

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevien säännösten muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia.

Lakeihin tarkennettaisiin asukasvalintaan liittyvien toimijoiden tehtäviä. Kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa poistettaisiin. Tilapäistä suojelua saaneilta ei vaadittaisi vuoden oleskelulupaa valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa. Lisäksi vuoden vaatimuksesta ehdotetaan säädettäväksi poikkeus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen. Säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi myös siten, että ne vastaisivat voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä.

Tavoitteena on asukasvalintaa koskevien säännösten saattaminen ajan tasalle. Lisäksi ehdotetut muutokset korostaisivat asukasvalinnassa tehtävää harkintaa hakijan asunnontarpeen perusteella. Tilapäistä suojelua saavat henkilöt voisivat tulla valituiksi asukkaiksi valtion tukemiin asuntoihin. Poikkeussäännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei vuoden oleskelulupavaatimus johda yksittäisissä tapauksissa kohtuuttomiin tilanteisiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2025.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin	5
2.2 Suomen kansalaiseen asukasvalinnassa rinnastettavat henkilöt.....	5
2.3 Tilapäistä suojelua saaneiden asukasvalinta ja majoittaminen valtion tukemissa asunnoissa	6
2.4 Vaatimus vähintään vuoden oleskeluluvasta asukasvalinnassa	7
2.5 Muutokset oleskelulupia ja oleskeluoikeutta koskevassa lainsäädännössä.....	8
2.6 Kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa.....	8
2.7 Asukasvalinnan valvonta ja tilapäiset poikkeusluvat asukasvalintaan.....	8
3 Tavoitteet	9
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	10
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	10
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	10
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	13
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	13
6 Lausuntopalaute.....	14
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	14
7.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	14
7.2 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta	15
7.3 Aravarajoituslaki	16
7.4 Laki asumisoikeusasunnoista	16
8 Voimaantulo	17
9 Toimeenpano ja seuranta	17
10 Suhde muihin esityksiin.....	17
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	17
LAKIEHDOTUKSET	19
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	19
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	20
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	22
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 12 §:n muuttamisesta	24
LIITTEET	26
RINNAKKAISTEKSTIT	26
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	26
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	28
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	30
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 12 §:n muuttamisesta	34
ASETUSLUONNOS	37

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin
annetun valtioneuvoston asetuksen 7 §:n muuttamisesta.....37

luonnos

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan Ukrainassa, minkä seurauksena miljoonat Ukrainassa asuneet joutuivat pakenemaan maasta. Euroopan Unionin neuvoston päätöksellä otettiin käyttöön Ukrainasta paenneiden tilapäinen suojelu maaliskuussa 2022. Suomessa myönteinen oleskelulupapäätös tilapäisen suojelun perusteella on joulukuuhun 2023 mennessä tehty lähes 62 000:lle.

Osa Ukrainasta paenneista oli tarve majoittaa valtion tukemissa asunnoissa. Ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara ovat seuranneet ja ohjanneet valtion tukemien asuntojen käyttöä tilapäistä suojelua saaneiden asumiseen ja majoittamiseen. Ara-asuntojen asukasvalinnan yhteydessä tilapäisen suojelun perusteella myönnettyt oleskeluluvat tuottivat tulkin-taongelmia kunnissa ja asuntojen omistajayhteisöissä, sillä oleskeluluvat eivät olleet kestoltaan asukasvalinnassa vaadittua vähintään yhtä vuotta.

Ukrainasta paenneiden asukasvalinnan lisäksi säännöksissä on tullut ilmi myös muita päivitystarpeita, jotka liittyvät oleskelulupia koskevan lainsäädännön muutoksiin, pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan sekä asukasvalintaan julkisena hallintotehtävänä. Ympäristöministeriössä on valmistelussa hallitusohjelman mukaisesti tulorajat valtion tukemiin asuntoihin. Valmistelun yhteydessä on havaittu tarve tämentää myös säännöksiä hyvinvointialueen asukasvalinnan valvontatehtävästä.

Ympäristöministeriö käynnisti säädösvalmisteluhankkeen tammikuussa 2023. Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä Aran kanssa.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli ensimmäisen kerran lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-palvelussa 3.5.–6.6.2023. Lausuntoja pyydettiin ara-yhteisöiltä, kunnilta, maahanmuuttajien parissa toimivilta järjestöiltä sekä asianomaisilta valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto. Lausuntopyyntö lähetettiin 89 vastaanottajalle, joista 28 vastasi pyyntöön. Yksi vastanneista ilmoitti, että ei anna lausuntoa ja kaksi lausunnonantajaa antoi yhteisen lausunnon. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 26. Lausuntokierroksen jälkeen valmistelua jatkettiin ja luonnokseen lisättiin useita muita ehdotettavia muutoksia.

Uudelleen valmisteltu luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-palvelussa 4.3.–12.4.2024. Lausuntoja pyydettiin ara-yhteisöiltä, kunnilta, hyvinvointialueilta, järjestöiltä sekä asianomaisilta valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto. Lausuntopyyntö lähetettiin x vastaanottajalle, joista x vastasi pyyntöön. X vastanneista ilmoitti, että ei anna lausuntoa ja kaksi lausunnonantajaa antoi yhteisen lausunnon. Lausuntoja saatiin siten yhteensä x.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu> tunnuksella [YM010:00/2023](https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu).

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin

Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin on säännelty. Tavoitteena on, että asunnot osoitetaan eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalla ovat asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Asukasvalintaperusteista säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 4 a–4 c §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001; pitkä korkotukilaki) 11 a–11 c §:ssä sekä valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotuki-vuokra-asuntoihin (166/2008; asukasvalinta-asetus). Asukasvalinnasta niin sanottuihin lyhyen korkotukilain nojalla rahoitettuihin asuntoihin säädetään vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016; lyhyt korkotukilaki) 11 §:ssä. Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta säädetään asumisoikeuslain (393/2021) 2 luvussa.

Asukasvalinta on perustuslain 124 §:ssä tarkoitettu julkinen hallintotehtävä (PeVL 5/2021 vp, s. 6, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi, HE 248/2022 vp, 40–42). 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. Asukasvalintatehtäviin sovelletaan myös perustuslain 2 §:n 3 momentin laillisuusperiaatetta, jonka mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sekä toimieliimen tai johdon jäsenen sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Virkavastuun osalta valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset muutettiin vastaamaan perustuslakivaliokunnan tulkintaa pitkän korkotukilain uudistamisen yhteydessä (HE 248/2022 vp, s. 42–43).

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:ssä säädetään, että asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista. Voimassa olevissa korkotukilaeissa tai aravarajoituslaissa ei ole vastaavaa asukasvalintatehtävää hoitavaa koskevaa säännöstä. Asukasvalinnasta valtion tukemiin asuntoihin, kuten muihinkin vuokra-asuntoihin, on huolehtinut vakiintuneesti asunnon omistaja. Joissakin tapauksissa asukasvalinnan tekee kunta tai esimerkiksi isännöintitoimisto. Säännösten selkeyden ja yhdenmukaisuuden vuoksi asukasvalinnan suorittavasta olisi perusteltua säätää laissa.

2.2 Suomen kansalaiseen asukasvalinnassa rinnastettavat henkilöt

Asukkaaksi arava- ja korkotukivuokra-asuntoon tai asumisoikeusasunnon haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti; 2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella; 3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kan-

salaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen (pitkä korkotukilaki 11 §:n 3 mom., aravarajoituslaki 4 § 3 mom., lyhyt korkotukilaki 10 § 2 mom. ja laki asumisoikeusasunnoista 12 § 1 mom.).

