



Ympäristöministeriö
VN/5542/2026

SOAn lausunto ympäristöministeriölle valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittämisestä

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua asukasvalinnan muutoksista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 20 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 48 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin yli 75 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Tavoitteet ja keinot

Lakiluonnoksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille. SOA pitää tätä lähtökohtaisesti kannatettavana: kun asunnot kohdentuvat oikein, niillä saadaan eniten apua vaikeimmassa asemassa oleville. Valtion tukeman asuntokannan asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä säädellään jo entuudestaan hyvin yksityiskohtaisesti. Kun paremman kohdentumisen toivossa tarkennetaan sääntelyä entisestään, on riski, että säädöksillä on käytännön toteutuksessa ei-toivottuja seurauksia. Nämä riskit korostuvat erityisten asukasryhmien kohdalla ja poikkeuksellisissa elämäntilanteissa, ja voivat johtaa kaikkein haavoittuvimmassa asemassa olevia ryhmiä entistä tukalampaan asemaan. Tällöin paremmalla



kohdentumisella tavoiteltu hyöty, enemmän apua vaikeassa asemassa oleville, jää toteutumatta.

Valtio tukeman asuntokannan tavoitteiden kannalta onnistuneen kohdentumisen ohella oleellista on asuntojen tehokas käyttö. Jos hallinnollinen kitka synnyttää vajaakäyttöä, joku asuntoa tarvitseva jää ilman, ja vajaakäytön kustannukset jäävät muiden pienituloisten asukkaiden maksettavaksi. Siten kohdentumisen parantaminen ei saa aiheuttaa hallinnollista kitkaa, joka lisää vajaakäyttöä. Ongelma korostuu esimerkiksi opiskelija-asumisessa, jossa vaihtuvuus on suurta.

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

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

Asukasvalinta on vuonna 2023 voimaan astuneen lakimuutoksen jälkeen katsottu julkiseksi hallintotehtäväksi. SOA kuitenkin huomauttaa, ettei julkiseksi hallintotehtäväksi luettavan asukasvalinnan rajaus ole selkeä. Lausuttavana olevan lakiluonnoksen nykytilan arvioinnissa luetellaan asukasvalintaan kuuluvia vaiheita ja tehtäviä: ”Käytännössä asukasvalintatehtävään kuuluu asunnon ilmoittaminen vuokrattavaksi, asunnon hakemista ja asukasvalintaa koskeva neuvonta, saapuneiden hakemusten suodattaminen ja hakijoiden välinen vertailu, asuntotarjouksen lähettäminen valitulle hakijalle ja hakijan kutsuminen asuntonäytölle, hakijan lähettämien liitteiden tarkistaminen ja hakijan hyväksyminen asukkaaksi sekä vuokrasopimuksen allekirjoituksista huolehtiminen.” Tällöin siis esimerkiksi hakijoiden kutsuminen asuntonäytölle ja vuokrasopimuksen allekirjoittamisen katsottaisiin kuuluvan osaksi julkista hallintotehtävää.

Vastaavasti 2023 voimaan astuneen korkotukilain muutoksen esitöissä (HE 248/2022 vp) asukasvalinta kuvattiin ”välttämättömänä välivaiheena ennen vuokrasopimuksen solmimista”: ”Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoaminen ja siihen liittyvä asukasvalinta luo ennen muuta edellytyksiä oikeuksien toteutumiselle, mikä viittaa pikemminkin tosiasialliseen hallintotoimintaan. Asukasvalinta ei vielä itsessään perusta yksityiselle oikeuksia tai velvollisuuksia, vaikka onkin välttämätön välivaihe ennen vuokrasopimuksen solmimista.” Tästä voisi päätellä, ettei vuokrasopimuksen allekirjoittaminen sisälly julkiseen hallintotehtävään, vaan on asukasvalinnan jälkeen tehtävää toimintaa, jonka asukasvalinnasta tehty päätös mahdollistaa. SOA peräänkuuluttaa, että julkisen hallintotehtävän rajaus asukasvalinta- ja asunnonvuokrausprosessin muihin vaiheisiin nähden on asukasvalintaa tekevien oikeusturvan kannalta oleellista.

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

Asukasvalintaa on vakiintuneesti hoidettu erilaisin tavoin, vaikka tyypillisin malli on, että kiinteistön omistava yhteisö toimii asukasvalinnan toteuttajan sekä vuokranantajana. Etenkin pienillä toimijoilla voi olla luontevaa, että asukasvalinnasta voi vastata isännöintitoimisto. SOA pitää perusteltuna, että nykyistä oikeustilaa tai sitä, kuka asukasvalinnan voi tehdä, ei pyritä lakiluonnoksella muuttamaan, kun säädösmuotoilua päivitetään täyttämään perustuslain 124 §:n edellytykset.



