

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO

**ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN
ESITYKSEKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA
ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA
ANNETUN LAIN JA ERÄIDEN SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN
MUUTTAMISESTA**

**VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ
VN/5542/2026 18.5.2026**

Y-Säätiö sr kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö on Suomen suurin valtakunnallisesti toimiva yleishyödyllinen ja sitoutumaton vuokranantaja. Säätiö on myös merkittävä asunnottomuustyön kehittäjä ja asiantuntija. Vuonna 1985 perustettu Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja omakustannusperiaatteella. Y-Säätiöllä on yli 19 000 asuntoa 58 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Asuntokantaan kuuluu noin 11 684 kohtuuhintaista M2-Kotien vuokra-asuntoa sekä noin 7 450 erityisryhmille suunnattua Y-Kotia. Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi on toimintamme ytimessä. Toteutamme kehittämishankkeita ja tutkimusta sekä toimimme Asunto ensin -työn kehittäjänä niin kansallisesti kuin kansainvälisesti. Y-Säätiössä työskentelee lähes 200 asumisen ammattilaista.

Tavoitteet ja keinot

Y-Säätiö pitää esityksen tavoitteita lähtökohtaisesti perusteltuina. On tärkeää, että valtion tukema asuntokanta kohdentuu ensisijaisesti pienituloisille ja eniten tukea tarvitseville sekä että sääntely ehkäisee selkeitä väärinkäytöksiä.

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Y-Säätiön näkemyksen mukaan nykyinen järjestelmä ohjaa asuntoja jo pääosin tarkoituksenmukaisesti. Tämän vuoksi sääntelymuutoksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ne ovat oikeasuhtaisia eivätkä lisää tarpeetonta hallinnollista työtä, kustannuksia tai epävarmuutta asumiseen.

Y-Säätiö kannattaa muutoksia, jotka selkeyttävät sääntelyä ja vahvistavat tietosuojaa. Sen sijaan se suhtautuu kriittisesti ehdotuksiin, jotka voivat heikentää asumisturvaa, lisätä kustannuksia tai kasvattaa segregaaion riskiä.

Asukasvalinta ja valvonta

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

Y-Säätiö pitää perusteltuna, että asukasvalintaa ja sen valvontaa koskevaa sääntelyä täsmennetään lain tasolla. Tämä lisää oikeusvarmuutta ja selkeyttää julkisen hallintotehtävän jäsenystä.

Y-Säätiö pitää tärkeänä valvonnan yhdenmukaistamista kuntien ja hyvinvointialueiden välillä. Samalla on tärkeää, että valvonta toteutetaan ennakoitavasti ja käytännön toimijoille selkeästi, eikä hallinnollinen kuormitus kasva kohtuuttomaksi.

Henkilötietojen käsittely

Y-Säätiö pitää tarpeellisena asuntohakemusta koskevan sääntelyn päivittämistä. Nykyinen sääntely ei kaikilta osin vastaa nykyistä tietosuojalainsäädäntöä tai toimintaympäristöä.

Y-Säätiö kannattaa sitä, että henkilötietojen käsittelyä arvioidaan ajantasaisen lainsäädännön pohjalta ja että tietojen käsittely rajataan välttämättömään.

Asukasvalintatehtävää hoitava organisaatio

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta. Muutos selkeyttää sääntelyä ilman, että se muuttaa nykytilaa. Julkisen hallintotehtävän perustaminen lakiin täyttää asianmukaisesti perustuslain vaatimukset.

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Asuntohakemus

Y-Säätiö pitää perusteltuna, että asuntohakemuksen keskeisistä perusteista säädetään laissa. Ehdotettu sääntely vastaa pääosin nykyisiä käytäntöjä, mutta selkeyttää säädöstasoa.

Y-Säätiö kannattaa myös alaikäisten tulojen ja varallisuuden huomioimisen rajaamista sekä henkilötunnusten keräämisen kohdentamista vain välttämättömiin tilanteisiin.

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku

Kuntien ja hyvinvointialueiden tulisi jatkossa tehdä valvontatapapäätös, jonka sisältöä täsmennettäisiin asetuksella. Sääntely vastaisi pitkälti nykykäytäntöä.

Y-Säätiö kannattaa valvontatapapäätöksen käyttöönottoa, koska se lisää valvonnan läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta. Samalla Y-Säätiö pitää tärkeänä, että päätös saatetaan vuokraloyhteisöjen tietoon ja että menettelyjen käytännön toteutus on selkeä. Liiallinen tulkinnanvaraisuus voi heikentää sääntelyn yhdenmukaista soveltamista.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Alle 18-vuotiaan varallisuus ja tulot

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta, jossa asukasvalinnassa hakijaruokakuntaan kuuluvan alle 18-vuotiaan varallisuutta ei otettaisi huomioon, jollei hän itse tai hänen puolisonsa ole asunnon hakija.

Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen

Käytännössä asukasvalinta perustuu jo nykyisin ensisijaisesti asunnontarpeeseen ja sen kiireellisyyteen, sekä tuloihin ja varallisuuteen. Etusijasäännöksen käytännön merkitys on ollut vähäinen. Y-Säätiö arvioi, että sen poistaminen ei olennaisesti vaikuta asukasvalinnan lopputulokseen.

