

**Viite:**

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 18.5.2026, VN/5542/2026

Asia:

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

Esityksessä ehdotetaan muutoksia pitkään korkotukilakiin, aravarajoituslakiin, lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin. Esitys sisältää myös luonnokset lakitason muutoksiin kytkeytyvistä muutoksista asukasvalinta-asetukseen, pitkään korkotukiasetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen. Vuokraoikeuden siirtämisessä perheenjäsenelle olisi jatkossa noudatettava asukasvalintaperusteita. Kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa poistettaisiin, ja vuokra-asunnon käyttöä alivuokraukseen rajoitettaisiin. Valtion tukeen liittyvää käyttörajoitusta vain asuinkäyttöön vahvistettaisiin lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kiellolla.

Tarkastelen lausunnossani erityisesti esityksen suhdetta Suomen perustuslain 15 §:ssä turvattuun omaisuudensuojaan.

Omaisuudensuoja ja sopimussuhteiden pysyvyys

Ehdotetun vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annettavan lain 12 c §:n (vastaava ehdotus 6 a §, laki aravarajoituslain muuttamisesta) mukaan vuokranantaja voisi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, jos asunto soveltuu asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden käyttöön eikä asunnossa asuva ruokakunta enää täytä näitä perusteita.

Kyseinen sääntely merkitsee puuttumista voimassa olevaan sopimussuhteeseen ja siten perustuslain 15 §:stä johdettuun sopimussuhteiden pysyvyyden suojaan. Arvioinnissa merkityksellistä on erityisesti sääntelyn soveltuminen jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Katson, että esityksen säätämisperusteluissa on tältä osin esitetty melko kattava analyysi sääntelyn hyväksyttävästä tavoitteesta. Perusteluissa tuodaan esiin tarve kohdentaa niukkeneva valtion tukema asuntokanta paremmin haavoittuvassa asemassa oleville sekä tähän liittyvät kansalliset ja kansainväliset velvoitteet.

Katson kuitenkin, ettei esityksessä riittävästi arvioida sitä, miksi vuokrasopimuksen irtisanomiseen ulottuva puuttuminen on välttämätöntä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi. Perusteluissa ei tarkastella vaihtoehtoisia, vähemmän puuttuvia keinoja, kuten kannustimia, vapaaehtoista vaihtoa tai muita järjestelyjä, joilla asuntojen kohdentumista voitaisiin edistää ilman sopimussuhteiden päättämiseen johtavaa sääntelyä. Perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta tällainen tarkastelu olisi keskeistä.

Perusteluissa jää myös jossain määrin avoimeksi sääntelyn kohdentuminen yksittäistapauksissa. Säännös perustuu esimerkiksi tulo- ja varallisuustilanteen arviointiin, joka voi vaihdella ajan myötä ja jonka soveltaminen edellyttää harkintaa. Perusteluissa ei riittävästi konkretisoida, millaisissa tilanteissa irtisanomiseen käytännössä ryhdyttäisiin ja miten varmistetaan, ettei puuttuminen muodostu yksittäisen vuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi.

Tätä koskevia säätämisperusteluja on vielä aiheellista täsmentää erityisesti välttämättömyyden ja oikeasuhtaisuuden näkökulmasta.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Oikeuskansleri

Janne Salminen

Esittelijäneuvos

Outi Kostama