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

SOA pitää perusteltuna, että päivittämättä jääneestä erillisestä asuntohakemusasetuksesta luovutaan ja hakemusta koskeva sääntely sisällytetään lakiin ja asukasvalinta-asetukseen. SOA pitää myös tärkeänä, että opiskelija-asuntojen hakemusliitteisiin sovelletaan jatkossakin kevennyksiä, sillä opiskelija-asunnoissa asukasvaihtuvuus on tiuhaa ja siten asukasvalinta muutenkin muuta valtion tukemaa asuntokantaa kuormittuneempaa.

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

SOA pitää läpinäkyvyyden ja käytäntöjen yhtenäistämisen kannalta lähtökohtaisesti perusteltuna, että kunnan tai hyvinvointialueen on tehtävä asukasvalinnan valvonnan toteutustavoista valvontapäätös. Samalla SOA peräänkuuluttaa, ettei valvontapäätöksen laatimisen tule tarkoittaa, että valvottavien hallinnollinen taakka kasvaa. Siksi on tärkeää, ettei Varken valvonnasta antama ohjeistus kunnille ja hyvinvointialueille johda aiempaa kuormittavampiin toimintatapoihin.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin (pitkä korkotukilaki 11 c § 2 mom, aravarajoituslaki 4 c § 2 mom, asukasvalinta-asetus 7 §)

SOA pitää perusteltuna, että jatkossakin toimivalta päättää tilapäisestä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta olisi kunnalla. Kunnalla on tietoa paikallisista tarpeista sekä asukasvalinnan valvontavastuu.

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

Ympäristöministeriön toteuttaman kyselyn perusteella valtaosa asukasvalintaperusteista poikkeamisista liittyy siihen, että edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Suurelta osin synnä lienee sijainti. Valtion tukemaa rajoituksenalaista asuntokantaa sijaitsee paljon alueilla, joilla asuntokysyntä on vähäistä tarjontaan nähden. Suuressa osassa kuntia valtion tukeman asuntokannan vuokrat vastaavat markkinavuokria tai ylittävät ne. Alueilla, joissa asukasvalintaperusteista joudutaan poikkeamaan edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa, valtion tukemien asuntojen asukasvalinnalla ei siis jaeta taloudellista hyötyä; pikemminkin poikkeamisilla minimoidaan julkisia riskejä pitämällä asuntokantaa käytössä. Nykyisellä väestökehityksellä ei ole nähtävissä, että markkinatilanne näillä alueilla muuttuisi, ja eikä ole todennäköistä, että väestön keskittyminen suurimpiin kasvukeskuksiin kääntyisi.

Jos juurisyy asukasvalintaperusteista poikkeamiseen on pysyvästi puuttuva kysyntä, määräaikaiset sopimukset vain kasvattavat vajaakäyttöriskiä, kun jokaisella uusimiskerralla on jännitettävä, löytyykö asunnolle ottajaa. Siten SOA ei näe tarvetta tehdä määräaikaisia sopimuksia pääsäännöksi asukasvalintaperusteista poikettaessa, vaikka yksittäistapauksissa määräaikainen vuokrasopimus voisikin olla perusteltu valtion tukeman asuntokannan kohdentumisen kannalta.



SOA myös huomauttaa, että vuokrasopimuksen määräaikaisuus sitoo molempia osapuolia. Jos asukasvalintaperusteista poikkeamisen syynä on hakijoiden puute eikä niukan kysynnän voi olettaa olevan tilapäistä, määräaikainen vuokrasopimus kannattaisi lähtökohtaisesti tehdä enimmäisajaksi eli neljäksi vuodeksi vajaan käytön välttämiseksi. Jos samassa kohteessa on jatkuvasti monia nelivuotisia määräaikaisia vuokrasopimuksia, rakennukselle kenties suunnitellut toimet, kuten remontointi, myynti tai purkaminen vaikeutuvat huomattavasti, kun toimet olisi suunniteltava vähintään neljä vuotta etukäteen. Siten määräaikaiset vuokrasopimukset voivat itse asiassa kankeuttaa valtion tukeman asuntokannan kehittämistä. ”

SOA myös huomauttaa, että samaan tavoitteeseen, eli valtion tukeman asuntokannan tarkoituksenmukaiseen kohdentumiseen, on mahdollista päästä ilman määräaikaisia vuokrasopimuksia. Lakiluonnoksessa esitetään uutta pykälää (korkotukilaki 12 c §), joka velvoittaisi seuraamaan vuokrattuina olevien asuntojen tarvetta sekä oikeuttaisi irtisanomaan vuokrasopimuksen, jos vuokralaisella asukasvalinnan edellytykset eivät täyty ja asunto soveltuisi valintakriteerit täyttävän hakijan asunnoksi. Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ja ehdotettu irtisanomisoikeus olisi huomattavasti määräaikaisia vuokrasopimuksia joustavampi tapa ratkoa asuntokannan tarkoituksenmukainen kohdentuminen asukasvalintakriteereistä poiketessa.

