkoa. Vuokraoikeuden siirtymisestä ja vuokrasuhteen jatkamisesta päättää näissä tilanteissa tuomioistuin.

Huoneenvuokralakien muuttamista koskeneen työryhmän mietinnössä todetaan, että AHVL:n 45 § mahdollistaa käytännössä sukupolven vaihdoksen vuokra-asumisessa: Vanhemmat voivat siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle lapselleen ja muuttaa tämän jälkeen pois. Tämän jälkeen lapsi voi ottaa huoneistoon asumaan puolisonsa ja perheen lapset. Tietty asuinhuoneisto voi siten olla tietyn perhepiirin hallussa pitkiäkin aikoja. Yhteiskunnan tukemissa vuokra-asunnoissakaan vuokranantajalla ei usein olisi lain tarkoittamaa perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. ([Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö. Oikeusministeriön julkaisuja. Mietintöjä ja lausuntoja 2024:41](#), s. 88—89.) AHVL:n esitöiden mukaan perusteltuna syynä vastustaa siirtoa voi lähinnä tulla kysymykseen vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen. Harkittaessa, milloin vuokranantajalla on katsottava olevan riittävä syy siirron kieltämiseen, on selvitettävä, millä tavoin vuokranantajan asema siirron johdosta muuttuisi, esimerkiksi joutuuko huoneisto alttiiksi olennaista suuremmalle kulumiselle siirron johdosta. Perusteltu syy siirron kieltämiseen olisi esimerkiksi sellainen siirronsaajaan liittyvä seikka, joka oikeuttaisi vuokranantajan siirron jälkeen irtisanomaan tai purkamaan sopimuksen. (Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta, HE 304/1994 vp, s. 74.)

Valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä AHVL:n 45 §:n mukaisten vuokraoikeuden siirtojen yleisyys vaihtelee yhteisön koon mukaan. Ympäristöministeriön kyselyn perusteella pienemmissä yhteisöissä tapauksia ei viimeisten viiden vuoden aikana ollut välttämättä lainkaan. Myöskään erityisryhmäasunnoissa ilmiö ei ole esillä. Vastanneissa yhteisöissä tapauksia on enimmäkseen alle 10 vuodessa, mutta suuressa yhteisössä voi olla useita kymmeniä tapauksia ja enimmillään yli 200 vuodessa. Useimmin siirto tehdään puolisolle tai lapselle. Siirroilla esimerkiksi ennakoidaan erotilanteita, jolloin AHVL:n 48 § ei tule sovellettavaksi. Siirtoa on vastustettu silloin, jos siirrosta on arvioitu aiheutuvan vuokravelkaa tai häiriöitä. Pyrkimyksiä oikeuden haitalliseen hyväksi käyttämiseen on havaittu harvoissa

yhteisöissä, mutta huoneenvuokralakiin ehdotettua vähimmäisasumisaikaa kannatetaan useassa vastauksessa.

Jotta valtion tukemat vuokra-asunnot eivät ilman asukasvalintaan liittyvää harkintaa kohdentuisi perheille, joilla on mahdollisuus järjestää asuminen omatoimisesti vapailla asuntomarkkinoilla, korkotuki- ja aravarajoituslaeissa voidaan rajoittaa AHVL:n 45 §:n soveltumista niin kauan kuin asunnot ovat valtion tukeen perustuvien rajoitusten piirissä. Jotta esimerkiksi erotilanteissa siirto olisi kuitenkin mahdollista ilman tuomioistuimen määräystä, rajoittaminen olisi perusteltua toteuttaa vuokranantajan luvan kautta siten, että vuokranantajan tulisi ottaa asukasvalintaperusteet huomioon.

AHVL:n 88 §:n mukaan mitä vuokraoikeuden jatkamisesta (AHVL:n) 45–48 §:ssä säädetään, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteista poikkeamista koskevissa säännöksissä viittaus AHVL:n 88 §:ään on harhaanjohtava, koska 88 § ei itsessään perusta oikeutta vuokrasuhteen jatkamiseen, vaan rajoittaa sitä työsuhdeasuntojen osalta. Viittaus voidaan poistaa, koska AHVL:n 88 §:n säännöstä sovelletaan vuokrasuhteisiin myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ilman eri viittausta.

### **2.3 Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana**

#### **2.3.1 Asuinkäyttö, lyhytvuokraus ja alivuokraus**

Korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännön mukaan valtion tukemaa asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona (pitkä korkotukilaki 11 §, aravarajoituslaki 4 § ja lyhyt korkotukilaki 10 §). Pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla tuettua asuntoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman AHVL:n mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta eli käytännössä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden erityisryhmäasunnoista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttäminen majoitustoimintaan ei siten ole sallittua ilman käyttötarkoituksen muutosta, johon luvan vuokratilayhteisölle myöntää Varke (pitkä korkotukilaki 18 § ja aravarajoituslaki 16 §). Poikkeuksena opiskelija-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ei edellytetä luvan hakemista asuntojen majoituskäyttöön kesäaikana. Lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen osalta luvan käyttötarkoituksen muuttamiseen myöntää kohteen sijaintikunta (lyhyt korkotukilaki 12 §).

Myöskään vuokralainen ei voi käyttää asuntoa majoitustoimintaan esimerkiksi lyhytvuokraukseen tarkoitettujen alustojen kautta. Tästä ei ole kuitenkaan nimenomaista kieltoa valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevassa lainsäädännössä. Esimerkiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 30 §:ssä kielletään asumisoikeusasunnon tai sen osan käyttäminen majoitukseen, luovuttaminen muutoin vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön ja luovuttaminen ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralaisen harjoittamaa majoitustarkoituksessa tehtyä lyhytvuokrausta on ympäristöministeriön kyselyn mukaan tullut ilmi viime vuosina joissakin opiskelija-asuntoja tai tavallisia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä. Tapausten määrät ovat kyselyn vastaajilla pääosin jääneet alle kymmeneen vuodessa. Noin 60 prosenttia kyselyn vastaajista ilmoittaa kieltävänsä lyhytvuokrauksen vuokrasopimuksissa. Noin 60 prosenttia myös ilmoittaa kannattavansa lyhytvuokrauskiellon kirjaamista lakiin, muun muassa koska lyhytvuokraus nähdään toiminnan tarkoituksen vastaisena ja selkeyden vuoksi. Osa vastaajista on kuitenkin huolissaan kiellon

vaikutuksista vuokralaisten mahdollisuuksiin määräaikaisiin töihin toisella paikkakunnalla, esimerkiksi opiskelijoiden kesätöihin.

Ongelmaksi tunnustetaan se, että epäiltäessä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa kiellettyä lyhytvuokrausta vuokralainen saattaa väittää, että kysymyksessä oli AHVL:n sallima alivuokraus, joka koski vain osaa huoneistosta. AHVL:n 17 §:n mukaan vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Lyhytvuokituksen ja AHVL:ssa sallitun alivuokituksen raja on myös oikeuskäytännön valossa epäselvä. Helsingin hovioikeus on vuosina 2020 ja 2022 antanut kaupungin vuokra-asunnossa Airbnb-alustan kautta harjoitettujen lyhytaikaisten vuokrausten toimintaa koskevat ratkaisut. Ensimmäisessä ratkaisussa (25.9.2020 nro 1276) hovioikeus katsoi, että kyseessä oli ollut AHVL:n tarkoittama alivuokraus eikä ristiriita kaupungin vuokraustoiminnan tarkoituksen kanssa ollut lain 17 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa. Valittajan harjoittama alivuokraus ei hovioikeuden mukaan siten ollut edellyttänyt vuokrasopimuksessa annettua suostumusta tai kaupungin erikseen antamaa lupaa eikä kaupungilla ollut perusteita purkaa vuokrasopimusta. Jälkimmäisessä ratkaisussa (20.6.2022 nro 847) käsiteltiin edelleen samaa tapausta ja todettiin, että kaupungilla oli kuitenkin ollut vuokrasopimuksen irtisanomiselle hyväksyttävä peruste.

Vireillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa (HE 33/2026 vp) esitetään, että vuokralainen olisi vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten jatkossa velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän ja sen, mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu. Voimassa olevassa laissa ilmoitusta ei edellytetä, joten myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa tiedon saaminen alivuokrauksista on ollut vaihtelevaa ja ilmiön yleisyyden arvioiminen siksi vaikeaa. Nykyisin alivuokituksen voidaan arvioida olevan muutoin melko harvinaista, mutta opiskelijoiden yhteisasumista se on mahdollistanut etenkin ennen kuin opiskelijat palasivat elokuussa 2025 asumislisän piiriin. Ympäristöministeriön kyselyn perusteella joillakin isoilla vuokrataloyhteisöillä on käytäntönä pyytää alivuokrasopimus nähtäväksi. Kyselyn vastaajista suurin osa suhtautuu myönteisesti huoneenvuokralakien muuttamisessa ehdotettuun ilmoitusvelvollisuuteen muun muassa omakustannusvuokran ja vedenkulutuksen valvomisen sekä turvallisuuden kannalta.

Rakennusten käyttöä asemakaava-alueella koskevaan yleislainsäädäntöön ollaan lisäämässä säännöksiä lyhytvuokrauksesta. Vireillä olevan rakentamislain (751/2023) muutoksen ([Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta, HE 83/2026 vp](#)) mukaan lyhytvuokrausta olisi kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa. Esityksen mukaan asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen vaatisi olennaista käyttötarkoituksen muutosta koskevan luvan, jos tietty, laissa tai kunnan päätöksellä asetettu vuokrauspäivien määrä kalenterivuoden aikana ylittyisi. Sääntely koskisi vain asuntoja, jotka eivät ole asuinkäytössä lyhytvuokituksen hetkellä eli joissa kukaan ei ole kirjoilla. Lyhytvuokraussääntelyn ulkopuolelle jäisivät siten asunnot, joissa on vakinainen tai tilapäinen asukas. Niihin sovellettaisiin edelleen rakentamislain 42 §:n 3 momentin yleissäännöstä, jonka mukaan luvanvaraista on muuttaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat lähtökohtaisesti niihin valittujen ruokakuntien vakituksia asuntoja. Yleislainsäädännön mukaan niitä voisi käyttää lyhytvuokraukseen, jollei käyttötarkoituksen muutos olisi olennainen, mutta korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännön mukaiset käyttörajoitukset ovat ensisijaisia muuhun lainsäädäntöön nähden. Erityislakien käyttörajoitussääntely ei kuitenkaan ole tältä osin kovin helposti

ymmärrettävä, ja monet vuokratiloyhteisöt ovatkin nähneet tarpeelliseksi kieltää lyhytvuokrauksen vuokrasopimuksissa. Lyhytvuokrauksen sallittavuutta koskevat uudet yleiset säännöt voivat hämärtää asukkaiden käsitystä asiasta. Lainsäädännön selkeyden ja ymmärrettävyyden näkökulmasta erillinen lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltävä säännös olisi perusteltu, ja alivuokrausoikeuden väärinkäyttämisen estämiseksi sen tulisi koskea myös osaa huoneistosta.

### 2.3.2 Väliaikainen luovuttaminen toisen käytettäväksi

AHVL:n 18 §:n mukaan vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus.

Väliaikainen luovuttaminen on ympäristöministeriön kyselyn perusteella yleisintä opiskelija-asunnoissa. Pienemmissä valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä sitä ei viime vuosina ole esiintynyt lainkaan. Yleisiä syitä väliaikaiselle luovuttamiselle ovat kesätyö tai työharjoittelu toisella paikkakunnalla sekä opiskelijavaihto ulkomailla. AHVL:n 18 §:n mukainen oikeus luovuttaa asuinhuoneisto toisen käytettäväksi mahdollistaisi siten jatkossakin tällaiset ensivuokralaisen väliaikaiset poissaolot, vaikka edellä kohdassa 2.3.1 tarkoitettu lyhytvuokraus majoitustarkoituksessa pysyisi kiellettyinä. Lisäksi AHVL:n 18 §:ään esitetyn muutoksen mukaan väliaikaiseen luovuttamiseen voisi olla muukin erityinen syy kuin tilapäinen toisella paikkakunnalla oleskelu (HE 33/2026 vp), mikä voi helpottaa opiskelijoiden kesäajan tilanteita.

### 2.3.3 Alivuokraus ja jälleenvuokraus vuokranantajan luvalla

AHVL:n 17 §:ssä tarkoitettua alivuokrauksen lisäksi vuokralainen voi vuokranantajan luvalla alivuokrata osan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrauksesta säädetään AHVL:n 11 luvussa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen alivuokrauksen salliminen muuhun kuin asuinkäyttöön ei kuitenkaan ole mahdollista käyttörajoitussäännösten vuoksi, joten tällainen alivuokrausmahdollisuus koskee lähinnä puolta suuremman osan huoneistosta alivuokrauksia asuinkäyttöön. Alivuokralaisia koskevat erät samat oikeudet kuin vuokralaisia yleisesti, esimerkiksi vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle. Alivuokrasuhde kuitenkin päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa (AHVL 85 § 1 momentti). Selkeyden vuoksi muu kuin AHVL:n 17 §:ssä tarkoitettu alivuokraaminen voitaisiin erityissäännöksellä sulkea pois valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Lisäksi koko asuinhuoneiston jälleenvuokraamisesta vuokranantajan luvalla säädetään AHVL:n 10 luvussa. Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin sovelletaan jälleenvuokraussäännöksiä lähinnä välivuokrauksessa. Esimeriksi hyvinvointialue voi toimia sosiaalihuoltolain mukaiseen palveluasumiseen käytettävien asuntojen välivuokraajana.

### 2.3.4 Vuokran maksaminen huoneiston ollessa toisen käytettävänä

AHVL:n 19 §:ssä säädetään vastuista silloin, kun huoneisto on luovutettu toisen käytettäväksi. Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi,

vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle.

AHVL:n 18 §:n mukaisen väliaikaisen luovuttamisen osalta vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus mahdollistaa käytännössä väliaikaista luovuttamista koskevan vuokrasopimuksen valvomista. Osassa vuokraloyhteisöistä vuokrasopimuksen tekemistä valvotaan joko pyytämällä sopimus nähtäväksi tai jopa niin, että sopimus laaditaan vuokranantajan toimistolla. AHVL:n 17 §:n mukaisen alivuokrauksen osalta nimenomaista ilmoitusvelvollisuutta ei ole, mutta virheillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa esitetty ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä ja heidän asumisensa perusteesta parantaisi vuokranantajan tiedonsaantia myös alivuokrauksista.

Valtion tukeman vuokra-asunnon ensivuokralainen saa periä omalta vuokralaiseltaan saman omakustannussäännösten mukaan määritellyn vuokran kuin vuokranantaja peri häneltä. Vuokralainen ei saa periä omalta vuokralaiseltaan suurempaa vuokraa. Sama koskee alivuokralaiselta perittävää vuokraa suhteessa alivuokrattuun huoneiston osaan. Kalustemaksu päävuokralaisen omien kalusteiden ja varusteiden käyttöoikeudesta on kuitenkin katsottu hyväksyttäväksi periä. Joissakin vuokraloyhteisöissä on käytäntönä, että ali- ja jälleenvuokralaiset maksavat vuokraa suoraan vuokraloyhteisölle, jolloin vuokran määrää voidaan valvoa. Vuokralainen voi kuitenkin periä ali- ja jälleenvuokralaiselta hänen kanssaan solmimansa vuokrasopimuksen mukaista vuokraa ja suorittaa itse oman vuokrasopimuksensa mukaisen vuokran vuokranantajalle.

Kaikkiaan omakustannusvuokran noudattamiseksi korkotuki- ja aravarajoituslainsäädäntöön olisi tarpeen lisätä vuokralaisen velvollisuus toimittaa vuokranantajalle tiedot väliaikaisessa luovutuksessa, alivuokrauksessa ja jälleenvuokrauksessa perimästään vuokrasta.

### 2.3.5 Seuraamus lainvastaisesta käyttöoikeuden luovuttamisesta

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus ja sitä koskevasta varoitusmenettelystä säädetään AHVL:n 61 ja 62 §:ssä. AHVL:n 61 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain (AHVL:n) säännöksiä. Purkaminen kyseisellä perusteella ei edellytä varoituksen antamista. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkin ole, jos purkamisperusteiden aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys.

Koska purkamisperusteissa viitataan AHVL:n säännösten vastaiseen menettelyyn, sitä ei voitaisi soveltaa muun lain vastaiseen menettelyyn. Näin ollen mahdollisen erityislainsäädännön vastaisesta menettelystä seuraavasta purkamisperusteesta olisi säädettävä erikseen.

## 2.4 Asukkaiden vaihtuvuus

### 2.4.1 Vaihtuvuuden nykytila

Vuokrasopimukset valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa. Tavoitteena on vuokralaisen mahdollisuus luottaa asumisen pysyvyyteen ja

suunnitella siirtymisensä muihin asumismuotoihin elämäntilanteensa mukaan. Määräaikaisia vuokrasopimuksia tehdään esimerkiksi poikettaessa asukasvalintaperusteista tilapäisistä syistä (ks. edellä luku 2.2.4.2) tai kokeiltaessa uuden vuokrasuhteen onnistumista aiempien vuokravelkojen tai häiriöiden jälkeen.

Vuoden 2022 tilastotarkastelun perusteella noin 60 prosenttia tavallisten pitkällä korkotukilainalla tai aravalainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen vuokralaisista oli asunut samassa asunnossa enintään viisi vuotta. Vähintään 20 vuotta samassa asunnossa oli asunut kymmenen prosenttia vuokralaisista. Pois muuttaneista vähän alle puolet siirtyi markkinavuokralle, kolmasosa toiseen valtion tukemaan asuntoon ja neljäsosa omistusasuntoon. (VATT Datahuone 2025.) Vuonna 2024 tavallisen valtion tukeman vuokra-asunnon sai koko maassa yhteensä 50 000 kotitaloutta eli noin viidenneksessä näistä asunnoista vaihtui asukkaat ([Varke: Asuntomarkkinakatsaus 1/2025](#)).

Valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä on myös mahdollista hakea asunnon vaihtoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Asukasvalintasäännösten mukaan vaihdoissa noudatetaan tulorajoja, paitsi jos vaihto johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä eli esimerkiksi peruskorjauksesta. Pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen vaihdoissa selvitetään lisäksi asunnontarve. (Asukasvalinta-asetus 6 § 1 momentin 1 ja 2 kohta sekä 3 momentti, lyhyt korkotukiasetus 3 momentin 1 kohta.) Kuitenkin vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi voidaan hakija valita vuokra-asuntoon, vaikka hakijaruokakunnan asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täyty, jos hakijan käytössä oleva vuokra-asunto tällöin vapautuu (asukasvalinta-asetus 6 § 5 momentti). Säännöksen tarkoituksena on edistää asuntojen kiertoa ja vaikuttaa vuokratalon asukasrakenteen monipuolistumiseen. Esimerkiksi yksiossa tai pienessä kaksiossa asuva yksinäinen henkilö voidaan valita vähemmän haettuun kolmioon.

Vuokrasopimuksen päättämisessä sovelletaan AHVL:n säännöksiä vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta.

#### 2.4.2 Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa, jolloin se päättyy irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka laista muuta johdu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Vuokralainen voi riitauttaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen. Tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos (1) irtisanomisen perusteena on vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ja pyydettyä vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa olisi (AHVL:n) 30 §:n perusteella pidettävä kohtuuttomana tai (2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä. (AHVL 51, 54 ja 56 §.) Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan suorittaman irtisanomisen syy on tavallisesti talon peruskorjaaminen, joskus myös purkaminen, joissa tilanteissa asukasta saatetaan auttaa korvaavan asunnon löytämisessä.

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat myös sopia laista poikkeavista irtisanomisperusteista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrasopimuksiin harvemmin sisältyy erityisiä irtisanomisehtoja. Poikkeuksena tästä opiskelija-asunnoissa vuokrasopimuksiin liittyy yleensä ehto, jonka mukaan asumisoikeus päättyy opintojen päättyessä ja vuokranantajalla on tällöin oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Sen lisäksi, että tuomioistuin voi julistaa irtisanomisen tehottomaksi, toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvausta. Korvaus koskee muuttokustannuksia, uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneita kuluja sekä vuokralaisen suorittamia huoneiston vuokra-arvoa nostaneita korjaus- ja muutostöitä tietyin ehdoin. Lisäksi vuokralaisella on oikeus saada enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä huoneiston vaihtamisen aiheuttamasta haitasta. (AHVL 57 §.)

AHVL:n esitöiden mukaan vuokralainen olisi oikeutettu edellä mainittuun korvaukseen, jos sopimus päättyy sellaisen irtisanomisen johdosta, johon vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä (Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta, HE 304/1994 vp, s. 79). Voimassa olevassa AHVL:ssa hyväksyttävää syytä ei yksilöidä. Huoneenvuokralakityöryhmä arvioi, ettei laissa voida tyhjentävästi määritellä, milloin irtisanomiselle ei ole hyväksyttävää syytä tai milloin se on hyvän tavan vastaista. Huoneenvuokralakien vireillä olevassa muuttamisessa hyväksyttävän syyn arvioiminen jää siten edelleen yksittäistapauksissa ratkaistavaksi (HE 33/2026, s. 33).

Edellisessä huoneenvuokralaissa (653/1987) valtion lainoittamien vuokra-asuntojen irtisanomiseen edellytettiin erittäin painavaa syytä (53 ja 54 §). Lain esitöiden mukaan tällaisena irtisanomisen syynä voi tulla kysymyksen se, että huoneisto on valtion asuntolainoittama ja tarkoitettu käytettäväksi vain tietyn tulo- ja varallisuustason alittavien henkilöiden asuntona. Hyväksyttävänä irtisanomisperusteena tulisi kysymyksen myös se seikka, että huoneisto on annettu vuokralle tietyin sosiaalisin perustein ja että tämä edellytys vuokralaisen kohdalla lakkaa. Esimerkiksi opiskelijavuokra-asunnossa asuva vuokralainen saa opintonsa päätökseen tai tukiasunnossa asuva ei enää ole sen tuen tai hoidon tarpeessa, jonka antamiseksi hän sai asunnon vuokralle. (Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta, HE 127/1984 vp, s. 51)

Myös nykyisen AHVL:n tarkoittama hyväksyttävä syy irtisanomiseen saattaisi olla esimerkiksi se, että asunto tarvitaan asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden vuokra-asuntona käytettäväksi eikä siinä asuva ruokakunta täytä näitä perusteita. Tällaisen syyn käyttämisestä irtisanomisperusteena ei ole oikeuskäytäntöä. Asiaa sivuavasti edellä luvussa 2.3.1 mainitussa hovioikeuden ratkaisussa vuodelta 2022 pidettiin Airbnb-alustan kautta harjoitetun alivuokrauksen ristiriitaa kaupungin asuntojen vuokraustoiminnan kanssa hyväksyttävänä irtisanomisen syynä. Valtion asuntotuotannon tukea koskevat käyttörajoitukset ovat myös muuttuneet edellisen huoneenvuokralain jälkeen. Valtion tukemia vuokra-asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina ja niiden asukasvalinta on säännelty edellä luvussa 2.2 kuvatulla tavalla. Lainsäädännössä ei kuitenkaan kielletä käyttämästä asuntoja muidenkin kuin asukasvalintaperusteet täyttävien henkilöiden vuokra-asuntoina. Yksi asukasvalinnan tavoitteista on pyrkiminen talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen, ja myös EU:n valtioneuvoston mukaan köyhyyden alueellisen keskittymisen estämiseksi sosiaaliperusteisen asumisen piiriin voi kuulua myös kotitalouksia, jotka eivät ole muita heikommassa asemassa. Tällaisia kotitalouksia asuu valtion tukemissa vuokra-asunnoissa paitsi vuokrasuhteen aikana tapahtuneen sosioekonomisen aseman parantumisen johdosta, myös poikkeusperusteilla tehtyjen asukasvalintojen johdosta. Kuten edellä luvussa 2.2.4 kuvataan, yleisin poikkeus on se, että asuntoon ei ole muita hakijoita ja se olisi muutoin tyhjillään. Asuntojen vajaakäyttö on haitallista vuokratuloyhteisön muille, pienituloisille ja vähävaraisille asukkaille, koska siitä koituvat kustannukset ja menetetty vuokratulo jäävät omakustannusvuokrissa heidän kannettavakseen.

Kaiken kaikkiaan nykyisen lainsäädäntötilanteen valossa jää epävarmaksi, ovatko korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännön mukaiset asukasvalintaperusteet AHVL:n 56 §:ssä tarkoitettu hyväksyttävä syy vuokranantajan suorittamaan irtisanomiseen. Jos vuokrattuna olevia asuntoja haluttaisiin irtisanomisen keinoin tarvittaessa kohdentaa niitä eniten tarvitseville hakijoille, vuokrasopimukseen voitaisiin sisällyttää tätä koskeva irtisanomisehto. Jos taas haluttaisiin irtisanoa myös sellaisia, joiden vuokrasopimuksissa tällaista ehtoa ei olisi, oikeusvarmuuden parantamiseksi olisi harkittava säätämistä taannehtivasti erityisestä irtisanomisen syystä. Tällainen sääntelyä olisi poikkeus siitä, että pääsääntöisesti lainsäädännöllä ei puututa sopimussuhteiden pysyvyyteen. Sääntelyä olisi arvioitava perusoikeuksen rajoitusedellytysten kannalta. Irtisanomisen kohdentaminen ruokakuntiin, jotka eivät täytä asukasvalintaperusteita, edellyttäisi myös vuokranantajalle mahdollisuutta saada tieto ruokakuntien tuloista ja varallisuudesta.

### 2.4.3 Purkaminen

AHVL:n 61 §:n mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa, jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin lain säännöksiä, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vireillä olevassa huoneenvuokralakien muuttamisessa purkamisperusteisiin esitetään lisättäväksi muu erittäin painava syy (HE 33/2026 vp).

Häädöt ovat valtion tukemista vuokra-asunnoista yleisempiä kuin muista asunnoista (VATT Datahuone). Vuosina 2015—2023 valtion tukemista vuokra-asunnoista häädettyjen osuus asukkaista kasvoi noin 0,3 prosentista noin 0,5 prosenttiin. Samaan aikaan muissa asuntotyypeissä vuosittainen häädettyjen osuus pysyi noin 0,2 prosentissa. Tilanne koskee lähinnä tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja, koska erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista häädöt ovat harvinaisia. Häätöjen suurempi yleisyys johtuu todennäköisesti siitä, että asukasvalinnan mukaisesti valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu paljon pienituloisia ja vähävaraisia, jotka ovat alttiita vuokranmaksun vaikeuksille. Tiukentuva taloustilanne ja päihteidenkäyttö ovat viime aikoina näkyneet myös häiriöiden lisääntymisenä.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen KKO:2003:71 mukaan kunnallinen vuokratyöyhtiö ei ole velvollinen sietämään vuokranmaksun laiminlyöntejä selvästi laajemmin kuin vuokranantajalta yleensä edellytetään. Päätöksen mukaan tästä aiheutuvat seuraukset olisivat omiaan kertautumaan ja vaikuttamaan yhtiön talouteen tavalla, joka koituisi viime kädessä kaikkien yhtiön vuokralaisten vahingoksi. Asunnottomuuden torjumiseksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä on kuitenkin enenevässä määrin vuokravelkoja ja häätöjä ennalta ehkäisevää vuokravalvontaa ja asumisneuvontaa. Asumisneuvontaa on niissä kehitetty valtion tuella vuodesta 2009 lähtien.

## 2.5 Henkilötietojen käsittely

### 2.5.1 Henkilötietojen käsittely asukasvalinnassa

Asukasvalintatehtävän hoitaminen sisältää asukasvalintaperusteiden mukaan määräytyvien henkilötietojen käsittelyä. Yleisen tietosuoja-asetuksen (EU/2016/679) 4 artiklan 7 kohdassa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä toimii pääsääntöisesti vuokra-asuntojen omistaja. Kuten edellä luvussa 2.2.1 todettiin, asukasvalinnan voi omistajan puolesta hoitaa esimerkiksi

isännöintitoimisto tai sosiaalihuoltolain mukaisten asumispalvelujen tuottaja, jolloin omistaja ja asukasvalintaa hoitava organisaatio voivat olla yhteisrekisterin pitäjiä. Myös asukasvalinnan ollessa ulkoistettu omistaja vastaa siitä, että valtion tuen ehtona olevia vuokra-asuntojen käyttörajoituksia, kuten asukasvalinnan säännöksiä, noudatetaan.

Edellä luvussa 2.2.2 kuvattujen asukasvalintasäännösten nojalla asukasvalinnassa on selvittävä hakijan ja hänen mukanaan muuttavan ruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalintaa hoitaville organisaatioille ei ole säädetty tätä varten tiedonsaantioikeuksia esimerkiksi Verohallinnon tietovarannoista, vaan hakija toimittaa selvitykset itse.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä annetun ympäristöministeriön asetuksen (asuntohakemusasetus) mukaan hakemuksessa on mainittava huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedoista ainakin hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot sekä muiden asumaan tulevien nimet ja henkilötunnukset. Asunnontarpeen osalta on mainittava ainakin asunnottomuus ja sen kesto, muuttovelvoite nykyisestä asunnosta ja syy siihen sekä eräitä nykyistä asuntoa koskevia tietoja. Asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä kaikkien työssäkäyvien huoneistoon muuttavien palkkatodistukset bruttokuukausiansioista työnantajalta, verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta, todistus eläkkeen määrästä, selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos omaisuutta on, sekä muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota (esimerkiksi tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta, raskaustodistus tms.). Muun kuin Suomen kansalaisen oleskelulupaselvityksen liittämisestä asuntohakemusasetuksessa ei säädetä, mutta käytännössä tämä edellytetään korkotuki- ja aravalainsäädännön mukaisten käyttörajoitusten vuoksi. Käyttörajoitusten mukaan asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen sekä laissa tarkemmin määritelty Suomen kansalaiseen rinnastettava henkilö (pitkä korkotukilaki 11 § 3 momentti, aravarajoituslaki 4 § 3 momentti ja lyhyt korkotukilaki 10 § 2 momentti).

Asukasvalinnassa käsiteltävät tiedot voivat sisältää yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuihin erityisiin henkilötietoihin kuuluvia tietoja, joiden käsittely on lähtökohtaisesti kielletty. Tieto ruokakuntaan kuuluvien nimistä ja henkilötunnuksista voi olla yhdistettävissä henkilön seksuaaliseen suuntautumiseen. Euroopan unionin tuomioistuin on ratkaisussaan C-184/20, OT v Vyriausioji tarnybinės etikos komisija katsonut, että tietoa oli pidettävä 9 artiklan mukaisena erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvana tietona, kun tiedosta saattoi tehdä päätelmiä henkilön seksuaalisesta suuntautumisesta. Asuntohakemus voi myös sisältää hakijan terveydentilaa koskevia tietoja, esimerkiksi jos hakija haluaa niillä perustella tarvetta esteettömälle asunnolle tai välttämättömyyttä muuttaa pois nykyisestä asunnosta. Tietosuojalain (1050/2018) mukaan yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 1 kohdan mukaista erityisten henkilötietojen käsittelykieltoa ei sovelleta tietojen käsittelyyn, josta säädetään laissa tai joka johtuu välittömästi rekisterinpitäjälle laissa säädetystä tehtävästä. Tällöin rekisterinpitäjän ja henkilötietojen käsittelijän on toteutettava asianmukaiset ja erityiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien suojaamiseksi.

Annettaessa vuokralle valtion tukemia, käyttörajoitusten piirissä olevia vuokra-asuntoja, asukasvalintasäännösten noudattaminen on pakollista. Käytettävät asukasvalintaperusteet rajataan laissa ja tarkemmin asetustasolla. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on siksi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohta eli käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen veloitteen noudattamiseksi. Täydentävästi käsittelyn oikeusperusteena voi olla yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi, siltä osin kuin hakemuksissa ilmenee henkilötietoja,

joiden käsittelystä ei ole nimenomaisesti säädetty, mutta joiden käsittely seuraa asukasvalintatehtävästä ja jotka liittyvät esimerkiksi asunontarpeen kiireellisyyden arviointiin.

Koska asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, sovelletaan siitä vastaaviin organisaatioihin julkisen tiedon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, tiedonhallintalaki) 4 luvun säännöksiä tietoturvallisuudesta. Asukasvalintaa suorittavia henkilöitä koskevat virkavastuusäännökset. Lisäksi Varke ylläpitää asukasvalinnan ohjeita ja tarjoaa asukasvalintaa suorittaville ja siitä vastaaville organisaatioille säännöllisesti koulutusta lainsäädännön sisällöstä.

Ympäristöministeriön antamaa asuntohakemusasetusta ei ole päivitetty sen säätämisen jälkeen, ja se on joiltakin osin vanhentunut. Asetus koskee pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta vastaavia säännöksiä ei ole annettu. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan erityisesti arkaluonteisten henkilötietojen käsittelyä koskevaa sääntelyä on tietosuoja-asetuksen mahdollistamissa puitteissa syytä arvioida sääntelyn laintasoisuuden näkökulmasta. Henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn kohdalla on myös syytä pyrkiä selkeään ja ymmärrettävään lainsäädäntöön. (PeVL 15/2018 vp, s. 37 ja PeVL 14/2018 vp, s. 6.)

Sääntelyä päivitettäessä on erityisesti tarpeen arvioida henkilötunnusten käsittelyä voimassa olevan yleislainsäädännön ja viimeaikaisen oikeuskäytännön valossa. Tietosuojalain 29 §:n mukaan henkilötunnusta saa käsitellä rekisteröidyn suostumuksella tai, jos käsittelystä säädetään laissa. Lisäksi henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn ja hänen henkilötietojensa yksiselitteinen erottaminen muista rekisteröidyistä ja heidän henkilötiedoistaan (yksilöiminen) on tärkeää laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi sekä rekisteröidyn yksiselitteiseksi yksilöimiseksi muun muassa vuokraustoiminnassa. Käsittelyssä on kuitenkin noudatettava yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaista minimointiperiaatetta eli henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään. Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO 2023:56 katsonut, että kaikkien vanhempiensa kanssa vuokra-asunnossa asuvien tai asuntoa hakevien alaikäisten lasten henkilötunnusten säännönmukainen kerääminen huoltoyhtiön ovenavauspalvelujen ja huoli-ilmoitusten tekemisen vuoksi ei ole yleisen tietosuoja-asetuksen tarkoittamalla tavalla tarpeellista. Asianosaisena olleella vuokratyöyhteisöllä oli myös valtion tukemia vuokra-asuntoja, joiden osalta alaikäisten lasten henkilötunnuksia kerättiin asuntohakemusasetuksen nojalla. Päätöksen mukaan vuokratyöyhteisölle ohjeita antanut Apulaistietosuoja-valtuutettu oli hyväksynyt sen, että kyseisen asetuksen piiriin kuuluvilta henkilöiltä voidaan iästä riippumatta kerätä henkilötunnus.

### 2.5.2 Henkilötietojen käsittely asukasvalinnan valvonnassa

Asukasvalinnan valvontaa varten tapahtuva salassa pidettävien tietojen siirtäminen asukasvalinnasta vastaavalta organisaatiolta kunnalle tai hyvinvointialueelle perustuu melko yleisluontoisiin säännöksiin.