Ulkomaalaisen henkilön maahantulosta, maastalähdöstä, oleskelusta ja työnteosta Suomessa säädetään ulkomaalaislaissa ja eräissä muissa laeissa. Mikäli henkilö tulee Suomeen yli 90 päiväksi EU-maiden ulkopuolelta, on haettava oleskelulupaa (ulkomaalaislaki 40 §). Oleskeluluvalla tarkoitetaan ulkomaalaiselle muuta kuin matkailua tai siihen verrattavaa lyhytaikaista oleskelua varten myönnettävää lupaa toistuvasti saapua maahan ja oleskella maassa (ulkomaalaislaki 3 §:n 5 kohta). Määräaikainen oleskelulupa myönnetään tilapäisluonteista (tilapäinen oleskelulupa, B) tai jatkuvaluonteista (jatkuva oleskelulupa, A) maassa oleskelua varten. Oleskelulupaa voi hakea esimerkiksi työskentelyn, opiskelun tai perhesiteen perusteella. Oleskelulupa myönnetään myös esimerkiksi tapauksissa, joissa henkilö saa pakolaisaseman tai toissijaista suojelua.

Kausiluonteisesta työskentelystä ja oleskelusta Suomessa säädetään kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä kausityöntekijöinä työskentelyä varten annetussa laissa (907/2017; kausityölaki). Henkilöitä, joille on myönnetty kausityölaissa tarkoitettu oleskelulupa, ei rinnasteta Suomen kansalaiseen ara-asuntojen asukasvalinnassa. Kausityöläisten oleskelu Suomessa on tilapäistä, ja he tyypillisesti palaavat asuin- tai kotimaahansa kausityön päätyttyä. Jos henkilö asuu ja työskentelee Suomessa pysyvämmiin, hän voi hakea esimerkiksi työntekijän oleskelulupaa ja tulla valituksi myös valtion tukemiin asuntoihin.

2.3 Tilapäistä suojelua saaneiden asukasvalinta ja majoittaminen valtion tukemissa asunnoissa

Tilapäinen suojelu otetaan käyttöön Euroopan unionin neuvoston täytäntöönpanopäätöksellä (Neuvoston direktiivi 2001/55/EY vähimmäisvaatimuksista tilapäisen suojelun antamiseksi siirtymään joutuneiden henkilöiden joukoittaisen maahantulon tilanteissa, ja toimenpiteistä näiden henkilöiden vastaanottamisen ja vastaanottamisesta jäsenvaltioille aiheutuvien rasitusten tasapuolisen jakautumisen edistämiseksi, 5 artikla). Direktiivin 4 artiklan mukaan tilapäisen suojelun kesto on pääsääntöisesti yksi vuosi. Neuvosto totesi Ukrainasta siirtymään joutuneiden henkilöiden joukoittaisen maahantulon tilanteen ja päätti tilapäisen suojelun antamisesta 4.3.2022.

Suomessa Ukrainasta paenneille myönnettiin tilapäistä suojelua valtioneuvoston päätöksellä 7.3.2022 (valtioneuvoston päätös 149/2022 tilapäisen suojelun antamisesta Ukrainan tilanteeseen vastaamiseksi). Tilapäiseen suojeluun perustuvat ulkomaalaislain 110 §:ssä tarkoitettuja oleskeluluvat myönnettiin neuvoston 4.3.2022 tekemän päätöksen mukaisesti 4.3.2023 saakka. Vaikka neuvoston päätöksessä suojelun kesto oli vuoden, jäivät tilapäisen suojelun perusteella myönnettyt oleskeluluvat kestoltaan alle vuoden. Näin ollen Suomeen saapuneiden ukrainalaisten oleskelulupien kesto ei ollut ara-asunnon asukasvalinnassa vaadittua, eikä heitä voitu valita asukkaaksi valtion tukemiin asuntoihin.

Ara-asuntojen omistajat ovat tarjonneet Ukrainasta paenneille henkilöille majoitusta ara-asunnoissa hakemalla asunnoille käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutokseen myönnettävän luvan myötä asuntoja voidaan käyttää muuhun kuin vakituiseen asuinkäyttöön

(aravarajoituslaki 16 §, laki asumisoikeusasunnoista 75 §, lyhyt korkotukilaki 12 §, pitkä korkotukilaki 18 §). Majoittaminen ara-asunnoissa tarkoittaa käytännössä, että asukkaalla ei ole omaa vuokrasopimusta.

Majoittaminen ara-asuntoihin on tehty erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella sellaisissa yhtiöissä, joissa asuntoja on ollut vapaana.¹ Ara on käsitelty ukrainalaisten asumista koskevat käyttötarkoituksen muutokset ilmoitusmenettelyllä (2177 asuntoa, tilanne 24.1.2024, luvussa saatavaa olla mukana joitakin sellaisia asuntoja, joihin lupa on myönnetty uudelleen eli jatkettu edellistä ilmoitusta). Käyttötarkoituksen muutosmenettelyllä ara-asuntoja on myös vastaanottokeskusten käytössä. Ara-asuntojen osoittaminen Ukrainasta paenneiden tilapäiseen majoittamiseen käyttötarkoituksen muutoksilla oli perusteltua, kun oleskelun kesto ja asuntojen tarve ei vielä ollut tiedossa. Tilapäistä suojelua saaneiden oleskelu Suomessa on kuitenkin jatkunut sodan pitkittyessä.

Ulkomaalaislakiin lisättiin 19.1.2023–4.3.2025 voimassa oleva säännös siitä, että tilapäisen suojelun perusteella Suomessa myönnettävät oleskeluluvat ovat voimassa koko sen ajan, kuin tilapäinen suojelu Euroopan unionissa jatkuu. Jo myönnettyjen oleskelulupien ja niiden osoitukseksi annettujen oleskelulupakorttien voimassaolo jatkuu vastaavasti (laki ulkomaalaislain väliaikaisesta muuttamisesta, 1364/2022, 110 a §). Euroopan unionin oikeus- ja sisäasioiden neuvosto päätti 28.9.2023 jatkaa Ukrainasta paenneiden tilapäistä suojelua EU-alueella. Uuden päätöksen mukaisesti suojelua jatketaan vuoteen 2025 asti. Tällä hetkellä tilapäisen suojelun perusteella myönnettyt oleskeluluvat täyttävät ara-asukasvalinnan vähintään yhden vuoden vaatimuksen eli Ukrainasta paenneet voivat hakea ja tulla valituiksi ara-asuntoihin. Ukrainasta soittaa paenneiden asema ja mahdollisuus hakea ara-asuntoa on siis vaihdellut sodan alusta alkaen. Tilanne tulee taas muuttamaan niiden osalta, joille myönnetään oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella 4.3.2024 jälkeen, jolloin oleskelulupa jää kestoaltaan alle vuoden.

2.4 Vaatimus vähintään vuoden oleskeluvasta asukasvalinnassa

Suomen kansalaiseen rinnastaminen asukasvalinnassa edellyttää pääsääntöisesti sitä, että kolmannen maan kansalaiselle on myönnetty oleskelulupa vähintään vuodeksi. Pohjoismaiden, Liechtensteinin tai Sveitsin kansalaisilta, EU-kansalaisilta tai opiskelijoilta ei vaadita vuoden oleskeluoikeutta. Vaatimus vähintään vuoden oleskeluvasta liittyy siihen, että oleskelun tulee olla luonteeltaan pitkäaikaisista. Tavoitteena on asuntojen osoittaminen sellaisille henkilöille, joiden oleskelua Suomessa ei ole tarkoitettu lyhytaikaiseksi tai tilapäiseksi (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulkomaalaislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 139/2013 vp, s. 22).