Asetusluonnoksessa erityistä tukea asumisessaan tarvitseville asukasryhmille tarkoitetuissa asunnoissa ei edellytettäisi määräaikaisia vuokrasopimuksia pääsääntönä asukasvalintakriteereistä poikettaessa. Erityistä tukea tarvitsevien asukasryhmien määritelmää ei kuitenkaan tarkenneta. SOA pitää tärkeänä, että erityistä tukea tarvitsevat asukasryhmät pitävät sisällään opiskelijat. Opiskelijoiden elämäntilanteet vaihtelevat nopeasti ja ennakoimattomasti. Määräaikaiset vuokrasopimukset sopivat huonosti tällaiseen elämänvaiheeseen, elleivät ne ole kytköksissä ennakolta tiedettyyn määräaikaiseen asunnontarpeeseen, kuten vaihtojaksoon. Opiskelijat muuttavat tiheästi. Vuonna 2025 keskimääräinen asumisaika oli kaksi vuotta. Toisin sanoen opiskelija-asunnoissa jo normaali tiheä asukasvaihtuvuus ratkoo saman ongelman, mitä määräaikaisuudella pyritään ratkomaan, mutta on asukkaalle kannalta joustavampi.

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

Vuokraoikeuden siirrot ovat opiskelija-asunnoissa harvinaisia, eikä kysymys siksi ole opiskelija-asumisen kannalta oleellinen. SOA haluaa kuitenkin korostaa, että muutos on pikemminkin symbolinen teko kuin konkreettinen keino parantaa valtion tukeman asuntokannan kohdentumista. Ympäristöministeriön toteuttaman kyselyn perusteella vuokraoikeuden siirrot ovat ylipäänsä harvinaisia. Oikeuden haitallista hyväksikäyttöä on havaittu vain harvoin. Huoneenvuokralakiin tuleva vähimmäisasumisaika tulee jo vaikeuttamaan vuokraoikeuden siirtämisellä tehtyä kikkailua. Ilmiö on siis harvinaisen ja jo tehdyillä päätöksillä hankaloitumassa.

Vuokraoikeuden siirtäminen valtion tukemissa asunnoissa nousi julkiseen keskusteluun Helsingin Sanomissa vuonna 2019 julkaistun mielipidekirjoituksen myötä (HS 19.9.2019). Vaikka kirjoitus käsitteli yksittäistä tapausta, jatkojutuissa asiaa käsiteltiin laajempanakin ilmiönä: ”Yksittäinen suku voi hallita arvoalueella



sijaitsevaa Helsingin vuokra-asuntoa vaikka ikuisesti – Näin järjestelmän sisällä on mahdollista kikkaila” (HS 19.9.2019) tai ”Kansanedustaja Terhi Koulumies haluaa lopettaa Helsingin vuokra-asunnoilla kikkailun: Heka-asuntojen ei pitäisi säilyä suvussa” (HS 10.10.2019). Ilmiön varsinaista mittakaavaa ei selvitetty, vaan keskustelu keskittyi teoreettiseen mahdollisuuteen.

Lähtökohtaisesti symbolisetkin muutokset voivat olla perusteltuja, jotta turvataan järjestelmän oikeutus kansalaisten silmissä. Toisaalta oikeutusta nakertaa juurikin se, jos marginaalisten ilmiöiden mitätön mittakaava hämärretään julkisessa keskustelussa ja teoreettinen väärinkäyttömahdollisuus esitetään oikeaa mittakaavaansa suurempana ongelmana.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Ympäristöministeriön toteuttaman kyselyn tulokset osoittivat, että asuntojen väliaikainen luovuttaminen on opiskelija-asuntoyhteisöissä selvästi yleisempää kuin valtion tukemassa asuntokannassa ylipäänsä. Syy on ymmärrettävä. AHVL:n mukaan asunnon saa luovuttaa toisen käytettäväksi, jos vuokralainen esimerkiksi työn tai opiskelun takia siirtyy tilapäisesti toiselle paikkakunnalle (AHVL 18 §). Opintopolun varrella tällaiset tilanteet ovat yleisiä:

- Opiskelupaikkakunnalta ei välttämättä löydy oman alan kesätöitä, jolloin kannattaa muuttaa kesäksi toiselle paikkakunnalle hankkimaan työkokemusta ja luovuttaa asuntonsa opiskelupaikkakunnalta asuntoa tarvitsevalle.
- Ulkomaanvaihtojaksolle ei tyypillisesti muuteta mukaan irtaimistoa ja huonekaluja. Vaihtoon lähtöä helpottaa, jos asunnon voi vaihdon ajaksi vuokrata kalustettuna eteenpäin
- Opintoihin kuuluvaan harjoitteluun ei välttämättä löydy paikkaa opiskelupaikkakunnan läheltä, jolloin on muutettava tilapäisesti harjoittelua varten. Osaan opiskelualoista voi kuulua pakollinen opintojakso, jonka voi suorittaa vain tietyllä paikkakunnalla.