Pitkässä korkotukilaisessa tiedonsaantia koskeva säännös siirrettiin 1.3.2023 voimaan tulleella lakimuutoksella (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 512/2023) asukasvalinnan valvontaa koskevasta 11 d §:stä 33 §:ään, jonka mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Vastaava tiedonsaantioikeuksia koskeva säännös

on lyhyen korkotukilain 24 a §:ssä, kuitenkin ilman hyvinvointialueen oikeutta, sillä lyhyessä korkotukilaissa ei ole hyvinvointialueelle osoitettuja tehtäviä. Aravarajoituslaissa tiedonsaantisäännös on edelleen asukasvalinnan valvontaa koskevassa 4 d §:ssä. Säännöksen mukaan kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Ympäristöministeriön kyselyyn saamien vastausten perusteella henkilötunnuksia lukuun ottamatta vaikuttaa melko yleiseltä, että kunnalle tai hyvinvointialueelle toimitetaan asuntojen ja asukasvalintaperusteiden lisäksi säännönmukaisesti myös henkilötietoja, kuten nimiä ja syntymäaikoja. Yli puolet vastaajista ilmoitti toimivansa näin. Tällöin muodostuvat asiakirjat sisältävät tietoja henkilöiden perhe-elämästä ja vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta sekä mahdollisesti myös sosiaalihuollon tai työhallinnon asiakkuudesta, terveydentilasta tai vammaisuudesta taikka tietoja henkilön seksuaalisesta käyttäytymisestä ja suuntautumisesta. Asiakirjat ovat siten viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 24 §:n nojalla salassa pidettäviä. Vähemmistö kyselyn vastaajista ilmoitti, ettei henkilöiden tunnistetietoja koskaan toimiteta, ja joissakin tapauksissa niitä toimitetaan pyydettyä. Yleinen tiedonsiirtotapa on vastausten mukaan salattu sähköposti. Pääsääntöisesti toimintavan määrittelee valvoa viranomaisena, mutta se voi määrittää myös vuokrataloyhteisön järjestelmävalmiuksien perusteella. Yksi suurehko vuokrataloyhteisö ilmoitti, että tietoja ei siirretä, vaan valvoja kirjautuu yhteisön järjestelmään ja saa raporttinäkymän asukasvalinnoista.

Varken ohjeen mukaan asukasvalintoja valvovalla viranomaisella on oikeus saada nähtäväkseen kaikki tarvittavat asukasvalintaa koskevat asiakirjat valvontaa varten. Etukäteisvalvonnassa päätökset tehdään kirjallisena. Myös jälkivalvonnassa valvojan viranomaisen on syytä tehdä kirjallinen valvontapäätös. Hyväksyvä päätös voi olla esimerkiksi kiinteistön omistajan toimittamaan asiakirjaan tai raporttiin tehty, allekirjoituksella varmennettu hyväksyminen. Jos kunnassa tai hyvinvointialueella käytetään jälkivalvontaa, vuokratalon omistaja toimittaa valvovalle viranomaiselle kirjalliset asukasvalintapäätökset. Tehdyt valintapäätökset voidaan toimittaa myös asukasvalintalistoina, joista käyvät ilmi valinnan perusteet: asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko. ([Ohje asukasvalintojen valvonnasta kunnille ja hyvinvointialueille 30.5.2023.](#))

Valvontaa voidaan siis toteuttaa niin, että kunta tai hyvinvointialue saa tiedot asunnoista ja valittujen ruokakuntien asunnontarpeesta, tuloista ja varallisuudesta anonymieina. Kuitenkin etukäteisvalvontaa sekä yksittäisiä tarkastuksia varten kunnalla ja hyvinvointialueella on välttämätöntä olla oikeus tarkistaa myös henkilöllisyydet, asuntohakemusten liitteet ja asuntojen osoitteet.

Koska kunnalla ja hyvinvointialueella on harkinnanvaraa sen suhteen, milloin asukasvalinnan valvonnassa käsitellään henkilötietoja ja mitä henkilötietoja käsitellään, henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Kunta ja hyvinvointialue myös määrittelevät asukasvalinnan valvonnassaan henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset ja keinot, joten ne ovat yleisen tietosuojasetuksen 4 artiklan 7 kohdassa tarkoitettuja rekisterinpitäjiä. Ne ovat myös tiedonhallintalaissa tarkoitettuja tiedonhallintayksiköitä, joihin sovelletaan kyseisen lain tietoturvasääntöjä.

Tietojen luovuttamiseen asukasvalintaa hoitavan organisaation ja kunnan tai hyvinvointialueen välillä sovelletaan tiedonhallintalain tiedonsiirtosääntöjä. Tiedonhallintalain 22 §:n mukaan säännöllisesti toistuva ja vakiosisältöinen sähköinen tietojen luovuttaminen tietojärjestelmien välillä on toteutettava teknisten rajapintojen avulla, jos vastaanottavalla viranomaisella on

tietoihin laissa säädetty tiedonsaantioikeus. Säännöllisesti toistuva ja vakiosisältöinen tietojen sähköinen luovuttaminen voidaan toteuttaa muulla tavalla, jos teknisen rajapinnan toteuttaminen tai käyttö ei ole teknisesti tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Tietojen luovuttaminen teknisten rajapintojen avulla on toteutettava tietojärjestelmien välillä siten, että teknisesti varmistetaan luovutettavien tietojen tapauskohtainen tarpeellisuus tai välttämättömyys tietoja saavan viranomaisen tehtävien hoitamiseksi, jos luovutettavat tiedot ovat henkilötietoja tai salassa pidettäviä tietoja. Tiedonhallintalain 23 §:n mukaan viranomaiselle voidaan avata katseluyhteys tietovarannon sellaisiin tietoihin, joihin katseluoikeuden saavalla viranomaisella on tiedonsaantioikeus. Edellytyksenä katseluyhteyden avaamiselle on, että katselumahdollisuus on rajattu vain yksittäisiin hakuihin, jotka voivat kohdistua tiedonsaantioikeuden mukaisesti tarpeellisiin tai välttämättömiin tietoihin; sekä tietojen hakemisen yhteydessä selvitetään tietojen käyttötarkoitus.

Tiedonsaantia asukasvalinnan valvontaa varten koskevissa korkotuki- ja aravarajoituslainsäädännön säännöksissä tiedonsaanti on sidottu tietojen tarpeellisuuteen, mutta tietoja ei ole säännöksissä tai niiden perusteluissa lueteltu. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan viranomaisen tietojensaantioikeus salassapitovelvollisuuden estämättä on voinut liittyä jonkin tarkoituksen kannalta "tarpeellisiin tietoihin", jos tarkoitettujen tietosisällöt on pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi. Jos taas tietosisältöjä ei ole samalla tavoin luetteloitu, sääntelyyn on pitänyt sisällyttää vaatimus "tietojen välttämättömyydestä" jonkin tarkoituksen kannalta. (Esim. PeVL 13/2023 vp, s. 4.) Erityisesti arkaluonteisten tietojen, kuten henkilön terveydentilaa ja sairautta tai seksuaalista suuntautumista koskevien tietojen käsittely on syytä rajata täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään (esim. PeVL 15/2018 vp, s. 37 ja PeVL 3/2017 vp, s. 5). Sääntelyä tulisi muuttaa siten, että se täyttää mainitut edellytykset.

### 2.5.3 Henkilötietojen käsittely vuokrasuhteen aikana

Vuokrasuhteen aikana valtion tukemissa asunnoissa asuvien henkilöiden tuloja ja varallisuutta koskevia tietoja ei kerätä, sillä tällaista velvollisuutta ei ole vuokraloyhteisöille säädetty. Vuokralaisten henkilötietojen käsittely perustuu siten pääasiassa vuokrasuhteesta johtuviin tarpeisiin, esimerkiksi vuokran perimiseen.

Muista vuokranantajista poiketen vuokrattaessa pitkäaikaisella korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettuja asuntoja on kuitenkin noudatettava lakia yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (1169/2022, yhteishallintolaki). Lain tarkoituksena on muun muassa antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä turvata riittävä ja oikea-aikainen tiedonkulku asukkaiden ja vuokraloyhteisön välillä yhteishallinnossa. Vuokraloyhteisön tehtävänä on järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle. Vuokraloyhteisön on myös tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmäärityksikköä koskevista ja yhteistyöelimelle vuokraloyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai yhteishallintolain mukaisille toimielimille laissa tarkoitettujen oikeuksien käyttämiseksi. Laissa ei kuitenkaan ole henkilötietojen käsittelyä koskevia säännöksiä yhteishallinnon järjestämisestä tai tiedottamisesta. Varken ohjeen mukaan esimerkiksi kutsu asukkaiden kokoukseen tulee toimittaa kirjallisena asunnon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asukas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa. Lisäksi kokouskutsun pitää olla nähtävillä kiinteistön julkisessa tilassa, esimerkiksi ilmoitustaululla. ([Varke: Yhteishallinto valtion tukemissa vuokrataloissa](#))

Ympäristöministeriön kyselyyn saatujen vastausten perusteella valtion tukemissa asunnoissa asuvien henkilötietojen kerääminen vuokrasuhteen aikana vaihtelee. Joissakin vuokraloyhteisöissä tietoja kerätään järjestelmällisesti ja asiasta on sovittu

vuokrasopimuksissa tai ainakin ohjeistettu. Joissakin vuokrataloyhteisöissä tietojen kirjaaminen perustuu asukkaan oma-aloitteiseen ilmoittamiseen. Kerättävät tiedot ovat vastausten perusteella nimi ja syntymäaika tai henkilötunnus. Jotkut keräävät henkilötunnuksen vain täysi-ikäisistä asukkaista ja lapsista syntymäajan. Joissakin vuokrataloyhteisöissä kerätään vain asukkaiden lukumäärä tai ei tietoja lainkaan. Erityisryhmäasunnoissa, joissa asukkaalla on sosiaalihuoltolain mukaisia palveluja, tietojen keruu asukkaista liittyy myös palvelujen myöntämiseen. Lisäksi erityisryhmäasunnoissa, kuten opiskelija-asunnoissa, vuokrataloyhteisön on seurattava vuokralaisen kuulumista erityisryhmään. AHVL:n 17 a §:ksi ehdotettu vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus huoneiston muista asukkaista aiheuttaisi siis osalle valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavista yhteisöistä muutoksen toimintaan, kun ilmoitusten vastaanottaminen tulisi järjestää.

Vuokra-asukkaiden henkilötietojen käsittelyn oikeusperustetta on arvioitu huoneenvuokralakien muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä. Sen mukaan käsittelyyn voisi soveltua yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohta, joka koskee sopimuksen täytäntöönpanoa. Huoneistossa asuvien henkilöiden henkilötietojen käsittely voisi perustua myös tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan f alakohtaan, jonka mukaan käsittely on lainmukaista, jos se on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi, paitsi milloin henkilötietojen suojaa edellyttävät rekisteröidyn edut tai perusoikeudet ja -vapaudet syrjäyttävät tällaiset edut, erityisesti jos rekisteröity on lapsi. (HE 33/2026 vp, s. 173—175.)

Jos valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentamista varten lisättäisiin asukkaiden henkilötietojen käsittelyä myös asukasvalinnan jälkeen vuokrasuhteen aikana, tällaisen henkilötietojen käsittelyn tulisi perustua yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdassa säädettyyn oikeusperusteeseen. Jos käsittely ei perustuisi sopimuksen täytäntöönpanoon, vaan esimerkiksi yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseen, siitä tulisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaan säätää kansallisessa lainsäädännössä, käsittelyn olisi oltava tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi ja sitä koskevan lainsäädännön olisi täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhteinen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden.

## **2.6 Valtion vuokra-asuntotuotannon tukea koskevien lakien muut korjaustarpeet**

### **2.6.1 Muu valvonta ja tarkastukset korkotuki- ja aravalainsäädännössä**

Komission SGEI-päätöksen mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että SGEI-palvelun tuottamiseen myönnettävä korvaus täyttää päätöksessä vahvistetut vaatimukset ja erityisesti, että yrityksen saama korvaus ei ylitä päätöksessä määritettyä määrää. Jäsenvaltioiden on toimitettava komission pyynnöstä todisteet vaatimusten täyttymisestä. Tätä varten jäsenvaltioiden on tehtävä säännöllisiä tarkastuksia.

Varkella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on pitkän korkotukilain 8 §:ssä säädetty yleinen oikeus ohjata ja valvoa lain noudattamista. Lisäksi erityisiä valvonnan toimivaltasäännöksiä ovat edellä luvussa 2.5.2 käsitelty kunnan ja hyvinvointialueen tehtävä valvoa asukasvalintaperusteiden noudattamista sekä 13 d ja 26 §:ssä säädetty Varken tehtävät valvoa omakustannusvuokria ja yleishyödyllisyyttä. Lain 33 §:ssä säädetään kootusti mainittujen viranomaisten oikeudesta salassapitosäännösten estämättä saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Vastaavat valvontaa ja tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset ovat lyhyen korkotukilain 24 ja 24 a §:ssä, kuitenkin ilman

hyvinvointialueen oikeutta, sillä lyhyessä korkotukilaissa ei ole hyvinvointialueelle osoitettuja tehtäviä.

Aravarajoituslaissa sekä yleisestä valvontaoikeudesta että sitä ja 7 d §:ssä säädettyä omakustannusvuokrien valvontaa koskevista tiedonsaantioikeuksista säädetään 23 §:ssä. Sääntelytapa poikkeaa korkotukilakien sääntelystä. Pitkästä korkotukilaista poiketen hyvinvointialueille ei ole säädetty yleistä valvonta- ja ohjaustehtävää, vaan ainoastaan asukasvalintaperusteiden valvontatehtävä, jota koskeva tiedonsaantioikeussäännös on 4 d §:ssä. Samassa yhteydessä tulisi aravarajoituslain muutoksenhakua koskevaan 21 §:n 1 momenttiin lisätä hyvinvointialue yhtenä päätöksentekijänä samalla tavoin kuin korkotukilaeissa on. Tämä on epähuomiossa jäänyt toteuttamatta pykälää edellisillä kerroilla muutettaessa.

Valvontaa tehdään järjestelmällisesti sekä säännönmukaisen seurannalla että tarkastuksilla. Pitkän korkotukilain 33 §:n 2 momentin ja lyhyen korkotukilain 24 a §:n 2 momentin mukaan Varke ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Säännös puuttuu aravarajoituslaista. Tietoja toimittavat useat lainansaajat ja lainanmyöntäjät suuria määriä ja keskenään erilaisista tietojärjestelmistä. Valvovan viranomaisen määräyksillä annetaan tarkempia ohjeita esimerkiksi tietojen toimittamistavasta ja -muodosta (tietuekuvas), mikä mahdollistaa yhdenvertaisen ja tietoturvallisen valvonnan sekä tietojen tehokkaan käsittelyn.

Lisäksi Varkella ja Valtiokonttorilla on pitkän korkotukilain 34 §:n, lyhyen korkotukilain 24 b §:n ja aravarajoituslain 23 §:n mukaan oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta mainituissa laeissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Esitöiden mukaan säännöksen tarkoituksena on, että esimerkiksi Verohallinnolta voisi pyytää tietoja, joita lainansaajayhteisö on toimittanut sille verotusta varten, jos tietojen saaminen on tarpeellista vireillä olevan määrätyn valvontatehtävän suorittamiseksi (HE laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta, HE 12/2018 vp). Tarkemmin tietoja luovuttavia tahoja ei ole eritelty.

Viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta pyydettyjen tietojen osalta tiedonsaantioikeus on sidottu tietojen välttämättömyyteen. Tiedonsaantioikeus lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä sen sijaan on sidottu tietojen tarpeellisuuteen. Olisi harkittava tiedonsaantioikeuksien yhtenäistämistä niin, että se olisi aina sidottu välttämättömyyteen, sillä valvonnan kannalta tarpeellisten tietojen luetteleminen kattavasti säännöksissä tai niiden perusteluissa ei ole mahdollista. Perustuslakivaliokunta on paitsi henkilötietoja, myös liikesalaisuuksia koskevien tietojen osalta edellyttänyt, että tietojensaantioikeus joko kytketään välttämättömyysvaatimukseen tai tietosisällöt täsmennetään (PeVL 17/2016 vp, s. 6).

Pitkän korkotukilain 34 §:n, lyhyen korkotukilain 24 b §:n ja aravarajoituslain 23 §:n mukainen tiedonsaantioikeus ulottuu viranomaisten lisäksi myös muihin julkista tehtävää hoitaviin, joita ei ole tarkemmin listattu säännöksessä tai sen perusteluissa. Käytännössä tietoja pyydetään ja saadaan kuitenkin vain viranomaisilta, joten tiedonsaantioikeudesta on säädetty tarpeettoman laajasti. Perustuslakivaliokunta on esimerkiksi lausunnossaan 96/2022 vp (s. 4) katsonut, että sääntelyn ulottuminen lähtökohtaisesti kaikkiin viranomaisiin ja muihin julkisoikeudellisiin yhteisöihin olisi laajentanut tiedonsaantioikeuden välttämättömyyskriteeristä huolimatta ongelmallisen laajaksi ja edellyttänyt siten, että maininta muista viranomaisista ja muista julkisoikeudellisista yhteisöistä poistetaan tai säännöstä muuten täsmennetään olennaisesti.

Lisäksi tietojen luovuttamisesta teknisen rajapinnan avulla viranomaisten välillä ja katseluyhteyden avaamisesta viranomaiselle säädetään nykyisin tiedonhallintalaissa. Erillislaissa ei ole tarpeen säätää erikseen samasta asiasta.

Valvontaa koskevissa säännöksissä ei ole säädetty valvovan viranomaisen oikeudesta suorittaa valvontaan liittyviä tarkastuksia. Lisäksi aravarajoituslaista puuttuu säännös Varken ja Valtiokonttorin oikeudesta käyttää ulkopuolista asiantuntijaa tarkastustoiminnassaan.

## 2.6.2 Takauskorvaussäätely ja takauslainojen muutokset

Korkotukilainoihin sisältyvän valtion täytetakauksen mukaista takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvaukseen sisällytettäviä viivästyskorkoja rajoitettiin 1.3.2023 voimaan tulleilla lakimuutoksilla. Pitkän korkotukilain 29 §:n 2 momenttiin ja lyhyen korkotukilain 20 §:n 3 momenttiin lisättiin säännös, jonka mukaan takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Lakimuutoksen esitöiden mukaan säännös tarkoittaa käytännössä sitä, että valtio maksaa luottosopimuksen mukaista viivästyskorkoa siihen päivään, kun takauskorvauksen hakemisen edellytykset täyttyvät ja korkolain mukaista viivästyskorkoa siitä hetkestä lukien, kun takauskorvaushakemus on tullut Valtiokonttorissa vireille, siihen hetkeen, kun korvaus maksetaan (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi, HE 248/2022 vp, s. 29). Valtiokonttorin soveltamiskäytännössä on todettu tarpeelliseksi, että itse säännöksestä kävisi selkeämmin ilmi, mistä lukien viivästyskorko on rajoitettu enintään korkolain 4 §:n 1 momentin mukaiseksi. Selvyyden vuoksi lakeihin olisi syytä lisätä myös säännös takauskorvauksen hakemisesta Valtiokonttorilta.

Vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksellä annetussa laissa (856/2008, takauslainalaki) ei ole säädetty toimivaltaisesta viranomaisesta hyväksymään lainojen muutokset. Hyväksymiseen on sovellettu takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 8 §:ää, jonka mukaan päävelan ehtojen muuttaminen takaajan vahingoksi ei sido takaajaa, ellei hän ole antanut kyseiseen muutokseen suostumustaan taikka ellei takausta ole annettu yleistakauksena. Asiasta olisi kuitenkin tarpeen säätää erityislaissa, kuten korkotukilainsäädännössä on toimittu.

Lisäksi takauslainalain säännös takauskorvauksen maksamatta jättämisestä poikkeaa muusta takauskorvauksista valtion tukemassa asuntotuotannossa koskevasta lainsäädännöstä. Takauslainalain 12 §:n 3 momentin mukaan, jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- tai perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa ja menettely on loukannut takaajan etua, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain maksamatta. Jos lainanmyöntäjän toiminta on ollut törkeä, takauskorvaus voidaan jättää kokonaan maksamatta. Pitkän korkotukilain 32 §:n 4 momentin ja lyhyen korkotukilain 23 §:n 4 momentin mukaan hyvitys menetyksistä voidaan jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa. Omistusasuntolainoja koskevan asuntolainan valtioneuvoston päätöksellä annetun lain (340/2025) 12 §:n 4 momentin mukaan Valtiokonttori voi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja on asuntolainaa myöntäessään tai laina-aikana olennaisesti jättänyt noudattamatta tässä laissa tai muualla laissa säädettyä, hyvää luotonantotapaa tai hyvää pankkitapaa tai toiminut muuten tavalla, joka voi lisätä valtion takauskorvausriskiä. Siten vain

takauslainalaissa edellytetään, että menettely on loukannut takaajan etua tai että toiminta on ollut luonteeltaan törkeää.

### 2.6.3 Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arvioiminen

Pitkän korkotukilain 4 §:n 2 momenttiin lisättiin 1.2.2026 voimaan tulleella lakimuutoksella Varken velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Muutoksella tarkistettiin korkotukilainaksi hyväksymisen yleisten edellytysten säädöstasoa. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 9/2026.)

Vastaava velvollisuus tulisi lisätä lyhyen korkotukilain korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään. Pykälästä puuttuu myös asetuksenantovaltuus lyhyen korkotukiasetuksen 2 §:lle, joka sisältää tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen yleisistä edellytyksistä. Velvollisuus tulisi lisätä myös takauslainalakiin. Siten vuokra-asuntojen tuotantoon tarkoitettujen valtion tukemien lainojen hyväksymiseen liittyisi yhdenmukaisesti hyväksyvän viranomaisen velvollisuus arvioida lainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

### 2.6.4 Yleisluontoiset asetuksenantovaltuudet

Pitkän korkotukilain 40 §:ssä ja aravarajoituslain 25 §:ssä on vanhentuneet asetuksenantovaltuudet, joiden mukaan tarkemmat säännökset lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella. Tällaisten yleisten valtuutuksien nojalla ei käytännössä enää voida antaa tarkempia säännöksiä, vaan niiden sijaan laissa tulee olla yksilöidymmät asetuksenantovaltuudet. Myös korkotukilain 6 §:n 2 momentti, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista, on varsin yleinen eikä ole selvää, onko eräät pitkän korkotukiasetuksen säännökset annettu lain 6 §:n 2 momentin vai 40 §:n nojalla.

## 3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä. Valtion tukemilla vuokra-asunnoilla on tärkeä rooli myös asunnottomuuden ehkäisemisessä. Tavoitteena on myös vahvistaa valtion tukeen liittyvää käyttörajoitusta vain asuinkäyttöön ja omakustannusvuokraperiaatetta sekä mahdollistaa tehokas puuttuminen väärinkäyttöihin.

Esityksen tavoitteena on lisäksi kehittää valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä siten, että se täsmällisemmin täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän julkista hallintotehtävää koskevan lailla säätämisen vaatimuksen sekä perustuslain ja EU:n perusoikeuskirjan henkilötietojen suojaa koskevat vaatimukset yleisen tietosuoja-asetuksen asettamilla reunaehdoilla. Säännösten kehittämisen tavoitteellaan myös yhtenäisiä ja läpinäkyviä menettelytapoja.

Kolmanneksi esityksellä on tarkoitus toteuttaa tarvittavia selventäviä ja teknisiä päivityksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevaan lainsäädäntöön.

## 4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

### 4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutoksia pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin. Esitys sisältää myös luonnokset lakitason muutoksiin kytkettyistä muutoksista asukasvalinta-asetukseen, pitkään korkotukiasetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen.

Pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan AHVL:n 45 §:ssä säädetty vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa jatkossa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Lakeihin lisättäisiin myös säännökset kiellosta luovuttaa vuokra-asunnon osa alivuokrauksena toisen käytettäväksi muulla kuin AHVL:n 17 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla sekä kiellosta luovuttaa asunto tai sen osa rakentamislaisissa tarkoitettuun lyhyt vuokraukseen ja muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirrettäisiin tai vuokra-asunto luovutettaisiin vastoin mainittuja säännöksiä. Omakustannusvuokran noudattamisen valvomiseksi vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta sallittujen luovutusten aikana perimästään vuokrasta.

Pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin omistajien velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Vuokranantajalla olisi tässä tarkoituksessa oikeus pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot vastaavasti kuin asukasvalinnassa. Erityissäännöksenä AHVL:n irtisanomissääntelyyn nähden lakeihin lisättäisiin vuokranantajalle oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita. Seurantavelvollisuus ei koskisi erityisryhmäasuntoja.

Pitkän korkotukilain ja aravarajoituslain säännös mahdollisuudesta asettaa kunnan jäsen etusijalle asukasvalinnassa kumottaisiin.

Esityksessä ehdotetaan, että pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin sekä aravarajoituslakiin lisättäisiin säännös siitä, kenelle asukasvalintaa koskeva julkinen hallintotehtävä on annettu. Nykyisen ympäristöministeriön asuntohakemusasetuksen sijaan asuntohakemuksesta ja sen vähimmäissisällöstä säädettäisiin laissa. Tarkemmat säännökset asuntohakemuksesta annettaisiin lisäyksillä asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen. Alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon eikä henkilötunnuksia kerättäisi, ellei kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan. Muutoin asuntohakemussääntely vastaisi pitkälti nykytilaa.

Esityksessä ehdotetaan säädettävän lain tasolla siitä, että tilapäisen poikkeusluvan myöntäminen asukasvalinnasta kuuluu sekä kunnan että osaltaan hyvinvointialueen toimivaltaan. Asukasvalinta-asetusta täydennettäisiin vastaavasti. Asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen lisättäisiin myös, että edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukasvalintaperusteista poiketen valitun asukkaan kanssa tehtäisiin ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus, ellei toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tekeminen olisi perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai kyse olisi erityisryhmäasunnosta. Poikkeusperusteella tehtävästä asukasvalinnasta ilmoitettaisiin kunnalle tai hyvinvointialueelle etukäteen.

Asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovien kuntien ja hyvinvointialueiden olisi jatkossa tehtävä valvontatapapäätös, jossa määriteltäisiin valvonnan toteuttamistavat. Asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen lisättäisiin tarkemmat säännökset päätöksen vähimmäissisällöstä. Sääntely vastaisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nykyisin suosittelemaa käytäntöä.

Sekä asukasvalinnan valvontaa että muutoin korkotuki- ja aravarajoituslakien noudattamisen valvontaa koskevat tietojensaanti- ja tarkastussäännökset päivitetäisiin niin, että niihin tehdään valtiosääntöoikeuden ja tietosuojalainsäädännön edellyttämät muutokset ja ne yhtenäistettäisiin. Viranomaisten tietojensaantioikeuksia täsmennettäisiin koskemaan valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja.

Lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin ehdotetaan lisättävän pitkässä korkotukilaisessa oleva Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainan hyväksymismenettelyä. Takauslainalakiin ehdotetaan lisättävän myös säännökset siitä, että lainamuutokset hyväksyy Valtiokonttori. Lisäksi korkotuki- ja takauslainalaeissa täsmennettäisiin ja yhtenäistettäisiin säännöksiä takauskorvauksen maksamisesta.

Pitkän korkotukilain ja aravarajoituslain vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin ja tehtäisiin säädöstasoon ja asetuksenantovaltuuksiin liittyviä tarkistuksia.

## **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

### **4.2.1 Taloudelliset vaikutukset**

#### *Kotitalouksien asema*

Valtion tuella rakennetuissa, käyttörajoitusten alaisissa vuokra-asunnoissa asuu yli 330 000 kotitaloutta. Kotitalouksia ei ole yhtä paljon kuin asuntoja, sillä asunnoista osa on tyhjiillään. Tyhjiillään olevien asuntojen määrä on 2020-luvulla vaihdellut 6 000 ja 10 000 asunnon välillä ([Varke: Asuntomarkkinakatsaus 1/2025](#)). Noin 70 prosenttia ruokakunnista asuu tavallisissa vuokra-asunnoissa ja 30 prosenttia erityisryhmille tarkoitetuissa vuokra-asunnoissa.

Ehdotetut muutokset vuokraoikeuden siirtoon ja vuokra-asunnon luovuttamiseen toisen käyttöön koskisivat kaikkia valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvia ruokakuntia. Ehdotus asukasrakenteen seurannasta ja siihen liittyvästä irtisanomisoikeudesta koskisi tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvia kotitalouksia. Ehdotusten pääasiallinen kohderyhmä, jonka asemaa asunnon saannissa pyritään parantamaan, ovat kuitenkin sellaiset henkilöt ja perheet, jotka eivät asu valtion tukemassa vuokra-asunnossa, mutta tarvitsevat sitä, tai jotka tarvitsevat nykyistä edullisempaa tai sopivampaa valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Huomioon otettavia varallisuutta ja tuloja sekä asunnon hakemisen menettelyjä koskevat säännösehdotukset koskevat kaikkia edellä mainittuja kohderyhmiä.

Asukasrakenneselvityksen mukaan vuonna 2022 noin 25 200 pitkällä tai lyhyellä korkotukilainalla tai aravalainalla rahoitettujen tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asuntokuntaa ylitti nyt asukasvalintaperusteena olevat enimmäistulorajat. Lukema saattaa olla hieman alempi, jos tulot tarkistetaan yksilöllisesti todellisen asunnon asuvan ruokakunnan mukaan (ks. luku 2.2.4.1). Varallisuuden osalta valtakunnallista rekisteripohjaista tarkastelua ei ole. Varallisuuden huomioon ottamisessa on käytössä kunta- ja hyvinvointialuekohtaisia enimmäisrajoja.

Esityksen mukaan asukasvalinnassa, vuokraoikeuden siirrossa ja asukasrakenteen seurannassa ei varallisuutena ja tuloina otettaisi huomioon ruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, ellei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Muutoksen vaikutus olisi pieni, sillä asukasvalintaperusteet täyttyviin ruokakuntiin kuuluvilla alle 18-vuotiailla harvoin on voimassa olevan lain mukaan huomioon otettavaa arvoltaan vähäistä suurempaa varallisuutta tai pysyviä tuloja.

Vuokraoikeuden siirto olisi esityksen mukaan pääsääntöisesti mahdollinen vain, jos siirronsaajana olevan vuokralaisen perheenjäsenen ruokakunta täyttää asukasvalintaperusteet. AHVL:n yleissääntelyn mukaan siirronsaajan tulee asua kyseisessä asunnossa, joten hän kuuluu vuokralaisen kanssa samaan ruokakuntaan. Vuoden 2022 tilastoihin perustuneen asukasrakenneselvityksen mukaan noin 40 prosentissa tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja asuu enemmän kuin yksi henkilö. Asukasvalinnan enimmäistulorajat ylittäviä useamman kuin yhden henkilön asuntokuntia oli noin 11 700. Erityisryhmäasunnoissa yhtä henkilöä suurempi ruokakunta ja myös vuokraoikeuden siirto on harvinaista, koska asuminen perustuu erityisen tuen tarpeeseen. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien ruokakuntien varallisuutta ja tuloja ei voimassa olevan lain mukaan asukasvalinnan jälkeen seurata, joten osa mahdollisesti vuokraoikeuden siirtoa harkitsevista ruokakunnista ei täytä asukasvalintaperusteita.

Vuokraoikeus siirretään useimmiten vuokralaisen puolisolle tai lapselle. Siirron motiivina voi olla turvata siirronsaajan ruokakunnan asuminen esimerkiksi vuokralaisena olevan puolison muuttaessa pois erotilanteesta tai vuokralaisena olevan vanhemman muuttaessa itselleen sopivampaan asumismuotoon. Motiivina voi olla myös vuokralaisen terveyden heikentymisestä johtuva vuokrasopimukseen liittyvien asioiden hoitamisen helpottaminen. Vuokraoikeuden siirron muuttuminen luvanvaraiseksi ja ehdolliseksi voi aiheuttaa sen, että kotitaloudet viivyttävät asumisjärjestelyjä. Lopulta sellaiset kotitaloudet, joissa asukasvalintaperusteet eivät täyty, etsivät asunnon muualta ja heille aiheutuu siitä kustannuksia mahdollisesti lisääntyvinä asumiskustannuksina ja muuttokustannuksina sekä mahdollisesti myös asuinalueen vaihtuminen. Ruokakunnan käytössä ollut valtion tukema vuokra-asunto vapautuu tällöin muiden vuokra-asuntoa tarvitsevien haettavaksi.

Luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa vaikuttaisi sellaisiin kotitalouksiin, jotka esimerkiksi työpaikan tai perhetilanteen muutoksen vuoksi etsivät kiireisesti vuokra-asuntoa toiselta paikkakunnalta tai jotka sosiaaliturvaan tehtyjen muutosten vuoksi etsivät edullisempaa asuntoa muualtakin kuin omasta kotikunnasta. Haku kohdistuu tällöin usein valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Muutoksen merkitys vaihtelee kohdekunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Monissa kunnissa etenkin kasvukeskusten ulkopuolella asuntoja on usein vapaina eikä samaan asuntoon ole tyypillisesti useita hakemuksia, jolloin kunnan jäsenyyttä ei käytännössä ole aiemminkaan otettu huomioon. Kunnissa, joissa edullisista, erityisesti toimeentulotuen vuokranormin mukaisista asunnoista on paljon kysyntää, kunnan jäsenen etusijan poistaminen voi yksittäisessä tapauksessa helpottaa valituksi tuleamista. Viimeksi mainituissa tilanteissa taas kunnassa jo asuvan hakijan asunnon vaihtaminen puolestaan voisi vaikeutua. Lausuntopalautteen perusteella etusijasäännöksen soveltaminen on kuitenkin ollut vähäistä, koska on harvinaista, että hakijat olisivat asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa.

Ehdotettu asuntojen kohdentamiseen perustuva vuokranantajan irtisanomisoikeus vaikuttaisi kotitalouksiin samankaltaisesti kuin vuokraoikeuden siirron rajoittaminen. Jos vuokrasopimus irtisanotaan, vuokralaisen on etsittävä asunto muualta, mistä aiheutuu kustannuksia mahdollisesti lisääntyvinä asumiskustannuksina ja muuttokustannuksina sekä mahdollisesti

myös asuinalueen vaihtuminen. Vuokralaisen käytössä ollut valtion tukema vuokra-asunto vapautuu tällöin muiden vuokra-asuntoa tarvitsevien haettavaksi.