Ukrainasta sodan vuoksi paenneet ovat suurin ryhmä, jonka mahdollisuuksia tulla valituksi valtion tukemiin asuntoihin vaatimus vuoden oleskeluvasta on edellä kuvatulla tavalla heikentänyt. Asunnontarpeen näkökulmasta vuoden oleskeluvasta vaatimus voi myös muissa yksittäistapauksissa estää ara-asukkaaksi valitsemisen silloinkin, kun asunnontarve on pitkäaikainen ja muut asukasvalinnan edellytykset täytyisivät. Tällaisilla henkilöillä tai perheillä voi olla välitön asunnontarve ja uhka asunnottomaksi joutumisesta. Vaatimus voi yksittäisessä tapauksessa johtaa asukasvalinnan tavoitteen kanssa ristiriidassa olevaan tilanteeseen eli siihen, ettei eniten asunnontarpeessa olevat hakijat voi tulla valituiksi ara-asukkaiksi. Kaavamainen vaatimuksen

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2023. Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot. Osoitteessa: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno\(65688\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023_vuokraasunno(65688)). Viitattu 24.1.2024, s. 19.

noudattaminen ilman mahdollisuutta poikkeusharkintaan on siten ongelmallinen valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa.

2.5 Muutokset oleskelulupia ja oleskeluoikeutta koskevassa lainsäädännössä

Suomen kansalaiseen rinnastettavia henkilöitä koskevien säännösten säätämisen jälkeen on säädetty eräitä muita lakeja, joiden nojalla henkilölle voidaan myöntää oleskelulupa tai oleskeluoikeus. Koska valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan säännöksiä ei ole päivitetty vastaavasti, asukasvalinnassa henkilöä, jolla on näiden säädösten mukainen oleskeluoikeus tai -lupa, ei voimassa olevien lakien mukaan rinnasteta Suomen kansalaiseen.

Maahantulon, oleskelun ja työnteon edellytyksistä säädetään laissa kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä (908/2017). Henkilöitä, joille on myönnetty kyseisessä laissa tarkoitettu niin sanottu ICT-oleskelulupa (*intra-corporate transfer*), ei voimassa olevien säännösten mukaan rinnasteta Suomen kansalaiseen asukasvalinnassa.

Iso-Britannia erosi Euroopan unionista 1.2.2020, jolloin voimaan tuli EU:n ja Ison-Britannian erosopimus. Erosopimuksella turvattiin Suomessa asuvien Ison-Britannian kansalaisten sekä heidän perheenjäsentensä EU-oikeuteen perustuva asema ja oikeudet (mm. oleskelu-, työnteko- ja sosiaaliturva-oikeudet) Suomessa elinikäisesti, jos he ovat asettuneet asumaan Suomeen ennen 1.1.2021 ja jatkoivat sen jälkeen täällä asumista. Euroopan unionin oikeuteen perustuva oleskeluoikeus vaihdetaan hakemuksesta erosopimuksen mukaiseen oleskeluoikeuteen (laki Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta 666/2020). Erosopimusta ei sovelleta Ison-Britannian kansalaisiin, jotka asettuvat asumaan Suomeen 1.1.2021 alkaen. Heihin sovelletaan maahantulosäännöksiä, jotka koskevat EU:n ulkopuolisten maiden kansalaisia. Ennen siirtymäkauden päättymistä olemassa olleilla perheenjäsenillä on kuitenkin oikeus tulla Suomeen myöhemmin ja kuulua erosopimuksen soveltamisen piiriin.

2.6 Kunnan asukkaan etusija asukasvalinnassa

Voimassa olevien aravarajoituslain ja pitkän korkotukilain asukasvalintaperusteiden ja hakijoiden etusijajärjestykseen asettamista koskevien säännösten mukaan kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen (aravarajoituslaki 4 b § 3 mom.; pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom.). Kyseinen säännös voi heikentää muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia löytää tarpeitaan vastaava aiempaa edullisempi asunto, mikä on ristiriidassa toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997) 7 a §:n 1.4.2024 voimaan tulleen ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 1.1.2025 voimaan tulevien muutosten kanssa. Kunnan asukkaan etusijaan asukasvalinnassa on kiinnittänyt huomiota myös oikeuskansleri toimeentulotukilain 7 a §:n muuttamista koskevassa lausunnossaan [OKV/1654/21/2023](#). Oikeuskansleri toteaa, että ehdotetun lakimuutoksen johdosta kunnan asukkaiden etusija tulee poistaa julkisesti tuettujen asuntojen asukasvalinnan kriteereistä.

2.7 Asukasvalinnan valvonta ja tilapäiset poikkeusluvut asukasvalintaan

Asukasvalinnan valvonta siirrettiin osittain kunnilta hyvinvointialueille 1.9.2023 voimaan tullella lakimuutoksella. Hyvinvointialueet valvovat niiden valtion tukemien asuntojen asukasva-

lintaa, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näitä ovat tietyt erityisryhmät, kuten ikääntyneet ja vammaiset henkilöt. Asukasvalinnan valvonnasta säädetään pitkän korkotukilain 11 d §:ssä ja aravarajoituslain 4 d §:ssä.

Ympäristöministeriössä on valmistelussa hallitusohjelman mukaisesti tulorajat valtion tukemiin asuntoihin ([linkki hankeikkunaan](#)). Tulorajat toteutettaisiin muuttamalla asukasvalinta-asetusta. Valmistelun yhteydessä on tullut esiin tarve täsmentää hyvinvointialueiden valvontaoikeuksia koskevia säännöksiä. Kunnat voivat asukasvalinta-asetuksen 7 §:n nojalla myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Asetuksessa ei ole säädetty hyvinvointialueelle oikeutta myöntää tilapäisiä poikkeuksia, mutta kyseisen poikkeusluvan on vakiintuneesti tulkittu sisältyvän asukasvalinnan valvonnan alaan. Sääntelyn täsmällisyyden ja toimivallasta lailla säätämisen periaatteen mukaisesti oikeudesta poikkeusluvan myöntämiseen tulisi säätää lain tasolla ja asukasvalinta-asetusta tulisi täydentää vastaavasti hyvinvointialueen osalta.

Pitkän korkotukilain säännöstä yleisestä valvontaoikeudesta ja tiedonsaannista tarkennettiin korkotukilakiin samassa yhteydessä, kun hyvinvointialueelle säädettiin asukasvalinnan valvontatehtävä. Lain 8 §:n mukaan ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa lain noudattamista. Lain 33 §:n mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, 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. Aravarajoituslain 23 §:ssä, jossa on vastaavat säännökset, ei mainita nimenomaisesti hyvinvointialuetta. Lisäksi aravarajoituslaista puuttuu Aran oikeus käyttää ulkopuolista asiantuntijaa tarkastustoiminnassaan. Lakien olisi tarkoituksenmukaista olla yhteneväiset näiltä osin.

3 Tavoitteet

Esityksessä ehdotetaan asukasvalintaa koskevien säännösten tarkentamista. Tavoitteena on, että asukasvalintaa koskeva lainsäädäntö täyttäisi perustuslain 124 §:n edellyttämän lailla säätämisen vaatimuksen.

Kunnan asukkaan etusijan poistaminen asukasvalinnassa parantaisi muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia löytää tarpeitaan vastaava aiempaa edullisempi asunto ja lisäisi yhdenvertaisuutta asunnonhakijoiden kesken.