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivallasta antaa lupa käyttää vähäistä määrää asuntoja tilapäisesti muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona säädettäisiin lain tasolla nykyisen asetuksen sijaan. Y-Säätiö kannattaa ehdotusta tarkistaa säädöstaso.

Määräaikaiset vuokrasopimukset poikkeusperustein

Ehdotuksen mukaan edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukas tulisi valita ensisijaisesti enintään neljän vuoden kestoisella määräaikaisella vuokrasopimuksella, paitsi jos toistaiseksi voimassa oleva sopimus on perusteltu tai kyse on erityisryhmäasunnosta. Poikkeusvalinnoista ilmoitettaisiin etukäteen kunnalle tai hyvinvointialueelle.

Y-Säätiö ei kannata ehdotusta. Tällaiset tilanteet ovat harvinaisia, eikä muutoksen tarvetta ole osoitettu. Ehdotus heikentäisi asumisen jatkuvuutta ja lisäisi epävarmuutta ilman merkittävää hyötyä.

Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle ehdotuksen mukaan edellyttäisi jatkossa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan lupaa. Lisäksi lupaa myönnettäessä tulisi noudattaa asukasvalintasäännöksiä.

Y-Säätiö kannattaa esitystä perustein, jotka KOVA ry on omassa lausunnossaan esittänyt.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi on onnistunut ja siinä tunnistetaan muutostarpeet erityisesti lyhytvuokrausilmiön takia.

Vuokran määrän valvominen asunnon luovutuksissa toisen käyttöön

Jotta omakustannevuokran noudattamista voitaisiin valvoa, ehdotetaan, että vuokralaisen olisi annettava vuokranantajalle tiedot perimästään vuokrasta asunnosta sallittujen luovutusten aikana.

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Valvonnan tehostaminen on lähtökohtaisesti perusteltua, mutta käytännön toteutusta tulee tarkentaa, jotta velvoite on toteuttamiskelpoinen eikä hallinnollinen taakka kasva kohtuuttomaksi.

Alivuokrauksen rajoittaminen. Tulisiko alivuokrausta rajoittaa enemmän (esim. että se vaatisi aina vuokranantajan luvan) tai ei lainkaan?

Alivuokrausta rajattaisiin siten, että sallittua olisi vain enintään puolta asunnosta koskeva alivuokraus, eikä laajempi luovutus olisi mahdollista edes vuokranantajan luvalla, jotta asunto säilyy ensisijaisesti vuokralaisen omassa käytössä.

Y-Säätiö katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa. Lisäksi Y-Säätiö pitää perusteltuna, että alivuokrauksesta perittävä vuokra rajataan omakustannusvuokran tasoon.

Lyhytвуokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö

Ehdotuksessa vuokralaiselta kiellettäisiin valtion tukeman vuokra-asunnon tai sen osan käyttö lyhytвуokraukseen tai muuhun asumisesta poikkeavaan toimintaan sekä sen luovuttaminen edelleen esimerkiksi majoituskäyttöön.

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta. Lyhytвуokraus ei ole yhteensopivaa valtion tukeman asuntokannan tarkoituksen kanssa, ja siihen liittyy väärinkäytösriski. Samalla on perusteltua, ettei sääntely rajoita tavanomaista asumista tai tilapäisiä hyväksyttäviä tilanteita.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus säännösten vastaisessa siirrossa tai luovutuksessa. Y-Säätiö pitää ehdotusta perusteltuna selkeytyksenä. Se ei muuta olennaisesti nykytilaa, mutta täsmentää sääntelyä.

Asukkaiden vaihtuvuus

Y-Säätiö toteaa, että nykytilan arviointi on onnistunut.

Asukasrakenteen seuranta

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Pitkään korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin velvollisuus seurata, että vuokra-asunnot kohdentuvat niitä eniten tarvitseville. Vuokranantajalla olisi oikeus saada pyynnöstä asukkaiden tulo- ja varallisuustiedot tätä varten samoin kuten asukasvalinnassa.

Y-Säätiö vastustaa ehdotusta. Velvoite lisäisi merkittävästi hallinnollista työtä ja kustannuksia, jotka siirtyisivät vuokriin, mikä ei tue valtion tukeman asuntokannan kohtuuhintaisuutta ja lisää jo valmiiksi pienituloisten asukkaiden vuokranmaksutaakkaa. Samalla se heikentäisi asumisen pysyvyyden kokemusta ja luottamusta järjestelmään sekä voisi lisätä segregaaation riskiä.

Vuokranantajan oikeus irtisanoa vuokrasopimus

Esityksessä vuokranantajalle annettaisiin oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jos asukas ei täytä asukasvalintaperusteita.

Y-Säätiö vastustaa ehdotusta. Kyse olisi merkittävästä puuttumisesta vuokrasuhteen pysyvyyteen. Vaikutukset asumisturvaan olisivat merkittäviä suhteessa siihen, että ongelma koskee vain pientä joukkoa.