Irtisanomisperusteena olisi sekä asunnon soveltuminen asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi että vuokralaisen ruokakunnan sellainen taloustilanne, että asukasvalintaperusteet eivät heidän kohdallaan täytyisi. Vuokralainen voisi ennakoida asiaa muun muassa vertaamalla ruokakunnan tuloja asukasvalinnan enimmäistulorajaan ja varallisuutta kunnan käyttämään varallisuusrajaan. Vuokranantajan suorittaman irtisanomisen mahdollisuus voisi nopeuttaa vuokralaisen oma-aloitteista poismuuttoa. Kielteisenä taloudellisena seurauksena voisi olla, että vuokralaisen ruokakunta pyrkisi hillitsemään tulojen ja varallisuuden nousua esimerkiksi välttämällä hakeutumista paremmille ansiotuloille ja säästöjen tai muun omaisuuden kerryttämistä. Lakimuutos itsessään voi johtaa vuokralaisen reagoimiseen tai signaalina voi toimia vuokranantajan pyyntö toimittaa varallisuus- ja tulotiedot. Lakimuutoksen vaikutusten voidaan lähtökohtaisesti arvioida kohdistuvan erityisesti yksinasuviin, joita on määrällisesti eniten asukasvalinnan tulorajat ylittävistä asutokunnista. Pariskunnat ja kahden aikuisen lapsiperheet ovat asukasrakenneselvityksen mukaan kuitenkin keskimäärin suurituloisempia kuin yksinasuvat. Yhden aikuisen lapsiperheet ovat pienituloisimpia. Pariskunnilla ja kahden aikuisen lapsiperheillä on todennäköisesti myös useammin kunnan varallisuusrajan ylittävä yhteen laskettu varallisuus. Perheillä on kuitenkin yleensä käytössä kaksio tai suurempi asunto, joka ei välttämättä sovellu pientä vuokra-asuntoa tarvitseville hakijoille. Merkitystä on tällöin myös käytössä olevan asunnon muilla vuokratasoon vaikuttavilla ominaisuuksilla. Vuokralainen, jolla ei ole tietoa hakijoiden tarpeista, ei voisi tältä osin varmuudella ennakoida irtisanomisperusteen täyttymistä omalla kohdallaan.

#### *Vaikutukset vuokrataloyhteisöjen talouteen ja toimintaan*

Valtion tukeen perustuvien käyttörajoitusten piirissä olevia vuokra-asuntoja omistavia yhteisöjä on yhteensä noin 800. Näistä noin 300 on kuntien omistamia vuokrataloyhtiöitä ja noin 500 yleishyödyllisiä yhteisöjä. Kuntaomisteiset yhtiöt omistavat noin 90 prosenttia tavallisista vuokra-asunnoista. Erityisryhmien vuokra-asunnoista taas suurimman osan omistavat yleishyödylliset yhteisöt. Suurimmat valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen omistajat ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy, Espoon Asunnot Oy, Y-Säätiö, VAV-konserni (Vantaa) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, joilla on yhteensä yli neljännes käyttörajoitusten piirissä olevista valtion tukemista vuokra-asunnoista (noin 95 000 asuntoa). Lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja on noin 20 yhteisöllä, joilta ei edellytetä yleishyödylliseksi nimeämistä.

Asukasvalintatehtävän täsmentäminen lakiin vaikuttaisi vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen käytännön toimintaan, mutta se selkeyttäisi niiden asemaa julkisesta hallintotehtävästä huolehtivina organisaatioina. Omistajat voisivat jatkossakin sopia asukasvalintatehtävän hoitamisesta esimerkiksi isännöintiyrityksen kanssa tai antaa asuntoja välivuokralle, jolloin välivuokraaja vastaisi asukasvalinnasta. Asuntojen omistaja vastaa kuitenkin aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, joten omistajan on varmistuttava toimeksiannon saajan asiantuntemuksesta. Asiaa on käsitelty tarkemmin Värken (aiemmin Ara) ohjauskirjeessä ([Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ja siihen liittyvä virkavastuu 22.6.2023](#)).

Myös asuntohakemusta koskevat uudet säännökset vastaisivat pääosin nykyistä asuntohakemusasetusta ja käytäntöjä. Poikkeuksena tähän luopuminen hakijaa ja tämän puolisoa lukuun ottamatta alle 18-vuotiaiden henkilöiden henkilötunnusten keräämisestä sekä varallisuus- ja tulotietojen keräämisestä ja huomioon ottamisesta asukasvalinnassa aiheuttaisi

kertaluontoisia muutostarpeita asuntohakemuslomakkeisiin ja asunnonhakuohjeisiin. Muutos vähentäisi tulo- ja varallisuustietojen käsittelyä vähäisessä määrin.

Vuokraoikeuden siirtoja koskeva hallinnollinen työ lisääntyisi siten, että siirrot olisi käsiteltävä samalla tavalla kuin asukasvalinnat lukuun ottamatta etusijajärjestyssääntelyyn perustuvaa vertailua muihin hakijoihin. Enimmäistulorajojen käyttöönoton valmistelun yhteydessä yhteen asukasvalintaan kuluva työajaksi arvioitiin keskimäärin yksi tunti. Muutoin vuokraoikeuden siirrosta aiheutuu joka tapauksessa vuokrasopimuksen uusimiseen liittyvää hallinnollista työtä. Suurimmassa osassa yhteisöjä vuokraoikeuden siirtoja voidaan arvioida tapahtuvan korkeintaan noin kymmenen kertaa vuodessa ja monessa yhteisössä huomattavasti harvemmin. Kuitenkin paljon tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavissa yhteisöissä määrä voi olla merkittävä. Ympäristöministeriön kyselyn mukaan suurimmassa vuokrataloyhteisössä, Helsingin kaupungin asunnot Oy:llä, vuokraoikeuden siirtoja tapahtuu yli 200 vuodessa. AHVL:n 45 §:ään esitetty edellytys siirronsaajan vähintään vuoden asumisajasta huoneistossa saattaa joidenkin osalta vähentää kiinnostusta vuokraoikeuden siirtoon ja siten niiden määrää. Kaikkien vuokrataloyhteisöjen olisi varauduttava ohjeistamaan asukkaita vuokraoikeuden siirtoa koskevasta muutoksesta. Muutoksesta huolimatta vuokrataloyhteisöllä säilyisi AHVL:n 45 §:ssä säädetty mahdollisuus vastustaa vuokraoikeuden siirtoa perustellusta syystä.

Vuokra-asunnon luovuttamista toisen käyttöön koskevat muutokset tukisivat vuokrataloyhteisöjen toimintaa omakustannusvuokraperiaatteen noudattamisessa ja käyttörajoitusten vastaisen vuokra-asuntojen käytön estämisessä. Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltäminen ei olisi tällöin välttämätöntä sisällyttää vuokrasopimuksiin, jotta siihen voitaisiin tehokkaasti puuttua. Asukkaiden tietoisuuden varmistamiseksi heitä olisi kuitenkin edelleen syytä ohjeistaa asiasta.

Luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa vaikuttaisi vuokrataloyhteisöihin siten, että asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevia hakijoita ei voitaisi asettaa eri asemaan kunnan jäsenyyden perusteella. Tilanteet, joissa hakijat ovat keskenään samassa asemassa, ovat todennäköisesti harvinaisia. Muutos voi kuitenkin lisätä asuntohakemuksia toisen kunnan jäseniltä. Kokonaisuutena vaikutus hakemusmääriin on todennäköisesti melko vähäinen, sillä tälläkin hetkellä on mahdollista hakea valtion tukemaa vuokra-asuntoa mistä tahansa kunnasta. Yhdessä sosiaaliturvassa huomioitaviin asumiskuluihin kohdistuneiden muutosten kanssa luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa saattaa kuitenkin osaltaan vahvistaa olemassa olevia ilmiöitä, kuten esimerkiksi toimeentulotuen asumisnormin ylittävien muuttoalttiutta ja hakeutumista kunnan rajojen yli halvempien vuokrien alueille sekä asunnottomien henkilöiden hakeutumista suuriin kaupunkeihin.

Asukasvalintaa valvovan kunnan tai hyvinvointialueen valvontatapapäätöksellä voi olla vuokrataloyhteisön toimintaa selkeyttävä vaikutus. Valvontatapapäätöksen tekemisvelvoite toisi menettelytavat sinne, missä koetaan valvonnan jääneen toteutumatta tai epäselväksi. Ehdotettu asetustason säännös siitä, että asukasvalintaperusteista poikkeavista asukasvalinnoista olisi ilmoitettava etukäteen kunnalle tai hyvinvointialueelle, voisi hidastaa asukasvalintojen läpimenoa. Arviolta poikkeusvalintojen etukäteisvalvonta on harvinaisempaa kuin valvontatapapäätökset, vaikka sitä suositellaan Varken ohjeissa. Kunnan tai hyvinvointialueen muodostamalla käytännöllä ilmoittamista olisi mahdollisuus sujuvoittaa.

Ehdotettu asetustason säännös asukasvalintaperusteista poikkeavissa asukasvalinnoissa käytettävien määräaikaisten sopimusten lisäämisestä olisi tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavan vuokrataloyhteisön hallinnollista työtä lisäävä muutos. Säännöksen tarkoitus ei olisi kuitenkaan aiheuttaa hallinnollista työtä turhaan alueella tai kohteessa, jossa

alhaisen kysynnän tilanne arvioidaan pysyväksi, ja siksi vuokrasopimus voitaisiin edelleen tehdä toistaiseksi, jos se olisi perusteltua vuokra-asunnon tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Vuokrataloyhteisö joutuisi kuitenkin arvioimaan asiaa, tarpeen mukaan myös yhteistyössä asukasvalintaa valvovan kunnan kanssa. Ympäristöministeriön kyselyn perusteella poikkeusvalintojen osuus jäi vuonna 2025 useimmiten alle viiteen prosenttiin. Joissakin yhteisöissä niiden osuus oli kuitenkin suurempi esimerkiksi siitä syystä, että hakijoita on ollut markkinatilanteessa tavallista vähemmän. Vuokrasopimuksen määräaikaisuus mahdollistaisi sen, että tiedettäisiin, milloin asunto on viimeistään seuraavan kerran käytettävissä myös asukasvalintaperusteet täyttävälle hakijoille, jos kysyntätilanne muuttuu. Määräaikainen sopimus voisi nopeuttaa sellaisten asuntojen ensimmäistä vuokraamista, joiden saanti asukasvalintaperusteet täyttävän asukkaan käyttöön ei esimerkiksi vuokratason johdosta onnistu. Toisaalta määräaikaisuus voi myös vähentää kysyntää ja siten hidastaa vuokraamista. Vuokrataloyhteisön tulisi itse arvioida sopiva määräaika ja muut tarvittavat ehdot.

Vuokrattuina olevien asuntojen tarpeen ja soveltumisen seuraaminen vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden kannalta olisi uusi velvollisuus tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Vuokrataloyhteisön tulisi itse suunnitella, miten ja kuinka usein seuranta toteutetaan. Vuokrataloyhteisöillä todennäköisesti on valtaosin asutokannastaan ja niissä voimassa olevista vuokrasopimuksista rekisterit, joita seurannassa voisi hyödyntää. Seuranta voisi olla tarkempaa niistä asunnoista, jotka esimerkiksi vuokratasoltaan ja kooltaan vastaisivat vuokrataloyhteisön hakijakunnan tarpeita ja joille olisi kysyntää asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden joukossa. Vuokrataloyhteisön harkinnassa olisi, milloin vuokralaiselta olisi syytä pyytää tiedot ruokakunnan varallisuudesta ja tuloista ja olisiko vuokrasopimus perusteltua irtisanoo asunnon saamiseksi asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden käyttöön. Uuden sääntelyn asukkaissa mahdollisesti aiheuttaman huolen vuoksi vuokrataloyhteisössä voisi tulla tarpeelliseksi tiedottaa asukkaita yhteisössä noudatettavasta seurannan ja asuntojen kohdentamisen käytännöstä.

Tilanteita, joissa irtisanomiselle olisi ehdotetun säännöksen mukainen hyväksyttävä syy, olisi arviolta useammin suurissa kaupungeissa ja kehyskunnissa. Valtion tukeman vuokra-asunnon saaminen on näillä alueilla VAR-indeksin mukaan pääsääntöisesti vaikeampaa kuin harvaan asutummilla alueilla ([Varke: Asuntomarkkinakatsaus 1/2025](#)). Asukasvalinnan tulorajat ylittävistä asutokunnista lähes puolet asui vuonna 2022 pääkaupunkiseudulla ja lähes kolmannes Helsingissä. Pääkaupunkiseudulla tulorajan ylittäneiden asutokuntien asumisajat ovat pidempiä kuin Suomessa keskimäärin, mikä heijastanee alueen tiukempaa asuntomarkkinatilannetta. Suhteellisesti eniten tulorajat ylittäviä asutokuntia on Helsingissä Jätkäsaaren ja Lauttasaaren alueilla sekä Kalasatamassa, Arabianrannassa ja Viikinrannassa. Niissä kuitenkin myös valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat keskimääräistä korkeammat, joten edellytys soveltumisesta asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi ei välttämättä täytyisi. Molemmat ehdotetun irtisanomisen perusteet voisivat todennäköisemmin täytyä Itä-Helsingin ja Itä-Vantaan alueilla, joissa valtion tukemia vuokra-asuntoja on paljon ja tulorajan ylittäneitä asutokuntia määrällisesti eniten. ([Tulojen vaikutus asumiseen valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:21](#), s. 47—51.)

Kokonaisuutena vuokraoikeuden siirron rajoittaminen, määräaikaiset vuokrasopimukset sekä asukasrakenteen seuranta ja irtisanomismahdollisuus asuntojen kohdentamisen perusteella edistäisivät vuokra-asuntojen kiertoa. Kääntöpuolena voi olla kysynnän heikkeneminen, jos hakijat alkavat kokea valtion tukeman vuokra-asunnon pysyvyyden aiempaa epävarmemmaksi. Vaihtuvuuden hallinnollisilla kustannuksilla ja mahdollisella tyhjäkäynnillä on omakustannusjärjestelmässä vuokra vaikutuksia. Sääntelyn kokonaisuudessa vuokrataloyhteisöillä olisi määräaikaisten vuokrasopimusten ja irtisanomisperusteiden käytössä

harkinnanvaraa. Harkinnanvara mahdollistaisi myös paikallisiin tarpeisiin sovitun soveltamiskäytännön muodostamisen.

#### *Vaikutukset julkiseen talouteen*

Välillisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentuminen tehokkaammin pienituloisille ja vähävaraisille voi vähentää asumistuki- ja toimeentulotukimenoja. Toimeentulotukimenojen mahdollinen väheneminen kohdistuisi myös kuntiin toimeentulotuen osarahoittajina. Tukimenoihin vaikuttaa kuitenkin myös omakustannusvuokratason kehittyminen. Mitä suurempi osuus yleisen asumistuen ja toimeentulotuen saajista sijoittuu asumaan valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, sitä enemmän kyseisen asuntokannan vuokrataso vaikuttaa tuen tasoon, sillä perustoimeentulotuessa hyväksyttävät tarpeellisen suuruiset asumismenot vahvistetaan vuosittain perustuen pitkälti toimeentulotuen saajien ja yleisen asumistuen saajien keskimääräisiin asumismenoihin.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasrakenteen painottuminen enenevässä määrin pienituloisiin ja vähävaraisiin voi lisätä vuokraloyhteisöjen vuokratappioita ja asuntojen vuokratasosta johtuvaa tyhjääkäyttöä. Myös päihteenkäyttöön liittyvät asumishäiriöt voivat yleistyä ja lisätä vuokraloyhteisön kustannuksia. Kehitys voimistaa itseään, jos hakijat alkavat karttaa rauhattomia vuokrataloja ja asuntoja jää siksi tyhjilleen. Välillisesti vuokraloyhteisön talouden mahdollinen heikkeneminen lisää tarvetta tervehdyttämistoimiin ja valtion takausriskiä. Riskin lisääntymistä pyritään esityksessä hillitsemään siten, että vuokraloyhteisöillä säilyisi asukasvalintaan ja vuokraoikeuden siirtoon sisältyvä harkinnanvara sekä harkinnanvaraa myös vuokrattuina olevien asuntojen kohdentumisen toteuttamisessa ja vuokrasopimusten irtisanomiskäytännöissä. Irtisanominen voisi esityksen mukaan kohdentua tarkoituksenmukaisesti vain asukasvalintaperusteet täyttävälle hakijoille soveltuviin asuntoihin, mikä vähentäisi asuntojen tyhjääkäytön riskiä.

#### 4.2.2 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

##### *Perus- ja ihmisoikeusvaikutukset*

Vuokraoikeuden siirron rajoittaminen, asukasvalintaperusteista poikkeavien vuokrasopimusten määräaikaisuuden lisääminen sekä vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuus kohdentamisen perusteella parantaisivat eniten asunnontarpeessa olevien, esimerkiksi asunnottomien ja asunnottomuuden riskissä olevien, sekä pienituloisten ja vähävaraisten hakijoiden mahdollisuuksia saada valtion tukema vuokra-asunto. Perustuslain 19 §:n 4 momentissa ja kansainvälisissä ihmisoikeusvelvoitteissa tarkoitettu julkinen tuki asunnon järjestämiseen kohdentuisi tarkemmin asuntomarkkinoilla haavoittuvassa asemassa oleville.

Asukasvalintaperusteiden laajempi käyttäminen edistää ihmisten yhdenvertaisuutta. Asukasvalintasäätelyä voidaan pitää positiivisen erityiskohtelun muotona, jolla pyritään tasaamaan mahdollisuuksia terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään asumiseen. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat tärkeä mahdollisuus asunnonhakijoille, jotka taloudellisen tilanteen aiheuttaman haavoittuvuuden lisäksi kokevat myös esimerkiksi etniseen taustaan perustuvaa syrjintää vapailta asuntomarkkinoilla.

Ehdotetuilla muutoksilla edistettäisiin valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentamista pienituloisille ja vähävaraisille lapsiperheille. Lastensuojelulain (1283/2023) 35 §:n mukaan, kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu riittämättömästä toimeentulosta, puutteellisista asumisoloista tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen kuntoutumiselle, hyvinvointialueen on viivytyksettä järjestettävä riittävä

taloudellinen tuki sekä yhteistyössä kunnan kanssa korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto. Lapsiperheiden asunnottomuus on Suomessa harvinaista, joskin asiasta on vaikeaa saada kattavaa tietoa. Marraskuussa 2025 tiedossa oli kuitenkin yli sata lasta, joiden perhe oli asunnottomana. (Asunnottomat Suomessa 2025, s. 19 ja 35). Asunnottomuutta ennalta ehkäisevän asumisneuvonnan asiakkaiksi on taloustilanteen tiukentuessa hakeutunut aiempaa enemmän lapsiperheitä.

Luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa vahvistaisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta, kun asunnon saaminen ei riippuisi siitä, minkä kunnan alueella asunnonhakija tällä hetkellä asuu tai on viimeksi asunut. Muutos vahvistaisi myös asunnonhakijan oikeutta valita asuinpaikkansa. Sellaisia pienituloisia ja vähävaraisia asunnonhakijoita, jotka käytännössä voisivat hyötyä siitä, että kunnan jäsenyydellä ei olisi merkitystä, ovat esimerkiksi ne, joiden edellinen asuinpaikka on ollut ulkomailla, joiden asuinpaikka on sukulaisten tai tuttavien luona, mutta omaa asuntoa ei ole tai joiden on vaikeaa saada asuntoa aiemmalta kotipaikkakunnaltaan esimerkiksi vuokravelkojen tai syrjinnän takia. Myös esimerkiksi vankilasta vapautuminen voi olla tilanne, jolloin henkilölle olisi tärkeää voida asettua uudelle paikkakunnalle.

Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien kannalta muutokset merkitsisivät kuitenkin eräiden perusoikeuksien kaventumista. Vuokranantajan oikeus käsitellä heidän asunnontarvetta, tuloja ja varallisuutta koskevia henkilötietojaan laajenisi, mikä kaventaisi heidän yksityisyydensuojaansa. Vuokraoikeuden siirtoa koskevat oikeudet olisivat valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvilla jatkossa kapeammat kuin muissa vuokra-asunnoissa asuvilla. Omaisuuden suojaan sisältyvä sopimusten pysyvyys heikkenisi, kun vuokranantajalla olisi esityksen mukaisten ehtojen täyttyessä hyväksyttävä syy irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja joissakin tapauksissa myös vuokraoikeuden siirron estyminen voi aiheuttaa tarpeen muuttaa eri asuinalueelle, mikä vaikuttaa erityisesti lapsiperheisiin siten, että voidaan joutua vaihtamaan varhaiskasvatus- ja koulupaikkaa ja muutkin sosiaaliset kontaktit voivat katketa. Asukasrakenneselvityksen mukaan vuonna 2022 pitkällä ja lyhyellä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitetuissa tavallisissa vuokra-asunnoissa asui noin 3 000 vähintään kahden aikuisen lapsiperhettä, joiden tulot ylittivät nykyiset asukasvalinnan enimmäistulorajat. Yhden aikuisen lapsiperheistä tällaisia oli noin 1 000.

Esityksessä luovuttaisiin alle 18-vuotiaiden lasten varallisuuden ja tulojen huomioon ottamisesta asukasvalinnassa, mikä olisi johdonmukaista sen kanssa, että lapsi ei ole elatusvelvollinen eikä lapsen varoja voi käyttää muun perheen elatukseen. Jos alle 18-vuotias kuitenkin on itse asunnon hakija ja muuttaa asuntoon joko yksin tai oman puolisonsa tai lapsensa kanssa, hänen ja alle 18-vuotiaan puolison varallisuus ja tulot otettaisiin edelleen huomioon. Viimeksi mainittuja tilanteita voi olla esimerkiksi nuorisoasunnoissa, opiskelija-asunnoissa ja vammaisille henkilöille tarkoitetuissa asunnoissa.

#### *Vaikutukset valtiotukijärjestelmän hyväksyttävyyteen*

Asukasvalintaperusteiden käytön laajentaminen, majoitustoiminnan ja muun asumisesta poikkeavan käytön selkeä kieltäminen sekä sen ja omakustannusperiaatteen valvonnan tehostaminen parantaisivat valtion tukeman asuntokannan ja sen luotuksen yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä. Samanlainen vaikutus voidaan arvioida olevan valvontatapapäätöksen kattavalla käyttöönottamisella ja asukasvalintaperusteista poikkeavien valintojen valvonnan tehostamisella.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkempi kohdentaminen asukasvalintaperusteet täyttävälle kotitalouksille, selkeät ja läpinäkyvät menettelyt sekä tehokkaampi puuttuminen väärinkäytöksiin ovat erityisen tärkeitä, kun valtiontalouden sopeutukset johtavat säästöihin monista ihmisille tärkeistä palveluista. Asuntojen tuotantoon hyväksytyjen korkotukilainojen korkotukimaksuista ja mahdollisista takauskorvauksista sekä aiemmin myönnettyjen aravalainojen mahdollisista luottotappioista ei kuitenkaan voida säästää, vaan valtio on sitoutunut niihin hyväksyessään tai myöntäessään lainan. Samaan aikaan on yleisen edun mukaista pyrkiä kehittämään järjestelmää tavalla, joka ei lisäisi takauskorvaus- ja luottotappioriskejä, ja tästä syystä ehdotukset sisältävät myös valtion tukemien vuokra-asuntojen alueellisen ja paikallisen kysynnän huomioon ottamisen mahdollistavaa joustoa.

### *Vaikutukset segregaatioon*

Segregaatiolla tarkoitetaan tässä yhteydessä väestön eriytymistä eri asuinalueille ja asuin-kohteisiin esimerkiksi sosiodemografisin tai etnisiin perusteisiin, mikä johtaa hyvä- ja huono-osaisten alueiden erilaistumiseen.

Asunnontarpeen ja erityisesti tulojen ja varallisuuden rajojen asettaminen sekä käytön laajentaminen myös vuokrasuhteen aikaisiin tilanteisiin on omiaan vähentämään asukasrakenteen monipuolisuutta valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Vuonna 2025 käyttöön otettujen asukasvalinnan enimmäistulorajojen arvioitiin vaikeuttavan mahdollisuutta asukasvalinnan keinoin edistää monipuolista ja sosiaalisesti tasapainoista asukasrakennetta. Nyt ehdotetuilla asukasvalintaperusteiden ulottamisella vuokraoikeuden siirtoihin, poikkeusperusteisten vuokrasopimusten määräaikaisuuden lisäämisellä ja asuntojen kohdentamisesta johtuvilla irtisanomisilla voidaan arvioida olevan samansuuntainen vaikutus. Segregaation torjumisen keinona painottuu asuinalueiden suunnittelu ja rakentaminen, jolloin asukasrakenteen monipuolisuutta toteutetaan enemmän asuinaluekohtaisesti kuin talokohtaisesti tai taloyhtiökohtaisesti. Jo segregoituneilla alueilla, joilla on suhteellisesti paljon valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa, talo- ja taloyhtiökohtaisen asukasrakenteen monipuolisuuden väheneminen vaikuttaa vahvemmin segregatiota edistävästi kuin tasapainoisemmin rakentuneilla alueilla. Segregaation kannalta ehdotetut lakimuutokset toimitusvirheellisesti hyödyllisimminkin tasapainoisesti rakentuneilla alueilla, joilla hyväosaisten asukkaiden osuus myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa on tavanomaista suurempi, mutta kyseisten alueiden suhteellisesti korkea vuokrataso kuitenkin heikentää mahdollisuuksia sijoittaa asuntoihin olennaisesti nykyistä pienituloisempia ja vähävaraisempia asukkaita.

### *Vaikutukset kuntiin ja hyvinvointialueisiin*

Kunnat ja hyvinvointialueet valvovat valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteiden noudattamista. Ehdotetut muutokset alle 18-vuotiaita koskevien tietojen, kunnan jäsenen etusijasta luopumisen ja vuokraoikeuden siirtojen osalta olisi huomioitava myös valvonnassa. Voimassa olevan lain mukaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella valvonnasta vastaavalle viranomaiselle. Asukasvalintaperusteiden käyttöalan laajentaminen vuokraoikeuden siirtoihin ja vuokrattuina olevien asuntojen seurantaan voisi lisätä yksittäisiä kanteluja. Kantelujen määrästä tällä hetkellä ei ole koottua tietoa. Ennen vuoden 2023 toimivallan siirtymistä kuntiin kanteluita tuli noin 5–10 vuosittain valtakunnallisesti.

Valvontatapa päätöksen tekeminen muuttuisi ohjeesta velvoittavaksi. Valvontatapa päätös olisi valmisteltava ja tehtävä sellaisissa kunnissa ja hyvinvointialueilla, joilla sitä ei vielä ole. Muutoksen arvioidaan aiheuttavan toimenpiteitä erityisesti pienemmissä kunnissa ja joillakin hyvinvointialueilla. Asetuksen tarkentavalla säännöksellä luotaisiin päätöksen

vähimmäissisällölle puitteet, jotka kuitenkin vastaavat nykyisiä Varken ohjeita. Kunta ja hyvinvointialue määrittelisivät itse paikallisten ja alueellisten olosuhteiden mukaan päätöksen muut sisältötarpeet sekä päivittämisen tiheyden, ja Varke voisi edelleen antaa asiasta tarkempia ohjeita. Päätöksentekomenettely ja muutoksenhaku säilyisivät kuntalain ja hyvinvointialueesta annetun lain mukaisina. Kuntalaisten ja hyvinvointialueen jäsenten näkökulmasta valvontatapapäätöksen arvioidaan lisäävän valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan läpinäkyvyyttä ja siten järjestelmän hyväksyttävyyttä.

Tilapäisten poikkeuslupien antamisen toimivalta säädettäisiin kuntien lisäksi hyvinvointialueille valvontatoimivallan jakautumista vastaavasti. Muutoin tilapäisten poikkeuslupien osalta kyse olisi toimivallan säädöstason korjaamisesta, joka ei vaikuttaisi käytännön työhön. Asukasvalintaperusteista poikkeavat asukasvalinnat, jotka tehtäisiin siksi, että edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, ilmoitettaisiin jatkossa kunnalle tai hyvinvointialueelle ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Tämä muuttaisi käytäntöjä sellaisissa kunnissa ja hyvinvointialueilla, joissa poikkeusvalintoihin ei ole säännönmukaista etukäteisvalvontaa. Kunta ja hyvinvointialue voisivat valvontatapapäätöksissään tai muutoin linjata, miten laajasti ilmoituksessa olisi oltava tietoja sekä tehdä tarkempia tarkastuksia harkintansa mukaan.

Viranomaisten tietojensaantia koskevan sääntelyn päivittäminen selkeyttäisi kunnan ja hyvinvointialueen oikeutta saada asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömät tiedot suoraan asukasvalinnan tekevältä organisaatiolta. Tiedot voidaan kuitenkin saada myös asuntojen omistajan kautta riippuen siitä, miten omistaja on asian järjestänyt.

Kuntaomisteisilla vuokrataloyhteisöillä on paljon tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja, joita koskisivat vuokrattuina olevien asuntojen seurantaan koskevat uudet säännökset. Valvontaoikeuden kautta kunta voisi saada ajantasaista tietoa niiden ja muiden kunnassa toimivien vuokrataloyhteisöjen omistamien asuntojen kohdentumisen tilanteesta.

#### *Vaikutukset valtion viranomaisiin*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) ohjaa asukasvalintaa ja tarjoaa vuokrataloyhteisöjen käyttöön asuntohakemuksen mallilomakkeen. Asukasvalintaohjeita ja mallilomaketta tulisi päivittää, ja Varken tulisi tiedottaa vuokrataloyhteisöjä uusista säännöksistä. Vuokraoikeuden siirrosta, asukasvalintaperusteista poikkeavista asukasvalinnoista ja vuokrattuina olevien asuntojen seurannasta arvioidaan tulevan erityisesti yhteydenottoja. Lisäksi valvontatapapäätöksen tekemisestä olisi tiedotettava ja tarvittaessa ohjattava kuntia ja hyvinvointialueita. Esitettyjen muutosten arvioidaan lisäävän Varken työmäärää jonkin verran, erityisesti ennen ja jonkin aikaa jälkeen muutosten voimaantulon. Työmäärän lisäys hoidettaisiin nykyisillä resursseilla, mikä voisi aiheuttaa tehtävien priorisointia.

Varken velvollisuudesta lainan hyväksymisen yhteydessä arvioida lainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä säädettäisiin lain tasolla lyhyiden korkotukilainojen ja takauslainojen osalta samoin kuin aiemmin pitkien korkotukilainojen osalta. Kyse on säädöstason tarkistamisesta ja lainsäädännön yhtenäisyydestä, joka ei käytännössä lisää Varken työmäärää nykyisestä.

Valtiokonttori hoitaa jo nykyisin takauslainojen muutosten hyväksymisen, joten asiaa koskevan toimivaltasääntelyn lisääminen takauslainalakiin ei vaikuttaisi Valtiokonttorin työmäärään. Takauskorvauksia koskevilla säännösmuutoksilla olisi Valtiokonttorin toimintaa selkeyttävä

vaikutus. Toukokuussa 2026 voimassa olevia takauslainoja on 104, ja niiden muutoksia haetaan pääsääntöisesti muutamia vuodessa. Takauskorvauksia on takauslainoille maksettu toistaiseksi kaksi kertaa, yhteensä noin 6,4 miljoonaa euroa.

Viranomaisen tietojensaantia valvontaa varten ja tarkastuksia koskeva sääntely selkeytyisi. Käytäntöjen muutoksia tästä ei kuitenkaan aiheutuisi.

## **5 Muut toteuttamisvaihtoehdot**

### **5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Valmistelun aikana selvitettiin mahdollisuutta siihen, että asukasvalintaa tekevät organisaatiot saisivat oikeuden tarkistaa hakijoiden ja heidän ruokakuntansa tulotiedot Verohallinnon ylläpitämästä tulotietojärjestelmästä (tulorekisteri). Tämä sujuvoittaisi asukasvalintaa ja vähentäisi salassa pidettävien liiteasiakirjojen käsittelyä. Uusien käyttäjäorganisaatioiden suuren määrän vuoksi Verohallinto ei kuitenkaan nykyisillä resursseillaan pystyisi selviytymään lisääntyvästä käyttöoikeuksien hallinnoinnista. Muutos edellyttäisi hallinnointiresurssien rahoittamista joko nykyiseen rakenteeseen tai tulotietorekisterin laajentamista uudella rajapinnalla ja käyttöoikeuksien hallinnoinnin osoittamista esimerkiksi Varken tehtäväksi. Tulorekisterin käyttöönotosta on siksi tässä valmistelussa jouduttu luopumaan, ja tulojen tarkistaminen perustuu jatkossa edelleen hakijan toimittamiin liitteisiin.

Hallitusohjelman mukaisesti selvitettiin mahdollisuutta ylläpitää sosiaalisen asuntotuotannon edullista vuokratasoa nostamalla hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tulorajan jälkeen sekä mahdollisuutta solmia jatkossa vuokrasopimukset määräaikaiseksi siten, että asunnot eivät ole määräajan jälkeen hyvätuloisten käytettävissä. Selvityksen mukaan vuokran korottaminen tulojen noustessa olisi määräaikaista vuokrasopimuksia helpommin yhteensovittavissa oikeasuhtaisuuden ja kohtuuttomien tilanteiden välttämisen kanssa. Mallista arvioitiin koituvan huomattavia tietojärjestelmäkustannuksia sekä hallinnollisia kustannuksia, joiden ei tulisi rasittaa muiden vuokralaisten omakustannusvuokraa. Selvityksen mukaan kustannuksen kattamiseen käytettävän vuokrahyödyn kertyminen olisi kuitenkin epävarmaa, koska asukkaat voivat myös muuttaa pois tulotasonsa parantuessa. ([Tulojen vaikutus asumiseen valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:21.](#))

Valmistelun aikana on ollut esillä myös vaihtoehto, jossa vuokralaisten tuloja seurattaisiin säännöllisesti ja tietyin ehdoin tulorajan ylittyminen johtaisi vuokrasopimuksen irtisanomiseen. Myös tämä malli edellyttäisi tulorekisterin käyttömahdollisuutta ja aiheuttaisi vuokratyöyhteisöille säännöllisiä hallinnollisia kustannuksia, joilla olisi vuokravaikutuksia kaikille vuokralaisille. Mallissa olisi myös muutoin kehittämistarpeita. Esimerkiksi varallisuuden huomiotta jättäminen voisi johtaa epätasapuoliseen kohteluun vuokralaisten välillä. Kategorinen malli ei myöskään ottaisi huomioon asuntomarkkinatilanteen alueellisesta eriytyemisestä johtuvia, niin ikään vuokravaikutteisia kustannuksia aiheuttavia käyttöasteongelmia, joita esiintyy valtakunnallisella tasolla mutta myös paikallisemmin.

### **5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot**

#### *Ruotsi*

Ruotsissa noin kolmannes asukkaista asuu vuokralla ja noin puolet vuokra-asunnoista kuuluu yleishyödyllisille kunnallisille asunto-osakeyhtiöille (Allmännyttan). Malliin ei sovelleta EU:n SGEI-valtiontukisäännöstöä. Ruotsi on viime vuosina soveltanut SGEI-tukia vain ikääntyneiden ja opiskelijoiden asuntotuotannon sekä energiatehokkuuskorjausten tukemiseen.

Yleishyödylliset kunnalliset asunto-osakeyhtiöt toimivat liiketaloudellisin perustein, mutta kantavat samalla yhteiskunnallista vastuuta. Kunnalla tai kunnilla yhdessä tulee olla määräysvalta yhtiössä. Allbolagenin voimaan tullessa yhtiöt siirtyivät omakustannusperiaatteesta muiden vuokranantajien varsin yleisesti käyttämään järjestelmään, jossa vuokrataso määritellään kollektiivisesti vuokranantajien ja vuokralaisjärjestöjen kesken.