Esityksessä ehdotetaan tarkennettavaksi myös oleskeluoikeutta koskevia vaatimuksia valtion tukemien asuntojen asukasvalintasäännöksissä. Tavoitteena on, että tilapäistä suojelua saavat henkilöt voisivat tulla valituiksi valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa. Tavoitteena on selkeyttää oikeustilaa myös mahdollisissa tulevaisuuden tilapäisen suojelun tilanteissa, yhtenäistää asukasvalinnan soveltamiskäytäntöjä ja vähentää epäselviä tulkintatilanteita. Ehdotettujen teknisten muutosten jälkeen säännökset Suomen kansalaiseen asukasvalinnassa rinnastettavista henkilöistä vastaisivat voimassa olevaa oleskelulupia koskevaa lainsäädäntöä. Vuoden oleskelulupavaatimusta koskevalla poikkeussäännöksellä varmistettaisiin, ettei vaatimus vuoden oleskeluluvasta johtaisi kohtuuttomaan tilanteeseen yksittäisen pitkäaikaisessa asunnontarpeessa olevan hakijan tai perheen kohdalla.

Aravarajoituslakiin ehdotettujen teknisten muutosten tavoitteena on, että säännökset vastaavat pitkässä korkotukilaisissa hyvinvointialueelle säädettyjä valvonta- ja tiedonsaantioikeuksia, oikeutta käyttää ulkopuolista asiantuntijaa sekä toimivaltaa myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalinnassa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan, että asukasvalintatehtävän suorittajaa koskeva säännös lisättäisiin pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin sekä aravarajoituslakiin.

Vuoden oleskelulupavaatimuksesta luovuttaisiin tilapäistä suojelua saaneilta. Oleskelulupatyyppisiä koskevia säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi, jotta ne kattaisivat ulkomaalaislain ja muiden voimassa olevien lakien nojalla myönnettyt oleskeluluvat. Lisäksi vuoden oleskelulupavaatimuksesta säädettäisiin poikkeusmahdollisuus pitkäaikaisen asunnontarpeen perusteella.

Kunnan asukkaan etusijasta asukasvalinnassa luovuttaisiin.

Esityksessä ehdotetaan säädettävän lain tasolla siitä, että tilapäisen poikkeuslupan myöntäminen asukasvalinnasta kuuluu sekä kunnan että hyvinvointialueen toimivaltaan. Asukasvalinta-asetusta täydennettäisiin vastaavasti. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

Lisäksi tarkennettaisiin asukasvalinnan valvontasäännöksiä hyvinvointialueisiin liittyen.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksiin

Ehdotettu muutos voisi lisätä hiukan Ukrainasta paenneiden tai myöhemmin myös muiden tilapäistä suojelua saavien asuntohakemuksia. Ara-asuntojen kysyntä ja saatavuus riippuvat kuitenkin myös useista muista tekijöistä, kuten yleisestä taloustilanteesta, muuttoliikkeestä, kaupungistumisesta, työllisyydestä ja omistus- ja vuokra-asuntomarkkinoista. Ara-asuntojen hakijamäärät vaihtelevat myös eri alueilla ja kaupungeissa. Vaikka ehdotettu muutos lisäisi tilapäistä suojelua saaneiden asuntohakemuksia, kyseessä olisi mittaluokaltaan tavanomainen vaihtelu, joka liittyisi tässä tapauksessa lähinnä siihen, että tieto mahdollisuudesta tulla valituksi vuokralaiseksi tavoittaisi aiempaa useamman tilapäistä suojelua saaneen.

Muiden ara-hakijoiden mahdollisuuteen saada asunto ehdotetuilla muutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta, sillä rinnastaminen Suomen kansalaiseen asukasvalinnassa ei tarkoita sitä, että henkilö olisi suoraan oikeutettu ara-asuntoon. Muiden kuin tilapäistä suojelua saaneiden asuntohakemusten määrään ehdotetuilla muutoksilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta, koska kyse on yksittäisistä henkilöistä tai perheistä.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Ensisijaisesti ara-asuntoja hakisivat jatkossakin sellaiset tilapäistä suojelua saaneet, jotka aikovat asettua Suomeen. Jos hakemukset ara-asuntoihin lisääntyvät, vastaavasti tarve järjestää tilapäistä suojelua saaneiden asuminen käyttötarkoituksen muutoksilla ara-asunnoissa vähenee, samoin majoittamisen kustannukset. Tilapäistä suojelua saavalle henkilölle kuuluu joka tapauksessa tietyt vastaanottopalvelut, kuten majoitus (laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta 746/2011, 13 §). Valtiolle kuuluvat kulut vastaanottopalveluista laskevat, kun niiden piirissä on vähemmän ihmisiä. Jos sota Ukrainassa päättyy ja tilanne maassa paranee, osa paenneista tulee palaamaan Ukrainaan, eikä asetu Suomeen pysyvästi. Ehdotetun muutoksen taloudelliset vaikutukset riippuvat suojelua

saaneiden lähtömaan tilanteesta ja jokaisen ruokakunnan asumiseen liittyvistä yksilöllisistä tarpeista. Vaikutusten ei arvioida kokonaisuutena olevan merkittäviä julkisen talouden kannalta.

Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin

Luopuminen kunnan jäsenen etusijasta asukasvalinnassa lisäisi asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta, kun asunnon saaminen ei riippuisi siitä, minkä kunnan alueella asunnonhakija tällä hetkellä asuu. Nykyistä edullisempaa tai tarpeisiin paremmin vastaavaa asuntoa voisi siten etsiä julkisesti tuetuista ja kunnan määräysvallassa olevista asunnoista laajemminkin kuin nykyisen asuinkunnan alueelta.

Noin 60 prosenttia tähän mennessä tilapäistä suojelua saaneista Ukrainasta paenneista on naisia. Alle 18-vuotiaita on lähes 30 prosenttia. Ehdotettu muutos parantaisi siten erityisesti naisten ja lapsiperheiden asemaa, kun tilapäistä suojelua saaneiden olisi mahdollista tulla valituiksi valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Muutos parantaisi lapsien ja heidän huoltajiensa mahdollisuutta saada tarpeidensa mukainen ja muulla tavoin sopiva ja luonteeltaan pysyvä asunto. Pysyvällä asunnolla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia esimerkiksi arjen sujuvuuteen, kotoutumiseen, huoltajien työssäkäyntiin ja lasten koulunkäyntiin. Koska Ukrainasta paenneet voivat jo tällä hetkellä tulla valituksi ara-asukkaaksi, ehdotetusta muutoksesta heille koituvat vaikutukset eivät olisi suuruusluokaltaan merkittäviä.

Esitys parantaisi tilapäistä suojelua saaneiden ja muiden laillisesti maassa asuvien edellytyksiä järjestää omatomaisesti itselleen asunto. Keskeisin asukasvalinnan kriteeri olisi edelleen hakijan asunnontarve. Tilapäistä suojelua saaneet olisivat asunnon hakemisen suhteen samassa asemassa myös pakolaisaseman tai muun suojeluaseman saaneiden kanssa heti oleskeluluvan saatuaan, eikä mahdollisuus saada ara-asunto riippuisi siitä, mihin aikaan vuodesta henkilö on saapunut Suomeen. Poikkeusmahdollisuus vuoden oleskelulupavaatimuksesta parantaisi yksittäisten asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevien ihmisten mahdollisuutta asunnon saamiseen, vähentäisi uhkaa joutua asunnottomaksi sekä turvaisi yhdenvertaisen kohtelun asukasvalinnassa.