Opiskelijoiden asumispoluille kasautuisi isoja esteitä, jos väliaikainen luovuttaminen kiellettäisiin valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa. Suomessa opiskelija-asunnot ovat opiskelijoiden koteja, eivät vain lukuvuoden aikaista majoitusta. Kynnys opintojen ja oman tulevaisuuden kannalta hyödyllisiinkin ratkaisuihin kasvaa, jos ehtona on omasta kodista luopuminen ja paluu itsenäisen asumisuran lähtöruutuun.

Kahden asunnon pitäminen samanaikaisesti on opiskelijalle useimmiten taloudellisesti mahdotonta, tai vähintäänkin syö kesätöillä kartutettavat säästöt. Jos aiemmasta asunnosta luopuu kesäksi, syksyllä joutuu kilpailemaan asunnoista uusien opiskelijoiden kanssa. Kannattaako työpaikkaa toiselta paikkakunnalta edes harkita, jos rahat valuvat kahden asunnon loukkoon?

Vaikka opiskelijoiden määrä on kasvanut selvästi, lähtevien vaihtojaksojen määrä ei ole toipunut korona-aikaa edeltävälle tasolle, ja kasvava osa on lyhyitä alle kolmen kuukauden kansainvälisyysjaksoja. Opetus- ja kulttuuriministeriö on korkeakoulujen



ja muiden sidosryhmien kanssa laatinut suositukset kansainvälisen liikkuvuuden kasvattamiseksi.¹ Opiskelija-asumisen tarjoama asumisturva, mahdollisuus palata vaihtojaksoa edeltävään asuntoon, madaltaa vaihtoon lähdön kynnystä. Jos opiskelija-asuntojen tilapäinen luovuttaminen kielletään, tavoite kansainvälisen liikkuvuuden lisäämisestä vesittyy.

Opiskelija-asunnoissa asunnon tilapäisen luovuttamisen jaksot ovat lyhyitä ja syyt kumpuavat työkokemuksen kartuttamisesta ja opiskelusta – mitä opiskelija-asumisella on tarkoituskin tukea. Siten tilapäinen luovuttaminen ei kohdista tukea väärin tai vääristä markkinoita. Siksi SOA pitää erittäin tärkeänä, ettei AHVL:n suomaa oikeutta huoneiston väliaikaiseen luovuttamiseen rajata valtion tukemassa asuntokannassa. Mikäli rajoituksiin ryhdyttäisiin, opiskelija-asunnot tulisi jättää rajausten ulkopuolelle.

Luvussa 2.3.1 todetaan, että alivuokrauksen yleisyyttä on vaikea arvioida valtion tukemassa asuntokannassa, mutta sen voi olettaa olevan melko harvinaista. Aiemmin ruokakuntakohtainen asumistuki lisäsi jossain määrin alivuokrausta opiskelijoiden parissa. Jos kämppäkaverit vuokrasivat asunnon yhteisellä vuokrasopimuksella, he muodostivat automaattisesti yhteisen ruokakunnan, jolloin kaikkein tulot vaikuttivat tukeen. Tämän välttämiseksi yksi ryhtyi päävuokralaiseksi ja teki kämppäkaveriensa kanssa alivuokrasopimukset. Valtion tukemassa asuntokannassa tämä malli oli harvinainen myös ennen kuin opiskelijat palasivat opintotuen asumislisän piiriin syksyllä 2025. Valtaosassa valtion tukemia opiskelija-asuntoja kämppäkavereille tehtiin erilliset vuokrasopimukset. Alivuokramalli koski lähinnä niitä asuntoja, joihin ei voinut solmia erillisiä vuokrasopimuksia, sillä ne sopivat vain toisensa tuntevien kämppisten yhteisasunnoiksi, ei entuudestaan tuntemattomien soluiksi. Esimerkiksi tällainen tilanne voi olla asunnossa, jonka huoneissa ei ole omia lukkoja. Siten alivuokraus on ollut harvinaista valtion tukemassa asuntokannassa.

Viime vuosina opiskelija-asunnoissa on ollut havaintoja uudesta ilmiöstä, joka solahtaa johonkin majoitustoiminnan ja muun kuin AHVL:n 17 §:ssä sallitun alivuokrauksen välimaastoon. Kansainvälisten opiskelijoiden määrä on kasvanut ja osalla maahan saapuvista on liian ruusuinen kuva Suomen kustannustasosta sekä työllistymismahdollisuuksista opiskelun lomassa. Seurauksena on vakavia toimeentulon ongelmia. Toisaalta paluu lähtömaahan on taloudellisesti vaikeaa, jos opiskelu on rahoitettu myymällä omaisuus ja ottamalla velkaa. Lähtömaan palkkataso ei riittäisi lainojen takaisinmaksuun ja menetetyn omaisuuden korvaamiseen.

Toimeentulo-ongelmat näkyvät asumisessa. Osa irtisanoo paikkakunnan edullisempiin asumisratkaisuihin lukeutuvan asuntonsa ilmoittamatta uutta osoitetta. Vastaavasti huoltokäyntien yhteydessä ja muiden asukkaiden ilmoitusten perusteella ilmenee asuntoja, joissa on selkeästi ilmoitettua enemmän asukkaita patjamajoituksessa.