Lakien muut korjaustarpeet

Nykytilan arviointi luku 2.6 (muut korjaustarpeet) sekä 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

Nykytilan arviointi on Y-Säätiön näkemyksen mukaan onnistunut.

Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen

Y-Säätiö kannattaa ehdotusta rajata tietojensaanti valvonnan kannalta välttämättömiin tietoihin.

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset

Ehdotuksessa vanhentuneet asetuksenantovaltuudet kumottaisiin ja sääntelyä tarkistettaisiin ilman vaikutusta oikeustilaan. Samalla vakuuttamista koskeva säännös siirrettäisiin lakiin ja täsmennettäisiin, sekä päivitetäisiin huomioimaan hyvinvointialueet. Lainansaajan tulee vakuuttaa kohde korkotukilainajaksiksi, mutta vaatimus ei koskisi hyvinvointialueita, kuntia tai kuntayhtymiä.

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

Y-Säätiö pitää muutoksia pääosin kannatettavina.

Sääntelyn selkeyttäminen ja ajantasaistaminen on perusteltua, mutta poikkeuksia tulee perustella huolellisesti yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Takauskorvauksen viivästyskoron täsmentäminen

Ehdotuksessa takauskorvauksen viivästyskoron määräytymistä täsmennettäisiin ja säädettäisiin selkeämmin, ja lakiin lisättäisiin säännös korvauksen hakemisesta Valtiokonttorilta. Lainaehtojen muutosten hyväksymistoimivalta kirjattaisiin erikseen lakiin. Takauskorvauksen alentamista koskevaa sääntelyä yhdenmukaistettaisiin muun lainsäädännön kanssa.

Y-Säätiö pitää ehdotusta perusteltuna.

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi

Lyhyeen korkotukilakiin ja takauslakiin lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle velvollisuus arvioida lainanhakijan taloudellinen asema ja maksukyky. Tämä on nykyisin säädetty asetustasolla.

Y-Säätiö kannattaa esitystä.

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussääntelyn yhtenäistäminen

Takauslainalakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan lainamuutokset hyväksyy Valtiokonttori, ja takauskorvauksen maksamista koskevaa sääntelyä täsmennettäisiin ja yhtenäistettäisiin, mikä selkeyttää käytäntöjä.

Y-Säätiö kannattaa esitystä.

Vaikutusten arviointi (siltä osin, kun ei ole tullut jo esille)

Vaikutusten arviointia voi Y-Säätiön näkemyksen mukaa pitää pääosin onnistuneena. Joiltain osin arviointi on kuitenkin puutteellinen. Erityisesti omakustanneperusteisesti toimivien vuokratalo-yhteisöjen näkökulmasta vaikutuksia vuokratalo-yhteisöjen kustannuksiin ei ole riittävästi arvioitu. Muutoksista seuraisi huomattava lisäresurssin tarve hallinnollisten tehtävien hoitamiseen, mikä puolestaan lisäsi kustannuksia, joita katetaan

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi

vuokratuloilla. Kuitenkin valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa tarkoitus on varmistaa asumisen kohtuuhintaisuutta omakustanneperusteisella toiminnalla. Pienituloisille vuokralaisille hallinnolliset muutokset tuottavat kohtuutonta rasiutusta vuokriin.

Y-Säätiö pitää tärkeänä, että erityisesti asukasrakenteen seurantavelvollisuuden ja siihen liittyvän irtisanomisoikeuden vaikutuksia asumisturvaan ja segregaaation kehitykseen arvioidaan huolellisesti. Ehdotetut muutokset eivät ole valtion tukemien vuokrataloyhtiöiden, eikä myöskään niiden nykyisten ja tulevien asukkaiden edun mukaisia. Y-Säätiö vastustaa tämän kaltaisia tavoitteita entisestään yksipuolistaa näiden vuokrataloyhtiöiden asukasrakennetta, joka koostuu jo valmiiksi hyvin pienituloisista kotitalouksista.

Y-Säätiö katsoo, että sääntelyn soveltaminen takautuvasti voi vaikuttaa asumisturvaan ja vuokralaisten kokemaan pysyvyyteen, ja erityisesti irtisanomisoikeuden osalta säännösten tulisi koskea vain lain voimaantulon jälkeen solmittuja vuokrasopimuksia.

Suhde perustuslakiin

Arviointi on pääosin onnistunut. Y-Säätiö katsoo, että erityisesti irtisanomisoikeuden ja takautuvuuden osalta oikeasuhtaisuusarviointia tulee tarkentaa.

Voimaantulo

Y-Säätiö pitää esitettyä aikataulua liian tiukkana, sillä muutokset edellyttävät merkittäviä valmistelutoimia. Y-Säätiö kannattaa myös KOVA ry:n lausunnossaan esittämiä säännösten soveltamiskäytäntöjä.

Y-Säätiö esittää säännösten voimaantuloa aikaisintaan 1.1.2028.

Helsingissä 26.6.2026

Y-Säätiö sr

Teija Ojankoski

toimitusjohtaja

Y-Säätiö

Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
Y-tunnus 0623680-7
ysaatio.fi