Vaikutukset valtion tukemia asuntoja omistaviin yhteisöihin

Tilapäistä suojelua saaneiden asuntohakemuksien määrän kasvu vaikuttaisi asuntoja omistaviin yhtiöihin. Ukrainasta paenneet voivat kuitenkin tälläkin hetkellä tulla valituksi ara-asuntoon, eivätkä omistajayhteisöt ole kertoneet merkittävistä muutoksista hakijamäärissä. Ara-asunnon saaminen ei edellytä sitä, että henkilöllä on kotikunta Suomessa, mutta kotikunnan hakeminen kertoo kuitenkin aikeesta jäädä asumaan Suomeen. Kotikunnan saamisen edellytykset ovat täytyneet osalla Ukrainasta paenneilla tilapäistä suojelua saaneilla maaliskuusta 2023 alkaen, jolloin noin 2 000 ukrainalaista haki ja sai kotikunnan Suomesta. Määrä on vain noin 3,5 prosenttia tilapäistä suojelua saaneista Suomessa oleskelevista. Halukkuudessa jäädä Suomeen ei ole havaittu merkittäviä muutoksia myöskään tämän jälkeen. Asunnonhakijoiden määrän ei odoteta lisääntyvän nopeasti tai jäävän korkealle tasolle ehdotetuista muutoksista johtuen, joten vaikutukset ara-yhtiöihin ovat vähäisiä.

Asuntohakemusten määrään vaikuttavat monet seikat, esimerkiksi vuokra-asuntojen saatavuus. Tällä hetkellä vapaita vuokra-asuntoja on monin paikoin saatavilla hyvin, joten sopiva asunto voi löytyä myös vapaarahoitteisista kohteista. Myös sillä, tavoittaako tieto mahdollisuudesta tulla valituksi ara-asuntoon aiempaa suuremman osan tilapäistä suojelua saaneista henkilöistä,

voi olla jonkin verranvaikutusta hakemusmääriin. Asunnon hakemishalukkuuteen ja asuntohakemusten määrään vaikuttaa ennen kaikkea henkilön oma näkemys siitä, vastaako nykyinen asunto tai majoitus nykyisiä tai tulevia tarpeita.

Ehdotettu muutos ei vaikuttaisi asukasvalinnan tavoitteisiin tai sitä ohjaaviin periaatteisiin. Asuntoja omistavilla yhtiöillä säilyisi jatkossakin harkintavaltaa siinä, miten asunnot osoitetaan eniten tarvitseville ottaen huomioon monipuolinen asukasrakenne ja segregaaation ehkäisy. Eri-tyisesti suuremmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa ara-asuntojen hakijoita on paljon enemmän kuin tarjolla olevia asuntoja. Aran asuntomarkkinakatsauksen mukaan alkuvuonna 2023 ara-asuntoja ei ollut Ukrainasta paenneiden majoituskäytössä pääkaupunkiseudulta tai Tampereelta, koska tyhjiä asuntoja ei ollut niissä tarjolla.²

Vaikutukset valtion tukemien asuntojen käyttöasteeseen riippuvat Ukrainan tilanteesta ja myöhemmin mahdollisista tilapäisen suojelun myöntämisestä vaativien tilanteiden kestosta ja luonteesta. Ukrainasta paenneiden majoittaminen on parantanut ara-asuntojen käyttöastetta, ja eniten majoitusta on järjestetty pienissä ja keskisuurissa kunnissa kasvukeskusten ulkopuolella.³ On toisaalta mahdollista, että lyhytaikaiseksi jäävä asuminen lisää asuntojen tyhjäkäytön riskiä ja vuokraloyhtiön kustannuksia. Ehdotettu muutos voi edelleen ylläpitää asuntojen käyttöastetta, mikäli muuten tyhjillään olevia asuntoja saadaan useammin osoitettua asuntoa tarvitseville henkilöille. Tämä taas vaikuttaa myönteisesti vuokralato- ja asumisoikeusyhteisöjen taloustilanteeseen ja vähentää vuokrankorotuspaineita myös muussa yhteisön asuntokannassa, jossa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Myönteiset taloudelliset vaikutukset ulottuisivat välillisesti myös yhteisöjen nykyisiin asukkaisiin. Vaikutusten mittaluokan arviointiin liittyy tässä vaiheessa epävarmuuksia. On kuitenkin epätodennäköistä, että vaikutukset käyttöasteeseen olisivat merkittäviä.

Ympäristövaikutukset

Ehdotetun muutoksen ympäristövaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä ja välillisiä, mutta positiivisia lähinnä asuntojen mahdollisen tyhjäkäytön vähenemisen vuoksi. Lisäksi ehdotettu muutos edistää asukasvalinnan joustavuutta ja lisää harkintavaltaa asukasvalinnassa. Lakimuutos voi siten vaikuttaa positiivisesti koko alueeseen ja vähentää vähäisessä määrin asuinalueiden sisäistä ja asuinalueiden välistä segregatiota.

Vaikutukset viranomaisiin

Ara ohjaa valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa. Aran asukasvalintaohjeita tulisi päivittää, ja Aran tulisi tiedottaa valtion tukemia asuntoja omistavia yhteisöjä uusista säännöksistä. Esitetyn muutoksen arvioidaan lisäävän Aran työmäärää vain vähäisessä määrin ja kertaluontoisesti.

Kunnat ja hyvinvointialueet valvovat valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa. Esitetyt tarkennukset säännöksiin selkeyttävät oikeustilaa, mutta esityksellä ei arvioida olevan vaikutusta asukasvalintaa valvovien viranomaisten työmäärään.

² [Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2023](#), s. 18.

³ [Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2023](#), s. 18.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ara-asuntoja on osoitettu ukrainalaisten majoittamiseen asuntojen käyttötarkoituksen muutosten avulla. Tilapäistä suojelua saaneiden oleskeluluvat täyttävät tällä hetkellä valtion tukemissa asunnoissa vaadittavan yhden vuoden oleskelulupavaatimuksen. Lisäksi majoittamista voitaisiin jatkaa asunnoissa, joiden käyttötarkoitus on muutettu. Yhdenvertaisen kohtelun ja asukasvalinnan yhdenmukaisen soveltamiskäytännön vuoksi sekä asunnonhakijoiden näkökulmasta on parempi, että säännökset ovat mahdollisimman selkeät, eikä Suomeen saapumisen ajankohta vaikuta mahdollisuuteen tulla valituksi asukkaaksi Käyttötarkoituksen muuttaminen ilmoitusmenettelyllä Ukrainasta paenneiden majoittamista varten on tarkoitettu väliaikaiseksi järjestyksi. Ilmoitusmenettelyn jatkamisen tarpeellisuus ja käyttöala jatkossa harkitaan erikseen.

Valmistelussa arvioitiin myös vaihtoehtoa, että vuoden oleskelulupavaatimuksesta luovuttaisiin kokonaan sillä perusteella, että myönnetty oleskelulupa sinänsä osoittaa, että henkilö asuu Suomessa muuten kuin tilapäisesti. Muutos selkeyttäisi oikeustilaa ja vähentäisi epäselviä tulkintatilanteita ja tarvetta arvioida Suomessa oleskelun kestoa yksittäisen oleskeluluvan perusteella. Vaihtoehto vastaisi pääosin nykyisiä asukasvalintakäytäntöjä, joiden mukaan voimassa olevan oleskeluluvan tai jatkolupahakemuksen vireilläolotodistuksen esittäminen asuntopaperien yhteydessä riittää. Asukasvalintaperusteita ei muutettaisi, vaan edelleen asunnot osoitettaisiin eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalinnassa tulisi myös jatkossa pyrkiä samalla talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukasvalintaprosessi helpottuisi erityisesti niissä yhtiöissä, joissa ulkomaalaisten asunnonhakijoiden määrä on suuri. Tässä vaihtoehdossa Suomessa laillisesti oleskelevien henkilöiden oikeudellinen asema, yhdenvertaisuus ja asumisedellytykset paranisivat.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

YK:n pakolaisasiain päävaltuutetun UNHCR:n mukaan Ukrainasta on Venäjän aloittaman hyökkäyssodan jälkeen paennut yli kahdeksan miljoonaa henkilöä, joista lähes viisi miljoonaa on saanut tilapäisen suojeluaseman Euroopassa. Yksittäisistä Euroopan maista eniten ukrainalaisia ovat kesäkuuhun 2023 mennessä vastaanottaneet Puola (1,6 miljoonaa), Saksa (1,1 miljoonaa) ja Tšekki (noin 500 000). Suomesta tilapäistä suojelua tai turvapaikkaa oli sodan alkamisesta kesään 2023 saakka hakenut lähes 57 000, Virossa 51 000 ja Ruotsista 57 000 pakolaista Ukrainasta.