Piiloasunnottomuudella on monenlaisia vaikutuksia. Yhtäältä tilanne voi olla kohtuuton solunaapureille, jos yhdessä soluhuoneessa asuukin sallittua enemmän asukkaita. Kun opiskelija-asuntoyhteisöille ei ilmoiteta kaikkia asunnossa majoilevia henkilöitä, vesimaksuja ei voida periä henkilölukua vastaavaa määrää. Kun

¹ <https://valtioneuvosto.fi/-/1410845/uusilla-suosituksilla-vauhditetaan-korkeakoulujen-opiskelijaliikkuvuutta>



luonnollisesti vedenkulutus kasvaa lisäasukkaiden myötä, vesikustannusten kasvua ei voida kohdistaa niiden aiheuttajille, vaan maksajiksi joutuvat muutkin.

Tilanne on monella tapaa haastava. Huoneenvuokralain 17 §:n mukaan vuokralainen saa asuttaa asuntoon puolisonsa ja perheeseen kuuluvat lapset sekä, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa, asunnossa saa asua lähisukulainen tai puolison lähisukulainen. On oletettavaa, etteivät läheskään kaikki näissä huoneistoissa oleskelevat ole sukulaissuhteessa vuokralaiseen. Saman pykälän mukaan alivuokrauksena saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta, ja vakiintuneesti puolet huoneistosta on määritelty huoneluvun mukaan. Näissä tapauksissa alivuokraus ei koske selkeästi määriteltävissä olevaa osaa huoneistosta. Toisaalta kyseessä ei luultavasti ole lyhytaikainen majoitustoiminta sillä tavoin, kuin se määritellään rakentamislain muutoksessa. Näin ollen sovellettavaksi tulisi muu kuin huoneenvuokralain 17 §:ssä sallittu alivuokraus, mutta pääsääntöisestä vuokrasopimuksessa ei tällaista sallita eikä toiminnasta ilmoiteta vuokranantajalle. Näin ollen kyse on lain ja vuokrasopimuksen vastaisesta asunnon käytöstä.

Kyse on myös periaatteellisesti moniulotteisesta kysymyksestä. Valtion tukemalla asuntokannalla on tarkoitus tukea heikoimmassa asemassa olevien asumista, ja tällä lakiluonnoksella on tarkoitus parantaa asuntojen kohdentumista. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa epätyypillisillä majoitusjärjestelyillä asuvat henkilöt ovat kiistatta yksi yhteiskunnan haavoittuvimmista ryhmistä. Jos oleskelu tutun nurkissa ei olisi mahdollista, piiloasunnottomuuden vaihtoehtona olisi täysi asunnottomuus.

Haavoittuva asema altistaa henkilöt hyväksikäytölle. Kun ilmiö tapahtuu vuokranantajien valvonnan ulkopuolella, ei ole takeita, ettei majoittaja perisi asuttamiltaan korvausta, joka ylittää omakustannusvuokran. Koska ilmiö tapahtuu piilossa, eikä esimerkiksi veden kulutuksesta aiheutuvia kustannuksia voida kohdentaa oikein, maksajiksi joutuvat muut pienituloiset asukkaat.

On tärkeä, että piiloasunnottomuus huomioidaan lain jatkovalmistelussa. Yhtäältä vuokranantajat tarvitsevat keinoja ehkäistä haittojen kohdentumista muihin asukkaisiin. Siksi tarvitaan tieto epätyypillisesti majoitetuista. Toisaalta on turvattava, ettei haavoittuvassa asemassa olevien tilannetta hyväksikäytetä esimerkiksi perimällä omakustannusvuokran ylittäviä korvauksia. Kolmanneksi on vältettävä sääntelyä, joka pakottaa ajamaan piiloasunnottomat kadulle.

Opiskelija-asuntojen kohdalla ilmiö on uusi. On kuitenkin oletettavaa, että samat haasteet koskevat myös laajemmin asunnottomia. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) Asunnottomat 2025 -raporttiin (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen julkaisuja 2026:1) ilmoitettujen tietojen mukaan Suomessa oli 4579 yksinelävää asunnottomia. Valtaosa näistä (64 %) majoittuu tilapäisesti tuttavien tai sukulaisten luona. On hyvin todennäköistä, että moni asunnottomia majoittavista tuttavista asuu valtion tukemissa asunnoissa. Kun uudistettu AHVL velvoittaa ilmoittamaan asunnossa oleskelevat henkilöt ja jos asukasvalintasäännöt kieltävät vuokrasopimuksen purkamisen uhalla muun kuin AHVL:n 17 §:n mukaisen alivuokrauksen, mahdollisuus majoittaa asunnottomia vaikeutuu oleellisesti. Se voisi ajaa tuttavien luona majoittuvia asunnottomia kaduille. Siksi ehdotettua sääntelyä tulisi arvioida asunnottomiin kohdistuvien vaikutusten kautta.