Yleishyödyllisen kunnallisen asunto-osakeyhtiön asuntoa voi hakea lähtökohtaisesti kuka tahansa. Asunnon saamisen edellytykset määräytyvät pitkälti yhtiökohtaisesti. Yleensä vaatimuksena on vuokriin liittyvä maksuhäiriöttömyys ja säännölliset tulot. Joskus vaaditaan jopa minimituloa. Vuokra-asuntojen jonotus on Ruotsissa yleisesti pahoin ruuhkautunut. Ruotsin hallituksen tilaamassa selvityksessä (Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14) ehdotetaan laajasti toimia asuntomarkkinoiden toimivuuden parantamiseksi. Selvityksen mukaan asuntomarkkinoilla ovat huonossa asemassa ne, joilta puuttuu varallisuutta, riittäviä tuloja, suhteita ja jonotushistoriaa sekä joilla on velkoja ja maksuhäiriömerkintöjä. Tämä kuormittaa sosiaalitoimintaa ja lisää alivuokralaisilmiötä. Selvityksen mukaan asuntomarkkinoilla tulisi olla käytössä selektiivisiä toimia ja asunnon saamisen tulisi järjestyä mahdollisimman pitkälle sosiaalihuoltolain ulkopuolisin keinoin. Selvityksessä ehdotetaan muun muassa kunnallisen asunnonvälityksen käyttöön ottamista ja jonotusajan ohella myös tarvelähtöisten kriteerien käyttämistä. Tarvelähtöisiä kriteerejä voisivat olla esimerkiksi vakinaisen asunnon puute, lapsiperheen ahdas asuintilanne ja pienituloisuus.

Vuokralaisen oikeuksista säädetään maakaaren 12 luvussa (Jordabalk 1970:994 12 kap. Hyra, ”hyreslagen”). Maakaaren 12 luvun säännökset ovat vuokralaisen suojaksi pakottavia.

Vuokralainen, joka ei aio käyttää asuinhuoneistoa, voi vuokranantajan luvalla siirtää vuokraoikeuden lähiomaiselleen, joka asuu vuokralaisen kanssa vakinaisesti. Lupa on annettava, jos muutos on vuokranantajalle kohtuullinen. Lupa voidaan liittää ehtoja. Sama koskee vuokralaisen kuolinpesää. Vuokralainen voi vuokranantajan luvalla myös vaihtaa asuinhuoneiston vuokraoikeuden toisessa huoneistossa asuvan vuokralaisen kanssa. Lupa on annettava, jos vaihtoon on varteenotettava syy eikä siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Edelleenvuokraaminen on myös sallittua vuokranantajan luvalla. Lupa on annettava, jos vuokralaisella on erityisistä perheolosuhteista, iästä, sairaudesta, tilapäisestä työskentelystä tai opiskelusta toisella paikkakunnalla, pitkällä ulkomailla oleskelusta tai näihin verrattavista olosuhteista johtuva varteenotettava syy edelleenvuokraukseen eikä vuokranantajalla puolestaan ole aiheellista perustetta kieltäytyä. Edelleenvuokralaiselta perittävä vuokra ei myöskään saa ylittää maakaaren 55 §:n mukaan kohtuullista vuokraa. Lupa edelleenvuokraamiseen voi olla määräaikainen ja sisältää ehtoja. Edelleenvuokrausta koskevia säännöksiä sovelletaan myös majoitustarkoituksessa tehtävään lyhyt vuokraukseen, joka ei Ruotsissa ole yleistä vuokrahuoneistoissa (HE 83/2026, s. 69).

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaisella on kuitenkin oikeus jatkaa vuokrasopimusta paitsi, jos irtisanomiseen on laissa mainittu nimenomainen syy tai vuokrasuhteen päätyminen ei muuten ole hyvän tavan vastaista eikä vuokralaisen näkökulmasta kohtuutonta.

### *Tanska*

Tanskassa yleishyödyllinen asuntokanta kattaa 20 prosenttia koko asuntokannasta. Yleishyödyllinen asuntosektori koostuu rekisteröidyistä asuntoyhteisöistä, joiden toimintaa valvovat kunnat. Tanska soveltaa yleishyödylliseen asuntotuotantoon EU:n SGEI-valtiontukisääntelyä.

Yleishyödyllistä asuntosektoria sääntelee laki yleishyödyllisistä asunnoista (lov om almene boliger, LBK nr 1343 af 24/11/2023; almenboligloven). Tavoitteena on tarjota kaikille tarvitseville kohtuuhintaisia asuntoja ja mahdollisuus vaikuttaa asuinoloihinsa. Vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Asukasvalinnassa tarkoitus on asuttaa ryhmiä, joilla on vaikeuksia hankkia sopivaa asuntoa markkinaehtoisesti ja samalla pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen. Yleishyödyllinen asuntoyhteisö voi koostua useammasta asuntoyksiköstä (boligafdelinger), joilla voi olla toisistaan poikkeavia järjestelyjä. Lapsiperheille, pariskunnille ja yksinasuville tarkoitettujen nk. perheasuntojen lisäksi yleishyödyllinen sektori tuottaa asuntoja erityisesti ikääntyneille ja nuorille. Vain nuorisoasunnoissa asumisoikeus on ajallisesti rajoitettu, muutoin asukkaiden kelpoisuutta ei vuokrasuhteen aikana uudelleen arvioida.

Yleishyödylliset vuokra-asunnot ovat kaikkien haettavissa pääsääntöisesti jonotusperiaatteella, mutta käytössä on osittain myös nk. joustava vuokraus (fleksibel udlejning) eli kiireellisessä asunnon tarpeessa olevia asetetaan etusijalle. Jonotuksesta voi periä maksua. Asuntoyhteisöt tai kunnat voivat lainsäädännön puitteissa asettaa omia etusijakriteerejään joustavaan asukasvalintaan. Etusijalle voidaan asettaa esimerkiksi lapsiperheet, erotilanteessa tai työn vuoksi asuntoa tarvitsevat sekä iäkkäät ja vammaiset hakijat. Usein kunta varaa oikeuden jakaa 25 prosenttia yleishyödyllisistä asunnoista. Kuitenkin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla toimiva KAB on asettanut tiukemmat asukasvalintakriteerit tietyille alueille (asuntoyksiköihin), joilla asuntokunnan aikuisilta edellytetään muun muassa työ- tai koulutuspaikkaa, tiettyä koulutustasoa ja minimitulotasoa sekä puhdasta rikosrekisteriä.

Vuokraehtoja yleishyödyllisissä vuokra-asunnoissa koskee erityislaki, laki yleishyödyllisen asunnon vuokrauksesta (lov om leje af almene boliger, LBK nr 928 af 04/09/2019).

Vuokraoikeus yleishyödyllisessä asunnossa voi siirtyä asunnossa asuneille vuokralaisen lapsille tai asunnossa vähintään kaksi vuotta asuneelle muulle henkilölle vuokralaisen kuoltua. Vuokralaisilla on myös oikeus vaihtaa asuntoja keskenään ja jopa yksityisellä sektorilla vuokralalla asuvien kanssa; vuokranantaja voi kuitenkin edellyttää muun muassa, että vuokralainen on asunut asunnossa vähintään kolme vuotta eikä asukkaita tule olemaan enempää kuin yksi asuinhuonetta kohti. Lisäksi edelleenvuokraaminen enintään kahdeksi vuodeksi on mahdollista, jos vuokralainen itse joutuu työn, opiskelun tai vastaavan syyn takia väliaikaisesti asumaan muualla. Edelleenvuokraaminen voidaan sallia myös lyhytvuokrausalustan kautta (esimerkiksi KAB).

Vuokranantaja voi irtisanoa yleishyödyllisen asunnon vuokrasopimuksen laissa mainitusta nimenomaisesta syystä tai jos muutoin tärkeästä syystä vuokranantajan on välttämätöntä päättää vuokrasopimus.

Huonokuntoisimpien ja -maineisimpien alueiden kehittämistä on vauhditettu vuonna 2018 käyttöön otetulla nk. rinnakkaisyhteiskuntasäätelyllä (Et Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030). Alueita on kolmessa eri kategoriassa ja ne valikoituvat kriteereillä, joista yksi on asukkaiden keskimääräinen bruttotulo. Tavoitteena on vähentää yleishyödyllisen asuntokannan osuus näillä alueilla 100 prosentista 40 prosenttiin. Keinot vaihtelevat asukasvalinnasta asuntokannan rakennemuutoksiin. Asukkaisiin kohdistuu muun muassa toisille alueille muuttamista, sosiaaliturvaa ja lasten koulunkäyntiä koskevia vaatimuksia. Euroopan unionin tuomioistuin on käsitellyt ennakkoratkaisupyynnön, joka koski unionin syrjintälainsäädännön soveltamista tiettyyn aluekriteeriin (Asia C-417/23). Segregaatiota pyritään torjumaan myös nostamalla joustavan asukasvalinnan osuutta, jolloin esimerkiksi kunta voi sijoittaa asukkaita tasaisemmin eri alueille. Lisäksi vuonna 2015 kaavoituslainsäädäntöön lisättiin kunnille mahdollisuus varata uusien asuinalueiden

asuntokannasta enintään 25 prosenttia yleishyödylliseen asumiseen, maanomistuksesta riippumatta.

### *Norja*

Norjassa noin 23 prosenttia kotitalouksista asuu vuokralla. Heistä noin 8 prosenttia asui kunnallisissa vuokra-asunnoissa vuonna 2023.

Kunnallisten vuokra-asuntojen (kommunal bolig) asukasvalintakriteerit vaihtelevat kunnittain. Esimerkiksi Oslossa asunnon hakemiseen on varallisuus- ja tuloraja. Vuokra määräytyy käyvän vuokran periaatteella ja on yleensä markkinavuokraa matalampi. Vuokraan voi saada kunnallista asumistukea. Kunnallisia vuokra-asuntoja ei Norjassa usein katsota pysyviksi asumisratkaisuuksi, vaan vuokrasopimukset ovat määräaikaista. Vuokrasopimukseen voi kuitenkin hakea jatkoa. Yleensä käytetään vuokrasopimuslaissa (Leie om husleieavtaler, LOV-1999-03-26-17) säädettyä vähimmäisaikaa määräaikaisten vuokrasopimuksille, joka on kolme vuotta.

Vuokrasopimuslain uudistamisesta on valmistunut selvitys vuonna 2024 (Ny boligleielov, Norges offentlige utredninger 2024:19). Selvityksessä on pohdittu muun muassa vuokrasopimusten yleisen vähimmäismääräjän pidentämistä kolmesta viiteen vuoteen. Lisäksi selvityksen tekijöistä enemmistö suosittelee, että vuokralaiselle säädettäisiin oikeus tietyn ehdoin jatkaa vuokrasuhdetta.

Norjassa on myös vuonna 2023 tullut voimaan uusi laki kunnan asuntososiaalisesta vastuusta (Boligsosialoven, LOV-2022-12-20-121). Lain mukaan kunnalla on velvollisuus yksilöllisesti tukea asuntomarkkinoilla huonossa asemassa olevia. Tuki voi olla muun muassa neuvontaa ja konkreettista apua asunnon hakemisessa ja rahoittamisessa.

Lakihankkeiden taustalla on Kansallinen asuntopoliittinen strategia 2021—2024, jonka yhtenä tavoitteena oli säätää laki selkeyttämään kunnan vastuuta asumisesta. Asuntomarkkinoilla huonossa asemassa olevalla tarkoitetaan sitä, että henkilö ei pysty hankkimaan tai pitämään sopivaa asuntoa ja on asunnoton, riskissä menettää kotinsa tai asuu sopimattomissa oloissa. Tällaisia ihmisiä oli strategian valmistumisen aikaan 3,5 prosenttia väestöstä ja heistä puolet asui vuokralla. Strategiaporin mukaan 1980—90 -luvuilla perustetut kunnalliset asuntosäätiöt nähdään nykyisin huonosti toimivaksi järjestelmäksi. Strategiassa asetettiin tavoitteeksi myös tukea entistä useampaa omistusasumiseen sekä lisätä vuokralla asumisen turvallisuutta ja asuntopoliittikan sosiaalista kestävyyttä.

Vuokraoikeuden siirrosta ja alivuokrauksesta säädetään vuokrasopimuslain 7 ja 8 luvussa. Vuokrasopimuslain säännökset ovat pakottavia vuokralaisen hyväksi. Voimassa olevan lain mukaan vuokralainen ei saa alivuokrata tai muutoin siirtää huoneistoa toisen hallintaan ilman vuokranantajan lupaa, ellei muuta ole sovittu. Jos kysymys on enintään kahden vuoden väliaikaisesta oleskelusta toisella paikkakunnalla työn, opiskelun, asepalveluksen, sairauden tai muun painavan syyn vuoksi, lupa voidaan evätä vain vuokraajaan liittyvistä objektiivisista perusteista tai jos huoneistoon muuttaisi selvästi liikaa asukkaita. Myös vuokraoikeuden siirto edellyttää vuokranantajan lupaa, ellei toisin ole sovittu. Vuokralaisen kuollessa vuokraoikeuden siirtoon ovat kuitenkin oikeutettuja huoneistossa asuva vuokralaisen puoliso ja huoneistossa vähintään viimeiset kuusi kuukautta asuneet vuokralaisen jälkeläiset suoraan alenevassa polvessa sekä eräät muut henkilöt tietyissä tilanteissa. Erotilanteissa huoneistosta pois muuttavan vuokralaisen puolisoilla on oikeus siirtyä jatkamaan vuokrasuhdetta. Myös muilla kotitalouden jäsenillä on tämä oikeus tietyissä tilanteissa.

## 6 Lausuntopalaute

### 6.1 Lausuntokierros 4.3.–12.4.2024

Asukasvalintatehtävistä säätäminen, kunnan jäsenen etusijasta luopuminen asukasvalinnassa, tilapäisiä poikkeuksia koskeva toimivaltasäätely sekä aravarajoituslain tiedonsaantioikeuksia ja tarkastuksia koskeva sääntely ovat olleet valmistelussa aiemmin ja niistä saatiin palautetta keväällä 2024 järjestetyllä lausuntokierroksella. Lausunnot ovat valtioneuvoston julkisessa hankeikkunassa tunnuksella [YM010:00/2023](#).

#### *Asukasvalintatehtävistä säätäminen*

Lausuntopalautteessa tuli esille erityisesti hyvinvointialueiden toimiminen useassa roolissa niiden järjestämisvastuulla olevan tuetun asumisen kentällä ja tarve säätää siitä, että hyvinvointialue voi vastata järjestämisvastuulleen kuuluvien erityisryhmien asumiseen liittyvästä asukasvalinnasta. Lisäksi tuli esille yleisemmin toivomus selventää eri toimijoiden vastuita ja velvollisuuksia asukasvalinnassa ja sen valvonnassa. Oikeusministeriön ja oikeuskanslerin lausunnoissa todettiin, että säätämisyjärjestysperusteluissa tulisi arvioida, täyttyvätkö tässä asiassa kaikki perustuslain 124 §:ssä tarkoitetut edellytykset. Palautteen perusteella ehdotettavaan säännökseen on lisätty, että asukasvalinnan voi tehdä myös kunta ja hyvinvointialue. Asukasvalintatehtävää koskevan sääntelyn sijainti on uudessa esitysluonnoksessa muutettu siten, että se olisi nyt samassa pykälässä asukasvalinnan valvontatehtävää koskevan sääntelyn kanssa (pitkä korkotukilaki 11 d § ja aravarajoituslaki 4 d §). Asuntohakemusta ja valvontatapapäätöstä koskevien uusien säännösehdoitusten voidaan arvioida selventävän toimijoiden vastuita. Palaute on huomioitu myös perusteluissa.

#### *Kunnan jäsenen etusijasta luopuminen asukasvalinnassa*

Lausunnonantajien kannat kunnan jäsenen etusijasta luopumisesta jakaantuivat. Osa lausunnonantajista tunnisti, että etusijasta luopuminen on tarpeellista sosiaaliturvaa koskevien lakimuutosten vuoksi. Yhdenvertaisuusvaltuutettu totesi, että julkisesti tuettujen asuntojen hakijoiden tarpeet toiselle paikkakunnalle muutolle voivat olla moninaisia eikä kaikkia tarpeita välttämättä tunnisteta asukasvalintaa tehtäessä riittävästi. Tämä ei saisi johtaa toiselta paikkakunnalta muuttavan epäsuotuisaan kohteluun asukasvalinnassa.

Osa lausunnonantaneista kunnista arvioi, ettei etusijan poistamisella olisi suurta vaikutusta. Osa taas vastusti ehdotettua muutosta ja piti tärkeänä oman kunnan jäsenen etusijalle asettamisen mahdollisuutta jatkossakin silloin, kun hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys on sama. Helsingin kaupunki arvioi, että etusijan poistaminen nostaisi todennäköisesti asuntojen hakemuskäyriä Helsingissä. KOVA ry katsoi lausunnossaan, että etusijalla on mahdollistettu kunnan omistamissa yhtiöissä kunnan asukkaiden asumisesta huolehtiminen, mutta huomautti, ettei ongelma ole tuensaajan kannalta kunnan asukkaan etusija hakijoiden vertailussa, vaan kohtuuhintaisten asuntojen riittämätön määrä. Kiinteistöliitto totesi lausunnossaan, että kunnan asukkaan etusijan poistaminen asukasvalinnassa parantaisi muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia saada valtion tukema vuokra-asunto ja lisäisi yhdenvertaisuutta asunnonhakijoiden kesken. Etusijan poistaminen tehostaisi myös vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, asuntoihin liittyvän julkisen tuen kohdentumista eniten tarvitseville ja työvoiman liikkuvuutta.

Valtiovarainministeriö totesi, että esitysluonnosta tulisi täydentää siten, että siinä otettaisiin huomioon esimerkiksi kunnallinen itsehallinto, kuntien harjoittama asuntopolitiikka ja valtion tukemien vuokra-asuntojen rooli tämän asuntopolitiikan toteuttamiskeinona.

Esitysluonnoksessa tulisi arvioida näiden seikkojen suhdetta asunnonhakijoiden yhdenvertaisuuteen ja sosiaaliturvalainsäädännön muutoksiin.

Palaute on otettu huomioon esitysluonnoksen perusteluissa. Kunnan jäsenen etusijan poistaminen katsotaan edelleen tarpeelliseksi ja perustelluksi muutokseksi.

#### *Tietojensaantioikeudet ja tarkastukset*

Lausuntokierroksella olleen luonnoksen mukaan aravarajoituslain tiedonsaantioikeuksia ja tarkastuksia koskevat säännökset olisi yhtenäistetty korkotukilainsäädännön vastaavien säännösten mukaisiksi. Lausuntopalautteessa oikeusministeriö kuitenkin totesi, että säännösten muotoilut eivät kaikilta osin täytä valtiosääntöoikeuden asettamia vaatimuksia. Lausunnon mukaan tiedonsaantioikeuksia koskevista pykälistä tai perusteluista tulisi myös lähtökohtaisesti ilmetä seuraavat seikat: mitä tietoja luovutetaan, ovatko luovutettavat tiedot salassa pidettäviä ja mikä on salassapitoperuste, kuka tiedot luovuttaa, kenelle tiedot luovutetaan, miten tiedot on tarkoitettu luovutettaviksi, mistä luovutettavat tiedot ovat peräisin, mihin tietojen käsittelyoikeus perustuu sekä mikä on luovutettujen tietojen alkuperäinen käyttötarkoitus. Oikeusministeriön ja Valtioneuvoston oikeuskanslerin lausunnoissa todettiin, että luonnosta tulisi täydentää perustuslain 10 §:n (yksityisyyden suoja) ja sitä koskevien ihmisoikeusvelvoitteiden näkökulmasta ja siihen olisi lisättävä arvio siitä, miten tietojensaantioikeudet vaikuttavat perustuslain 10 §:ssä ja EU-oikeudessa turvattuun henkilötietojen suojaan. Lausuntopalautteen ja uuden esitysluonnoksen laajemman sisällön johdosta valmistelu on laajennettu koskemaan aravarajoituslain lisäksi myös korkotukilakien tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset. Säännöksiä ja perusteluja on ajantasaistettu vastaamaan henkilötietojen ja salassa pidettävien tietojen käsittelyn sääntelyä koskevia vaatimuksia.

#### *Tilapäiset poikkeukset asukasvalinnassa*

Tilapäisiä poikkeuksia koskeva muutosehdotus on luonteeltaan tekninen, mutta muutamat lausunnonantajat olivat sitä mieltä, että perusteluissa tulisi tarkentaa tilapäisten poikkeusten myöntämisen perusteita koskien sitä, millaisissa tilanteissa ja millaisia poikkeukset voivat olla. Oikeusministeriön lausunnossa tuotiin esiin tarve tarkentaa aravarajoituslain tilapäisiä poikkeuksia ja valvontaa koskeviin 4 c ja 4 d §:iin esitettyjä muutoksia, ettei niiden keskinäinen suhde jäisi epäselväksi. Kunnan ja hyvinvointialueen tilapäisiä poikkeuksia koskevan toimivaltasääntelyn sijainti on uudessa esitysluonnoksessa muutettu siten, että se olisi nyt sekä aravarajoituslaissa että pitkässä korkotukilaisissa samassa pykälässä asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeamisen sääntelyn kanssa. Esitysluonnoksen liitteenä on asukasvalinta-asetuksen muutosluonnos, joka sisältää tilapäisiä poikkeuksia koskevan tarkentavan säännöksen.

## **7 Säännöskohtaiset perustelut**

### **7.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

**6 §. Korkotukilainan yleiset ehdot.** Korkotukilainan yleisiä ehtoja koskeva pykälä on suppea, sillä suurin osa yleisiä ehtoja koskevista säännöksistä on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, pitkä korkotukiasetus). Pykälään siirrettäisiin asetuksesta sellaiset säännökset, jotka eivät ole yksityiskohtaisia menettelysäännöksiä. Säännöksiin tehtäisiin myös eräitä selkeyttäviä muutoksia, jotka eivät muuttaisi oikeustilaa nykyisestä.

Pykälän 1 momentiksi siirrettäisiin pitkän korkotukiasetuksen 12 §:n säännös siitä, että korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.

Pykälän 2 momentiksi siirrettäisiin pitkän korkotukiasetuksen 7 §:n 2 momentin säännös korkotukilainan enimmäislaina-ajasta, joka on 45 vuotta. Säännöstä myös selkeytettäisiin täydentämällä siihen, mistä lukien enimmäislaina-aika lasketaan. Korkotukilainan laina-aika olisi enintään 45 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Pykälän nykyinen 1 momentti siirtyisi sellaisenaan 3 momentiksi.

Pykälän 4 momenttiin siirrettäisiin pitkän korkotukiasetuksen 20 §:ssä oleva säännös korkotukilainan kohteen vakuuttamisesta. Säännöstä selkeytettäisiin niin, että siitä kävisi ilmi, kuka kohteen vakuuttamisesta vastaa ja kuinka kauan. Säännöksen mukaan lainansaajan olisi pidettävä kohde riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. Vakuutusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä. Säännöstä ei ole päivitetty hyvinvointialueiden perustamisen jälkeen, joten siihen tehtäisiin hyvinvointialueita koskeva lisäys.

Pykälän 5 momentissa olisi asetuksenantovaltuus. Verrattuna pykälän nykyisessä 2 momentissa olevaan valtuussäännökseen uudessa säännöksessä eriteltäisiin tarkemmin, mistä asioista valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää. Momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää korkotukilainan nostamisesta ja laina-aikaa koskevissa ilmoituksissa noudatettavista menettelyistä. Pitkän korkotukiasetuksen 14 §:ssä säädetään korkotukilainan nostamisen menettelyistä, 15 §:ssä velkakirjaan otettavista maininnoista sekä 16, 16 a ja 17 §:ssä korkotukilainan laina-aikaan liittyviä rajoituksia koskevista merkinnöistä ja Valtiokonttorille tehtävistä ilmoituksista.

**7 §. Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma.** Pykälän 1 momentissa säädetään siitä, että korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Momenttiin lisättäisiin, että korkotuen maksamista haetaan Valtiokonttorilta. Momentissa olevaa asetuksenantovaltuutta täydennettäisiin kattamaan pitkän korkotukiasetuksen asiaa koskevat säännökset. Täydennetyin valtuussäännöksen mukaan valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin korkotuen määrästä, hakemisesta ja maksuajasta. Pitkän korkotukiasetuksen 8 §:ssä säädetään korkotuen määrästä ja 13 §:ssä hakemisesta ja maksuajasta. Pykälään tehtävät muutokset olisivat teknisiä eivätkä muuttaisi oikeustilaa nykyisestä.

**11 b §. Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen.** Pykälän 3 momentissa oleva säännös kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa kumotaan. Momenttiin lisätään säännös siitä, että pykälän 1 momentissa tarkoitettuina varallisuutena ja tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Tämä yhtenäistäisi lasten tulojen ja varallisuuden huomion ottamista vastaavaksi kuin yleisen asumistuen myöntämisessä. Asukasvalinnassa 18-vuotiaaksi katsotaan henkilö, joka täyttää 18 vuotta sen kalenterivuoden loppuun mennessä, jolloin asuntoa haetaan. Puolisolla tarkoitetaan aviopuolisoa ja avopuolisoa eli puoliset elävät jatkuvasti yhteisessä taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa.

**11 c §. Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen.** Pykälän 1 momentissa säädetään asukasvalintaperusteista poikkeamisen ehdoista. Momentista siirrettäisiin etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia koskeva ehto ja asetuksenantovaltuus jäljemmäksi. Muutoin momentti vastaisi voimassa olevaa lakia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Kyseessä olisi säädöksen tarkistaminen, sillä lupatoimivallasta säädetään nykyisin valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008, asukasvalinta-asetus). Lupatoimivallan jakautuminen vastaisi 11 d §:ssä säädettyä asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonnasta. Luvan antaisi asuntojen sijaintikunta, paitsi jos kyse olisi asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, jolloin luvan antaisi hyvinvointialue. Luvan antamiseen olisi oltava 1 momentissa tarkoitettu syy eli asuntoja voitaisiin käyttää muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Lupa mahdollistaa sen, että vähäinen määrä asuntoja esimerkiksi varataan käytettäväksi asukasvalintaperusteista poikkeavasti kiireisissä tilanteissa.

Pykälän 3 momenttiin koottaisiin 11 b §:n 2 momentissa säädetyistä etusijajärjestyksestä poikkeamisen ehdot nykyisestä 1 ja 2 momentista. Säännökset vastaisivat sisällöltään voimassa olevaa lakia, ja niihin tehtäisiin vain teknisiä muutoksia.

Pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja 2 momentissa tarkoitettua luvan myöntämisestä. Asetuksenantovaltuus vastaisi muutoin nykyisin 1 momentissa olevaa valtuussäännöstä, mutta siihen lisättäisiin selvyyden vuoksi mahdollisuus antaa tarkempia säännöksiä myös kunnan ja hyvinvointialueen antamasta tilapäisestä poikkeusluvasta ja se korjattaisiin teknisesti vastaamaan nykyistä tapaa kirjoittaa asetusantovaltuus.

**11 d §. Asukasvalinnan tehtävät.** Pykälässä säädettäisiin sekä asukasvalintatehtävästä että asukasvalinnan valvontatehtävästä. Pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan sen sisältöä, joka olisi aiempaa laajempi.

Pykälän uudessa 1 momentissa säädettäisiin siitä, että asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekisi vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalintaa arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin on tehty vakiintuneesti vuokraloyhteisöissä. Joissakin yhteisöissä tehtävää hoitaa esimerkiksi isännöintitoimisto, jolla on parhaat edellytykset valita asukkaat tarkoituksenmukaisella tavalla ja asukasvalintaperusteiden mukaisesti. Omistajan edustajalla tarkoitetaan sekä suoraan omistajan palveluksessa olevaa että sitä, jolle asukasvalintatehtävä on osoitettu. Varsinkin erityisryhmille tarkoitetuissa kohteissa asunnot on voitu välivuokrata hyvinvointialueelle tai muulle palveluntuottajalle, jolloin vuokranantaja on eri kuin asunnon omistaja. Asukasvalintatehtävä kuuluisi palveluntuottajalle tai vastaavalle, joka vuokranantajana valitsee vuokralaiset asuntoihin. Samoin tilanteessa, jossa asunnot omistaa kiinteistöyhtiö, joka ei toimi vuokranantajana asukkaille, asukasvalinnan tekisi vuokranantaja. Asukasvalinnan voisi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue. Uudella 1 momentilla ei muutettaisi oikeustilaa, eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan, vaan toteutettaisiin perustuslain 124 §:n edellytys julkisen hallintotehtävän antamisesta muun kuin viranomaisen hoidettavaksi lailla tai lain nojalla.

Pykälän nykyiset 1—3 momentti siirtyisivät 2—4 momentiksi ja niitä muutettaisiin seuraavasti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin aiempaa 1 momenttia vastaavasti siitä, että asukasvalintaa valvoo kunta taikka hyvinvointialue silloin, kun hyvinvointialue vastaa asumispalveluiden järjestämisestä. Momenttiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan kunnan ja hyvinvointialueen olisi päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (*valvontatapapäätös*). Valvonnan

toteuttamistavoilla tarkoitetaan esimerkiksi sitä, miten kunta tai hyvinvointialue kokoaa ja ylläpitää tiedot valvottavanaan olevista vuokratuloyhteisöistä ja asunnoista, miten ja milloin vuokratuloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista valvontaa varten, miten valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpide-ehdotuksista raportoidaan valvonnan kohteelle ja kunnan tai hyvinvointialueen sisällä sekä miten havaittuihin epäkohtiin puututaan. Jatkossa tällaista päätöstä edellytettäisiin siis kaikilta kunnilta ja hyvinvointialueilta, joilla on valvottavanaan käyttörajoitusten piirissä olevia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Se, kuinka usein ja minkä toimielimen valmistelemana ja ratkaisemana valvontatapa päätös annettaisiin, jäisi kunnan ja hyvinvointialueen määriteltäväksi.

Pykälän 3 momentissa asetuksenantovaltuus muutettaisiin koskemaan ympäristöministeriön asetuksen sijaan valtioneuvoston asetusta. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista, joista aiemman valtuussäännöksen mukaan voitiin antaa tarkempia säännöksiä ympäristöministeriön asetuksella. Valtuussäännökseen lisättäisiin mahdollisuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä myös 2 momentissa tarkoitetun valvontatapa päätöksen sisällöstä. Muutos tarkoittaisi sitä, että ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006) olisi kumottava ja annettava tarpeelliset säännökset jatkossa valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin siitä, että Valtion tukeman asunorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus. Säännös vastaisi aiempaa 3 momenttia.

**11 e §. Asuntohakemus.** Lakiin lisättäisiin uusi 11 e §, jossa säädettäisiin asuntohakemuksesta. Asuntohakemuksesta säädetään nykyisin ympäristöministeriön asetuksella arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä. Jatkossa asunnon hakemisen perusteista säädettäisiin lailla ja tarkempia säännöksiä annettaisiin valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 1 momentin mukaan korkotukivuokra-asuntoa olisi haettava kirjallisesti. Asunhuoneiston vuokraamista koskevaan sopimussuhteeseen liittyviin ilmoituksiin ja muihin toimenpiteisiin sovelletaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 181 §:n 1 momenttia, jonka mukaan kirjallisen muodon vaatimuksen täyttää myös sellainen sähköinen sopimus, ilmoitus ja muu toimenpide, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asuntohakemuksen vähimmäissisällöstä. Asuntohakemuksessa olisi ensinnäkin ilmoitettava hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot. Muista hakijan kanssa asuntoon muuttavista eli hakijaruokakuntaan kuuluvista henkilöistä olisi ilmoitettava nimet ja henkilötunnukset, jos he täyttävät sen kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta, jolloin asuntoa haetaan tai jos kyseessä on hakijan puoliso. Hakijaruokakuntaan kuuluvista lapsista ilmoitettaisiin vain nimet ja syntymäajat. Hakijaruokakunnan kokoa ja ikärakennetta koskevat tiedot ovat välttämättömiä asunnontarpeen arvioimiseksi haettavan asunnon kannalta sekä hakijoiden välisessä etusijavertailussa. Sellaisen hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, olisi ilmoitettava tieto oleskeluoikeudestaan. Lain 11 §:n mukaan asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen tai Suomen kansalaiseen rinnastettava henkilö ruokakuntineen. Asuntohakemuksessa olisi ilmoitettava myös hakijan oma käsitys ruokakunnan asunnontarpeesta ja millaista asuntoa haetaan. Esimerkiksi asunnottomuus, häätö tai muu syy muuttaa nykyisestä asunnosta vaikuttavat arvioon asunnontarpeen kiireellisyydestä. Lisäksi asuntohakemuksessa olisi ilmoitettava tiedot hakijaruokakunnan varallisuudesta ja tuloista. Asukasvalinnassa otetaan eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta huomioon ruokakuntaan kuuluvien yhteenlaskettu varallisuus käyvästä arvostaan vähennettynä veloilla. Tuloina otetaan

huomioon pysyvät veronalaiset kuukausitulot lukuun ottamatta yleisestä asumistukilaista annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.

Asuntohakemuksen yhteydessä käsitellään henkilötietoja, jotka ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24 §:n 23 kohdan (henkilöiden vuositulot tai kokonaisvarallisuus), 24 kohdan (ulkomaalaisen maassa oleskeluoikeus), 25 kohdan (henkilön sosiaalihuollon tai työhallinnon asiakkuus, terveydentila tai vammaisuus, seksuaalinen käyttäytyminen ja suuntautuminen) tai 32 kohdan (perhe-elämä) nojalla. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohta eli käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen veloitteen noudattamiseksi. Täydentävästi käsittelyn oikeusperusteena voi olla yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi, siltä osin kuin hakemuksissa ilmenee esimerkiksi henkilön terveyttä koskevia tietoja, joiden käsittelystä ei ole nimenomaisesti säädetty, mutta joihin hakija haluaa vedota esimerkiksi asunnontarpeen kiireellisyyttä perustellakseen.