Tilapäistä suojelua koskevan direktiivin 13 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että tilapäistä suojelua saavat henkilöt majoitetaan asianmukaisesti tai että heille myönnetään tarvittaessa varat asumiseen. Sodan jatkuessa majoituksen ja suojan tarve muuttuu tarpeeksi järjestää asuminen ja muut Ukrainasta paenneiden palvelut ja tuki pitkäaikaisempina. Onnistunut lopputulos edellyttää laajaa yhteistyötä valtion ja kuntien eri viranomaisten, järjestöjen ja yksityisten toimijoiden kesken. Asuntopolitiikka ja asumiseen liittyvä sääntely vaihtelevat suuresti eri Euroopan maissa. Käytännössä maiden ratkaisut Ukrainasta paenneiden asumisen järjestämiseksi riippuvat kunkin maan asuntopolitiikasta sekä siitä, miten esimerkiksi vastaanottojärjestelmä ja sosiaalinen asuntopolitiikka on järjestetty. Ulkomailla käytetyt keinot eivät sen vuoksi ole sellaisinaan siirrettävissä Suomeen, eikä niitä tässä esityksessä sen vuoksi ole tarkasteltu yksityiskohtaisemmin.

Muilta osin ehdotetut muutokset ovat luonteeltaan joko teknisiä tai säädöshuoltoa.

6 Lausuntopalaute

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

11 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Ehdotetun 3 momentin 1 kohta vastaisi voimassa olevaa säännöstä, jonka mukaan asukkaaksi voidaan valita henkilö, jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti. Ulkomaalaislain 10 luvussa säädetään Euroopan unionin kansalaisen ja häneen rinnastettavan henkilön oleskelusta Suomessa. Kohta 1 kattaisi EU-valtion, Pohjoismaan, Liechtensteinin tai Sveitsin kansalaiset, jotka eivät tarvitse oleskelulupaa Suomeen, mutta joiden on rekisteröitävä oleskelunsa Suomessa, mikäli he aikovat oleskella Suomessa pidempään kuin kolme kuukautta. Lisäksi kohdassa mainittaisiin erikseen ne henkilöt, jolle on myönnetty luvussa 10 tarkoitettu oleskelukortti. Oleskelukortti voidaan myöntää unionin kansalaisen perheenjäsenelle, joka ei ole unionin kansalainen.

Ehdotetun momentin 2 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita myös henkilö, jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa tarkoitettu oleskeluoikeus. Näin ollen myös henkilöt, joilla on niin sanottu brexit-lupa, voitaisiin valita ara-asukkaaksi.

Ehdotetun momentin 3 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella. Vaatimusta vuoden oleskeluluvasta ei olisi, vaan oleskelulupa sellaisenaan riittäisi. Ensimmäistä oleskelulupaa tilapäisen suojelun perusteella ei käytännössä koskaan voida myöntää kokonaiseksi vuodeksi, joten vuoden oleskeluluvan vaatimus on tilapäistä suojelua saaneiden kannalta kohtuuton.

Ehdotetun momentin 4 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella. Kohta vastaisi voimassa olevaa 2 kohtaa.

Ehdotetun momentin 5 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen. Säännös sisältyy voimassa olevaan 3 kohtaan.

Ehdotetun momentin 6 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa. Säännös sisältyy voimassa olevaan 3 kohtaan.

Ehdotetun momentin 7 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa. Asukkaaksi voitaisiin siten valita sekä henkilö, jolla on niin sanottu ICT-oleskelulupa (*intra-corporate transfer*) että henkilö, jolla on mainitussa laissa tarkoitettu liikkuva ICT -oleskelulupa. ICT-oleskelulupa myönnetään tapauksissa, jossa henkilö tulee Suomeen yrityksen tai yritysryhmän sisäisenä siirtona johtajaksi, asiantuntijaksi tai harjoittelijaksi.

Liikkuva ICT -oleskelulupa myönnetään henkilölle, jolla on ICT-oleskelulupa ensimmäisessä jäsenvaltiossa ja joka aikoo oleskella ja työskennellä Suomessa samassa yrityksessä tai yritysyhtymään kuuluvassa yksikössä yli 90 vuorokauden ajan.

Ehdotetun momentin 8 kohdan mukaan asukkaaksi voitaisiin valita henkilö, jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Ehdotetun uuden 4 momentin mukaan asukkaaksi voitaisiin valita myös henkilö, jolle on myönnetty 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen. Poikkeusharkinta tehtäisiin asukasvalinnan yhteydessä. Pitkäaikaisella asunnontarpeella tarkoitetaan lähtökohtaisesti sitä, että hakijalla asunnontarve on vähintään vuodeksi. Pitkäaikaisesta asunnontarpeesta kertoisi myös se, että asunnonhakija on jo asunut Suomessa ensimmäisen oleskeluluvan saamisen jälkeen pidempään. Poikkeaminen vuoden oleskeluluvan vaatimuksesta olisi siten harkinnanvaraisesti mahdollista esimerkiksi tilanteissa, joissa oleskelulupa on myönnetty alle vuodeksi johtuen esimerkiksi passin tai perheenkokoajan oleskeluluvan voimassaolon päättymisestä tai muusta teknisluonteisesta syystä.

11 a §. Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet. 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 vuokratulo yhteisössä. Joissakin yhteisöissä tehtävää hoitaa kunta tai 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 asunnon omistaja on eri kuin vuokranantaja. Asukasvalintatehtävä kuuluisi palveluntuottajalle tai vastaavalle, joka vuokranantajana valitsee vuokralaiset asuntoihin. Samoin tilanteessa, jossa asunnot omistaa kiinteistöyhtiö, joka ei toimi vuokranantajana asukkaille, asukasvalinnan tekisi vuokranantaja. Uudella momentilla ei muutettaisi oikeustilaa, eikä sitä, kuka voi tehdä asukasvalinnan. Asukasvalinnan tavoitteet säilyisivät ennallaan, ja niistä säädettäisiin pykälän 2 momentissa.

11 b §. Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen. Pykälän 3 momentti kunnan asukkaan etusijasta asukasvalinnassa kumotaan.

11 d §. Asukasvalinnan valvonta. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edelleen siitä, että asukasvalintaa valvoo kunta tai hyvinvointialue silloin, kun se vastaa asumispalveluiden järjestämisestä. Pykälään lisättäisiin asukasvalinta-asetuksen 7 §:ää vastaava uusi 2 momentti, jonka mukaan kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Uusi 2 momentti sisältäisi myös asetuksenantovaltuuden eli tilapäisistä poikkeuksista voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Voimassa olevan lain 2 ja 3 momentti siirtyisivät sellaisinaan 3 ja 4 momenteiksi.

7.2 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

10 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin ja pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 §:ssä (Asuinkäyttö ja asukkaat, kohta 7.1).