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

SOA kannattaa lämpimästi ehdotettua säännöstä, joka velvoittaisi vuokralaisen antamaan vuokranantajalle tiedon peritystä vuokrasta, kun vuokralainen luovuttaa asunnon kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi.

Lakiluonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan: ”Edellä mainituissa tilanteissa [AHLV:n 17.1 §:n mukainen alivuokraus ja 18.1 §:n mukainen väliaikainen luovuttaminen] oikeustila on se, että korkotukivuokra-asunnosta perittävä vuokra ei saa ylittää vuokralaisen siitä itse maksamaa omakustannusperiaatteen mukaisesti määritettyä vuokraa.” SOA kuitenkin huomauttaa, että ei ole ollut täysin itsestään selvää, että vuokranantaja voi puuttua vuokranmääritykseen alivuokrasuhteissa. Asiasta ei ole yksiselitteistä mainintaa korkotukilaissa. Varken ohjesivuilla (ohjeet.varke.fi) asiaa käsitellään vain ”väliaikaisesti jälleenvuokratun” asunnon vuokranmäärityksen osalta. Aiemmin Aran ohjeissa veloitettiin, että kiinteistön omistaja vastaa, että kaikissa kiinteistön vuokrasuhteissa noudatetaan omakustannusperiaatetta. Sitten ohjeistukset on rajattu koskemaan vain tilapäistä luovuttamista luultavasti siksi, että AHLV:n mukaan alivuokrausoikeutta rajoittava ehto on pätemätön.

SOA pitää tärkeänä, että valtion tukemia asuntoja ali- tai jälleenvuokraamalla tai tilapäisesti luovuttamalla ei voi tehdä tuottoa. Siksi olisi tärkeää, että säännökset tai Varken ohjeistukset yksiselitteisesti ja pitävästi kieltäisivät omakustannusvuokran ylittävän vuokran perimisen myös alivuokratilanteissa. Tämä antaisi vuokranantajille paremman selkänöjan puuttua liian korkeisiin vuokriin.

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

Alivuokrausmahdollisuus on tärkeä myös valtion tukemissa asunnoissa: se voi tarjota joustomahdollisuuksia joustamattomien tukijärjestelmien soveltamisessa, lisätulomahdollisuuksia kaikkein pienituloisimmille asukkaille ja asumismahdollisuuden sellaisille, jotka eivät muuten asuntoa löydä tai joilla ei siihen ole varaa. Silti SOA pitää tervetulleena, että vuokranantajilla olisi nykyistä enemmän mahdollisuuksia puuttua valtion tukeman asuntokannan alivuokrauksiin silloin, jos ongelmia ilmenee. Sen sijaan SOA näkee ehdotetussa toteutustavassa selkeitä ongelmia.

Lakiluonnoksessa kiellettäisiin kategorisesti muu kuin huoneenvuokralain 17 §:ssä määritelty alivuokraus valtion tukemissa asunnoissa. Se rajaisi vuokranantajalta mahdollisuuden sallia tai vähintäänkin katsoa sormien lävitse muunlaista huoneiston osan luovuttamista, esimerkiksi huoneen jakamista toisen kanssa tai sohvamajoituksen tarjoamista, silloinkin, kun siitä ei aiheudu muille vuokralaisille haittaa. Tämä luultavasti hankaloittaisi vailla vakituista asuntoa olevien mahdollisuutta päästä majoittumaan tuttavien asuntoihin, ja voisi johtaa siihen, että aiempaa suurempi osa asunnottomista joutuu hakeutumaan ensisuojiin tai nukkumaan ulkona.

Huoneenvuokralakiin tuleva muutos, joka velvoittaisi ilmoittamaan vuokranantajalle asunnossa oleskelevat henkilöt on tervetullut ja auttaa kohdistamaan esimerkiksi



vedenkulutuksesta syntyvät lisäkulut oikein. Tämä jää kuitenkin toteutumatta, jos muu kuin huoneenvuokralain 17 §:n mukainen alivuokraus on kategorisesti kielletty ja voi johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen: kuka ilmoittaa huoneistossa epätyypillisillä järjestelyillä majoittuva, jos seurauksena on vuokrasopimuksen purkaminen? Se voi myös vaikuttaa tällaisesta epävirallisesta majoittamisesta perittäviin maksuihin. Miksi rajautua omakustannusvuokraan, kuten edellytetään, jos päävuokralainen ottaa joka tapauksessa riskin vuokrasopimuksen purkamisesta?

SOA toivoo lakiluonnokseen täsmennystä, velvoittaisiko esitetty sääntely valtion tukeman asuntokannan omistajia aina puuttumaan, jos havaitsevat muuta kuin huoneenvuokralain 17 §:ssä säädettyä alivuokrausta asuntokannassaan. Käytännössä puuttuminen voi olla haastava. Vuokralainen saattaa vedota järjestelyn tilapäisyyteen – olivat vain vierailulla – ja puuttumista varten riittävän näytön kerryttäminen on vaikeaa.