**12 §.** *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen.* Lakiin lisättäisiin siitä lailla 470/2018 kumotun 12 §:n tilalle uusi 12 §.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vuokraoikeuden siirrosta. Säännös sisältäisi poikkeuksen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45 §:ään, jonka mukaan vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle, jolle vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Korkotukivuokra-asunnossa vuokraoikeuden siirto ei olisi enää sallittua ilman vuokranantajan antamaa lupaa. Lupa olisi annettava erikseen, joten vuokraoikeuden siirtoja ei voitaisi sallia kategorisesti esimerkiksi vuokrasopimuksen ehdoissa, vaan lupa olisi tapauskohtainen. Luvan antamisessa noudatettaisiin, mitä 11—11 c §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalinnan tavoitteista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalinnasta poikkeamisesta. Vuokraoikeuden siirronsaajan tulisi siten olla 11 §:n mukaisesti Suomen kansalainen tai Suomen kansalaiseen rinnastettava henkilö. Siirronsaajan ruokakunnan olisi täytettävä 11 b §:ssä ja sen nojalla säädetyt edellytykset asunnontarpeesta, varallisuudesta ja tuloista. Poikkeaminen asukasvalintaperusteista olisi mahdollista vain 11 c §:ssä ja sen nojalla säädetyin edellytyksin. Luvan antaminen vastaisi siis asukasvalintaa, lukuun ottamatta hakijoiden etusijajärjestykseen asettamista, sillä vuokraoikeuden siirtotilanteissa asunnossa on voimassa oleva vuokrasopimus eikä se ole julkisesti haettavana. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Muilta osin vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle koskevista asioista sovellettaisiin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia, jossa muun muassa määritellään, ketä perheenjäsenellä tarkoitetaan. Asukasvalintaperusteiden täytyminen ei myöskään velvoittaisi hyväksymään vuokraoikeuden siirtoa, vaan vuokranantaja voisi vastustaa sitä AHVL:n 45 §:n mukaisesti perustellusta syytä.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä käsitellään vastaavia henkilötietoja kuin asuntohakemuksen yhteydessä. Salassa pidettävien tietojen osalta salassapidon perusteet sekä henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste ovat samat kuin edellä asuntohakemuksen (11 e §) osalta on todettu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin selvyyden vuoksi, että asukasvalintaa ei kuitenkaan sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 §:ssä turvataan

kuolleen vuokralaisen kanssa asunnon yhdessä vuokranneen henkilön tai kuolleen vuokralaisen kanssa yhdessä asuneen perheenjäsenen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta. Lain 48 §:ssä säädetään tuomioistuimen toimivallasta avioeron tai yhteiselämän lopettamisen yhteydessä määrätä se puoliso, joka on enemmän asunnon tarpeessa, jatkamaan vuokrasuhdetta. Näiden tilanteiden osalta oikeustila ei muuttuisi nykyisestä.

Pykälän lisääminen lakiin edellyttää asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (asukasvalinta-asetus) olevien viittaussäännösten kumoamista.

Asunhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 88 §:n mukaan, mitä vuokraoikeuden jatkamisesta kyseisen lain 45—48 §:ssä säädetään, sovelletaan työsuhdeasunnon vuokrasuhteeseen vain, jos jatkamista haluava myös on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan. Säännös on yleislaista seuraava lisäedellytys, johon ei ole tarpeen erityislaissa erikseen viitata.

**12 a §.** *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön.* Lakiin lisättäisiin uusi 12 a §, jossa säädettäisiin vuokra-asunnon luovuttamisesta toisen käyttöön. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentin nojalla vuokralainen saa luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Lisäksi vuokralainen saa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun 18 §:n 1 momentin nojalla ja siinä säädetystä syystä enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Näistä luovutuksista vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle saman lain uuden 17 a §:n tai 18 §:n 2 momentin nojalla. Muu asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön edellyttää vuokranantajan lupaa.

Edellä mainituissa tilanteissa oikeustila on se, että korkotukivuokra-asunnosta perittävä vuokra ei saa ylittää vuokralaisen siitä itse maksamaa omakustannuseriaatteen mukaisesti määritettyä vuokraa. Jotta vuokranantaja voisi tehokkaammin huolehtia rajoituksen noudattamisesta, pykälän 1 momentissa säädettäisiin vuokralaiselle velvollisuus antaa vuokranantajalle tiedot korkotukivuokra-asunnosta perimästään vuokrasta, jos vuokralainen luovuttaa asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen. Vuokranantaja ja vuokralainen voisivat sopia, miten tiedot annetaan. Velvollisuus antaa tiedot olisi ajallisesti rajoittamaton, jotta vuokranantaja voisi tarvittaessa valvoa vuokran määrää koko luovutuksen keston ajan. Säännöstä sovellettaisiin sekä yksittäisissä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 ja 18 §:n mukaisissa luovutuksissa että vuokranantajan luvalla tapahtuvassa jälleenvuokrauksessa. Jälleenvuokraus on yleistä esimerkiksi sosiaalihuoltolain mukaisessa palveluasumisessa.

Pykälän 2 momentissa rajattaisiin korkotukivuokra-asuntojen alivuokrausta siten, että vain asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu, enintään puolta huoneistosta koskeva alivuokraus olisi jatkossa mahdollista. Laajemman osan huoneistosta alivuokraamisen salliminen vuokranantajan luvallakaan ei ole tarkoituksenmukaista, koska korkotukivuokra-asunto on tarkoitettu turvaamaan siihen valitun hakijan oman asumisen järjestymistä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vuokralaisen kiellosta käyttää korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislaisissa (751/2023) tarkoitettuun lyhyt vuokraukseen ja luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saisi luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön. Momentin säännökset on tarkoitettu selventämään sitä, että lainansaajan lisäksi myöskään vuokralainen ei voi käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuten kuin vuokra-asuntona.

Lainsäädännön välisten suhteiden selventämiseksi viitattaisiin rakentamislain uuteen 59 a §:n 2 momenttiin, jonka mukaan lyhytvuokrausta on kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa. Myös rakentamislaisla lyhytaikaiseksi katsottua 28 päivää pidempi vuokraaminen korvausta vastaan olisi kielletty, jos se olisi tehty majoitustarkoituksessa tai muussa asumisesta poikkeavassa tarkoituksessa. Säännökset eivät estäisi vuokralaista itseään hyödyntämästä osaa asunnosta esimerkiksi ammatinharjoittamisessa, kuten tähänkin asti. Säännöksillä ei myöskään rajoitettaisi asunnon AHVL:n 17 ja 18 §:n mukaista käyttöä.

**12 b §.** *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Lakiin lisättäisiin uusi 12 b §, jossa säädettäisiin vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 12 §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tain sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 12 a §:n säännöksiä. Säännökset vastaisivat ja täydentäisivät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyä purkamisperustetta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä. Purkamiseen sovellettaisiin muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Esimerkiksi oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei olisi, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä olisi vähäinen merkitys. Vuokranantaja voisi kuitenkin tällöin harkita vuokrasopimuksen irtisanomista. Kuten yleislaissa, myöskään korkotukivuokra-asuntojen osalta lain vastaiseen vuokraoikeuden siirtämiseen ja vuokra-asunnon luovuttamiseen ei liittyisi velvollisuutta antaa vuokralaiselle kirjallinen varoitus ennen vuokrasopimuksen purkamista.

**12 c §.** *Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asunnontarpeen perusteella.* Lakiin lisättäisiin uusi 12 c §, jossa säädettäisiin vuokra-asuntojen tarpeen seurannasta ja siihen liittyvästä erityisestä vuokranantajan irtisanomisperusteesta.

Pykälän 1 momentin mukaan korkotukivuokra-asuntojen omistajalla olisi velvollisuus seurata vuokrattuina olevien asuntojensa tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Soveltumisella vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön tarkoitetaan ensisijaisesti sitä, olisiko asuntojen koko, sijainti ja vuokra sellainen, että kyseisessä vuokraloyhteisössä hakijoina olevat vähävaraiset ja pienituloiset ruokakunnat voisivat sijoittua niihin asumaan, jos asunnot eivät jo ole tällaisessa käytössä. Esimerkiksi toimeentulotukea saavien hakijoiden osalta arvioon soveltuvuudesta vaikuttaa vuokrien suhde toimeentulotukilain nojalla säädettyyn kuntakohtaiseen tarpeellisen suuruisten asumismenojen määrään. Myös muut asunnon ominaisuudet saattavat vaikuttaa soveltumiseen. Seurannassa olisi siis kiinnitettävä huomiota sekä hakijoiden tarpeisiin että vuokrattuna olevan asuntokannan ominaisuuksiin. Seurannan tapa ja tiheys olisi vuokraloyhteisön harkittavissa. Kunnalla olisi kuitenkin oikeus valvoa seurannan toteuttamista osana asukasvalinnan valvontaa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voisi tarvittaessa antaa ohjeita seurantavelvollisuuden noudattamisesta. Seurantavelvollisuus ei koskisi opiskelija-asuntoja eikä muita asuntoja, joita on käytettävä erityisryhmien vuokra-asuntoina. Opiskelija-asunnossa asuminen on sidoksissa opintojen kestoon ja muissa erityisryhmäasunnoissa asuminen vastaa vähävaraisuuden ja pienituloisuuden ohella muihin erityisiin tarpeisiin. Käyttörajoitus vain erityisryhmäasuntoina perustuu avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettuun laissa tai aiemmassa tukijärjestelmässä asetettuun ehtoon.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokralaisen olisi 1 momentissa tarkoitetun seurannan toteuttamista varten pyynnöstä annettava vuokranantajalle tiedot asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuudesta ja tuloista. Varallisuudella ja tuloilla tarkoitetaan samaa kuin asukasvalinnassa eli ruokakuntaan kuuluvien varallisuutta käyvästä arvostaan vähennettynä

veloilla sekä pysyviä veronalaisia kuukausituloja. Siitä, keitä ruokakuntaan kulloinkin kuuluu, vuokralaisen olisi ilmoitettava vuokranantajalle asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain uuden 17 a §:n nojalla. Varallisuutta ja tuloja koskevien tietojen antamisesta voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin korkotukivuokra-asuntoja koskevasta erityisestä irtisanomisperusteesta. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on irtisanottavissa irtisanomisaikojen noudattaen. Vuokralainen voi kuitenkin kyseisen yleislain 56 §:n mukaisesti riitauttaa vuokranantajan tekemän irtisanomisen ja tuomioistuimen on julistettava irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomista on pidettävä vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä. Ehdotetun uuden säännöksen mukaan valtion tukeen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevan korkotukiasunnon osalta tällainen hyväksyttävä syy olisi se, että asunto soveltuu pitkän korkotukilain 11 b §:ssä tarkoitettujen asukasvalintaperusteiden täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralainen ruokakunta puolestaan täytä asukasvalintaperusteita. Irtisanomisen perusteena olisi siten asukasvalinnan tavoitteiden mukaisesti asuntojen kohdentaminen vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille, joille ei riitä soveltuvia tyhjänä olevia asuntoja. Vuokranantajan mahdollisuus arvioida irtisanomisperusteiden täyttymistä nojautuisi 1 momentin mukaisesti toteutettuun seurantaan ja 2 momentissa säädettyyn oikeuteen selvittää asunnon nykyisten asukkaiden tulot ja varallisuus. Asukasvalintaperusteita koskevien säännösten mukaan asukkaaksi ei saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on myös, että ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot eivät ylitä säädettyjä enimmäistulorajoja. Säännös ei rajoittaisi vuokranantajan oikeutta irtisanoa korkotukivuokra-asuntoja muilla perusteilla.

Jos vuokranantaja päätyisi irtisanomaan korkotukivuokra-asunnon ehdotetulla perusteella, irtisanomisessa noudatettaisiin muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä. Vuokralainen voisi riitauttaa irtisanomisen edellä kuvatulla tavalla. Jos tuomioistuin katsoisi, että irtisanomisella on hyväksyttävä syy, mahdollinen kohtuuttomuus vuokralaisen olosuhteiden kannalta ei kuitenkaan aiheuttaisi irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Jos vuokralaiselle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä, vuokralaisella on mahdollisuus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 69 §:n nojalla vaatia tuomioistuimessa muuttopäivän siirtämistä. Vuokranantaja voisi myös ottaa kohtuusnäkökohdat huomioon esimerkiksi pidentämällä irtisanomisaikaa lain tai sopimuksen mukaisesti. Jos vuokranantajalla olisi tyhjiillään asuntoja, jotka eivät sovellu asukasvalintaperusteiden täyttävälle hakijoille, irtisanottava vuokralainen voisi tulla voimassa olevien poikkeussäännösten nojalla valituksi sellaiseen.

Vuokranantajalla olisi ehdotettujen säännösten perusteella oikeus käsitellä vuokralaisen ja hänen ruokakuntaansa kuuluvien sellaisia henkilötietoja, jotka koskevat henkilön vuosituloja tai kokonaisvarallisuudesta taikka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa ja ovat siten salassa pidettäviä julkisuuslain 24 §:n 23 kohdan nojalla. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste olisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi.

**29 §. Tarkemmat säännökset valtion vastuusta.** Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvauksen viivästyskorkoa koskevaan säännökseen lisättäisiin tieto siitä, mistä lukien takauskorvaukseen sisällytettävä viivästyskorko muuttuu. Takauskorvaukseen voitaisiin takauskorvauksen edellytysten täyttymisestä lukien

sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Näin ollen valtio maksaa luottosopimuksen mukaista viivästyskorkoa siihen päivään, kun takauskorvauksen hakemisen edellytykset täyttyvät, kuten voimassa olevan säännöksen esitöissä todetaan, ja sen jälkeen enintään viivästyskorkolain mukaista viivästyskorkoa. Pykälän muutokset olisivat selkeyttäviä eivätkä muuttaisi oikeustilaa.

**33 §. Tietojensaanti.** Pykälään koottaisiin valvontaan liittyvää tietojensaantia koskevat säännökset voimassa olevasta 33 ja 34 §:stä ja pykälän otsikko muutettaisiin koskemaan vain tietojensaantia.

Pykälän 1 momentissa säädetään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen oikeudesta salassapitosäännösten estämättä saada tietoja lainansaaajalta ja lainanmyöntäjältä valvontaa varten. Tietojensaantioikeus muutettaisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan käytäntöä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen tietojensaantioikeus rajattaisiin lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömiin tietoihin. Koska säännöksessä ei ole mahdollista tyhjentävästi luetella tarpeellisia tietosisältöjä, on perusteltua, että oikeus kattaa vain välttämättömät tiedot. Lisäksi säännökseen tehtäisiin teknisiä ja kielellisiä tarkistuksia, joilla ei ole vaikutusta sen soveltamiseen tai valvontaan liittyviin oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Momentissa säädettäisiin myös erikseen kunnan ja hyvinvointialueen oikeudesta salassapitosäännösten estämättä saada ehdotetussa 11 §:n 1 momentissa tarkoitettulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömästi tiedot.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin edelleenkin siitä, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Säännöstä muutettaisiin siten, että määräykset voisivat kohdistua valvontaa varten välttämättömiin tietoihin, koska viranomaisen määräyksillä ei voitaisi laajentaa tiedonsaantioikeutta 1 momentissa säädetystä. Määräyksenantovaltuus on tarpeellinen johtuen tietojen suuresta määrästä ja siitä, että tietoja toimittavat useat lainansaaajat ja lainanmyöntäjät, joilla on keskenään erilaiset tietojärjestelmät. Määräyksellä voidaan antaa tarkempia ohjeita esimerkiksi tietojen toimittamistavasta ja -muodosta (tietuekuvaus). Jos tiedot toimitettaisiin ainoastaan niiden sisältöä koskevan lain säännöksen mukaisesti vaihtelevissa muodoissa, niiden tehokas käsittely olisi käytännössä mahdotonta. Lisäksi virheiden todennäköisyys kasvaisi ja henkilötietojen suoja heikkenisi. Momenttiin siirrettäisiin nykyisestä 1 momentista myös säännös siitä, miten lainanmyöntäjän on toimitettava lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille. Säännös korjattaisiin teknisesti vastaamaan nykyistä sääntelytapaa.

Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, johon siirrettäisiin 34 §:n 1 momentista säännös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin oikeudesta salassapitosäännösten ja muiden tietojensaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Säännöksestä poistettaisiin oikeus saada tietoja muulta julkista tehtävää hoitavalta, sillä se laajentaa tietojensaantioikeuden välttämättömyyskriteeristä huolimatta tarpeettoman laajaksi. Myös säännös, jonka mukaan tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty, poistettaisiin. Tietojen saamiseen muilta viranomaisilta sovellettaisiin yleislakina lakia julkisen hallinnon tiedonhallinnasta (tiedonhallintalaki), jonka 22 ja 23 §:ssä säädetään tietojen luovuttamisesta teknisen rajapinnan avulla viranomaisten välillä ja katseluyhteyden avaamisesta viranomaiselle. Ainoastaan tietojen saantioikeudesta on tarpeen säätää erityislaissa.

Pykälässä tarkoitettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) valvonta voi kohdistua valtion avustusten käyttöön, kohteen toteutuneeseen hankinta-arvoon, yleishyödyllisyysäännösten, asukasdemokratian sekä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten noudattamiseen. Käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat asuntojen pitämistä vuokratyössä, asukasvalintaa, vuokrien määräytymistä omakustannuseriaatteella ja jälkilaskelman laatimista sekä vuokra-asuntojen ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta. Pyydettävien tietojen laajuus riippuu valvonnan aiheesta ja valvonnan yhteydessä tehtävästä tarkastuksesta. Yleishyödyllisyysvalvonnassaan Varke tarvitsee esimerkiksi konsernikaavion, omistettujen kiinteistöjen erittelyn ryhmittäin ja niiden käyttöasteen, yhteisön tilikohtaisen tuloslaskelman, jälkilaskelman, yhteisön soveltavat tasauseriaatteet ja vuokranmäärityslaskelmat ja ensivuokralaisten kanssa tehdyt tilavuokrasopimukset. Lisäksi Varke kerää vuosittaiset yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnasta. Vuositietojen lisätiedotlomakkeella kysytään muun muassa yhteisötason jälkilaskelman osoittamasta omakustannusvuokrien tai käyttövastikkeiden kumulatiivisesta yli- tai alijäämästä sekä tilikausittain varautumisena kerätyistä varoista, yritysjärjestelyistä, toimialan muuttamisesta, yhteisön osakkeiden myynnistä tilikauden aikana, sijoituksista, veloista konserniyhteisöille, lainasaamisista muilta yhteisöiltä ja annetuista vakuuksista muiden puolesta. Asukasdemokratiaa koskevassa valvonnassaan Varke tarvitsee esimerkiksi asukkaiden ja asukastoimikunnan kokousten pöytäkirjat. Hankinta-arvon tarkastuksessa Varke tarvitsee esimerkiksi kohteen omistajan ja rakennuttajan kirjanpitojärjestelmistä kohteen kustannuspaikkakohtaiset pääkirjat ja kopiot kohteen rakennusaikaisista korkolasku-, kiinteistövero-, ja tontinvuokrasoitteista.

Pykälässä tarkoitettu Valtiokonttorin valvonta kohdistuu siihen, että lainanmyöntäjä täyttää velvollisuutensa. Näitä ovat esimerkiksi lainasta ja vakuudesta huolehtiminen, maksuviivästyksistä ilmoittaminen ja valtion edun valvominen vakuuden rahaksimuutossa. Valtiokonttori voi siten tarvita lainanmyöntäjältä näitä asioita koskevia tietoja. Valtiokonttorin tehtäviin kuuluu myös korkotuen lakkauttaminen, ja sen tulee saada tietoa lainansaajalta esimerkiksi siitä, onko lainavaroja käytetty muuhun kuin laissa säädettyyn tarkoitukseen tai osakkeita luovutettu taholle, jolle niitä ei voi lain mukaan luovuttaa. Valtiokonttori voi näin ollen tarvita lainansaajalta vastaavia edellä listattuja tietoja, kuin mitä Varke tarvitsee valvonnassaan.

Varkeen ja Valtiokonttorin valvonnassa tarvittavien salassa pidettävien tietojen osalta salassapidon peruste on yleisimmin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (julkisuuslaki) 24 §:n 17 tai 20 kohdassa tarkoitettu liikesalaisuus, 3 kohdassa tarkoitettu rikosasian käsittely tai 19 kohdassa tarkoitettu oikeudenkäyntiin valmistautuminen. Henkilötietojen käsittely ei pääsääntöisesti sisällä salassa pidettävien henkilötietojen käsittelyä. Siltä osin kuin on tarpeen käsitellä esimerkiksi lainansaajaa edustavien henkilöiden henkilötietoja, käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi.

Pykälässä tarkoitettu kunnan ja hyvinvointialueen valvonta kohdistuu pääasiassa asukasvalintaperusteiden noudattamiseen. Valvonta voi kuitenkin kohdistua esimerkiksi omakustannusvuokran noudattamiseen jälleenvuokrauksessa. Asukasvalintaperusteiden noudattamisen yleisluonteisessa valvonnassa kunnan ja hyvinvointialueen saamat tiedot asunnoista ja valittujen ruokakuntien asunnontarpeesta, tuloista ja varallisuudesta voivat olla anonymisoituja. Tiedot voivat koskea sekä valittuja hakijoita että etusijajärjestyksen noudattamisen valvomiseksi muitakin hakijoita. Etukäteisvalvontaa sekä yksittäisiä tarkastuksia varten kunnalla ja hyvinvointialueella on välttämätöntä olla oikeus tarkistaa myös henkilöllisyydet, asuntohakemusten liitteet ja asuntojen osoitteet. Tiedot voivat olla salassa

pidettäviä julkisuuslain 24 §:n 23 kohdan (henkilöiden vuositulot tai kokonaisvarallisuus), 25 kohdan (henkilön sosiaalihuollon tai työhallinnon asiakkuus, terveydentila tai vammaisuus, seksuaalinen käyttäytyminen ja suuntautuminen) tai 32 kohdan (perhe-elämä) nojalla. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta, eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi.

Pykälän 3 momentissa tarkoitettuja viranomaisia ovat muun muassa Kansaneläkelaitos, Verohallinto, Poliisi, Keskusrikospoliisi, Kuntarahoitus, Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus STEA, Maanmittauslaitos MML, Patenti ja rekisterihallitus PRH, Digi- ja väestövirasto DVV, kunnat, hyvinvointialueet, Ulosottolaitos, Lupa- ja valvontavirasto LVV, Valtiontalouden tarkastusvirasto VTV ja Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Pääasiassa tietoja pyydetään lainansaajayhteisöistä ja niiden taloudellisesta tilanteesta. Viranomaisilta pyydettäviä tietoja koskee, mitä edellä on todettu Varken ja Valtiokonttorin tietotarpeista, niiden salassapitoperusteista ja käsittelyn oikeusperusteesta.

**34 §. Tarkastusoikeus.** Pykälässä säädettäisiin valvontaan liittyvästä tarkastusoikeudesta ja pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan sen sisältöä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin 33 §:ään siirretyn tietojensaantioikeuden sijasta valvontaviranomaisten oikeudesta tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia. Ehdotetulla lisäyksellä ei muutettaisi viranomaisten tarkastustoimivaltaa, eikä sen tarkoitus ole muuttaa myöskään tarkastuksissa käytettyjä toimintatapoja tai niihin liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin oikeudesta ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön. Säännös vastaisi voimassa olevaa lakia, mutta siihen tehtäisiin pykälärakenteen muuttamisesta johtuva tekninen korjaus.

**40 §. Tarkemmat säännökset.** Pykälä tarkempien säännösten antamisesta tämä lain täytäntöönpanosta kumotaan.

**41 §. Muutoksenhaku.** Pykälän 1 momentissa on oikaisuvaatimusta ja muutoksenhakua koskevat viittaussäännökset hallintolakiin ja oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin. Momenttiin lisättäisiin tästä poikkeava viittaussäännös, jonka mukaan oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 11 d §:n 2 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuntalaisia ja hyvinvointialueen valvontatapapäätökseen hyvinvointialueista annetussa laissa. Näin muutoksenhaku valvontatapapäätöksistä ei muuttuisi nykyisestä käytännöstä.

## **7.2 Laki aravarajoituslain muuttamisesta**

**4 b §. Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen.** Pykälän 3 momentissa oleva säännös kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa kumotaan. Momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että pykälän 1 momentissa tarkoitettuina varallisuutena ja tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso, samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 11 b §:n 3 momentissa (Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen, kohta 7.1).

**4 c §. Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen.** Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden

asuntoina ja pykälään tehtäisiin rakenteelliset ja tekniset muutokset samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 d §:ssä. (Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen, kohta 7.1).

**4 d §.** *Asukasvalinnan tehtävät.* Pykälän otsikko muutettaisiin ja pykälään lisättäisiin uusi asukasvalintatehtävää koskeva 1 momentti samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 d §:ään (Asukasvalinnan tehtävät, kohta 7.1).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asukasvalinnan valvonnasta samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 11 d §:n 2 momentissa. Momentista poistettaisiin virke, jonka mukaan kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Tietojensaannista säädettäisiin uudessa 23 a §:ssä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 11 d §:n 3 momentissa.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta. Säännös vastaisi voimassa olevan 3 momentin säännöstä, joka erotettaisiin selkeyden vuoksi omaksi momentikseen.

**4 e §.** *Asuntohakemus.* Lakiin lisättäisiin uusi 4 e §, jossa säädettäisiin asuntohakemuksen tekemisestä kirjallisesti, asuntohakemuksen vähimmäissisällöstä ja asetuksenantovaltuudesta samalla tavalla kuin pitkän korkotukilain ehdotetussa 11 e §:ssä (Asuntohakemus, kohta 7.1).

**5 §.** *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen.* Lakiin lisättäisiin siitä lailla 471/2018 kumotun 5 §:n tilalle uusi 5 §. Pykälässä säädettäisiin poikkeuksesta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:n mukaiseen vuokraoikeuden siirtoon samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 12 §:ssä (Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen, kohta 7.1). Luvan antamisessa sovellettavien edellytysten osalta viitattaisiin aravarajoituslain 4—4 c §:ään, jotka sisällöllisesti vastaavat pitkän korkotukilain 11—11 c §:ää. Pykälässä olisi myös selventävä viittaus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 ja 48 §:ään samalla tavalla kuin pitkän korkotukilain 12 §:ssä.

**5 a §.** *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön.* Lakiin lisättäisiin uusi 5 a §, jossa säädettäisiin vuokra-asunnon luovuttamisesta toisen käyttöön. Pykälässä säädettäisiin aravavuokra-asunnon osalta samalla tavalla kuin pitkässä korkotukilaissa korkotukivuokra-asunnon osalta vuokralaisen velvollisuudesta antaa vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta luovutustilanteissa, alivuokrauksen rajoittamisesta sekä vuokralaisten kiellosta käyttää tai luovuttaa aravavuokra-asuntoa lyhytvuokraukseen tai muuhun vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön (Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön, kohta 7.1).

**5 b §.** *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Lakiin lisättäisiin uusi 5 b §, jossa säädettäisiin vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 5 §:n säännöksiä tai jos aravavuokra-asunto tain sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 5 a §:n säännöksiä. Sääntely vastaisi ehdotettua pitkän korkotukilain 12 b §:ää (Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, kohta 7.1).

**6 a §.** *Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asunnontarpeen perusteella.* Lakiin lisättäisiin uusi 6 a §, jossa säädettäisiin seurantavelvollisuus vuokrattuina olevien aravavuokra-asuntojen soveltumisesta eniten vuokra-asuntoa tarvitsevien käyttöön, vuokranantajan oikeudesta pyytää aravavuokra-asunnossa asuva ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot sekä toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen erityisestä irtisanomisperusteesta. Säännökset

olisivat vastaavat kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 12 c §:ssä (Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asunnontarpeen perusteella, kohta 7.1).

**21 §. Muutoksenhaku.** Pykälän 1 momentin oikaisuvaatimusta ja muutoksenhakua koskevaan säännökseen lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan lisäksi hyvinvointialue sekä säännös valvontatapapäätösten oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta. Näin pykälä vastaisi ehdotettua pitkän korkotukilain 41 §:n 1 momenttia (Muutoksenhaku, kohta 7.1).

**23 §. Valvonta ja tietojensaanti.** Pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan sen sisältöä. Pykälän valvontaa ja ohjausta koskevaan 1 momenttiin lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan lisäksi hyvinvointialue. Näin säännös vastaisi pitkän korkotukilain säännöksiä viranomaisten valvontatehtävistä. Tietojensaantia koskevat säännökset siirrettäisiin 2—4 momenttiin.

Pykälän 2—4 momentissa säädettäisiin valvontaviranomaisten tiedonsaantioikeuksista ja määräysenantovaltuudesta vastaavasti kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 33 §:ssä (Tietojensaanti, kohta 7.1). Korkotukilaeista poiketen tietojensaantioikeus koskisi kuitenkin vain lainansaajalta saatavia tietoja, koska aravalainoissa lainanmyöntäjä on valtio.

**23 a §. Tarkastusoikeus.** Lakiin lisättäisiin uusi 23 a §, jossa säädettäisiin valvontaviranomaisten tarkastusoikeudesta ja oikeudesta ulkopuolisen asiantuntijan käyttämiseen samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 34 §:ssä (Tarkastusoikeus, kohta 7.1).

**25 §. Tarkemmat säännökset.** Pykälä tarkempien säännösten antamisesta tämä lain täytäntöönpanosta kumotaan.

### **7.3 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

**4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.** Korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuudesta arvioida korkotukilain hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Tällä tarkoitetaan hakemuskohtaisesti tehtävää, muun muassa tilinpäätöstietoihin ja muiden viranomaisten rekisteritietoihin pohjautuvaa arviota yhteisön luottokelpoisuudesta ja edellytyksistä lainan maksuohjelman mukaiseen takaisinmaksamiseen. Muutoksen tarkoitus olisi säätää lain tasolla velvollisuudesta, joka ilmenee nyt valtioneuvoston asetuksen 2 §:stä. Säännös myös täydentäisi 5 §:ää, jossa säädetään korkotukilain saajista. Muutoksella tarkistettaisiin yleisten edellytysten säädöstasoa. Vastaava muutos on tehty aiemmin pitkän korkotukilain 4 §:ään. Uuden 3 momentin lisäämisen seurauksena nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyisivät 4 ja 5 momentiksi.

Pykälän 6 momentiksi lisättäisiin asetuksenantovaltuus, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä. Vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §:ssä on korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä tarkentavia säännöksiä, mutta valtuudesta niiden antamiseen ei ole säädetty.

**11 §. Asukasvalintaperusteet.** Pykälän 2 momentissa oleva säännös asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettavaksi siirrettäisiin 11 a §:ään. Momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että pykälän

1 momentissa tarkoitettuina tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso. Säännös vastaisi ehdotettua pitkän korkotukilain 11 b §:n 3 momenttia (Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen, kohta 7.1) sillä erotuksella, että lyhyessä korkotukilaissa varallisuutta ei oteta huomioon asukasvalintaperusteena.

**11 a §.** *Asukasvalintatehtävä, virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä.* Pykälässä säädettäisiin sekä asukasvalintatehtävästä että siihen liittyvästä virkavastuusta ja vahingonkorvausvelvollisuudesta. Pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan laajentunutta sisältöä.

Pykälään lisättäisiin uusi 1 momentti, jossa säädettäisiin siitä, että korkotukivuokra-asunnon asukasvalinnan tekee asunnon omistaja, vuokranantaja tai kunta. Säännökset vastaisivat pitkän korkotukilain 11 d §:n 1 momenttia (Asukasvalinnan tehtävät, kohta 7.1) sillä erotuksella, että lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettuun asuntoon ei asukkaita valitsisi hyvinvointialue.

Pykälän 2 momenttiin siirrettäisiin 11 §:n 3 momentista säännös asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettavaksi.

Pykälän nykyinen 1 ja 2 momentti siirtyisivät sellaisenaan 3 ja 4 momentiksi.

**11 b §.** *Asuntohakemus.* Lakiin lisättäisiin uusi 11 b §, jossa säädettäisiin asuntohakemuksen tekemisestä kirjallisesti, asuntohakemuksen vähimmäissisällöstä ja asetuksenantovaltuudesta vastaavasti kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 11 e §:ssä (Asuntohakemus, kohta 7.1). Lyhyessä korkotukilaissa asunnontarve ja varallisuus eivät kuitenkaan ole asukasvalintaperusteita, joten niistä ei säädettäisi.

**11 c §.** *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen.* Lakiin lisättäisiin uusi 11 b §. Pykälässä säädettäisiin poikkeuksesta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:n mukaiseen vuokraoikeuden siirtoon samalla tavalla kuin pitkän korkotukilain 12 §:ssä (Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen, kohta 7.1). Luvan antamisessa sovellettavien edellytysten osalta viitattaisiin lyhyen korkotukilain 10 ja 11 §:ään. Pitkästä korkotukilaista ja aravarajoituslaista poiketen asukasvalinnassa otetaan huomioon vain ruokakunnan tulot, joten myös luvan antamisessa vuokraoikeuden siirtoon otettaisiin huomioon siirronsajaan ruokakunnan tulot 11 §:ssä ja sen nojalla säädetyn mukaisesti. Pykälässä olisi myös selventävä viittaus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 ja 48 §:ään samalla tavalla kuin pitkän korkotukilain 12 §:ssä ja aravarajoituslain 5 §:ssä.

**11 d §.** *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön.* Lakiin lisättäisiin uusi 11 c §, jossa säädettäisiin vuokra-asunnon luovuttamisesta toisen käyttöön. Pykälässä säädettäisiin samalla tavalla kuin pitkässä korkotukilaissa vuokralaisen velvollisuudesta antaa vuokranantajalle tiedot korkotukivuokra-asunnosta perimästään vuokrasta luovutustilanteissa, alivuokrauksen rajoittamisesta ja vuokralaisten kiellosta käyttää tai luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa lyhytvuokraukseen tai muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön (Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön, kohta 7.1).

**11 e §.** *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus.* Lakiin lisättäisiin uusi 11 e §, jossa säädettäisiin vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 11 c §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tain sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 11 d §:n säännöksiä. Sääntely vastaisi ehdotettua pitkän korkotukilain 12 b §:ää (Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, kohta 7.1).

**20 §. Valtion vastuu.** Pykälän 3 momenttiin tehtäisiin takauskorvauksen hakemista ja siihen sisällytettävää viivästyskorkoa koskevat täydennykset samalla tavalla kuin pitkän korkotukilain 29 §:ssä (Tarkemmat säännökset valtion vastuusta, kohta 7.1).

**24 §. Valvonta.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan oikeudesta ohjata ja valvoa lain noudattamista. Säännös vastaisi voimassa olevaa 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävistä valvoa 13 ja 14 §:n noudattamista ja ohjata kuntaa ja lainansaaajaa. Säännökset vastaisivat voimassa olevaa 2 momenttia.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin voimassa olevaa 3 momenttia vastaavasti siitä, että kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Momenttiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan kunnan olisi päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (*valvontatapapäätös*). Säännös vastaisi ehdotettuja pitkän korkotukilain 11 d §:n 2 momentin ja aravarajoituslain 4 d §:n 2 momentin lisäyksiä (Asukasvalinnan tehtävät, kohta 7.1 ja 7.2) sillä erotuksella, että säännös ei koskisi hyvinvointialueita, joiden valvonnassa ei ole lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin lainanmyöntäjän tehtävästä valvoa, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset. Säännös vastaisi voimassa olevan 3 momentin säännöstä, joka erotettaisiin selkeyden vuoksi omaksi momentikseen.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin valtuudesta antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista ja 3 momentissa tarkoitetun valvontatapapäätöksen sisällöstä. Asukasvalinnan valvonnan osalta asetuksenantovaltuus vastaisi muutosten jälkeen ehdotettuja pitkän korkotukilain 11 d §:n 3 momentin ja aravarajoituslain 4 d §:n 3 momentin asetuksenantovaltuuksia. Lisäksi momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta samalla tavalla kuin voimassa olevan lain mukaan.