10 a §. Asukasvalintatehtävä. Uudessa 10 a §:ssä säädettäisiin siitä, että asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Muutokset vastaisivat pitkään korkotukilain 11 a §:n 1 momenttiin tehtäviä muutoksia (Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet, kohta 7.1). Lisäksi kumottava 11 §:n 2 momentti, jossa säädetään asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettaviksi, siirtyisi sellaisenaan 10 a §:n 2 momentiksi.

11 §. Asukasvalintaperusteet. 11 §:n 2 momentti kumotaan.

7.3 Aravarajoituslaki

4 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Pykälän 3 momenttia muutettaisiin ja pykälään lisättäisiin uusi 4 momentti samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 §:ssä (Asuinkäyttö ja asukkaat, kohta 7.1).

4 a §. Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet. Pykälään lisättäisiin uusi 1 momentti samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 a §:ssä (Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet, kohta 7.1). Asukasvalinnan tavoitteet säilyisivät ennallaan ja niistä säädettäisiin pykälän 2 momentissa.

4 b §. Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen. Pykälän 3 momentti kunnan asukkaan etusijasta asukasvalinnassa kumotaan.

4 d §. Asukasvalinnan valvonta. Pykälän ohjausta ja valvontaa koskevasta 1 momentista poistettaisiin virke, jonka mukaan kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Tietojensaannista säädettäisiin tarkemmin uudessa 23 a ja 23 b §:ssä. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jonka mukaan kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan samalla tavalla kuin edellä pitkän korkotukilain 11 d §:ssä. (Asukasvalinnan valvonta, kohta 7.1).

23 §. Valvonta. Valvontaa koskevaan 23 §:n 1 momenttiin lisättäisiin hyvinvointialue. Näin säännökset vastaisivat pitkän korkotukilain säännöksiä hyvinvointialueen valvontaoikeuksista. Tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevat säännökset siirrettäisiin 23 a ja 23 b §:ään.

23 a §. Tietojensaanti ja tarkastusoikeus. Uudessa 23 a §:ssä säädettäisiin tietojensaannista ja tarkastusoikeudesta. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan 23 §:n 1 momentin säännöstä. Lisäksi säännöstä tarkennettaisiin vastaamaan pitkän korkotuen 33 §:ää.

23 b §. Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön. Uudessa 23 b §:ssä säädettäisiin tietojen saamisesta muista viranomaisilta ja oikeudesta ulkopuolisen asiantuntijan käyttämiseen. Pykälä vastaisi pitkän korkotukilain 34 §:ää ja voimassa olevan aravarajoituslain 23 §:n 2 momenttia. Lisäksi aravarajoituslaissa olisi syytä säätää pitkää ja lyhyttä korkotukilakia vastaavasti oikeudesta ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön.

7.4 Laki asumisoikeusasunnoista

12 §. Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin ja pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti vastaavasti kuin edellä pitkän korkotukilain 11 §:ssä (Asuinkäyttö ja asukkaat, kohta 7.1). Pykälän voimassa olevat 2 ja 3 momentit pysyisivät asiasisällöltään samana ja siirtyisivät niin, että ehdotetussa pykälässä ne olisivat momentit 3 ja 4. Ehdotettuun 3 momenttiin, jossa säädetään siitä, että asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset koskevat myös asumisoikeusasunnossa asuvaa vuokralaista, lisättäisiin viittaus 1 momentin lisäksi myös uuteen 2 momenttiin.

8 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2025.

9 Toimeenpano ja seuranta

Kunnat valvovat ja Ara ohjaa valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa. Ympäristöministeriö ja Ara 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.

10 Suhde muihin esityksiin

Valtioneuvosto on antanut eduskunnalle hallituksen esityksen laiksi kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamistasoa vaativaa työtä varten ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Laeilla implementoitaisiin niin sanottu erityisosajadirektiivi (direktiivi Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2021/1883, kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamistasoa vaativaa työtä varten sekä neuvoston direktiivin 2009/50/EY kumoamisesta). Kyseisessä erillislaissa säädettäisiin EU:n sinisestä kortista eli oleskeluluvasta, josta säädetään tällä hetkellä ulkomaalaislaissa. Uuden erillislain edellyttämä säädösviittaus asukasvalinnan säännöksiin on valmisteltu tässä hallituksen esitysluonnoksessa. Jos sinisestä kortista säädetään jatkossakin ulkomaalaislaissa, uutta säädösviittausta ei tarvita.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla asukasvalinta-asetuksen muutos, jossa tarkennettaisiin asukasvalinnan tilapäisiä poikkeuksia koskevaa 7 §:ää. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Pykälän uusi sanamuoto otetaan huomioon tämän esityksen liitteenä olevassa valtioneuvoston asetuksessa, kun valtioneuvosto on antanut asetuksen asukasvalinta-asetuksen muuttamisesta.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Ehdotetut muutokset ovat merkityksellisiä useiden perustuslaissa turvattujen oikeuksien kannalta. Perustuslain 9 §:n 1 momentti takaa maassa laillisesti oleskelevalle ulkomaalaiselle oikeuden vapaasti liikkua Suomessa sekä oikeuden vapaasti valita asuinpaikkansa. Perustuslaissa turvattu liikkumisvapaus kytkeytyy perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaiseen julkisen vallan tehtävään edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteena on, että asunnot osoitetaan eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalinnan ja julkisen vallan velvoitteen toteutumisen edellytyksenä on, että nämä ruokakunnat voivat tulla valituksi asukasvalinnassa. On siten perusteltua huolehtia lainsäädännön ajantasaisuudesta siten, että tilapäistä suojelua saaneet ja muut laillisesti Suomessa oleskelevat voivat tulla valituksi valtion tukemiin vuokra-asuntoihin.

Ehdotetut muutokset ovat merkityksellisiä myös perustuslain 6 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta. Periaatteen mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Yhdenvertaisuussäännös kohdistuu myös lainsäätäjään. Perustuslakivaliokunta on katsonut, että maahanmuuttaja-asema vastaa alkuperää, joka on nimenomaan määritetty perustuslain 6 §:n 2 momentissa kiellettyä syrjintäperusteena (PeVL 55/2016 vp, s. 4).

Valtion tukemien asuntojen sukasvalinnassa yhdenvertainen kohtelu edellyttää sitä, ettei maahanmuuttajalta edellytetä enempää kuin Suomen kansalaiselta. Ehdotetulla sääntelyllä varmistettaisiin se, että mahdollisuus tulla valituksi valtion tukemaan asuntoon toteutuisi kaikkien Suomessa laillisesti oleskelevien kohdalla yhdenvertaisella tavalla.

Suomi on sitoutunut noudattamaan Yhdistyneiden kansakuntien lapsen oikeuksia koskevan yleissopimuksen (SopS 60/1991) määräyksiä. Yleissopimuksen 3 artiklan 1 kohdassa sopimusvaltioilla on velvollisuus varmistaa, että lapsia koskevassa lainsäädännössä osoitetaan, että lapsen etu on otettu ensisijaisesti huomioon. Lapsen edun tulisi myös ohjata kaikkien lapsiin vaikuttavien lakien hyväksymistä (YK:n lapsen oikeuksien komitean yleiskommentti CRC/C/GC/14, kohta 31). Yleissopimuksen 6 artiklan mukaan lapsen henkiinjäämisen ja kehittymisen edellytykset on turvattava mahdollisimman täysimääräisesti. Lapsen oikeus kehitykseen edellyttää lapsen oikeuksien sopimuksen 27 artiklassa tarkoitettua riittävää elintasoja, joka sisältää myös asuinolosuhteet. YK:n lapsen oikeuksien komitea on katsonut maahanmuuttajataustaisten lasten olevan yksi erityisen haavoittuva ryhmä, jonka riittävään elintasaan, mukaan lukien asumisen turvaamiseen tulee kiinnittää huomiota. Alaikäisen syrjivä kohtelu esimerkiksi vanhempien maahanmuuttajastatuksen perusteella on kielletty (Siirtotyöläisten ja heidän perheenjäsentensä oikeuksia käsittelevän komitean ja YK:n lapsen oikeuksien komitean yhteinen yleiskommentti (CMW/C/GC/4–CRC/C/GC/23), kohdat 39, 49, 51 ja 53).

Ehdotettu sääntely on merkityksellinen myös julkista hallintotehtävää koskevan perustuslain 124 §:n kannalta. 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. Perustuslakivaliokunta on asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp) katsonut, että asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä. Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin vastaa asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa, joten on tarpeellista säätää perustuslain 124 §:n edellyttämällä tavalla myös aravarajoituslaissa ja korkotukilaissa siitä, kuka asukasvalinnasta huolehtii. Kyse ei käytännössä kuitenkaan ole siitä, että ehdotetulla muutoksella siirrettäisiin julkisen hallintotehtävän hoitaminen muulle kuin viranomaiselle, koska asukasvalinnan tekee jo nyt vakiintuneesti asunnon omistaja, joka kuntia lukuun ottamatta ei ole viranomainen. Ehdotetuilla muutoksilla täytettäisiin perustuslain 124 §:n vaatimus siitä, että julkisen hallintotehtävän hoitamisen tulee perustua lakiin.

Julkiselle vallalle on perustuslain 22 §:ssä asetettu velvollisuus turvata perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Ehdotetut muutokset turvaisivat nykyistä paremmin perustuslain 9 §:n 1 momentissa tarkoitetun Suomessa asuvan henkilön oikeuden valita asuinpaikkansa ja toteuttaisivat perustuslain 19 §:n 4 momentissa tarkoitettua oikeutta asuntoon. Poikkeusmahdollisuus vuoden oleskelulupavaatimuksesta edistäisi Suomessa laillisesti oleskelevien ja heikoimmassa asemassa olevien edellytyksiä saada asunto. Asumisen perusoikeudella on yhteys myös perustuslain 10 §:ssä ja kansainvälisissä ihmisoikeussopimuksissa turvattuun perhe- ja yksityiselämän suojaan sekä lapsen oikeuksiin.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksityksessä.

Ponsi

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) 11 b §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 717/2006,
muutetaan 11 §:n 3 momentti, 11 a § sekä 11 d §,
sellaisena kuin ne ovat 11 §:n 3 momentti laissa 727/2018, 11 a § laissa 717/2006 ja 11 d § laissa 512/2023,
lisätään 11 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1349/2016 ja 727/2018, uusi 4 momentti seuraavasti:

11 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

11 a §

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

11 d §

Asukasvalinnan valvonta

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

Kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Tilapäisistä poikkeuksista voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 11 §:n 2 momentti,

muutetaan 10 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 728/2018,

lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 728/2018, uusi 3 momentti ja lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

10 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 2 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

10 a §

Asukasvalintatehtävä

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 4 b §:n 3 momentti sellaisena kuin se on laissa 716/2006,
muutetaan 4 §:n 3 momentti, 4 a, 4 d § ja 23 §:n 1 momentti,
sellaisena kuin ne ovat 4 §:n 3 momentti laissa 726/2018, 4 a § laissa 716/2006, 4 d § laissa 515/2023 ja 23 §:n 1 momentti laissa 471/2018,
lisätään 4 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1350/2016 ja 726/2018, uusi 4 momentti sekä lakiin uusi 23 a ja 23 b § seuraavasti:

4 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

4 a §

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Tilapäisistä poikkeuksista voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella, Valtiokonttorilla, hyvinvointialueella ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista.

23 a §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

23 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella 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 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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 12 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 517/2023, seuraavasti:

12 §

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 1 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

Mitä 1 ja 2 momenteissa säädetään, koskee myös asumisoikeusasunnon vuokralaista.

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa ja järjestysnumeroa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.2024

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 b §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 717/2006,
muutetaan 11 §:n 3 momentti, 11 a § sekä 11 d §,
sellaisena kuin ne ovat 11 §:n 3 momentti laissa 727/2018, 11 a § laissa 717/2006 ja 11 d § laissa 512/2023,
lisätään 11 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1349/2016 ja 727/2018, uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;
- 3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

- 1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;
- 2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;
- 3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;
- 4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainituksissa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

11 a §

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

11 d §

11 a §

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

11 d §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Asukasvalinnan valvonta

Asukasvalinnan valvonta

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

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

Kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Tilapäisistä poikkeuksista voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuulle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuulle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

2.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 11 §:n 2 momentti,
muutetaan 10 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 728/2018,
lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 728/2018, uusi 3 momentti ja lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

10 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 2 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleske-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

lulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

10 a §

Asukasvalintatehtävä

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

3.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 4 b §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 716/2006,

muutetaan 4 §:n 3 momentti, 4 a, 4 d § ja 23 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat 4 §:n 3 momentti laissa 726/2018, 4 a § laissa 716/2006, 4 d § laissa 515/2023 ja 23 §:n 1 momentti laissa 471/2018,

lisätään 4 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 1350/2016 ja 726/2018, uusi 4 momentti sekä lakiin uusi 23 a ja 23 b § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettun vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Euroopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettun vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 3 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

Asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava-vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. *Kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansajalta.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudattavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. *Viranomaisilla on salsapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.*

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan tavoitteet

Asukasvalinnan tekee asunnon omistaja tai omistajan edustaja. Jos asunnon vuokranantaja on eri kuin omistaja, asukasvalinnan tekee vuokranantaja tai vuokranantajan edustaja.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava-vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Kunta ja hyvinvointialue voivat myöntää tilapäisiä poikkeuksia asukasvalintaan. Tilapäisistä poikkeuksista voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskukselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskuksella, Valtiokonttorilla, *hyvinvointialueella* ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella 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 omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

23 a §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta.

23 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella 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 omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

4.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 12 §, sellaisena kuin se on osaksi laissa 517/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

12 §

12 §

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoit-

2) jolle on myönnetty Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan eroamisesta Euroopan unionista ja Eu-

telun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

roopan atomienergiayhteisöstä tehdyn sopimuksen oleskeluoikeuksia koskevien eräiden määräysten täytäntöönpanosta annetussa laissa (666/2020) tarkoitettu oleskeluoikeus;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa tilapäisen suojelun perusteella;

4) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

5) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen;

6) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

7) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä yrityksen sisäisen siirron yhteydessä annetussa laissa (908/2017) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

8) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä korkeaa osaamista varten annetussa laissa (/) tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava sininen kortti.

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita myös henkilö, jolle on myönnetty 1 momentissa mainituissa laeissa tarkoitettu alle vuoden kestävä oleskelulupa tai alle yhden vuoden oleskeluun oikeuttava todistus, jos hakijan asunnontarve on pitkäaikainen.

Mitä 1 ja 2 momenteissa säädetään, koskee myös asumisoikeusasunnon vuokralaista.

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa ja järjestysnumeroa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuu-

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös asumisoikeusasunnon vuokralaista.

Asumisoikeuden hakijan on asuntoa ja järjestysnumeroa hakiessaan oltava vähintään 18-vuotias. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuu-

Voimassa oleva laki

luville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asuminen oikeudet haettaviksi.

Ehdotus

luville henkilöille, jos tästä on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asuminen oikeudet haettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

luonnon

Valtioneuvoston asetus

asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen 7 §:n muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 7 §, sellaisena kuin se on asetuksessa / , seuraavasti:

7 §

Tilapäiset poikkeukset asukasvalinnassa

Kunta ja hyvinvointialue voivat antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .