

25.6.2026

Ympäristöministeriö

Asia: VN/5542/2026

## VALTION TUKEMIEN VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAA JA ASUNTOJEN KÄYTTÖÄ KOSKEVAN SÄÄNTELYN KEHITTÄMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin. Kiinteistöliitto arvioi lausuntokysymyksiä ennen kaikkea jäsenistönsä kuuluvien vuokraloyhteisöjen näkökulmasta.

Yleistä hallituksen esitysluonnoksesta

Hallituksen esitysluonnoksen tavoitteena on parantaa usein eri keinoin valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille vuokrakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisen järjestämisessä.

Lisäksi tavoitteena on kehittää valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintatehtävän ja asukasvalinnan valvonnan sääntelyä.

Esityksellä päivitetäisiin myös valvontaviranomaisten tiedonsaanti- ja tarkastusoikeuksia. Lisäksi omakustannusvuokran valvontaa vuokra-asunnon luovuttamisessa toisen käyttöön tehostettaisiin.

Lisäksi esitys sisältää teknisluntoisia päivityksiä lainsäädäntöön.

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

25.6.2026

**Tavoitteet ja keinot****Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti**

Lakimuutosesityksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdistumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, jotka tarvitsevat eniten tukea asumisensa järjestämisessä. Kiinteistöliitto kannattaa tavoitetta lähtökohtaisesti ja pitää sen saavuttamista tärkeänä.

Osa sääntelyehdotuksista tukee asetetun tavoitteen saavuttamista ja ovat siten lähtökohtaisesti kannatettavia. Sinällään on kuitenkin tärkeä tunnistaa vuokratilayhteisöjen näkökulmasta, että tavoitteen saavuttamiseksi tärkeätkin muutosesitykset voivat vaikuttaa myös negatiivisesti. Muutosesitykset voivat luoda pahimmassa tapauksessa asukkaiden tuloloukkuja, rapauttaa asumisen pysyvyyteen liittyvää luottamusta ja siten vähentää kiinnostusta asumiseen valtion tukemissa asunnoissa sekä lisätä segregaatiota.

Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta asukasrakenteen seurantavelvollisuudesta. Velvollisuus lisäisi merkittävästi hallinnollista työtä ja byrokratiaa. Seurantavelvollisuuden toteuttaminen uhkaa lisätä vähänkin suurempien vuokratilayhteisöjen painetta toteuttaa järjestelmä uudistuksia.

Emme myöskään pidä perusteltuna ehdotusta siitä, että poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa lähtökohtana olisi määräaikaisen vuokrasopimuksen tekeminen.

Lisääntyvästä hallinnollisesta taakasta ja tarvittavista investoinneista uhkaa koitua lisäkustannuksia, jotka osaltaan lisäävät vuokrankorotuspaineita.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että lain jatkovalmistelussa selvitetäisiin mahdollisuutta säätää malli, jossa vuokraa korotetaan tulotason noustessa nyt esitetyn vuokrasuhteen irtisanomisen sijasta. Tulotason muutoksiin liittyen olisi tärkeä turvata vuokranantajille riittävä ja sujuva tiedonsaantioikeus viranomaisen ylläpitämästä tulorekisteristä.

**Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä****Nykytilan arviointi luku 2.2.1. (asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä) sekä luvut 2.5.1 ja 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)**

Kiinteistöliitto pitää nykytilan arviointia hyvänä.

Kiinteistöliitto kannattaa sääntelyn täsmentämistä siten, että siitä käy ilmi, kuka asukasvalinnasta ja toisaalta sen valvonnasta huolehtii. Tämä on välttämätöntä perustuslain 124 §:ssä säädetyn, julkiselle hallintotehtävälle asetetun vaatimuksen täyttämiseksi.

Pidämme perusteltuna myös tietosuojaa koskevien velvoitteiden käsittelyä esitetyn tavoin. Tietosuojavelvoitteet koskevat myös vuokratilayhteisöjä ja

25.6.2026

vastaavasti tietosuojavelvoitteiden asianmukaiseen täyttämiseen on kiinnitettävä huomiota kaikkien henkilötietoja käsittelevien osalta.

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

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä ja pitää sitä välttämättömänä perustuslain 124 §:ssä julkiselle hallintotehtävälle säädetyn edellytyksen täyttymiseksi.

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

Kiinteistöliitto kannattaa, että asunnon hakemisen perusteista säädettäisiin nimenomaisesti lailla ja täydentäväksi annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Näkemyksemme mukaan muutos selkiyttäisi nykytilaa.

Kannatamme myös ehdotusta siitä, että alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon, jollei kyseessä olisi hakija tai hänen puolionsa. Samoin pidämme oikeuskäytännön mukaisena ja siten kannatettavana ehdotusta, jonka mukaan alle 18-vuotiaiden henkilötunnuksia ei kerättäisi.