**24 a §. Tietojensaanti.** Pykälään koottaisiin valvontaan liittyvää tietojensaantia koskevat säännökset voimassa olevasta 24 a ja 24 b §:stä ja pykälän otsikko muutettaisiin koskemaan vain tietojensaantia.

Pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin valvontaviranomaisten tietojensaantioikeuksista lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä sekä määräyksenantovaltuudesta vastaavasti kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 33 §:ssä (Tietojensaanti, kohta 7.1). Lyhyessä korkotukilaissa ei kuitenkaan säädetä hyvinvointialueen tietojensaantioikeudesta, koska hyvinvointialueella ei ole lyhyen korkotukilain mukaisia valvontatehtäviä.

Pykälän 3 momentti säilyisi sellaisenaan.

Pykälän 4 momenttiin siirrettäisiin 24 b §:n 1 momentista tietojen saantia viranomaisilta koskeva säännös, jota muutettaisiin samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 33 §:n 3 momentissa.

**24 b §. Tarkastusoikeus.** Pykälä muutettaisiin koskemaan tarkastusoikeutta ja sen 1 momenttiin lisättäisiin valvovien viranomaisten tarkastusoikeutta koskeva säännös samalla tavalla kuin ehdotetussa pitkän korkotukilain 34 §:n 1 momentissa (Tarkastusoikeus, kohta 7.1).

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttöä koskevaan 2 momenttiin tehtäisiin samanlainen tekninen muutos kuin pitkän korkotukilain 34 §:n 2 momenttiin.

**30 §. Muutoksenhaku.** Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin viittaussäännös, jonka mukaan oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 24 §:n 3 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuntalaisia. Muutoksenhaku vastaisi ehdotettua pitkän korkotukilain 40 §:n 1 momenttia (Muutoksenhaku, kohta 7.1) sillä erotuksella, että lyhyessä korkotukilaisissa ei ole hyvinvointialueelle osoitettuja tehtäviä.

#### **7.4 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksista annetun lain muuttamisesta**

**4 §. Takauslainan hyväksyminen ja muuttaminen.** Pykälässä säädettäisiin jatkossa takauslainan hyväksymisestä ja muuttamisesta. Otsikko muutettaisiin vastaamaan laajentunutta sisältöä.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilain hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Säännös vastaisi lyhyen korkotukilain 4 §:n uutta 3 momenttia (Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset, kohta 7.3).

Pykälän 5 momentiksi lisättäisiin säännös Valtiokonttorin toimivallasta hyväksyä lainanmyöntäjän vaihto sekä muutoksia korkotukilainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehtoihin kesken laina-ajan. Tällä hetkellä lainaehtojen muuttamisesta lainakauden kuluessa ei ole säännöksiä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksista annetussa laissa (takauslainalaki), mutta niitä koskevat asiat käsitellään Valtiokonttorissa. Valtiokonttorin toimivalta lainaehdotusten hyväksymiselle on perustunut takauksesta ja vierasvelkapanttauksista annettuun lakiin (361/1999). Valtiokonttori hoitaa takauslainalain mukaisesti myös lainan vakuuteen, takausmaksun maksamiseen ja takauskorvaukseen liittyviä tehtäviä.

Ehdotetulla muutoksella näiden asioiden käsittelystä säädettäisiin erityislaissa, ja tehtävä osoitettaisiin Valtiokonttorille. Valtiokonttori voisi hyväksyä tällaisia muutoksia esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenot muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. Lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtojen muutosta koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 17 §:n mukaisesti.

**12 §. Takauskorvauksen maksaminen.** Pykälän 3 momentin säännös takauskorvauksen osittaisesta tai kokonaan maksamatta jättämisestä yhtenäistettäisiin sisällöltään pitkän korkotukilain 32 §:n 4 momentin ja lyhyen korkotukilain 23 §:n 4 momentin sisältämän hyvityksen alentamista tai suorittamatta jättämistä koskevan säännöksen kanssa. Säännöksestä poistettaisiin edellytys takaajan edun loukkaamisesta ja lainanmyöntäjän teon törkeästä luonteesta, koska näitä seikkoja on vaikea arvioida ja näyttää toteen. Pitkän korkotukilain, lyhyen korkotukilain ja takauslainalain säännökset vastaisivat jatkossa toisiaan.

### **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

#### **8.1 Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta**

Asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (asukasvalinta-asetus) säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta

muutettaisiin. Asetuksen 6 §:n 1 momentista poistettaisiin viittaukset asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45, 46, 48 ja 88 §:iin, sillä niihin liittyvistä asioista säädettäisiin jatkossa pitkän korkotukilain 12 §:ssä ja aravarajoituslain 5 §:ssä. Tilapäisiä poikkeuksia koskevaan asetuksen 7 §:ään lisättäisiin hyvinvointialue vastaavasti kuin ehdotetuissa pitkän korkotukilain 11 c §:n 2 momentissa ja aravarajoituslain 4 c §:n 2 momentissa sekä poistettaisiin mainittuihin säännöksiin siirtyvä edellytys asuntojen vähäisestä määrästä. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttumista koskevaan asetuksen 8 §:ään lisättäisiin tilapäisiä poikkeuksia vastaava määräaikaisten vuokrasopimusten pääsääntö ja velvoite ilmoittaa poikkeusperusteella tehtävistä asukasvalinnoista etukäteen kunnalle tai hyvinvointialueelle. Asetuksenantovaltuus olisi jatkossa ehdotetuissa pitkän korkotukilain 11 c §:n 4 momentissa ja aravarajoituslain 4 c §:n 4 momentissa.

Ehdotettujen pitkän korkotukilain 11 e §:n 3 momentin ja aravarajoituslain 4 e §:n 3 momentin asetuksenantovaltuuksien nojalla asetukseen lisättäisiin asuntohakemusta koskeva uusi 8 a §, jossa annettaisiin tarkempia säännöksiä hakemuksen muoto- ja sisältövaatimuksista. Ehdotettujen pitkän korkotukilain 12 §:n 1 momentin ja 12 c §:n 2 momentin sekä aravarajoituslain 5 §:n 1 momentin ja 6 a §:n 2 momentin asetuksenantovaltuuksien nojalla säädettäisiin myös asuntohakemusta koskevien tarkempien säännösten soveltamisesta vuokraoikeuden siirron hakemiseen sekä varallisuus- ja tulotietojen antamiseen vuokrattuina olevien asuntojen seuranta varten.

Ehdotettujen pitkän korkotukilain 11 d §:n 3 momentin ja aravarajoituslain 4 d §:n 3 momentin asetuksenantovaltuuksien nojalla asetukseen lisättäisiin uusi 8 b §, jossa annettaisiin tarkempia säännöksiä kunnan ja hyvinvointialueen valvontatapapäätöksestä.

Asetuksen soveltamisalaa koskevaa 1 §:ää täydennettäisiin kattamaan edellä mainitut lisäykset.

## **8.2 Valtioneuvoston asetus vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta**

Vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (lyhyt korkotukiasetus) 8 §:stä poistettaisiin viittaukset asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45, 46, 48 ja 88 §:iin, sillä niihin liittyvistä asioista säädettäisiin jatkossa lyhyen korkotukilain 11 c §:ssä. Pykälään lisättäisiin poikkeusperusteilla tehtävien asukasvalintojen määräaikaisten vuokrasopimusten pääsääntö ja velvoite ilmoittaa poikkeusperusteella tehtävistä asukasvalinnoista etukäteen kunnalle vastaavasti kuin pitkällä korkotukilainalla ja aravalainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta.

Ehdotetun lyhyen korkotukilain 11 b §:n 3 momentin asetuksenantovaltuuden nojalla asetukseen lisättäisiin asuntohakemusta koskeva uusi 8 a §, jossa annettaisiin tarkempia säännöksiä hakemuksen muoto- ja sisältövaatimuksista. Ehdotetun lyhyen korkotukilain 11 c §:n 1 momentin asetuksenantovaltuuden nojalla säädettäisiin myös asuntohakemusta koskevien tarkempien säännösten soveltamisesta vuokraoikeuden siirron hakemiseen.

Ehdotetun lyhyen korkotukilain 24 §:n 3 momentin asetuksenantovaltuuden nojalla asetukseen lisättäisiin uusi 8 b §, jossa annettaisiin tarkempia säännöksiä kunnan valvontatapapäätöksestä.

Asetuksen 1, 2, 5, 9, 10, 11, 14, 15 ja 18 §:ssä muutettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksiksi. Lisäksi 5 §:n 1 momenttiin tehtäisiin tekninen muutos, koska 5 §:ää koskeva asetuksenantovaltuus olisi jatkossa ehdotetussa lyhyen korkotukilain 4 §:n 6 momentissa.

### **8.3 Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta**

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetusta valtioneuvoston asetuksesta kumottaisiin 7 §:n 2 momentti sekä 12 ja 20 §, koska niissä olevista asioista säädettäisiin jatkossa pitkän korkotukilain 6 §:ssä.

Asetuksen 2, 3, 16, 18, 19 ja 21 §:ssä muutettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksiksi. Lisäksi 21 §:ssä korjattaisiin viittaus pitkän korkotukilain 39 §:n sijasta 8 §:ään, jossa viranomaisten valvontatehtävistä säädetään.

## **9 Voimaantulo**

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan 1.1.2027. Valtioneuvoston asetuksella annettavien tarkempien säännösten ja lain täytäntöönpanon vaatimien toimien vuoksi kuitenkin asukasvalintaan, asuntohakemukseen, vuokraoikeuden siirtoon, asukasrakenteen seurantaan ja valvontatapapäätökseen liittyvät säännökset tulisivat voimaan aikaisintaan 1.6.2027.

Vuokraoikeuden siirtoa ja vuokra-asunnon luovuttamista toisen käyttöön sekä niihin liittyvää vuokranantajan purkamisoikeutta koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin. Myös asukasrakenteen seuranta ja siihen liittyvää irtisanomista koskevia säännöksiä sovellettaisiin ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovellettaisiin kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Korkotukilainan yleisiä ehtoja ja takauskorvausta sekä takauslainan muuttamista ja takauskorvauksen maksamista koskevia säännösmuutoksia sovellettaisiin myös ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytyihin lainoihin. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen takauskorvauksen maksamiseen asiaan sovellettaisiin kuitenkin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## **10 Toimeenpano ja seuranta**

Kunnat ja hyvinvointialueet valvovat ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ohjaa valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa. Tähän sisältyisi jatkossa myös asukasvalintaperusteiden noudattaminen vuokraoikeuden siirroissa sekä oikeus valvoa ja ohjata myös vuokratilayhteisöille ehdotettua asukasrakenteen seurantavelvollisuutta.

Ympäristöministeriö ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus seuraavat ehdotettujen muutosten vaikutuksia valtion tukemien asuntojen asukasvalintaprosessiin ja asuntojen tavoitteiden mukaiseen kohdentumiseen. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin lainsäädännön valmistelu- tai muihin toimiin, jos ehdotetuista muutoksista aiheutuisi kielteisiä ja ennakoimattomia vaikutuksia.

## **11 Suhde muihin esityksiin**

### **11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä**

**Päivitetään lausuntokierroksen jälkeen**

## 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

### *Julkisen hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle*

Esityksen mukaan korkotukilakeihin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin säännökset siitä, kuka asukasvalinnasta huolehtii. Ehdotetuilla muutoksilla täytettäisiin perustuslain 124 §:n vaatimus siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin. Kyse ei käytännössä ole siitä, että ehdotetulla muutoksella siirrettäisiin julkisen hallintotehtävän hoitaminen muulle kuin viranomaiselle, koska asukasvalinnan tekee jo nyt vakiintuneesti asunnon omistaja tai vuokranantaja, joka kuntia tai hyvinvointialueita lukuun ottamatta ei ole viranomainen. Lisäksi esityksen mukaan asukasvalintaperusteiden käyttöalaa laajennettaisiin koskemaan vuokraoikeuden siirrot perheenjäsenelle sekä vuokrattuina olevien asuntojen seuranta, jolloin myös niihin sisältyisi asukasvalintatehtävään kytkeytyvää julkisen hallintotehtävän hoitamista sen lisäksi, että vuokranantaja voisi edelleen ottaa kantaa siirtoon myös vuokranantajalle aiheutuvan haitan näkökulmasta ja että seurantatietoihin perustuva mahdollinen vuokrasopimuksen irtisanominen olisi vuokranantajan harkinnassa.

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla. Edellytyksenä on myös, että se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan antaa vain viranomaiselle.

Perustuslain esitöissä julkisella hallintotehtävällä tarkoitetaan verrattain laajaa hallinnollisten tehtävien kokonaisuutta, johon kuuluu esimerkiksi lakien toimeenpanoon liittyviä tehtäviä sekä tehtäviä, jotka liittyvät muun muassa yksityisten henkilöiden oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon. Säännös ei koske vain yksilön tai yhteisön oikeuksia koskevaa päätöksentekoa, vaan myös julkisten palvelutehtävien hoitamista sekä palveluiden tuottamiseen liittyviä tehtäviä (Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi Suomen Hallitusmuodoksi, HE 1/1998 vp, s. 179). Lisäksi hallintolain (434/2003) perusteluissa todetaan, että julkisen hallintotehtävän käsite viittaa toimintaan, johon liittyy yleisen edun toteuttamista tai muutoin julkisten palvelujen järjestämiselle luonteellisia piirteitä. Keskeistä on myös, että tehtävä perustuu lailla tai lain nojalla annettuun julkiseen toimeksiantoon (Hallituksen esitys eduskunnalle hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäyttölain muuttamisesta, HE 72/2002 vp, s. 52).

Eduskunnan oikeusasiamies ja apulaisoikeusasiamies ovat useissa ratkaisuisaan (18.11.2014 dnro 4002/2/13, 3.12.2015 dnro 4373/2015, 29.4.2016 dnro 1930/2/13 ja 17.12.2018 EOAK/296/2017) katsoet, että valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoamista yleisölle, asukasvalintaa ja vuokranmääritystä tulisi pitää julkisena hallintotehtävänä. Perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Perustuslakivaliokunnan lausunnon mukaan asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa ei ole kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta asukasvalintamenettelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja ja asukasvalinta-asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan siirtämistä kunnilta asumisoikeusyhteisöille voitiin pitää tarpeellisenä tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi ottaen huomioon järjestelyn hyödyt asunnon hakijoiden kannalta asukasvalinnan riipytessä.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa julkisena hallintotehtävänä on tarkasteltu hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi ([HE 248/2022 vp](#), s. 40–43),

jolloin lainsäädäntöön lisättiin asukasvalintaa koskevat virkavastuussäännökset. Esityksestä ei annettu perustuslakivaliokunnan lausuntoa.

Asumisoikeusasuntoihin verrattuna vuokra-asuntojen asukasvalinnassa korostuu tarveharkinta, ja vuokra-asuntojen hakijat ovat usein asumisoikeusasunnon hakijoita heikommassa taloudellisessa asemassa olevia. Hallituksen esityksessä 248/2022 on kuitenkin katsottu, että myöskään vuokra-asuntojen asukasvalinta ei sisällä perustuslain 124 §:ssä tarkoitettua merkittävää julkisen vallan käyttöä. Lainkohdan esitöiden mukaan merkittävänä julkisen vallan käyttämisenä pidetään esimerkiksi itsenäiseen harkintaan perustuvaa oikeutta käyttää voimakeinoja tai puuttua muuten merkittävällä tavalla yksilön perusoikeuksiin (HE 1/1998 vp, s. 179). Vuokra-asuntojen asukasvalinnan merkitystä julkisen vallan käyttönä vähentää se, että oikeutta sosiaaliturvaan ja siihen sisältyvää oikeutta asuntoon koskevassa perustuslain 19 §:n 4 momentissa on kysymys edistämisvelvollisuudesta. Lainkohta ei siis muodosta yksilölle subjektiivista oikeutta asua nimenomaan valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat vain yksi tavoista, joilla julkinen valta edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoaminen ja siihen liittyvä asukasvalinta luo ennen muuta edellytyksiä oikeuksien toteutumiselle, mikä viittaa pikemminkin tosiasialliseen hallintotoimintaan. Asukasvalinta ei vielä itsessään perusta yksityiselle oikeuksia tai velvollisuuksia, vaikka onkin välttämätön välivaihe ennen vuokrasopimuksen solmimista. Asukasvalinta ei myöskään ole vain viranomaiselle tyypillistä toimintaa, sillä vuokrataloyhteisöt toteuttavat asukasvalintaa myös vapaarahoitteisissa asunnoissaan. Edelleen asukasvalinnasta ei tehdä varsinaista hallintopäätöstä, eikä sellaisen tekeminen olisi käytännössä mahdollista johtuen suurista asukasvalintamääristä. (HE 248/2022 vp, s. 41.)

Perustuslain 124 §:n esitöiden mukaan hallintotehtävän siirron tarkoituksenmukaisuusarvioinnissa tulee kiinnittää huomiota hallinnon tehokkuuteen sekä erityisesti yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeisiin. Myös hallintotehtävän luonne vaikuttaa arviointiin, ja tarkoituksenmukaisuusvaatimus voi palveluiden tuottamiseen liittyvien tehtävien kohdalla täyttyä helpommin kuin esimerkiksi yksilön tai yhteisön keskeisiä oikeuksia koskevan päätöksenteon kohdalla. Perusoikeuksien, oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimusten toteutumisen arvioinnissa esityöt korostavat julkisia hallintotehtäviä hoitavien henkilöiden koulutuksen ja asiantuntemuksen merkitystä sekä sitä, että näiden henkilöiden julkisen valvonnan on oltava asianmukaista. (HE 1/1998 vp, s. 179/II.) Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on palvelullisia piirteitä sen ollessa välttämätön osa valtion tukeman asunnon saamista. Myös hakijamäärät ovat suuria, ja etenkin erityisryhmille asuntoja tarjoavilla tahoilla on erityistä tietotaitoa asukasvalintaprosesseista. Nopea asukasvalinta ja korkea käyttöaste ovat keskeisiä tekijöitä siinä, että yhteisöt voivat tarjota niille annetun palvelutehtävän mukaista omakustannusperusteista kohtuuhintaista vuokra-asumista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinta on niin hallinnon tehokkuuden kuin asukkaaksi hakevan yksilönkin kannalta tarkoituksenmukaista hoitaa asunnot omistavissa yhteisöissä. Asukasvalintatehtävän säilyttämisen vuokra-asuntoyhtiöillä ei ole arvioitu vaarantavan edellä mainittuja oikeushyviä, ja asukasvalintaa on toimivasti toteutettu kyseisten yhtiöiden kautta koko valtion tukeman asuntotuotannon historian ajan. Vuokrataloyhtiöiden työntekijöillä on käytännön työkokemuksen kautta hyvä osaaminen asukasvalintatehtävien hoitamiseen. (HE 248/2022 vp, s. 42.) Hallituksen esityksen 248/2022 vp. mukaisen kantelumenettelyyn siirtymisen katsottiin toteuttavan oikeusturvaa ja tehtävää hoitavien julkista valvontaa. Voidaan lisäksi arvioida, että tämän esityksen mukainen kuntien ja hyvinvointialueiden valvontatapapäätöksestä säätäminen vahvistaisi myös asukasvalintatehtävää hoitavien organisaatioiden julkista valvontaa.

## *Oikeus asuntoon*

Vuokra-asuntojen tuotannon valtion tuet ovat keino toteuttaa perustuslain 19 §:n 4 momenttia, jonka mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Oikeus asuntoon ei ole subjektiivinen oikeus, vaan se toteutuu ensisijaisesti yksilön omatoimisuuden kautta. Perusoikeussäännösten kokonaisuus korostaa muutenkin yhteiskunnan jäsenten omaa aktiivista toimintaa perusoikeuksien toteuttamisessa. (Hallituksen esitys eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta, HE 309/1993, s. 72). Oikeutta asuntoon ei ole turvattu subjektiivisena oikeutena myöskään tavallisessa lainsäädännössä. Poikkeuksia ovat tietyt erityisryhmät ja -tilanteet, joissa oikeus asumiseen turvataan yksiselitteisemmin (sosiaalihuoltolaki 21 §).

Oikeus asuntoon kytkeytyy muihin perusoikeussäännöksiin. Asumisen perusoikeus tai oikeus asuntoon on ensinnäkin tärkeä muiden perustuslain 19 §:ssä turvattujen sosiaalisten perusoikeuksien kannalta. Oikeus sosiaaliturvaan sisältää oikeuden välttämättömään toimeentuloon, huolenpitoon ja perustoimeentuloon. Julkisen vallan on myös turvattava jokaiselle riittävät sosiaali- ja terveystaloudelliset palvelut ja edistettävä väestön terveyttä. Julkisen vallan on myös tuettava perheen ja muiden lapsen huolenpidosta vastaavien mahdollisuuksia turvata lapsen hyvinvointi ja yksilöllinen kasvu. Lisäksi asumisen perusoikeudella on yhteys perustuslain 7 §:ssä säädettyyn oikeuteen elämään. Perustuslainsäädännöstä koskevassa mietinnössään perustuslakivaliokunta korosti kunnollisen asunnon erityismerkitystä perustavanlaatuisena elämän ja toimeentulon kysymyksenä (PeVM 25/1994 vp, s. 10).

Suomi on sitoutunut kansainvälisiin sopimuksiin kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaamiseksi ja asunnottomuuden poistamiseksi. YK:n taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevan yleissopimuksen (SopS 6/1976, TSS-sopimus) mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaiselle oikeuden saada itselleen ja perheelleen tyydyttävä elintaso, joka käsittää riittävän ravinnon, vaatetuksen ja sopivan asunnon, sekä oikeuden elinehtojen jatkuvaan parantamiseen (11 artikla). Sopimusvaltiot ryhtyvät tarpeellisiin toimenpiteisiin varmistaakseen, että tämä oikeus toteutetaan. Sopimusta valvova TSS-komitea on oikeutta sopivaan asuntoon koskevassa yleiskommentissaan 4/1991 muun ohella korostanut sopimusvaltioiden velvollisuutta kiinnittää erityistä huomiota muita heikommassa asemassa oleviin ryhmiin. Vuonna 2021 TSS-komitea suositteli, että Suomi ehkäisee asunnottomuutta muun muassa lisäämällä hätämajoituskapasiteettia ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta koko maassa sekä tarjoamalla sosiaalista tukea ja varmistamalla, etteivät asunnon- ja vuokravälitystoimistot syrji käytännössään tiettyjä ryhmiä, kuten maksuhäiriömerkintöjä saaneita, vankilasta vapautuneita ja yhteiskuntapalvelua suorittaneita, seksuaali- ja sukupuolivähemmistöihin kuuluvia henkilöitä ja maahanmuuttajia.

Uudistetussa Euroopan sosiaalisessa peruskirjassa (SopS 80/2002) vahvistetaan jokaisen oikeus suojeluun köyhyyttä ja sosiaalista syrjäytymistä vastaan (30 artikla) sekä asuntoon (31 artikla). Suomi on sitoutunut ryhtymään toimiin, joiden tarkoituksena on edistää kohtuutasoisen asunnon saantia, ehkäistä ja vähentää asunnottomuutta pyrkien sen asteittaiseen poistamiseen sekä asumisen kustannusten tekemiseen kohtuullisiksi siten, että niilläkin, joilla ei ole riittäviä varoja, on mahdollisuus asumiseen (31 artikla). Peruskirjan osapuolet ovat lisäksi sitoutuneet edistämään vammaisten henkilöiden täysipainoista yhteiskuntaan sopeutumista ja yhteiskunnalliseen elämään osallistumista muun muassa järjestämällä heille asumisen (15 artikla), edistämällä perhe-elämän taloudellista, sosiaalista ja oikeudellista suojelua muun muassa perheasuntojen rakentamalla (16 artikla) sekä toteuttamaan ja edistämään asianmukaisia toimia, joiden tarkoituksena on antaa ikääntyneille henkilöille mahdollisuus valita vapaasti elämäntapansa ja viettää itsenäistä elämää tutussa ympäristössään niin kauan kuin he itse haluavat ja ovat siihen kykeneviä muun muassa huolehtimalla heidän tarpeitaan sekä

terveydentilaansa vastaavien asuntojen tai riittävien asumisen tukipalvelujen saatavuudesta (23 artikla).

EU:n perusoikeuskirjan 34 artiklan 3 kappaleen mukaan yhteiskunnallisen syrjäytymisen ja köyhyyden torjumiseksi unioni tunnustaa oikeuden sosiaalitukeen ja asumistukeen tai sosiaalisesti tuettuun asuntoon ihmisarvoisen elämän varmistamiseksi jokaiselle, jolla ei ole riittäviä varoja, yhteisön oikeuden ja kansallisten lainsäädäntöjen ja käytäntöjen mukaisesti, sekä kunnioittaa tätä oikeutta. Lisäksi perusoikeuskirjan 24 artiklan mukaan lapsella on oikeus hänen hyvinvoinnilleen välttämättömään suojeluun ja huolenpitoon ja kaikissa lasta koskevissa viranomaisten tai yksityisten laitosten toimissa on ensisijaisesti otettava huomioon lapsen etu. Perusoikeuskirjan 25 ja 26 artiklan mukaan unioni tunnustaa ikääntyneiden henkilöiden oikeuden ihmisarvoiseen ja itsenäiseen elämään sekä vammaisten oikeuden päästä osallisiksi toimenpiteistä, joilla edistetään heidän itsenäistä elämäänsä. Perusoikeuskirjan määräykset koskevat sen 51 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioita silloin, kun ne soveltavat unionin oikeutta. Korkotuki- ja aravavuokra-asuntojen tukeen sovelletaan EU:n valtioneuvoston päätöksiä komission SGEI-palveluista antamassa päätöksessä tarkoitettulla tavalla (luku 2.1.1). Lisäksi EU:n tuomioistuimen ratkaisun mukaan julkisten asuntotuotantoyritysten hallinnoimaan järjestelmään sovelletaan palveluista sisämarkkinoilla annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä (2006/123/EY), sikäli kuin järjestelmä ei kuulu direktiivin 2 artiklan 2 kohdan j alakohdassa tarkoitettuihin sosiaalipalveluihin, vaikka kyse olisi voittoa tavoittelemattomista järjestöistä ja vuokralaisten maksaman vuokran suuruus olisi markkinahintaa pienempi (EUT suuri jaosto 18.12.2025 asiassa C-417/23, kohta 59–67).

Vammaisten henkilöiden oikeuksista solmitun YK:n yleissopimuksen (SopS 27/2016) 28 artiklan mukaan sopimuspuolet tunnustavat vammaisten henkilöiden oikeuden riittävään omaan ja perheidensä elintasoon, kuten riittävään ravintoon, vaateeseen ja asumiseen, sekä elinolojen jatkuvaan paranemiseen ja toteuttavat asianmukaiset toimet tämän oikeuden toteutumisen turvaamiseksi ja edistämiseksi ilman syrjintää vammaisuuden perusteella. Sopimuspuolet myös tunnustavat vammaisten henkilöiden oikeuden sosiaaliturvaan ja tämän oikeuden nauttimiseen ilman syrjintää vammaisuuden perusteella sekä toteuttavat asianmukaiset toimet tämän oikeuden toteutumisen turvaamiseksi ja edistämiseksi, muun muassa toimilla, joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden yhdenvertainen pääsy julkisten asunto-ohjelmien piiriin. Lisäksi yleissopimuksen 19 artiklan mukaan sopimuspuolet tunnustavat kaikkien vammaisten henkilöiden yhdenvertaisen oikeuden elää yhteisössä, jossa heillä on muiden kanssa yhdenvertaiset valinnanmahdollisuudet. Sopimuspuolet toteuttavat tehokkaat ja asianmukaiset toimet tehdä vammaisille henkilöille helpommaksi nauttia tästä oikeudesta täysimääräisesti sekä helpottaakseen heidän täysimääräistä osallisuuttaan ja osallistumistaan yhteisöön, muun muassa varmistamalla, että vammaisilla henkilöillä on yhdenvertaisesti muiden kanssa mahdollisuus valita asuinpaikkansa sekä se, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole veloitettuja käyttämään tiettyä asuinjärjestelyä. Sopimuksen täytäntöönpanoa valvova vammaisten henkilöiden oikeuksien komitea on yleiskommentissaan 5/2017 todennut, että 19 artiklan täytäntöönpanemiseksi sopimuspuolten tulee muun ohella osoittaa varoja kohtuuhintaisten ja esteettömien asuntojen ja ympäristöjen rakentamiseen. Komitea antoi päätelmänsä Suomen ensimmäisen raportoinnin perusteella vuonna 2025. Komitea ilmaisi huolensa riittämättömistä toimista laitosmaisen asumisen vähentämiseksi ja suositteli kehittämään kansallisesti yhdenmukaista, oikeusperustaista lainsäädäntöä ja toimintatapoja muun muassa esteettömien asuntojen saatavuuden parantamiseksi.

Lapsen oikeuksia koskevan YK:n yleissopimuksen (SopS 59/1991) 27 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaisen lapsen oikeuden hänen ruumiillisen, henkisen, hengellisen, moraalisen ja sosiaalisen kehityksensä kannalta riittävään elintasoon. Vanhemmilla tai muilla lapsen huollosta vastaavilla on ensisijainen velvollisuus kykyjensä ja taloudellisten

mahdollisuuksiensa mukaisesti turvata lapsen kehityksen kannalta välttämättömät elinolosuhteet, mutta sopimusvaltiot ryhtyvät kansallisten olosuhteidensa ja varojensa mukaisesti tarpeellisiin toimiin tukeakseen heitä tämän oikeuden toteuttamisessa sekä antavat tarvittaessa aineellista apua ja tukevat ohjelmia, joissa kiinnitetään huomiota erityisesti ravintoon, vaatetukseen ja asumiseen. Komitea on vuonna 2023 Suomen määräaikaishavainnointia koskevissa loppupäätelmissä suositellut muun muassa, että Suomi kehittää toimenpiteitä, joilla ehkäistään asunnottomuutta, ja tarjoaa kiireellisesti asianmukaisen ja pitkäaikaisen sosiaalisen asunnon ja muita tukitoimenpiteitä niitä tarvitseville perheille.

Suomen kansainvälisiä ihmisoikeusvelvoitteita toteutettaessa valtion tukemalla asuntotuotannolla on merkitystä erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kannalta. Erityisryhmille, kuten ikääntyneille, asunnottomille ja vammaisille henkilöille, tarkoitettujen asuntojen osuus on viime vuosina painottunut, ja on noin 30 prosenttia valtion tukemasta asuntokannasta. Muut eli tavalliset valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille. Kohdentumisesta on huolehdittu asukasvalintaperusteilla. Lakisääteisten valintakriteerien lisäksi asukasvalintaa julkisena hallintotohtävänä sitovat hallinnon yleislait ja virkavastuu turvaavat asunnonsaantia ihmisille, joilla on pienituloisuuden ja vähävaraisuuden lisäksi muitakin vaikeuksia löytää asuntoa vapailta markkinoilta, esimerkiksi maksuhäiriömerkintöjen tai kohtaamansa syrjinnän vuoksi.

Tällä esityksellä asukasvalintaperusteiden käyttöä laajennettaisiin, jotta olemassa olevia vuokra-asuntoja saataisiin tarkemmin kohdennettua eniten vuokra-asuntoa tarvitseville sen sijaan, että ne jäävät pitkäksi aikaa sellaisten asukkaiden käyttöön, joiden taloudellinen tilanne on parantunut niin, että heillä olisi edellytykset järjestää asuminen vapaarahoitteisilla asuntomarkkinoilla. Esitykseen sisältyvistä ehdotuksista tavoitetta edistäisivät asukasvalintaperusteiden soveltaminen vuokraoikeuden siirroissa perheenjäsenelle, kunnan jäsenen etusijan poistaminen asukasvalinnassa, määräaikaisten vuokrasopimusten käytön lisääminen poikkeusperusteilla tehtävissä asukasvalinnoissa sekä asukasrakenteen seuranta ja siihen kytkeytyvä vuokranantajan mahdollisuus toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

Valtion velkasuhteen ja taloudellisen liikkumavaran heikentyessä korkotukeen ja takausvastuusiin liittyviä riskejä ei voida kasvattaa aiempien vuosien tasolla. Näin ollen korkotukivaltuuksia pienennetään eikä uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja rakenneta yhtä paljon kuin niitä vapautuu käyttörajoituksista eli asukasvalinnan piiristä. Lainaheitojen mukaisesti 15 prosenttia valtion tukemasta asuntokannasta eli noin 60 000 asuntoa vapautuu rajoituksista vuoteen 2033 mennessä, mutta käytännössä niitä arvioidaan vapautuvan jopa 9 000 asuntoa vuodessa Varkelta haettavien vapautusten vuoksi ([Valtakunnallinen alueiden eriytyminen. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24](#), s. 106—107). Vuonna 2025 aloitettiin noin 5 500 valtion tukeman uuden vuokra-asunnon rakentaminen ([Valtion tukema asuntotuotanto 2025. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen julkaisuja 2026:2](#), s. 7). Vuonna 2026 määrän arvioidaan olevan noin 5 000 asuntoa, mutta vuonna 2027 se laskee huomattavasti korkotukivaltuuden pienentyessä. Tuesta osa on jatkossakin varattava ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden sekä muiden erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asuntotuotantoa varten.

Samaan aikaan edullisten, erityisesti pienten ja esteettömien vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Asuin- ja muut elinkustannukset ovat nousseet ja työttömyys lisääntynyt. Valtio on sopeuttanut sosiaaliturvamenoja tiukentamalla asumiskuluihin kohdistuvan tuen ehtoja ja alentamalla sen määriä. Sellaisia tuensaajakotitalouksia, joiden asumismenot ylittävät uudet tuen ehdot, ohjataan etsimään edullisempaa asuntoa. [Asunnottomat 2025 -selvityksessä](#), asumisneuvontavastuksen vuoden 2025 raporteissa ja pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman

yhteydessä kunnat ovat katsoeet, että asumiseen liittyvä avuntarve on lisääntynyt ja että kohtuuhintaisista asunnoista on monilla paikkakunnilla pulaa. Ulosottolaitoksen mukaan häätöjen määrä on lisääntynyt vuosittain vuodesta 2021 alkaen ([Ulosotto Suomessa 2025](#), s. 47).

### *Omaisuuksien suoja ja sopimussuhteiden pysyvyys*

Asuinhuoneiston vuokraoikeus ei pääsääntöisesti ole vuokralaisen omaisuutta. Poikkeuksena vuokraoikeus, joka vuokrasopimuksen mukaan voidaan vuokranantajaa kuulematta siirtää kolmannelle, on perinnöllinen, testamentattavissa ja voidaan ulosmitata vuokralaisen velasta (Kanerva ja Kuhanen: Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 3. uudistettu painos 2001, s. 196). AHVL:n 45 §:n mukainen vuokralaisen oikeus siirtää vuokraoikeutensa perheenjäsenelle ei tee vuokraoikeudesta vuokralaisen omaisuudeksi katsottavaa oikeutta. AHVL:n 45 §:n rajoittaminen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ei siten puutu vuokralaisen omaisuuteen.