SOA esittää, että alivuokrausta rajataan valtion tukemassa asuntokannassa, mutta eri tavoin kuin lakiluonnoksessa esitetään. Mallia voisi ottaa asunnon tilapäisen luovuttamisen säännöistä niin, että oikeus alivuokraamiseen lähtökohtaisesti säilyisi, mutta siitä pitäisi ilmoittaa etukäteen vuokranantajalle, mukaan lukien tieto perittävästä vuokrasta ja muista ehdoista. Vuokranantajalla tulisi olla oikeus perustellusta syystä kieltää alivuokraus AHVL:n 26 §:n estämättä valtion tukemissa asunnoissa, jos vuokraa aiotaan periä enemmän kuin omakustannusvuokran verran, järjestely muuten aiheuttaisi haittaa esimerkiksi kiinteistölle tai muille asukkaille tai olisi vastoin valtion tukeman asuntokannan tarkoitusta.

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

SOA kannattaa ehdotusta, että lyhytvuokraus ja muu asumisesta poikkeava käyttö kielletään valtion tukemassa asuntokannassa. Voitontekotarkoituksessa harjoitettu lyhytvuokraus ei ole yhtenevä valtion tukeman asuntokannan tavoitteiden kanssa.

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

SOA lähtökohtaisesti kannattaa esitystä. Vuokranantajalla on oltava riittävän painavat ja oikeudellisesti selkeät toimintakeinot puuttua asuntojensa sääntöjen vastaiseen käyttöön.

Asukkaiden vaihtuvuus

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

SOA pitää erittäin tärkeänä, ettei seurantavelvoitetta uloteta opiskelija-asuntoihin. Kuten yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, opiskelija-asunnoissa asuminen on sidoksissa opiskelun kestoan. Opiskelija myös muuttavat tiuhaan, keskimääräinen asumisaika yhdessä opiskelija-asunnossa oli 2,0 vuotta vuonna 2025. Tiheän vaihtuvuuden ja opiskelijastatukseen sidotun asumisajan takia opiskelija-asuntoihin ei synny ongelmia valtion tukeman asuntokannan kohdentumisen kannalta.

Seurannan toteuttaminen olisi myöskin erittäin vaikeaa opiskelijoilla. Opiskelijoiden elämäntilanteen vaihtuvat erittäin tiuhaan. Hetken työtuloilla paremmin



toimeentuleva saattaa kuukautta myöhemmin jäädä tekemään lopputyötään minimitoimeentulolla. Siten seurannassa olisi huomioitava tulokehitys pidemmällä aikavälillä. Lyhyen keskimääräisen asumisajan takia monella tämä seurantajakso olisi lopulta pidempi kuin itse asumisaika. Valtion tukeman asuntokannan kohdentumisen kannalta ei syntyisi merkittävää hyötyä ulottamalla seuranta opiskelija-asuntoihin, joiden asukkaat muutenkin lukeutuvat kaikkein pienituloisimpiin.

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

Pykälästä tai sen esitöistä ei käy ilmi, koskisiko irtisanomisoikeus myös opiskelija-asuntokohteita ja muita erityisryhmiä. Pykälän ensimmäinen momentti rajaa perustellusti opiskelija-asunnot ja muut erityisryhmien vuokra-asunnot seurantavelvollisuuden ulkopuolelle. Toisen momentin tiedonsaantioikeus lienee siten sidottu ensimmäisessä momentissa säädettyyn seurantaveloitteeseen eikä siten koskea opiskelija-asuntoja ja muita erityisryhmäasuntoja. Sen sijaan pykälä jättää epäselväksi, voivatko erityisryhmien vuokra-asuntojen vuokranantajat soveltaa ehdotettua 12 c §:ää irtisanomisperusteena. SOA kannattaa, että irtisanomisoikeus koskee kaikkia valtion tukemia vuokra-asuntoja riippumatta ovatko ne seurantaveloitteen piirissä.

Vaikutusten arviointi

SOA peräänkuuluttaa vaikutusten arviointia lakimuutoksen, erityisesti muun kuin AHVL:n 17 §:n mukaisen alivuokrauksen kiellon vaikutuksista asunnottomien asemaan. Erilaiset epätyypilliset majoitus- ja asumisjärjestelyt ovat asunnottomien keskeinen selviytymiskeino. Tulkinnasta riippuen – onko tuttavien majoittaminen vaikkapa sohvalla tai patjamajoituksessa korvausta vastaa jatkossa kiellettyä valtion tukemassa asuntokannassa – lakimuutos voi vaikuttaa asunnottomien mahdollisuuksiin löytää yösiä tuttavien luota.

Muut kommentit

Lakiluonnos painottuu asukasvalintasääntöjen tiukentamiseen, millä tavoitellaan valtion tukeman asuntokannan parempaa kohdentumista. Asukasvalintaan kohdistuu myös laajempia kehitystarpeita. SOA julkaisi vuonna 2025 selityksen toista astetta päättävien asunnonhaun strategioista², mikä avasi uusia näkökulmia paitsi opiskelija-asuntojen, myös laajemmin valtion tukeman asuntokannan asukasvalintojen kehittämiseen.