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku (pitkä korkotukilaki 11 d § 2 mom ja 41 § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 2 mom ja 21 § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 24 § 3 mom ja 30 § 1 mom, asukasvalinta-asetus 8 b §, lyhyt korkotukiasetus 8 b §)

Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti ehdotusta siitä, että kunnan ja hyvinvointialueen tulisi päätöksellään määritellä valvonnan toteuttamistavat (valvontatapapäätös).

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

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

Kiinteistöliitto kannattaa kunnan jäsenen etusijasta luopumista asukasvalintaperusteena.

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

Pidämme perusteltuna, että alle 18-vuotiaan varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon, ellei kyse ole asunnon hakijasta tai hänen puolisostaan. Katsomme, että alaikäisen ei voida olettaa osallistuvan perheensä elatukseen, eikä alaikäisen tuloja voi näin ollen huomioida osaksi ruokakunnan asumiseen käytettävissä olevia tuloja.

25.6.2026

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

Pidämme perusteltuna, että korkotukilain ja aravarajoituslain säännös mahdollisuudesta asettaa kunnan jäsen etusijalle asukasvalinnassa kumotaan. Säädöksen kumoaminen edistää sitä, että valtion tukemat asunnot kohdentuvat mahdollisimman tehokkaasti niitä tarvitseville asunnonhakijoille.

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

Kiinteistöliitto suhtautuu varauksellisesti siihen, että mikäli asukasvalinnan edellytyksiä täyttäviä hakijoita ei ole, asukasvalinnasta voidaan poiketa ja että tuolloin asukkaan kanssa tehtäisiin ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus.

Jos määräaikaisen vuokrasopimuksen vaatimus kuitenkin säilyy, pidämme välttämättömänä, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tekeminen olisi ehdotetuvin tavoin mahdollista, mikäli se on perusteltua asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai kyseessä on erityisryhmäasunto.

Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen (pitkä korkotukilaki 12 §, aravarajoituslaki 5 §, lyhyt korkotukilaki 11 c §, asukasvalinta-asetus 8 a § 6 mom, lyhyt korkotukiasetus 8 a § 4 mom)

Kiinteistöliitto katsoo, että on perusteltua, että vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle edellyttäisi jatkossa vuokranantajan lupaa ja lupaa myönnettäessä noudatettaisiin asukasvalinnan kriteereitä. Tällä tavoin osaltaan huolehditaan siitä, että valtion tukemat asuinrakennukset ovat mahdollisimman tehokkaasti eniten niitä tarvitsevien käytössä. Käytännössä, koska vuokraoikeuden siirtojen määrät ovat vähäisiä, tosiasiallinen vaikutusten laajuus olisi rajallinen.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa asunnon käyttöoikeuden luovutusta koskevaan nykytilan arviointiin.

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

Kiinteistöliitto katsoo, että on perusteltua, että vuokralaisella säädetään velvollisuus luovuttaa tiedot perimästään vuokrasta vuokran asunnon luovutuksen aikana.

Luonnos jättää kuitenkin avoimeksi se, mitä seuraamuksia vuokralaiselle voi koitua velvoitteen rikkomisesta. Ehdotettu purkuoikeus ei näyttäisi soveltuvan tiedonsaantivelvoitteen rikkomistilanteessa.

25.6.2026

**Alivuokrauksen rajoittaminen. Tulisiko alivuokrausta rajoittaa enemmän (esim. että se vaatisi aina vuokranantajan luvan) tai ei lainkaan? (pitkä korkotukilaki 12 a § 2 mom, aravarajoituslaki 5 a § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 2 mom)**

Kiinteistöliitto pitää ehdotusta, jonka mukaan alivuokraus rajoitettaisiin enintään puoleen huoneistosta oikeustilaa sinällään selkiyttävänä. Kiinteistöliitto kuitenkin katsoo, että lainsäädäntötasolla ei ole tarvetta rajoittaa entisestään mahdollisuutta rajata huoneistojen alivuokrausta, etenkin tilanteissa, joissa ne ovat lyhytkestoisia ja määräaikaisia ratkaisuja. Tilanne korostuu erityisryhmien kuten opiskelijoiden tapauksessa. On tavallista, että opiskelijat alivuokraavat huoneistonsa kesän, ulkomaanvaihdon tai lyhyen harjoittelujakson ajaksi. Katsomme, että ei ole kohtuullista olettaa, että opiskelija luopuu asunnostaan vain siksi, että hänellä ei ole mahdollisuutta maksaa vuokraa kahden kolmen kuukauden ajalta. Etenkin harjoitteluista maksettu palkka on usein hyvin pieni ja osa harjoitteluista on kokonaan palkattomia. Useilla aloilla harjoittelupaikat voivat sijaita toisella paikkakunnalla, jolloin opiskelupaikkakunnan asunnon alivuokraaminen määrääjäksi on perusteltua.

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

Sääntelyn selkeyttäminen vuokrauksen ja lyhytaikaisen majoitustoiminnan osalta on kannatettavaa.