Vuokraoikeuden siirron rajoittamisen sekä vuokranantajan irtisanomisperusteen taannehtivaa soveltamista voimassa oleviin vuokrasopimuksiin on kuitenkin arvioitava perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan kannalta, sillä perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan omaisuudensuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä (PeVL 102/2022 vp, s. 4 ja PeVL 15/2018 vp, s. 58). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Perusteltujen odotusten suojaan on valiokunnan käytännössä katsottu kuuluvan oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 30/2016 vp, s. 3, PeVL 2/2014 vp, s. 2 ja PeVL 36/2010 vp, s. 2).

Myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan mukainen omaisuudensuoja turvaa sopimussuhteiden pysyvyyttä. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen mukaan taannehtiva puuttuminen sopimussuhteisiin on mahdollista, kunhan siitä ei aiheudu kenellekään suhteetonta haittaa (Maurice v. Ranska, suuri jaosto, 2005, kohdat 90–93; Bäck v. Suomi, 2004, kohta 68).

Omaisuudensuoja tunnustetaan myös EU:n perusoikeuskirjan 17 artiklassa. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdan mukaan siinä tunnustettujen oikeuksien ja vapauksien käyttäminen voidaan rajoittaa ainoastaan lailla, ja kyseisten oikeuksien ja vapauksien olennaisista sisältöistä noudattaen. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti rajoituksia voidaan tehdä ainoastaan, jos ne ovat välttämättömiä ja vastaavat tosiasiallisesti unionin tunnustamia yleisen edun mukaisia tavoitteita tai tarvetta suojella muiden henkilöiden oikeuksia ja vapauksia. Oikeuskäytännön mukaan mahdollisuutta oikeuttaa perusoikeuskirjan 17 artiklassa taatun oikeuden rajoittaminen on siis arvioitava punnitsemalla tällaiseen rajoittamiseen sisältyvän puuttumisen vakavuutta ja tarkastamalla, että kyseisen rajoituksen yleisen edun mukaisten tavoitteiden tärkeys on oikeassa suhteessa tähän vakavuuteen (EUT suuri jaosto 10.7.2025, asia C-254/23, kohta 109).

Perustuslakivaliokunta on useaan otteeseen arvioinut perustuslain 15 §:n turvaamasta omaisuudensuojasta johdetun perusteltujen odotusten suojan kannalta sääntelyä, joka puuttuu yksityisoikeudelliseen sopimukseen tai varallisuus oikeudellisiin oikeussuhteisiin (PeVL 102/2022 vp, s. 4). Arvion lähtökohdaksi on kielto puuttua taannehtivasti tällaisten sopimusten ja oikeussuhteiden koskemattomuuteen. Puuttumiskielto ei kuitenkaan ole valiokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi rajoitukseksi säännellä sopimussuhteen sisältöä (PeVL 2/2014 vp, s. 2 ja PeVL 36/2010 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunta on esimerkiksi pitänyt mahdollisena sääntelytoimia, jotka ovat johtaneet sopimuksen päättymiseen, kun sopimuksen toinen osapuoli on ollut julkisyhteisö ja toinen palveluntuottaja ja palveluntuottaja on voinut

varautua muutokseen tai sopimusten päättymisessä on sovellettu siirtymäaika (PeVL 17/2021 vp, s. 32, PeVL 58/2010 vp, s. 6 ja PeVL 41/2010 vp, s. 4–5).

Perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan merkitys korostuu, kun kysymyksessä on lailla alun alkaen luotu erityisjärjestely, kuten esimerkiksi asumisoikeusjärjestelmä tai TEL-lisäläkejärjestelmä (PeVL 5/2021 vp, s. 2, PeVL 45/2002 vp, s. 3–4 ja PeVL 41/2013, s. 3).

Omaisuuksien suojan rajoittaminen on mahdollista vain perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten perusteella ja niiden rajoissa. Perusoikeuksien yleisiin rajoitusedellytyksiin kuuluu vaatimus siitä, että rajoitusperusteiden tulee olla välttämättömiä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi. Tällainen peruste voi kytkeytyä jonkin toisen perusoikeuden toteutumisen turvaamiseen, mutta muunlaisetkin perusteet voivat olla hyväksyttäviä (PeVL 57/2018 vp, s. 2, PeVL 35/2014 vp, s. 3 ja PeVL 3/2014 vp, s. 2–3). Perusoikeuden rajoittamisen tulee perustua täsmälliseen ja tarkkarajaiseen laintasoiseen sääntelyyn sekä olla suhteellisuusvaatimuksen mukainen, mikä edellyttää, että sen tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvilla keinoilla. Perusoikeuden rajoituksen tulee siten olla välttämätön hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi, eikä se saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan yhteiskunnallisen intressin painavuus suhteessa kyseiseen perusoikeuteen (PeVL 24/1998 vp, s. 2).

Mikäli varallisuus oikeudelliseen sopimussuhteeseen puuttuva lainsäädäntö ei kokonaisuudessaan ole sopimusosapuolten kannalta kohtuuton ja sillä on perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä tavoite, se ei oikeasuhtaisuuden vaatimuksen kannalta muodostu valtiosääntöoikeudellisesti ongelmalliseksi perustuslain 15 §:ssä säädetystä omaisuuden suojusta johdettavan perusteltujen odotusten suojan näkökulmasta (PeVL 102/2022 vp, s. 4).

Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrasopimuksia koskevaa sääntelyä lähinnä vastaava varallisuus oikeudellinen oikeussuhde, jota perustuslakivaliokunta on edellä mainitussa käytännössään arvioinut, ovat asumisoikeussopimukset. Valiokunta on todennut asumisoikeuden olevan lailla luotu ja lailla tarkkaan säännelty asuntojen hallintamuoto, jossa on piirteitä sekä omistusasumisesta että vuokralla asumisesta. Merkittävä ero vuokra-asumiseen on asumisoikeuden tarjoama pysyvä asumisturva sekä se, että vuokraoikeus ei ole samalla tavoin vapaasti siirrettävissä kuin asumisoikeus, eikä se voi olla perimisen kohteena, testamentilla määrättävissä tai käytettävissä vakuutena. Lausunnossaan 5/2021 vp perustuslakivaliokunta arvioi ehdotusta, jonka mukaan asumisoikeussopimuksen olisi voinut muuttua vuokraoikeudeksi talon huoneistojen vajaakäyttötilanteissa tietyin ehdoin. Edellytyksenä olisi ollut muun ohella, että asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja asumisoikeusyhteisö korvaa asumisoikeuden haltijan kohtuulliset muuttokustannukset, asumisoikeusyhteisö tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asunnon paikkakunnalla. Valiokunta katsoi, että kun ehdotus merkitsisi asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeuden aseman muuttumista vuokralaiseksi, ei tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei ollut vielä esitettyjen selvitysten perusteella kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, täyttänyt omaisuuden suojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle käsillä olevassa erityisessä sääntelykontekstissa asetettavaa oikeasuhtaisuuden vaatimusta. (PeVL 5/2021 vp, s. 4–5.)

Tämän esityksen mukaiset puuttumiset vuokralaisen voimassa olevan lainsäädännön mukaisiin oikeuksiin vuokrasuhteessa perustuvat tarpeeseen suunnata yhteiskunnan vähenevät voimavarat asuntomarkkinoilla haavoittuvassa asemassa olevien hyväksi. Kyse on siten heidän suuremmasta tarpeestaan ja siten oikeudestaan saada perustuslain 19 § 4 momentissa

tarkoitettua julkisen vallan tukea asumisen järjestämiseen tilanteessa, jossa valtion tukemat vuokra-asunnot tulevat määrällisesti vähenemään ja tuen tarve asumisen järjestämiseen on lisääntynyt. Suomea sitovissa kansainvälisissä sopimuksissa korostuu velvollisuus turvata ensisijaisesti vähävaraisten ja muutoin haavoittuvassa asemassa olevien asuminen sekä torjua asunnottomuutta. Yhteiskunnallista tarvetta ja kansainvälisiä ihmisoikeusvelvoitteita on kuvattu tarkemmin edellä kohdassa *Oikeus asumiseen*. Puuttumisten taannehtivaa ulottamista voimassa oleviin vuokrasopimuksiin puoltaa lisäksi yhdenvertaisuus valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokralaisten kesken siten, että uusia ja vanhoja vuokralaisia koskisivat samat säännökset.

Kuten edellä on todettu, vuokraoikeus ei rinnastu omaisuuden suojan näkökulmasta esimerkiksi asumisoikeuteen, vaan kysymys on puuttumisesta vuokrasopimuksen taustalla vaikuttavaan lainsäädäntöön ja siten vuokralaisen perusteltuihin odotuksiin.

AHVL:n 45 §:n mukainen oikeus vuokraoikeuden siirtämiseen perheenjäsenelle ei ole ehdoton, vaan vuokranantaja voi nykyisinkin perustellusti sitä vastustaa. Vuokraoikeuden siirtäminen ei muutoinkaan ole vuokrasopimuksen keskeisiä oikeuksia, ja sen tuottama etu kohdistuu pitkälti muihin kuin sopimuksen osapuolena olevaan vuokralaiseen. Vuokraoikeuden siirtämisen luvanvaraisuus ja siihen liittyvä edellytys asukasvalintaperusteiden täyttymisestä ei myöskään aiheuta vuokrasopimuksen päättymistä, vaan vuokralaisella ja perheenjäsenellä on vuokrasopimuksen kestäessä aikaa järjestää asuminen toisella tavalla, jollei vuokralainen esimerkiksi terveyssyistä voi jatkaa vuokrasuhdetta. Vuokralaisen kuolemantapauksessa ja puolisoiden erotessa sovellettavissa ovat AHVL:n 46 ja 48 §:n erityissäännökset. Vuokraoikeuden siirtämistä koskevan muutoksen taannehtivuus ei siten muodostu ongelmalliseksi oikeasuhtaisuuden ja oikeusturvan kannalta.

Ehdotettu säännös siitä, että vuokranantajalla olisi oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralainen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita, puuttuisi voimakkaammin vuokralaisen perusteltuihin odotuksiin. Vaikka vuokranantaja voi AHVL:n mukaisesti irtisanoa voimassa olevan vuokrasopimuksen hyväksyttävästä syystä, asukasvalintaperusteisiin liittyvää irtisanomista vakiintuneesti käytetään vain, jos siitä on sovittu vuokrasopimuksissa. Asukasvalintaperusteiden yksityiskohtaisempi sääntely on voinut myös muuttua vuokrasuhteen aikana, esimerkiksi enimmäistulorajat ovat vaihdelleet eikä niitä ole koko ajan ollut käytössä ja varallisuusrajoja päivitetään kuntakohtaisesti. Toisaalta myös vuokralaisen ruokakunta on voinut muuttua siten, että nykyisten perheenjäsenten tulot ja varallisuus eivät ole vaikuttaneet aikanaan tehtyyn asukasvalintaan. Oikeasuhtaisuuden ja oikeusturvan kannalta taannehtiva soveltaminen on siten ongelmallisempaa.

Asuntomarkkinoilla haavoittuvassa asemassa olevien kotitalouksien lisääntynyt tarve saada tukea asumisen järjestämiseen sekä valtion heikentyneet mahdollisuudet tukea uusien vuokra-asuntojen rakentamista johtavat tarpeeseen tehostaa olemassa olevien valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista. Koska vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi, tämä on tehtävissä vain sopimuksia irtisanomalla. Ehdotettu irtisanomisperuste edellyttää, että irtisanottavan vuokralaisen ruokakunta on asukasvalintaperusteilla tarkasteltuna taloudellisesti paremmassa asemassa kuin vuokra-asuntoa tarvitsevat hakijat ja siten paremmin kykenevä järjestämään asumisensa omatoimisesti. Oikeasuhtaisuuden kannalta keskeistä on myös, että vuokranantajan irtisanomisen tulisi perustua vuokrattuina olevien asuntojen tarpeen ja soveltuvuuden seurantaan eniten vuokra-asuntoa tarvitsevien kannalta eikä irtisanominen voisi tarpeettomasti koskea sellaista asuntoa, joita ei voisi käyttää asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoiksi. Kohtuuttomien tilanteiden välttämisen ja oikeusturvan kannalta tärkeää

on, että vuokralainen voisi AHVL:n mukaisesti hakea muuttopäivän siirtämistä sekä myös riitauttaa irtisanomisen hyväksyttävän syyn.

#### *Yksityisyyden suoja ja henkilötietojen käsittely*

Ehdotetut asuntohakemusta, vuokraoikeuden siirtoa, asukasrakenteen seuranta ja valvovien viranomaisten tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset ovat merkityksellistä perustuslain 10 §:n 1 momentissa turvattujen yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. Henkilötietojen suoja kuuluu myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklan mukaisen yksityiselämän suojan piiriin (Satakunnan markkinapörssi ja Satamedia v. Suomi, suuri jaosto, 2017, kohta 137).

Henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679, jota täsmentää ja täydentää kansallinen tietosuojalaki (1050/2018). EU-oikeuden soveltamisen vuoksi EU:n perusoikeuskirja tulee myös sovellettavaksi sen 51 artiklan nojalla. Perusoikeuskirjan 7 ja 8 artiklan mukaan jokaisella on siihen, että hänen yksityis- ja perhe-elämäänsä ja kotiaan kunnioitetaan sekä oikeus henkilötietojensa suojaan. Tietojen käsittelyn on oltava asianmukaista ja sen on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla.

Henkilötietojen käsittelyllä on oltava jokin yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan mukainen oikeusperuste. Edellä säännöskohtaisissa perusteluissa on määritelty asuntohakemukseen ja vuokraoikeuden siirtolupaan liittyvän henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteeksi ensisijaisesti yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohta (käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi) ja täydentävästi 6 artiklan 1 kohdan e alakohta (käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi). Asukasrakenteen seurantaan sekä asukasvalintaperusteiden noudattamisen ja muun lain noudattamisen valvontaan liittyvän henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteeksi on määritelty yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta.

Yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 3 kohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännön on täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhteinen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden. Minimointiperiaatteen mukaan käsiteltävien henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia sekä rajoituttava siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään (5 artiklan 1 kohdan c alakohta).

Ehdotetussa asuntohakemusta, vuokraoikeuden siirtoa, asukasrakenteen seuranta ja asukasvalintaperusteiden valvovien viranomaisten tiedonsaantioikeuksia koskevassa sääntelyssä henkilötietojen käsittely perustuu voimassa olevan kansallisen lainsäädännön mukaiseen tavoitteeseen kohdentaa valtion tukemat vuokra-asunnot sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtion tukea ei voitaisi myöntää EU:n SGEI-sääntelyn mukaisesti, ellei kysymys olisi sosiaaliperusteisesta asumisesta, jota tarjotaan muita heikommassa asemassa oleville kotitalouksille ja yhteiskuntaryhmille. Tukijärjestelmän olemassaolo edellyttää siten henkilötietojen käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä. Asian luonteen vuoksi on tarpeellista mahdollistaa myös tietosuojasetuksen 9 artiklassa tarkoitettujen erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvien tietojen eli perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan valtiosääntöoikeudellisesti arkaluonteisten henkilötietojen käsittely.

Ehdotetulla sääntelyllä päivitetäisiin hakemusmenettelyn säädöstaso ja sääntelytapa. Hakemusmenettelysäännökset konkretisoivat voimassa olevien asukasvalintaperusteiden

soveltamista, mutta asukasvalintaperusteita ja niistä johtuvaa käsiteltävien henkilötietojen piiriä ei muutettaisi. Poikkeuksena tästä yleisen tietosuojasetuksen minimointiperiaatteen mukaisesti hakijaruokakunnan alle 18-vuotiaiden lasten henkilötunnusten sekä varallisuus- ja tulotietojen käsittelystä ei jatkossa enää säädettäisi, koska tätä ei pidetä lapsen elatusta koskevan lainsäädännön eikä asuntohakemusten käsittelyn kannalta tarpeellisena. Ehdotetulla sääntelyllä ulotettaisiin asukasvalintaperusteiden mukaisten henkilötietojen käsittely vuokraoikeuden siirtoihin, joiden käsittely rinnastuisi asuntohakemusten käsittelyyn. Lisäksi vuokranantajalle säädettäisiin oikeus käsitellä asukasvalintaperusteiden mukaisia varallisuus- ja tulotietoja ehdotetun asukasrakenteen seurantatehtävän täyttämiseksi. Perusteena näihin henkilötietojen käsittelytilanteiden lisäykseen on tarve parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen saatavuutta ja kohdentamista eniten vuokra-asuntoa tarvitseville hakijoille, jota on käsitelty edellä kohdassa *Oikeus asuntoon*.

Ehdotetuilla muutoksilla asukasvalintaa sekä muuta korkotuki- ja aravalainsäädännön noudattamista valvovien viranomaisten tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset saatettaisiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan käytäntöä. Perustuslakivaliokunta on arvioinut viranomaiselle säädettävää oikeutta saada tietoja salassapitovelvollisuuden estämättä perustuslain 10 §:n 1 momentissa säädetyn yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta ja katsonut, että jos luovutettavien tietojen tietosisällöt on pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi, saantioikeudet ovat voineet liittyä jonkin tarkoituksen kannalta tarpeellisiin tietoihin. Jos taas tietosisältöjä ei ole yksilöity, sääntelyyn on pitänyt sisällyttää vaatimus tietojen välttämättömyydestä jonkin tarkoituksen kannalta (mm. PeVL 89/2022 vp, kappale 12; PeVL 17/2016 vp, s. 5–6, PeVL 10/2014 vp, s. 6/II). Jos siis viranomaisen tiedonsaantioikeus ja tietojen luovuttaminen liittyvät tietoihin, joita ei ole säännöksessä yksilöity, voivat tiedonsaanti ja -luovuttaminen tapahtua vain siinä tapauksessa, että se on välttämätöntä (ks. esim. PeVL 12/2019 vp s. 2–5, PeVL 17/2016 vp, s. 5–6 ja niissä viitatuut lausunnot). Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt erityistä huomiota siihen, että arkaluonteisten tietojen käsittely on syytä rajata täsmällisillä ja tarkkarajaisilla säännöksillä vain välttämättömään (ks. esim. PeVL 3/2017 vp, s. 5). Koska lainsäädännön noudattamisen valvonnassa tarvittavia kaikkia tietosisältöjä ei ole mahdollista tyhjentävästi luetella, koskisivat valvontaviranomaisten tiedonsaantioikeudet ainoastaan valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja. Tietosisältöjä ja niiden salassapitoperusteita on kuitenkin kuvattu säännöskohtaisissa perusteluissa.

Tietosuojalain 6 §:n 2 momentin mukaan käsiteltäessä yleisen tietosuojasetuksen mukaisia erityisiä henkilötietoja rekisterinpitäjän ja henkilötietojen käsittelijän on toteutettava asianmukaiset ja erityiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien suojaamiseksi. Koska asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, sovelletaan siitä vastaaviin organisaatioihin julkisen tiedon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, tiedonhallintalaki) 4 luvun säännöksiä tietoturvallisuudesta. Asukasvalintaa suorittavia henkilöitä koskevat virkavastuuseännökset. Lisäksi Varke ylläpitää asukasvalinnan ohjeita ja tarjoaa asukasvalintaa suorittaville ja siitä vastaaville organisaatioille säännöllisesti koulutusta lainsäädännön sisällöstä. Samoin asukasvalintaperusteiden noudattamista valvoviin kuntiin ja hyvinvointialueisiin sovelletaan tiedonhallintalakia, ja myös niille on saatavilla Varken ylläpitämät ohjeet ja koulutuksia.

#### *Yhdenvertaisuus ja liikkumisvapaus*

Vuokra-asuntoja koskeva valtiontukijärjestelmä edistää sosiaaliturvaa koskevien perusoikeuksien ohella myös perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuutta. Käytännössä monet pienituloiset ja vähävaraiset ovat vapailla vuokramarkkinoilla haavoittuvassa asemassa esimerkiksi maksuhäiriöiden tai vähemmistöön kuulumisen vuoksi. Näille henkilöille on erityisen tärkeää olla saatavilla valtion tukemia vuokra-asuntoja, joissa asukasvalinta perustuu lakisääteisiin, neutraaleihin kriteereihin. Yhdenvertaisuusvaltuutetun saamat asumista koskevat

yhteydentotot ovat liittyneet syrjintään asunnon saamisessa tai vuokraamisessa esimerkiksi ulkomaalaistaustan, romanitaustan, Kelan tukien saamisen, luottotiedottomuuden, asunnottomuuden ja seksuaalisen suuntautumisen vuoksi (Yhdenvertaisuusvaltuutetun kertomus eduskunnalle 2026, s. 34 ja 118 sekä Yhdenvertaisuusvaltuutetun vuosikertomus 2024, s. 17).

Ehdotettu kunnan jäsenen etusijasta luopuminen asukasvalinnassa kytkeytyy yhdenvertaisuuteen, sillä nykyistä asuinpaikkaa voidaan pitää perustuslain 6 §:ssä tarkoitettuna henkilöön liittyvänä syynä, jonka perusteella ketään ei ilman hyväksyttävää perustetta saa asettaa eri asemaan (PeVL 14/2006 vp, s. 2). Etusijasta luovuttaessa luovuttaisiin samalla yhdenvertaisuutta koskevasta poikkeuksesta tältä osin. Lisäksi luopumalla kunnan jäsenen etusijasta edistettäisiin perustuslain 9 §:ssä säädettyä liikkumisvapautta ja oikeutta tosiasiallisesti valita asuinpaikkansa (EOA 1183/4/03, kohta 3.4 ja 2279/4/04, kohta 3.4). Valtion tukemat kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat niitä edullisempia asuntoja, joita toimeentulotukea saavien odotetaan asuinkunnasta riippumatta etsivän toimeentulotukilakiin tehtyjen muutosten seurauksena. Jotta asunnonhakijalla olisi tosiasiallisesti yhdenvertaiset mahdollisuudet järjestää itselleen aiempaa edullisempi asunto ja valita asuinpaikkansa, ei hakijoita ole perusteltua asettaa eri asemaan asuinkunnan perusteella.

#### *Kunnan itsehallinto*

Säädettäessä kunnan jäsenen etusijasta kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien asuntojen asukasvalinnassa perustuslakivaliokunta katsoi, että säännöksille kunnan jäsenen etusijasta oli perustuslain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu ja viime kädessä perustuslain 121 §:ssä vahvistettuun kunnalliseen itsehallintoon palautuva hyväksyttävä syy. Valiokunta arvioi, että kunnallisen itsehallinnon näkökulmasta kunnan asukkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen kuuluu kunnan harjoittaman asuntopolitiikan peruslähtökohtiin. Näin toimiessaan kunta pyrkii kuntalain 1 §:n 2 momentin mukaisesti edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kehittämään kunnan jäsenten asumisoloja asunto-olojen kehittämisestä annetun lain (919/1985) 5 §:ssä säädetyllä tavalla. (PeVL 14/2006 vp, s. 2.) Kunnalliseen itsehallintoon liittyviä näkökohtia on siten pidetty hyväksyttävänä syynä rajoittaa yhdenvertaisuutta, mutta itsehallinto ei ole edellyttänyt tällaisen rajoituksen säätämistä. Asukasvalintasääntely kokonaisuudessaan rajoittaa kunnan itsehallintoa kunnan tosiasiallisessa määräysvallassa olevien vuokra-asuntojen käytössä niin kauan kuin asunnot ovat valtion tuen ehtona olevien käyttörajoitusten alaisia. Kunta toteuttaa tällöin asuntopolitiikkaansa EU:n SGEI-sääntelyn mahdollistaman ja samalla rajoittaman valtioneuvoston päätöksien puitteissa.

Perustuslain 121 §:n 2 momentin mukaan kunnille annettavista tehtävistä säädetään lailla. Perustuslain esitöiden mukaan itsehallinnon periaatteen mukaisesti lailla olisi turvattava kunnan päätöksentekojärjestelmän kansanvaltaisuus. Tämä sisältää ennen muuta kunnan asukkaiden oikeuden valitsemiinsa hallintoelimiin sekä sen, että päätösvalta kunnissa kuuluu asukkaiden valitsemille toimielimille. (HE 1/1998 vp, s. 176.) Tavallisella lailla ei voida puuttua itsehallinnon keskeisiin ominaispiirteisiin tavalla, joka asiallisesti ottaen tekisi itsehallinnon merkityksettömäksi (PeVL 20/2013 vp, s. 6 ja PeVL 22/2006 vp, s. 2).

Voimassa olevan korkotuki- ja aravalainsäädännön mukaan kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Tarkempia säännöksiä tehtävän toteuttamisesta ei ole, mutta Varke on antanut ohjeita ja kouluttanut kuntia valvonnassa. Esityksen mukaan tehtävän sääntelyä täydennettäisiin siten, että kunnan olisi päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat. Päätöksentekomenettely ja muutoksenhaku määräytyisivät kuntalain mukaan. Lisäksi valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset, joiden mukaan valvontatapapäätöksessä olisi määriteltävä

vähintään luettelon pitäminen valvottavista vuokra-asunnoista, kunnalle toimitettavat asukasvalintaa koskevat tiedot, niiden toimitustapa ja -aika, valvonnan tulosten ilmoittaminen vuokra-asuntojen omistajalle ja asukasvalinnan tekijälle, valvonnassa havaittuihin virheisiin ja laiminlyönteihin puuttumisen tavat sekä valvonnasta raportointi kunnassa. Säännöksillä ei sidottaisi kuntaa tiettyihin valvonnan tapoihin, valvontamääriin tai aikatauluihin, vaan nämä kunta määrittäisi päätöksellään. Ehdotettu sääntely ei siten puuttuisi kunnallisen itsehallinnon keskeisiin ominaispiirteisiin itsehallintoa heikentävällä tavalla.

Voimassa olevan asukasvalinta-asetuksen mukaan kunta voi antaa luvan käyttää korkotuki- ja aravavuokra-asuntoa tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona. Ehdotus kunnan toimivaltaa koskevan säännöksen siirtämisestä lakiin olisi sopusoinnussa perustuslain 121 §:n 2 momentin kanssa.

#### *Hallinnon lainalaisuus, asetuksen antaminen ja lainsäädäntövallan siirtäminen*

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan. Lailla on myös säädettävä muun muassa perusoikeuksiin kohdistuvista rajoituksista sekä kaikista perusoikeuksien toteutumisen ja käytön kannalta keskeisistä asioista. Tarkempia säännöksiä koskevan asetuksenantovaltuuden sisällön tulee ilmetä laista selvästi ja se tulee rajata riittävän tarkasti.

Korkotuki- ja aravalainsäädäntö sisältää suhteellisen runsaasti valtioneuvoston asetuksilla annettua yksityiskohtaista ja teknisluonteista sääntelyä, joka koskee lainaehdoja ja menettelyjä. Asetuksia on annettu osittain lain toimeenpanoa yleisesti koskevien valtuussäännösten nojalla. Tällaiset vanhentuneet asetuksenantovaltuudet ehdotetaan pitkistä korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin kumottaviksi, mistä seuraa tarve täsmentää eräitä pitkään korkotukilakiin voimaan jääviä asetuksenantovaltuuksia. Samalla on katsottu aiheelliseksi siirtää lakiin ja päivittää eräitä korkotukilainoja koskevia ehtoja, joista laissa ei nykyisin ole perussäännöksiä.

Asukasvalintaperusteista säädettiin aluksi kokonaan valtioneuvoston asetuksella. Asiasta säädettiin lain tasolla vuonna 2006 voimaan tulleilla lakimuutoksilla. Tässä esityksessä ehdotetaan asuntohakemusta koskevien säännösten osalta vastaavaa muutosta siten, että asuntohakemuksesta säädettäisiin lähtökohtaisesti laissa ja tarkempia menettelysäännöksiä annettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Ympäristöministeriön asuntohakemusta koskevasta asetuksenantovaltuudesta luovuttaisiin ja ministeriön antama asetus kumottaisiin. Asukasvalintaan liittyvien uusien lain tasolle ehdotettavien säännösten osalta ehdotetaan myös annettavaksi tarvittavat valtioneuvoston asetuksenantovaltuudet.

Valvontaviranomaisten tietojensaantia koskevissa pykälissä säilytettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin valtuus antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Perustuslain 80 §:n 2 momentin mukaan muu viranomaisena kuin Tasavallan presidentti, valtioneuvosto tai ministeriö voidaan lailla valtuuttaa antamaan oikeussääntöjä määräyksiä asioista, jos siihen on sääntelyn kohteeseen liittyviä erityisiä syitä eikä sääntelyn asiallinen merkitys edellytä, että asiasta säädetään lailla tai asetuksella. Tällaisen valtuutuksen tulee olla soveltamisalaltaan täsmällisesti rajattu. Määräystenantovaltuus on tarpeellinen valvottavien ja tietojen suuren määrän, valvonnan tehokkuuden ja tasapuolisuuden sekä tietosuojaan kannalta.

Perustuslain 2 §:n 3 momentissa säädetyn hallinnon lainalaisuuden toteuttamiseksi lain tasolla säädettäisiin jatkossa kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa väliaikaisesti poiketa

asukasvalintaperusteista sekä lisättäisiin korkotukilakeihin ja takauslainalakiin säännökset Valtiokonttorille kuuluvasta toimivallasta lainamuutoksiin ja takauskorvausten maksamiseen liittyvissä asioissa. Myös kunnan ja hyvinvointialueen asukasvalinnan valvontaa koskevasta valvontatapapäätöksestä säätäminen olisi hallinnon lainalaisuuden kannalta selkeyttävä muutos.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon, koska esitys sisältää omaisuudensuojaan sisältyvästä sopimusten pysyvyyden periaatteesta poikkeavan ehdotuksen vuokranantajan erityisen irtisanomisperusteen soveltamisesta myös voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 40 §,  
*muutetaan* 6 §, 7 §:n 1 momentti, 11 b §:n 3 momentti, 11 c ja 11 d §, 29 §:n 2 momentti, 33 ja 34 § sekä 41 §:n 1 momentti,  
sellaisina kuin niistä ovat 7 §:n 1 momentti laissa 470/2018, 11 b §:n 3 momentti ja 11 c § laissa 717/2006, 11 d § laeissa 512/2023 ja 1002/2024, 29 §:n 2 momentti laissa 512/2023, 33 ja 34 § sekä 41 §:n 1 momentti laissa 1002/2024, ja  
*lisätään* lakiin uusi 11 e §, lakiin siitä lailla 470/2018 kumotun 12 §:n tilalle uusi 12 § sekä uusi 12 a—12 c §, seuraavasti:

#### 6 §

##### *Korkotukilainan yleiset ehdot*

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.  
Korkotukilainan laina-aika on enintään 45 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.  
Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin.  
Lainansaajan on pidettävä korkotukilainan kohde riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. Vakuutusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä.  
Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää korkotukilainan nostamisessa ja laina-aikaa koskevista ilmoituksista noudatettavista menettelyistä.

#### 7 §

##### *Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma*

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen maksamista haetaan Valtiokonttorilta. Valtioneuvoston asetuksella säädetään korkotuen määrästä, hakemisesta ja maksuajasta.

---

#### 11 b §

##### *Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen*

---

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina varallisuutena ja tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

---

#### 11 c §

##### *Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua.

Kunta voi 1 momentissa tarkoitetuista syistä antaa luvan käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntolina. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, luvan antaa hyvinvointialue.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 11 b §:n 2 momentissa säädetyistä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenteen huomioon ottaen. Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja 2 momentissa tarkoitettua luvan myöntämisestä.

#### 11 d §

##### *Asukasvalinnan tehtävät*

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue.

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (*valvontatapapäätös*).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista sekä valvontatapapäätöksen sisällöstä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

#### 11 e §

##### *Asuntohakemus*

Korkotukivuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.

Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:

- 1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;
- 2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;
- 3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;
- 4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta;

- 5) tiedot hakijaruokakunnan asunnontarpeesta ja haettavasta asunnosta; sekä
  - 6) tiedot hakijaruokakunnan varallisuudesta ja tuloista.
- Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.

## 12 §

### *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen*

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa noudatetaan, mitä 11—11 c §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalinnan tavoitteista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

## 12 a §

### *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön*

Jos vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vuokralainen ei saa luovuttaa korkotukivuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen ei saa käyttää korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

## 12 b §

### *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 12 §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 12 a §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

## 12 c §

### *Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asuntojen kohdentamisen perusteella*

Korkotukivuokra-asuntojen omistajan on seurattava vuokrattuina olevien asuntojensa tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Seurantavelvollisuus ei koske opiskelija-asuntoja eikä muita asuntoja, joita on käytettävä erityisryhmien vuokra-asuntoina.

Vuokralaisen on 1 momentissa tarkoitetun seurannan toteuttamista varten pyynnöstä annettava vuokranantajalle tiedot asunnossa asuvan ruokakunnan 11 b §:ssä tarkoitetuista varallisuudesta ja tuloista. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojen antamisesta.

Vuokranantaja voi irtisanoa korkotukivuokra-asunnon toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu 11 b §:ssä tarkoitetut asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

## 29 §

### *Tarkemmat säännökset valtion vastuusta*

---

Takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvaukseen voidaan takauskorvauksen edellytysten täyttymisestä lukien sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

---

## 33 §

### *Tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus pyynnöstä ja ilman aiheutonta viivytystä saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tämän lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot. Kunnalla ja hyvinvointialueella on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 11 d §:n 1 momentissa tarkoitetulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Lainanmyöntäjän on toimitettava lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille teknisen rajapinnan avulla.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuista yhteisöistä.

## 34 §

### *Tarkastusoikeus*

Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

41 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 11 d §:n 2 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015) ja hyvinvointialueen valvontatapapäätökseen hyvinvointialueista annetussa laissa (611/2021).

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 11 b §:n 3 momentti, 11 d §:n 2 momentti sekä 11 e, 12 ja 12 c § tulevat kuitenkin voimaan .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## 2.

# Laki

## aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 25 §,  
muutetaan 4 b §:n 3 momentti, 4 c ja 4 d §, 21 §:n 1 momentti sekä 23 §,  
sellaisina kuin ne ovat, 4 b §:n 3 momentti ja 4 c § laissa 716/2006 sekä 4 d §, 21 §:n 1  
momentti ja 23 § laissa 1004/2024, ja  
lisätään lakiin uusi 4 e §, lakiin siitä lailla 471/2018 kumotun 5 §:n tilalle uusi 5 § sekä uusi  
5a, 5 b, 6 a ja 23 a §, seuraavasti:

### 4 b §

#### *Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen*

---

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina varallisuutena ja tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

---

### 4 c §

#### *Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua.

Kunta voi 1 momentissa tarkoitetuista syistä antaa luvan käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuintoina. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, luvan antaa hyvinvointialue.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 4 b §:n 2 momentissa säädetyistä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja 2 momentissa tarkoitettun luvan myöntämisestä.

### 4 d §

#### *Asukasvalinnan tehtävät*

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (*valvontatapapäätös*).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista sekä valvontatapapäätöksen sisällöstä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

#### 4 e §

##### *Asuntohakemus*

Aravavuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.

Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:

- 1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;
- 2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;
- 3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;
- 4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta;
- 5) tiedot hakijaruokakunnan asunnontarpeesta ja haettavasta asunnosta; sekä
- 6) tiedot hakijaruokakunnan varallisuudesta ja tuloista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.