Selvityksen keskeinen havainto oli, että asuntoa etsivälle nuorelle asunnonhaku on rinnakkaisten vaihtoehtojen vertailun sijaan sarja peräkkäisiä ”ota tai jätä” -tilanteita. Siksi luotto omiin asunnonsaantimahdollisuuksiin nousee keskeiseen asemaan: uskaltaako olla tarttumatta tarjolla olevaan asumisratkaisuun ja odottaa sopivampaa? Asukasvalinnan toteutustapa ja läpinäkymättömyys tuottaa siten etua niille, joilla on aikaa ja kanttia odottaa asuntotarjousta. Asukasvalintakriteerit eivät tunnista riskinsietokykyä vahvistavia piileviä resursseja, kuten sukulaisten asuntoja tai vanhempien mahdollisuutta tukea. Se suosii siis paremmassa asemassa olevia.

² Lehtoruusu, L. (2025). *Toista astetta päättävien nuorten asunnonvalinnan strategiat*. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry. Saatavissa: <https://www.soa.fi/ajankohtaista/2025/toista-astetta-paattavien-nuorten-asunnonvalinnan-strategiat.html>



Ongelma ei rajaudu opiskelija-asumiseen. Helsingin kaupungin asunnoilla (Heka) yli 60 prosenttia kieltäytyy asuntotarjouksesta, vaikka hakijoita on tuhansia ja asukkaaksi valittavat ovat liki yksinomaan kiireellisessä tai erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa³. SOAn selvityksen havainnot selittävät ilmiötä. Kun asunnontarve on akuutti ja asunnon saanti Hekalta on epävarmaa, on tartuttava siihen, mitä on tarjolla – vaikka kukkaro ei kestäisi.

Asukasvalintajärjestelmä on syntynyt aikana, jolloin vapaiden markkinoiden vuokra-asuntotarjonta oli nykyistä selvästi niukempi. Eniten tarvitsevilla ei yksinkertaisesti ollut muuta vaihtoehtoa, kuin odottaa asuntotarjoutta. Nykyään tilanne on toinen ja siksi asukasvalintajärjestelmä edellyttäisi perusteellista muutosta, jotta etusijalle päätyisivät ne, joiden asunnontarve on kovin, eivätkä ne, joilla mahdollisuus odottaa.

Nykyinen asukasvalintajärjestelmä perustuu ajatukseen, että hakijoiden joukosta olisi valittavissa yksi eniten tarvitseva, jolle asuntoa tarjotaan. Lopputuloksena on läpinäkymätön malli, jossa hakija ei voi tietää, milloin asuntotarjous tulee, tai tuleeko lainkaan. Malli on myös hidas, sillä asuntoja tarjotaan yhdelle kerrallaan ja uudelleen, jos etusijalla oleva kieltäytyy. Jotta asukasvalinta toimisi muuttuneessa ympäristössä nykyistä paremmin, tarvitaan perustavanlaatuinen ajattelutavan muutos. Järjestelmän pitäisi mahdollistaa asunnon tarjoaminen nykyistä nopeammin ja hakijalle pitäisi syntyä realistinen käsitys omista mahdollisuuksista saada valtion tukema asunto. Yksittäisen asunnon pitäisi tulla useamman suurin piirtein samanlaisessa tilanteessa olevan ulottuville yhden asuntotarjouksen saavan sijaan. Tällöin olisi luovuttava nykymallin perustana olevasta ajatuksesta, että hakijoiden joukosta on löydettävissä yksi muiden edelle priorisoitava.

Tietyissä tilanteissa asukasvalintakriteereihin voitaisiin lisätä joustoa vaarantamatta valtion tukeman asuntokannan tarkoituksenmukaista kohdentumista. Esimerkiksi opiskelija-asuntosolujen kysyntä on ollut pitkään laskussa. Solu on äärimmäisen harvalla ensisijainen vaihtoehto ja niihin hakeudutaan etupäässä, jos asunnontarve on erittäin akuutti, muuta vaihtoehtoa ei ole tai taloudellinen tilanne ei mahdollista muunlaista asumismuotoa. Siten soluasuminen itsessään toimii asukasvalinnan karsintakriteerinä: jos hakemus kohdistuu soluasuntoihin, asunnontarve on lähes poikkeuksetta kiireellinen ja toimeentulo niukka. Lainsäädännön tulisi mahdollistaa tällaisissa tilanteissa kategorinen asukasvalintakriteereistä poikkeaminen. Tällöin soluasuntoa hakeville voitaisiin tarjota asuntoja nykyistä nopeammin ja läpinäkyvämmiin. SOA esittää, että solujen asukasvalinta vapautetaan niin, että pelkkä opiskelijastatus riittää asukasvalintakriteeriksi.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja

³ Heka Oy. (14.1.2025). Asukasvalinnat Hekan vuokraasuntoihin I. – 31.12.2024. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/kv/vuokra-asunnonhaku/asukasvalintojen-koonti.pdf>