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

Pidämme perusteltuna lisätä lakiin uusi pykälä, jossa annettaisiin vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus silloin, kun vuokraoikeus siirretään tai muutoin luovutetaan eteenpäin vastoin asetettuja säännöksiä. Olennaista on, että purkamiseen johtaneella menettelyllä on vähäistä isompi merkitys. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että normaalia ja perusteltua toimintaa, kuten opiskelijan mahdollisuutta alivuokrata huoneistonsa määrääjäksi, ei tule rajoittaa.

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

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen pienituloisille ja erityisryhmille on perusteltua ja tukee järjestelmän sosiaalista tarkoitusta. Kannatamme esitystä vuokranantajan oikeutta pyynnöstä saada asunnossa asuvan ruokakunnan varallisuus- ja tulotiedot käyttöönsä. Kuitenkin esityksessä ehdotettu vuokratyöyhteisöjen velvollisuus seurata jatkuvasti asukkaiden tulotasoa ja asuntojen kohdentumista sekä siihen liittyvä mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus kohdentumisperusteella herättää huolia valtion tukemien vuokratyöyhtiöiden näkökulmasta.

25.6.2026

Esitetty irtisanomisperuste heikentäisi asukkaiden asumisturvaa ja muuttaisi valtion tukeman vuokra-asumisen luonnetta aiempaa epävarmemmaksi. Tämä voisi heikentää luottamusta järjestelmään ja vähentää kiinnostusta valtion tukemia vuokra-asuntoja kohtaan, mikä puolestaan voi lisätä vajaakäytön riskiä ja kustannuspaineita.

Esityksellä voi olla myös kielteisiä kannustinvaikutuksia. Mikäli asumisen jatkuminen riippuu entistä voimakkaammin tulojen ja varallisuuden tasosta, voi syntyä tilanteita, joissa kotitaloudet välttävät tulojensa kasvattamista asumistilanteen säilyttämiseksi. Tämä haaste tunnustetaan myös hallituksen esityksen perusteluissa. Kohdentamisen kiristyminen voi myös johtaa asuntokannan yksipuolistumiseen ja heikentää sosiaalisesti tasapainoisten asuinalueiden kehittymistä.

On ilmeistä, että hallinnollinen työ vuokrataloyhteisöissä lisääntyisi ja velvoitteet tiedonkeruuseen sekä seurantaan kasvattaisivat kustannuksia, jotka siirtyvät lopulta asukkaiden maksettavaksi. Ylimääräisen byrokratian ja kustannusten välttämiseksi vuokrataloyhtiöillä tulee jatkossakin olla mahdollisuus tehdä omatoiminen arvionsa siitä, miten ne seuraavat asuntojen kohdentumista. Samalla on kuitenkin huolehdittava, että niillä on käytössään riittävät keinot saada olennaiset tiedot ja puuttua käyttötarkoituksen vastaiseen tai valtion tukeman asunnontuotannon kannalta epätarkoituksenmukaiseen asumiseen.

**Vuokranantajan oikeus irtisanoa vuokrasopimus (pitkä korkotukilaki 12 c § 2 ja 3 mom, aravarajoituslaki 6 a § 2 ja 3 mom, asukasvalinta-asetus 8 a § 7 mom)**

Vuokranantajalla tulee olla oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli se on asuntojen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen kannalta perusteltua. Emme kuitenkaan kannata esitystä vuokranantajan tiukasta velvollisuudesta seurata vuokralaisen tuloja. Vuokranantajien tulee voida itse arvioida, mikä on sopiva tapa seurata asuntojen kohdentumista.

**Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen (pitkä korkotukilaki 33 ja 34 §, aravarajoituslaki 23 ja 23 a §, lyhyt korkotukilaki 24 a ja 24 b §)**

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä.

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

Kiinteistöliitto kannattaa teknisluonteisia tarkennuksia ja selvennyksiä sekä ajanmukaistuksia.

25.6.2026

#### Vaikutusten arviointi

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

#### Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakimuutoksia sovellettaisiin myös taannehtivasti eli ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä selvittää lain jatkovalmistelun yhteydessä, onko taannehtivan lainsäädännön säätäminen perusoikeusnäkökulmasta mahdollista.

#### Muut kommentit

Osana sääntelykokonaisuutta on syytä muistaa, että asuntomarkkinat ovat Suomessa erittäin eriytyneet, mikä vaikuttaa niin yksityisiin vuokranantajiin kuin tuettuihin vuokratulotoimijoihin. Useiden yhtiöiden toimintaympäristö on vaikeutunut, tyhjäkäyttö on lisääntynyt ja tarpeellisten korjausten toteuttaminen on haastavampaa. Valtion tukeman asuntotuotannon määrärahojen niuketessa on myös mahdollista, että yhtiöiden on entistä vaikeampaa saada julkista rahoitusta esimerkiksi korjaushankkeisiin. Mikäli asuntojen tyhjäkäyttö lisääntyy, tilanne vaikeutuu näiden yhtiöiden osalta entisestään.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli  
lakiasiainjohtaja, VT

Janne Salakka  
yhteiskuntasuhdepäällikkö