#### 5 §

##### *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen*

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa noudatetaan, mitä 4—4 c §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalinnan tavoitteista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

#### 5 a §

##### *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön*

Jos vuokralainen luovuttaa aravavuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vuokralainen ei saa luovuttaa aravavuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen ei saa käyttää aravavuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa aravavuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa

aravavuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

#### 5 b §

##### *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 5 §:n säännöksiä tai jos aravavuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 5 a §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

#### 6 a §

##### *Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asuntojen kohdentamisen perusteella*

Aravavuokra-asuntojen omistajan on seurattava vuokrattuina olevien asuntojensa tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Seurantavelvollisuus ei koske opiskelija-asuntoja eikä muita asuntoja, joita on käytettävä erityisryhmien vuokra-asuntoina.

Vuokralaisen on 1 momentissa tarkoitetun seurannan toteuttamista varten pyynnöstä annettava vuokranantajalle tiedot asunnossa asuvan ruokakunnan 4 b §:ssä tarkoitetuista varallisuudesta ja tuloista. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojen antamisesta.

Vuokranantaja voi irtisanoa aravavuokra-asunnon toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu 4 b §:ssä tarkoitetut asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralainen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

#### 21 §

##### *Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, hyvinvointialueen ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 4 d §:n 2 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015) ja hyvinvointialueen valvontatapapäätökseen hyvinvointialueista annetussa laissa (611/2021).

---

#### 23 §

##### *Valvonta ja tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus pyynnöstä ja ilman aiheetonta viivytystä saada lainansaajalta tämän lain noudattamisen

valvontaa varten välttämättömät tiedot. Kunnalla ja hyvinvointialueella on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 4 d §:n 1 momentissa tarkoitettulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä.

## 23 a §

### *Tarkastusoikeus*

Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat myös päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuslain (688/2001) 16 §:ää.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 4 b §:n 3 momentti ja 4 d §:n 2 momentti sekä 4 e, 5 ja 6 a § tulevat kuitenkin voimaan .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

---

### 3.

## Laki

### vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 11 §:n 2 momentti, 11 a §:n otsikko, 20 §:n 3 momentti, 24, 24 a ja 24 b § sekä 30 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 11 a §:n otsikko laissa 514/2023, 20 §:n 3 momentti laissa 514/2023 sekä 24 §, 24 a §, 24 b § ja 30 §:n 1 momentti laissa 1003/2024, ja

*lisätään* 4 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1003/2024, uusi 3 ja 6 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, ja 11 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 514/2023, uusi 1 ja 2 momentti, jolloin nykyinen 1 ja 2 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, sekä lakiin uusi 11 b—11 e §, seuraavasti:

#### 4 §

#### *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

---

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

---

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä.

#### 11 §

#### *Asukasvalintaperusteet*

---

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

#### 11 a §

#### *Asukasvalintatehtävä, virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

---

## 11 b §

### *Asuntohakemus*

Korkotukivuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.

Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:

- 1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;
- 2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;
- 3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;
- 4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta; sekä
- 5) tiedot hakijaruokakunnan tuloista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.

## 11 c §

### *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen*

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa noudatetaan, mitä 10 ja 11 §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

## 11 d §

### *Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön*

Jos vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vuokralainen ei saa luovuttaa korkotukivuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen ei saa käyttää korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

## 11 e §

### *Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 11 c §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 11 d §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

## 20 §

### *Valtion vastuu*

---

Takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvaukseen voidaan takauskorvauksen edellytysten täyttymisestä lukien sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

---

## 24 §

### *Valvonta*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Kunnan on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (*valvontatapapäätös*).

Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista ja valvontatapapäätöksen sisällöstä sekä vuokranmäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

## 24 a §

### *Tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus pyynnöstä ja ilman aiheetonta viivytystä saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tämän lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot. Kunnalla on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 11 a §:n 1 momentissa tarkoitettulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Lainanmyöntäjän on toimitettava lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille teknisen rajapinnan avulla.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta.

## 24 b §

### *Tarkastusoikeus*

Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

## 30 §

### *Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 24 §:n 3 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015).

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 11 §:n 2 momentti, 11 b ja 11 c § sekä 24 §:n 3 momentti tulevat kuitenkin voimaan .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## 4.

### Laki

#### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (856/2008)  
4 §:n otsikko ja 3 momentti sekä 12 §:n 3 momentti, ja  
*lisätään* 4 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 518/2023 ja 1008/2024, uusi 5 momentti,  
seuraavasti:

#### 4 §

##### *Takauslainan hyväksyminen ja muuttaminen*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava takauslainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan.

Takauslainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

#### 12 §

##### *Takauskorvauksen maksaminen*

Jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- tai perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain tai kokonaan maksamatta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen takauskorvauksen maksamista koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Petteri Orpo**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Etunimi Sukunimi

**1.**

**Laki**

**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 40 §,  
*muutetaan* 6 §, 7 §:n 1 momentti, 11 b §:n 3 momentti, 11 c ja 11 d §, 29 §:n 2 momentti, 33 ja 34 § sekä 41 §:n 1 momentti,  
sellaisina kuin niistä ovat 7 §:n 1 momentti laissa 470/2018, 11 b §:n 3 momentti ja 11 c § laissa 717/2006, 11 d § laeissa 512/2023 ja 1002/2024, 29 §:n 2 momentti laissa 512/2023, 33 ja 34 § sekä 41 §:n 1 momentti laissa 1002/2024, ja  
*lisätään* lakiin uusi 11 e §, lakiin siitä lailla 470/2018 kumotun 12 §:n tilalle uusi 12 § sekä uusi 12 a—12 c §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 §

6 §

*Korkotukilainan yleiset ehdot*

*Korkotukilainan yleiset ehdot*

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin.

*Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.*

*Korkotukilainan laina-aika on enintään 45 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.*

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin.

*Lainansaajan on pidettävä korkotukilainan kohde riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. Vakuutusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kohteen omistaa hyvinvointialue, kunta tai kuntayhtymä.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää korkotukilainan nostamisessa ja laina-aikaa koskevista ilmoituksista noudatettavista menettelyistä.

*Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma*

*Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma*

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen maksamista haetaan Valtiokonttorilta. Valtioneuvoston asetuksella säädetään korkotuen määrästä, hakemisesta ja maksuajasta.

Korkotukilainaa lyhennetään kiinteän lainanlyhennysohjelman mukaisesti taikka perustuen kokonaispääomamenuun, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen ja jonka kehittyminen riippuu hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lyhennysohjelmasta ja kokonaispääomamenuun sovellettavasta indeksistä.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

11 b §

11 b §

*Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen*

*Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen*

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (*asukasvalintaperusteet*).

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina varallisuutena ja tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön varallisuutta ja tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestykseen asettamisesta.

## 11 c §

*Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 11 b §:n 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 11 b §:n 2 momentissa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

## 11 c §

*Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua.

*Kunta voi 1 momentissa tarkoitetuista syistä antaa luvan käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, luvan antaa hyvinvointialue.*

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 11 b §:n 2 momentissa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja 2 momentissa tarkoitettun luvan myöntämisestä.*

11 d §

*Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien kirkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

11 d §

*Asukasvalinnan tehtävät*

*Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue.*

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien kirkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. *Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapäätös).*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista sekä valvontatapäätöksen sisällöstä.*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

11 e §

*Asuntohakemus*

*Kirkotukivuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.*

*Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:*

- 1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;
- 2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;
- 3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;
- 4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta;
- 5) tiedot hakijaruokakunnan asunnontarpeesta ja haettavasta asunnosta; sekä

6) tiedot hakijaruokakunnan varallisuudesta ja tuloista. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.

12 §

*Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen*

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa noudatetaan, mitä 11–11 c §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalinnan tavoitteista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

12 a §

*Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön*

Jos vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vuokralainen ei saa luovuttaa korkotukivuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen ei saa käyttää korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2

momentissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

12 b §

*Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

*Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 12 §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 12 a §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.*

12 c §

*Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asuntojen kohdentamisen perusteella*

*Korkotukivuokra-asuntojen omistajan on seurattava vuokrattuina olevien asuntojensa tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Seurantavelvollisuus ei koske opiskelija-asuntoja eikä muita asuntoja, joita on käytettävä erityisryhmien vuokra-asuntoina.*

*Vuokralaisen on 1 momentissa tarkoitetun seurannan toteuttamista varten pyynnöstä annettava vuokranantajalle tiedot asunnossa asuvan ruokakunnan 11 b §:ssä tarkoitetuista varallisuudesta ja tuloista. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojen antamisesta.*

*Vuokranantaja voi irtisanoa korkotukivuokra-asunnon toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu 11 b §:ssä tarkoitetut asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralainen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita.*

*Vuokrasopimuksen irtisanomisesta säädetään  
muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta  
annetussa laissa.*

29 §

29 §

*Tarkemmat säännökset valtion vastuusta*

*Tarkemmat säännökset valtion vastuusta*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

*Takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvaukseen voidaan takaukskorvauksen edellytysten täyttymisestä lukien sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.*

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

33 §

33 §

*Tietojensaanti ja tarkastusoikeus*

*Tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus *pyynnöstä ja ilman aiheetonta viivytystä saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tämän lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot. Kunnalla ja hyvinvointialueella on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 11 d §:n 1 momentissa tarkoitetulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.*

koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten *välttämättömistä* tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. *Lainanmyöntäjän on toimitettava lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille teknisen rajapinnan avulla.*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä.*

## 34 §

## 34 §

*Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

**Tarkastusoikeus**

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. *Tietoja saa hakea teknisen rajapinnan avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.*

*Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

40 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

(kumotaan)

41 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

41 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). *Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 11 d §:n 2 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015) ja hyvinvointialueen valvontatapapäätökseen hyvinvointialueista annetussa laissa (611/2021).*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Tämän lain 11 b §:n 3 momentti, 11 d §:n 2 momentti sekä 11 e, 12 ja 12 c § tulevat kuitenkin voimaan.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*Tämän lain voimaan tullessa vireillä  
olleeseen asuinhuoneiston  
huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan  
sovelletaan tämän lain voimaan tullessa  
voimassa olleita säännöksiä.*

---

LUONNOS

## 2.

# Laki

## aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 25 §,  
muutetaan 4 b §:n 3 momentti, 4 c ja 4 d §, 21 §:n 1 momentti sekä 23 §,  
sellaisina kuin ne ovat, 4 b §:n 3 momentti ja 4 c § laissa 716/2006 sekä 4 d §, 21 §:n 1  
momentti ja 23 § laissa 1004/2024, ja  
lisätään lakiin uusi 4 e §, lakiin siitä lailla 471/2018 kumotun 5 §:n tilalle uusi 5 § sekä uusi  
5a, 5 b, 6 a ja 23 a §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

4 b §

4 b §

*Asukasvalintaperusteet ja  
etusijajärjestykseen asettaminen*

*Asukasvalintaperusteet ja  
etusijajärjestykseen asettaminen*

Asukkaiden valinta aravavuokra-asuntoihin  
perustuu sosiaaliseen  
tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen  
tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava  
huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve,  
varallisuus ja tulot (*asukasvalintaperusteet*).

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava  
asunnottomat ja muut kiireellisimmässä  
asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja  
pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

*Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa  
määräysvallassa olevien aravavuokra-  
asuntojen asukasvalinnassa voidaan  
asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden  
kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa  
asemassa olevien kesken asettaa etusijalle  
asunnon sijaintikunnan jäsen.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää  
tarkemmin asukasvalintaperusteista ja  
etusijajärjestykseen asettamisesta.

4 c §

4 c §

*Asukasvalintaperusteista ja  
etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

*Asukasvalintaperusteista ja  
etusijajärjestyksestä poikkeaminen*

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa  
terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa  
terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka

## *Voimassa oleva laki*

vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 4 b §:n 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 4 b §:n 2 momentissa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

4 d §

*Asukasvalinnan valvonta*

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden

## *Ehdotus*

vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua.

*Kunta voi 1 momentissa tarkoitetuista syistä antaa luvan käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, luvan antaa hyvinvointialue.*

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 4 b §:n 2 momentissa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. *Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja 2 momentissa tarkoitettun luvan myöntämisestä.*

4 d §

*Asukasvalinnan tehtävät*

*Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta tai hyvinvointialue.*

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden

## *Voimassa oleva laki*

järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

## *Ehdotus*

asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. *Kunnan ja hyvinvointialueen on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapapäätös).*

*Valtioneuvoston asetuksella* voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista *sekä valvontatapapäätöksen sisällöstä.*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

### *4 e §*

#### *Asuntohakemus*

*Aravavuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.*

*Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:*

*1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;*

*2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;*

*3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;*

*4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta;*

*5) tiedot hakijaruokakunnan asunnontarpeesta ja haettavasta asunnosta; sekä*

*6) tiedot hakijaruokakunnan varallisuudesta ja tuloista.*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.*

### *5 §*

#### *Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen*

*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa*

noudatetaan, mitä 4—4 c §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalinnan tavoitteista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisesta noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.

5 a §

*Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen käyttöön*

Jos vuokralainen luovuttaa aravavuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.

Vuokralainen ei saa luovuttaa aravavuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Vuokralainen ei saa käyttää aravavuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun lyhyt vuokraukseen eikä luovuttaa aravavuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa aravavuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

5 b §

*Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään

vastoin 5 §:n säännöksiä tai jos aravavuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 5 a §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

6 a §

*Asukasrakenteen seuranta ja irtisanominen asuntojen kohdentamisen perusteella*

Aravavuokra-asuntojen omistajan on seurattava vuokrattuina olevien asuntojensa tarvetta ja soveltumista vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden käyttöön. Seurantavelvollisuus ei koske opiskelija-asuntoja eikä muita asuntoja, joita on käytettävä erityisryhmien vuokra-asuntoina.

Vuokralaisen on 1 momentissa tarkoitetun seurannan toteuttamista varten pyynnöstä annettava vuokranantajalle tiedot asunnossa asuvan ruokakunnan 4 b §:ssä tarkoitetuista varallisuudesta ja tuloista. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojen antamisesta.

Vuokranantaja voi irtisanoa aravavuokra-asunnon toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu 4 b §:ssä tarkoitetut asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnoksi eikä asunnossa asuva vuokralaisen ruokakunta täytä asukasvalintaperusteita. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

21 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään

21 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin, hyvinvointialueen ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa

*Voimassa oleva laki*

oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

23 §

*Valvonta*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä

*Ehdotus*

annetussa laissa (808/2019). *Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 4 d §:n 2 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015) ja hyvinvointialueen valvontatapapäätökseen hyvinvointialueista annetussa laissa (611/2021).*

23 §

*Valvonta ja tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus pyynnöstä ja ilman aiheetonta viivytystä saada lainansaajalta tämän lain noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot. Kunnalla ja hyvinvointialueella on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 4 d §:n 1 momentissa tarkoitetulta asukasvalinnan tekijältä asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät

*Voimassa oleva laki*

valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. *Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.*

*Ehdotus*

tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä.

*23 a §*

*Tarkastusoikeus*

*Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat myös päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuksen (688/2001) 16 §:ää.*

*25 §*

*Tarkemmat säännökset*

*Tarkemmat säännökset tämän lain (kumotaan) täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Tämän lain 4 b §:n 3 momentti ja 4 d §:n 2 momentti sekä 4 e, 5 ja 6 a § tulevat kuitenkin voimaan .*

*Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.*

*Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

LUONNOS

### 3.

## Laki

### vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 11 §:n 2 momentti, 11 a §:n otsikko, 20 §:n 3 momentti, 24, 24 a ja 24 b § sekä 30 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 11 a §:n otsikko laissa 514/2023, 20 §:n 3 momentti laissa 514/2023 sekä 24 §, 24 a §, 24 b § ja 30 §:n 1 momentti laissa 1003/2024, ja

*lisätään* 4 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1003/2024, uusi 3 ja 6 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi, ja 11 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 514/2023, uusi 1 ja 2 momentti, jolloin nykyinen 1 ja 2 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, sekä lakiin uusi 11 b—11 e §, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

4 §

4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

---

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.*

---

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

---

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä.*

11 §

*Asukasvalintaperusteet*

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan tulot.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 1 ja 2 momentissa säädetyistä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenteen huomioon ottaen. Poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 1 momentissa tarkoitettujen hakijoiden asunnonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakijaruokakunnan tuloille asetettavista rajoista ja muista asukasvalintaperusteista sekä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

11 a §

*Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

11 §

*Asukasvalintaperusteet*

---

*Edellä 1 momentissa tarkoitettuina tuloina ei oteta huomioon hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan henkilön tuloja, jollei hän ole asunnon hakija tai hakijan puoliso.*

---

11 a §

*Asukasvalintatehtävä, virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä*

*Korkotukivuokra-asunnon asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan*

*edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja. Asukasvalinnan voi tehdä myös kunta. Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.*

---

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Korkotukivuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotukiasunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

*11 b §*

*Asuntohakemus*

*Korkotukivuokra-asuntoa on haettava kirjallisesti.*

*Asuntohakemuksessa on ilmoitettava:*

- 1) hakijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot;*
  - 2) hakijan puolison sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden nimet ja henkilötunnukset;*
  - 3) hakijaruokakuntaan kuuluvien lasten nimet ja syntymäajat;*
  - 4) tieto hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, oleskeluoikeudesta; sekä*
  - 5) tiedot hakijaruokakunnan tuloista.*
- Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntohakemuksesta.*

11 c §

*Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen  
jatkaminen*

*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettu vuokraoikeuden siirto vuokralaisen perheenjäsenelle ei ole sallittua ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Luvan antamisessa noudatetaan, mitä 10 ja 11 §:ssä säädetään asukkaista, asukasvalintaperusteista ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä luvan antamisessa noudatettavista menettelytavoista. Vuokraoikeuden siirrosta perheenjäsenelle säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.*

*Asukasvalintaa ei sovelleta, jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 tai 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteen jatkaminen.*

11 d §

*Vuokra-asunnon luovuttaminen toisen  
käyttöön*

*Jos vuokralainen luovuttaa korkotukivuokra-asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi asumiseen, vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tiedot asunnosta perimästään vuokrasta vuokran määrän valvomista varten.*

*Vuokralainen ei saa luovuttaa korkotukivuokra-asunnon osaa alivuokrauksena toisen käytettäväksi asumiseen muulla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla.*

*Vuokralainen ei saa käyttää korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa rakentamislain (751/2023) 59 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. Vuokralainen ei myöskään saa luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa ammattimaiselle toimijalle edelleen*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.*

11 e §

*Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus*

*Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirretään vastoin 11 c §:n säännöksiä tai jos korkotukivuokra-asunto tai sen osa luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin 11 d §:n säännöksiä. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.*

20 §

*Valtion vastuu*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

20 §

*Valtion vastuu*

*Takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta. Takauskorvaukseen voidaan takaukskorvauksen edellytysten täyttymisestä lukien sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.*

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

## 24 §

*Valvonta*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

## 24 a §

*Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman

## 24 §

*Valvonta*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. *Kunnan on päätöksellään määriteltävä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapapäätös).*

Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan *valvonnassa noudatettavista menettelytavoista ja valvontatapapäätöksen sisällöstä* sekä vuokranmäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

## 24 a §

*Tietojensaanti*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus *pyynnöstä ja ilman aiheetonta viivytystä* saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tämän lain noudattamisen *valvontaa varten välttämättömät tiedot*. Kunnalla on lisäksi salassapitosäännösten estämättä oikeus saada 11 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja asukasvalinnan tekijältä asukkaiden

## *Voimassa oleva laki*

aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

### 24 b §

#### *Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai

## *Ehdotus*

*valintaperusteiden noudattamisen valvontaa varten välttämättömät tiedot.*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten välttämättömistä tiedoista ja tietojen toimittamistavasta. Lainanmyöntäjän on toimitettava lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille teknisen rajapinnan avulla.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta.

### 24 b §

#### **Tarkastusoikeus**

*Tämän lain noudattamista valvovilla viranomaisilla on oikeus tehdä valvontaan liittyviä tarkastuksia.*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä

*Voimassa oleva laki*

Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

30 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

*Ehdotus*

avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

30 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). *Oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta 24 §:n 3 momentissa tarkoitettuun kunnan valvontatapapäätökseen säädetään kuitenkin kuntalaissa (410/2015).*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Tämän lain 11 §:n 2 momentti, 11 b § ja 11 c § sekä 24 §:n 3 momentti tulevat kuitenkin voimaan .*

*Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.*

*Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskevaan asiaan*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*sovelletaan tämän lain voimaan tullessa  
voimassa olleita säännöksiä.*

LUONNOS

## 4.

# Laki

## vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain (856/2008) 4 §:n otsikko ja 3 momentti sekä 12 §:n 3 momentti, ja  
*lisätään* 4 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 518/2023 ja 1008/2024, uusi 5 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

4 §

*Takauslainan hyväksyminen*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokramaalle, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 9 §:n 1 momentin mukaisena takausaikana ja 10 §:n 1 momentin mukaisen vuokrakäyttövelvoitteen voimassaoloaikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

*Ehdotus*

4 §

*Takauslainan hyväksyminen ja muuttaminen*

-----  
*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava takauslainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan.*  
-----

-----  
*Takauslainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.*  
-----

*Takauskorvauksen maksaminen*

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän menetyks on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille.

Jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- tai perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa ja menettely on loukannut takaajan etua, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain maksamatta. Jos lainanmyöntäjän toiminta on ollut törkeä, takauskorvaus voidaan jättää kokonaan maksamatta.

*Jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- tai perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain tai kokonaan maksamatta.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen takauskorvauksen maksamista koskevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## Valtioneuvoston asetus

### asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti muutetaan asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 1, 6, 7 ja 8 §, sellaisina kuin niistä ovat, 1 § osaksi laissa 172/2024, 6 § laeissa 126/2018 ja 172/2024 sekä 7 § laissa 172/2024, ja lisätään asetukseen uusi 8 a ja 8 b §, seuraavasti:

#### 1 §

##### Soveltamisala

Tällä asetuksella säädetään tarkemmin aravarajoituslain (1190/1993) 4 b—4 e, 5 ja 6 a §:ssä sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 b—11 e, 12 ja 12 c §:ssä säädetyistä asukasvalintaperusteista, etusijajärjestykseen asettamisesta, asukasvalintaperusteista poikkeamisesta, asukasvalinnan tehtävistä, asuntohakemuksesta, vuokraoikeuden siirrosta ja asukasrakenteen seurannasta.

Tätä asetusta sovelletaan myös valittaessa asukkaita vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettuihin osaomistusasuntoihin.

#### 6 §

##### Poikkeukset asukasvalintaperusteista

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

- 1) ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen;
- 2) asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen;
- 3) vuokra-asuntokäytössä olevan talon ylläpidon ja hoidon kannalta välttämätön ruokakunta;

*tai*  
4) ~~asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö; taikka~~

4) vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain 3 §:n 1 momentin nojalla kymmenen vuoden rajoitusaika ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana; poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

Edellä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettussa asunnon vaihtamisessa voidaan 4 §:n 3 momentissa säädetyistä enimmäistulorajasta poiketa vain, jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä.

Hakijan muualla virallisesti asuva alle 18-vuotias lapsi voidaan ottaa huomioon enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa.

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Asukkaaksi ei kuitenkaan saa valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus

on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo.

Vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi voidaan hakija valita vuokra-asuntoon, vaikka hakijaruokakunnan asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täyty, jos hakijan käytössä oleva vuokra-asunto tällöin vapautuu.

## 7 §

### Tilapäiset poikkeukset asukasvalinnassa

Kunta tai hyvinvointialue voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään neljän vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

## 8 §

### Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

*Vuokrasopimus on 1 momentissa tarkoitetussa asukasvalinnassa tehtävä määräajaksi, joka voi olla enintään neljä vuotta kerrallaan. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin tehdä toistaiseksi, jos se on perusteltua vuokra-asunnon tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos asunto on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitsevalle asukasryhmälle. Asukasvalinnasta on ennen vuokrasopimuksen tekemistä ilmoitettava asukasvalintaperusteiden noudattamista valvovalle kunnalle tai hyvinvointialueelle.*

## 8 a §

### Asuntohakemus

*Asunnon hakemista varten on oltava asuntohakemuslomake. Jos asunnon hakeminen liittyy sosiaalihuoltolain (1301/2014) nojalla myönnettävään asumispalveluun, asuntohakemus voidaan kuitenkin erillisen lomakkeen sijaan tehdä palvelun hakemisen yhteydessä.*

*Hakijaruokakunnan asunnontarpeesta asuntohakemuksessa on ilmoitettava:*

- 1) asunnottomuus ja sen kesto;*
- 2) muuttovelvoite nykyisestä asunnosta ja syy siihen;*
- 3) nykyisen asunnon hallintasuhde, sijaintikunta, osoite, huoneluku, pinta-ala, varustetaso, kunto ja asukkaiden lukumäärä; sekä*
- 4) riittävä selvitys muusta asunnontarpeeseen vaikuttavasta seikasta, johon hakija vetoaa.*

*Hakijan ja hänen puolisonsa sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden varallisuuden ja tulojen selvittämiseksi asuntohakemukseen on ennen vuokrasopimuksen tekemistä liitettävä:*

- 1) henkilöiden esitetyt veroilmoitukset;*
- 2) selvitys henkilöiden varallisuuden käyvästä arvosta ja veloista;*
- 3) työnantajan antama palkkatodistus tai muu luotettava selvitys työssä käyvien henkilöiden veronalaisista kuukausituloista;*

4) todistus eläkettä saavien henkilöiden eläkkeen veronalaisesta määrästä kuukaudessa; sekä

5) selvitys yrittäjänä toimivien henkilöiden kuukausituloista.

Selvitykset varallisuudesta ja tuloista liitetään vain tarvittaessa, jos kysymys on hakemisesta opiskelija-asuntoon taikka 6 §:n 1 tai 4 momentissa tarkoitettua poikkeuksesta. Aukkaasta riippuvasta syystä tapahtuvaa asunnonvaihtoa koskevaan hakemukseen ja 6 §:n 4 momentissa tarkoitettuun hakemukseen on kuitenkin liitettävä selvitykset tuloista.

Hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, on ennen vuokrasopimuksen tekemistä liitettävä asuntohakemukseen myös selvitys oleskeluoikeudestaan.

Vuokraoikeuden siirtoa hakevan on toimitettava vuokranantajalle tässä pykälässä tarkoitettut tiedot ja selvitykset lukuun ottamatta nykyistä asuntoa koskevia tietoja.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 12 c §:ssä tai aravarajoituslain 6 a §:ssä tarkoitettua varallisuus- ja tulotietojen antamisessa tiedoista annetaan tarvittaessa 3 momentin mukaiset selvitykset.

#### 8 b §

##### Valvontatapapäätös

Kunnan ja hyvinvointialueen valvontatapapäätöksessä on määriteltävä vähintään:

- 1) luettelon pitäminen valvottavista vuokra-asunnoista;
- 2) kunnalle tai hyvinvointialueelle toimitettavat asukasvalintaa koskevat tiedot, niiden toimitustapa ja -aika;
- 3) valvonnan tulosten ilmoittaminen vuokra-asuntojen omistajalle ja asukasvalinnan tekijälle;
- 4) valvonnassa havaittuihin virheisiin ja laiminlyönteihin puuttumisen tavat; sekä
- 5) valvonnasta raportointi kunnassa tai hyvinvointialueella.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## Valtioneuvoston asetus

### vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti  
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (603/2016) 1 ja 2 §, 5 §:n 3 ja 4 momentti, 8 §:n 3 ja 4 momentti, 9 ja 10 §, 11 §:n 1 momentti sekä 14, 15 ja 18 § ja  
lisätään 8 §:ään uusi 5 momentti sekä asetukseen uusi 8 a ja 8 b §, seuraavasti:

#### 1 §

##### *Korkotukilainan hakeminen*

Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 1 §:ssä tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn lainan hyväksymistä korkotukilainaksi koskeva hakemus toimitetaan *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*.

#### 2 §

##### *Asumiskustannusten kohtuullisuus ja vakavaraisuuden harkinta*

Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisia edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Lainansaajan on annettava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tai Valtiokonttorin pyynnöstä vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräisesti ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyö teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

#### 5 §

##### *Korkotuki*

---

Jos *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 17 §:n mukaisesti, maksetaan vuotuisen koron ylittäessä perusomavastuun määrän ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia, kunnes kymmenen vuotta on kulunut korkotukilaina-ajan pidentämisestä.

Jos *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* pidentää lainan korkotukilaina-aikaa toisen kerran, ei tältä ajalta makseta korkotukea.

## 8 §

### *Asukkaiden valinta*

Hakija voidaan valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on

- 1) asunnon osoittaminen ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen asukkaasta riippumattomasta syystä.

~~2) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.~~

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, saadaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat edellä säädettyjä edellytyksiä.

*Vuokrasopimus on 4 momentissa tarkoitettussa asukasvalinnassa tehtävä määräajaksi, joka voi olla enintään neljä vuotta kerrallaan. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin tehdä toistaiseksi, jos se on perusteltua vuokra-asunnon tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Asukasvalinnasta on ennen vuokrasopimuksen tekemistä ilmoitettava asukkaiden valintaperusteiden noudattamista valvovalle kunnalle.*

## 8 a §

### *Asuntohakemus*

*Asunnon hakemista varten on oltava asuntohakemuslomake.*

*Hakijan ja hänen puolisonsa sekä muiden hakijaruokakuntaan kuuluvien, kalenterivuoden loppuun mennessä 18 vuotta täyttävien henkilöiden tulojen selvittämiseksi asuntohakemukseen on ennen vuokrasopimuksen tekemistä liitettävä:*

- 1) työnantajan antama palkkatodistus tai muu luotettava selvitys työssä käyvien henkilöiden veronalaisista kuukausituloista;
- 2) todistus eläkettä saavien henkilöiden eläkkeen veronalaisesta määrästä kuukaudessa; sekä
- 3) selvitys yrittäjänä toimivien henkilöiden kuukausituloista.

*Hakijan, joka ei ole Suomen kansalainen, on liitettävä asuntohakemukseen myös selvitys oleskeluoikeudesta.*

*Vuokraoikeuden siirtoa hakevan on toimitettava vuokranantajalle tässä pykälässä tarkoitetut selvitykset.*

## 8 b §

### *Valvontatapapäätös*

*Kunnan valvontatapapäätöksessä on määriteltävä vähintään:*

- 1) luettelon pitäminen valvottavista vuokra-asunnoista;
- 2) kunnalle tai hyvinvointialueelle toimitettavat asukasvalintaa koskevat tiedot, niiden toimitustapa ja -aika;
- 3) valvonnan tulosten ilmoittaminen vuokra-asuntojen omistajalle ja asukasvalinnan tekijälle;
- 4) valvonnassa havaittuihin virheisiin ja laiminlyönteihin puuttumisen tavat; sekä
- 5) valvonnasta raportoiminen kunnassa tai hyvinvointialueella.

## 9 §

## *Vuokrantarkistus*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* antamassa korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistettua alkuvuokraa saa tarkistaa siten, että vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksin vuotuisen muutokseen lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

### 10 §

#### *Kohtuullinen varautuminen*

Korkotukiasuntojen vuokrissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistaman määrän, joka voi olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneliömetriä kohti kuukaudessa.

### 11 §

#### *Omistajan omarahoitusosuuden korko*

Korkotukiasuntojen vuokrissa asukkailta perittävä korko lainansaajan osakkeenomistajan lainoituskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle, joka on tarvittu vuokratalon hyväksytyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, saa olla enintään lainoituskohdetta koskevassa *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* antamassa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä vahvistama määrä, joka saa olla enintään kuusi prosenttia omistajan kohteeseen sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

---

### 14 §

#### *Hakemus korkotukilaina-ajan pidentämisestä*

Lainansaajan on toimitettava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle* hakemus lainan korkotukilaina-ajan pidentämisestä viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä.

### 15 §

#### *Ilmoitus rajoitusmerkinnän tekemistä ja muuttamista varten*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* ilmoittaa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan päättymispäivän rajoitusmerkinnän tekemistä varten viipymättä sille kiinnitysviranomaiselle, jonka virka-alueella kiinteistö sijaitsee, ja osakeyhtiön hallitukselle. Ilmoituksen merkinnän muuttamista ja poistamista varten tekee Valtiokonttori.

18 §

*Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja kunnan viranomaisen on valvoessaan korkotukilainan käyttöä tarkastettava myös hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.*

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## Valtioneuvoston asetus

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti *kumotaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 7 §:n 2 momentti sekä 12 ja 20 § ja *muutetaan* 2 §, 3 §:n 1 momentti, 16 ja 18 §, 19 §:n 2 momentti sekä 21 §, sellaisina kuin ne ovat, 2 § ja 3 §:n 1 momentti, 18 §, 19 §:n 2 momentti ja 21 § asetuksessa 794/2008 sekä 16 § asetuksessa 491/2018, seuraavasti:

#### 2 §

##### *Hakumenettely ja lausunnot*

Kunta päättää korkotukilainojen vuosittaisista hakuajoista *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* antamien ohjeiden mukaisesti. Hakemus on toimitettava sen kunnan asianomaiselle viranomaiselle, jossa korkotukilainoituksen kohde sijaitsee. Kunnat voivat kuitenkin keskenään sopia, että hakemus toimitetaan toisen kunnan viranomaiselle. Kunnan viranomaisen on toimitettava hakemus lausuntoineen *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle*. Lausunnosta tulee ilmetä, puoltaako kunta hakemuksen hyväksymistä.

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* ja Valtiokonttori voivat hyväksyä lomakkeiden kaavoja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa ja tässä asetuksessa tarkoitettujen hakemusten tai ilmoitusten tekoa varten. Samalla voidaan määrätä hakemuksen tai ilmoituksen tekemisen yhteydessä annettavista selvityksistä.

#### 3 §

##### *Erityissäännös hyväksymisedellytyksistä*

Vuokra-asunnon ja asumisoikeustalon rakentamista tai perusparantamista varten myönnetyn lainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset tai perusparannussuunnitelmat ja -kustannukset. *Keskus* voi antaa luvan töiden aloittamiseen ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä. Jos työt on aloitettu ilman lupaa, voidaan laina hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

---

#### 16 §

##### *Ilmoitus rajoitusmerkinnän tekemistä ja muuttamista varten*

*Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* ilmoittaa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan

päättymispäivän rajoitusmerkinnän tekemistä varten viipymättä Maanmittauslaitokselle sekä lainansaajalle. Ilmoituksen merkinnän muuttamista varten tekee Valtiokonttori.

18 §

*Maanvuokrasopimus*

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Korkotukilaina voidaan myöntää vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus* voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

19 §

*Asumiskustannusten kohtuullisuus ja vakavaraisuuden harkinta*

---

Korkotukilainan saajan on annettava *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* tai Valtiokonttorin pyynnöstä vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräisesti ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyö teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta. Jos hyväksyttävää vakuutusta tai selvitystä ei toimiteta, voidaan korkotuen maksaminen keskeyttää.

21 §

*Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta*

Valvottaessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 8 §:n mukaisesti korkotukilainan käyttöä *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen* ja kunnan viranomaisen on tarkastettava myös hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.

---

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .