Ympäristövaliokunta
HE 201/2026 vp

SOAn lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää asiantuntijapyynnöstä, joka koskee korkotukilain ja eräiden muiden lakien muuttamista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 21 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: 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.

Vuokra-asunnon tai sen osan luovuttaminen toisen käyttöön

Lakiesityksessä esitetään, että arava- tai korkotukivuokra-asunnon vuokralainen ei saa luovuttaa alivuokrauksena asunnon osaa käytettäväksi asumiseen ilman vuokranantajan lupaa. SOA pitää esitettyä lupamallia perusteltuna.

Lausuntokierrosvaiheen lakiluonnoksessa muu kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 17 §:n mukainen alivuokraus olisi kielletty valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Taustalla ollut ajatus on kannatettava – korkotukivuokra-asunnot on tarkoitettu turvaamaan niihin valittujen hakijoiden omaa asumista – mutta ehdotettu muotoilu olisi johtanut opiskelija-asunnoissa hankaliin tulkintatilanteisiin ja vaikeuttanut viime vuosina havaittujen ongelmien ratkaisemista.

Osa korkeakouluihin viime vuosina saapuneista kansainvälisistä opiskelijoista on tullut maahan virheellisin tiedoin ja päätynyt vakaviin toimeentulo-ongelmiin. Tilanteen lieveilmiöinä opiskelija-asunnoissa on havaittu piiloasunnottomuutta ja asukkaiden antamia viitteitä ylimääräisten ilmoittamattomien asukkaiden majoittamisesta toisten opiskelijoiden asuntoihin.

Havaittuun ilmiöön on tärkeää voida puuttua, jotta voidaan ehkäistä toimeentulo-ongelmiin päätyneiden riistoa, minimoida toisille opiskelija-asukkaille koituvat haitat ja varmistaa, ettei luvattomasta majoittumisesta koidu kustannuksia muiden opiskelijoiden maksettavaksi. Toisaalta sääntelyn olisi tarjottava riittävästi liikkumatilaa, ettei toimeentulo-ongelmiin ajautuneita kansainvälisiä opiskelijoita myöskään tarpeettomasti työnnetä kuormittamaan asunnottomien palveluita. SOA korostaa, että kansainvälisten opiskelijoiden riittämättömän toimeentulon juurisyyt ovat muualla kuin asumisessa, eikä ilmiötä voi siksi ratkoa asuntopolitiikalla. Asuntopoliittisilla ratkaisuilla voidaan ainoastaan lievittää haittavaikutuksia. Aito ratkaisukeino olisi koota kattava korkeakoulutuksen vastuullisen kansainvälistymisen strategia, joka huomioisi myös tukipalveluiden ja toimeentulon kysymykset ja velvoittaisi korkeakouluja huomioimaan rekrytoimiensa kansainvälisten opiskelijoiden toimeentulon ja asumisen edellytykset.

Lausuntovaiheessa ehdotettu muotoilu olisi ollut monella tapaa haastava. Vakiintuneen käytännön mukaan huoneenvuokralain 17 §:n ehtoa ”enintään puolet huoneistosta” on tulkittu huoneluvun mukaan. Tällöin alivuokraus esimerkiksi soluhuoneessa tai yksiössä ei ole mahdollista 17 §:n nojalla, vaan vain vuokranantajan suostumuksella. Opiskelija-asunnoissa viime vuosina havaituissa tapauksissa alivuokraus ei rajoitu tiettyyn asunnon huoneeseen, joten kyse olisi vääjäämättä muusta kuin huoneenvuokralain 17 §:n mukaisesta alivuokrauksesta, minkä lakiluonnos olisi kieltänyt.

Tällä olisi ollut monenlaisia seurauksia. Uusittu huoneenvuokralaki velvoittaa ilmoittamaan asunnossa asuvista henkilöistä ja heidän perusteestaan asua asunnossa. Muutos on erittäin kannatettava, sillä tieto henkilömäärästä mahdollistaa esimerkiksi veden kulutuksesta aiheutuvien kustannusten kohdistamisen niiden aiheuttajille, jolloin ylimääräisistä asukkaista ei koidu kustannuksia muiden maksettavaksi. Jos muu kuin AHVL 17 §:n mukainen huoneiston osan luovuttaminen olisi kategorisesti kiellettyä, olisi ilmeistä, ettei näitä asukkaita ilmoiteta; asukkaiden ilmoitus olisi samalla ilmoitus vuokrasopimuksen rikkomisesta. Silloin vesikustannuksia ei päästäisi kohdentamaan oikein.

Koska ilmiöstä on pääsääntöisesti vain välillisiä havaintoja, vuokranantajan on erittäin vaikea valvoa omakustannusperiaatteen noudattamista. Ei ole tiedossa, peritäänkö asunnoissa asuvilta ylimääräisiltä majoittujilta korvausta ja ylittääkö korvaus mahdollisesti sen, mitä virallinen vuokralainen maksaa. Suomessa toimeentulo-ongelmiin ajautuneet opiskelijat ovat haavoittuvaisessa asemassa ja myös alttiita esimerkiksi taloudelliselle hyväksikäytölle – esimerkiksi patjamajoituksesta perittäville kiskurikorvauksille. Jos muu kuin huoneenvuokralain 17 §:n mukainen alivuokraus olisi kategorisesti kielletty, toiminta pysyisi vielä selkeämmin vuokranantajan valvonnan ulottumattomissa. Jos päävuokralainen ottaisi riskin oman

vuokrasopimuksen purkamisesta, kuinka todennäköistä olisi, että hän tyytyisi perimään vain omakustannusvuokran tasoista korvausta?

SOA pitää esitettyä alivuokrauksen lupamallia perusteltuna. Tällöin asunnon osan luovuttaminen toisen käytettäväksi olisi mahdollista myös muuten kuin kokonaisina huoneina, mutta vain vuokranantajan luvalla. Kun luvanvaraisuus ulottuu kaikkeen alivuokraukseen, vältytään todistustaakkaongelmalta sen suhteen, mitä asunnon osaa luovutus on koskenut. Kun luvanvaraisuutta ei uloteta ilman vastiketta tehtäviin enintään puolen asunnon luovutuksiin, asunnoissa muuten kuin päävuokralaisena asuville on helpompi viestiä näiden oikeuksista.

SOA kiittää, että lakiesitys täsmentäisi omakustannusperiaatteen soveltamista alivuokrasuhteissa. Aiemmin lainsäädäntö on ollut jokseenkin epäselvä. Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisella on oikeus alivuokraukseen ehtojen täyttyessä, ja saman lain 26 §:n mukaan ehto, jolla tätä oikeutta rajoitetaan, on mitätön. Korkotuki- ja aravarajoituslaeissa ei oteta suoraan kantaa omakustannusvuokran noudattamiseen alivuokrasuhteissa. Varke ohjeistaa, että ”vuokralainen voi periä jälleenvuokralaiseltaan saman säännösten mukaan määritellyn vuokran kuin vuokranantaja perii häneltä.” Alivuokralaiselta perittävän vuokran rajoittamisesta ei ole tarkempia säädöksiä tai ohjeita, joiden nojalla vuokranantaja voisi puuttua AHVL:n mukaiseen alivuokrausoikeuteen. Lähtökohtaisesti on oikein, ettei alivuokrauksesta voi periä omakustannusvuokraa suurempaa vuokraa, ja siksi on hyvä, että nyt lakiesitys antaisi vuokranantajille selvän oikeudellisen perustan tämän valvontaan.

SOA pitää myös ehdotettua sääntelyä vuokrasopimuksen purkamisesta ja sitä ennen annettavasta varoituksesta perusteltuna. Yhtäältä esitetyn alivuokrausta ja huoneiston luovuttamista koskevan sääntelyn toimeenpanemiseksi tarvitaan vuokranantajille riittävän selkeät toimintavaltuudet tilanteissa, joissa vuokralainen rikkoo sääntöjä. Toisaalta usein luvaton menettely lakkaa jo varoitukseen, jos uhkana on vuokrasopimuksen purkaminen. Varoitusmenettelyn myötä siten vältyttäisiin tarpeettomasti vaarantamasta asumista.

Samalla SOA alleviivaa, ettei lakimuutos hyvistä puolistaan huolimatta anna kaikkia työkaluja ratkoa havaittuja ongelmia. Yksi keskeinen haaste on asumisen määritelmä: missä vaiheessa voidaan katsoa, että majoittuminen toisen vuokraamassa asunnossa patjalla on asumista? Uudistetun huoneenvuokralain soveltamisalan mukaan lakia sovelletaan pääsääntöisesti kaikkiin asumista koskeviin sopimuksiin. Esitöissä täsmennetään, että laki ei tule sovellettavaksi lyhytaikaista ja tilapäistä asumista koskevaan sopimukseen, mutta pykälässä ei säädettäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta. Esimerkiksi jos järjestely jatkuu useamman kuukauden, mutta ei sisällä asumiseen tyypillisesti liitettyä yksinoikeutta tietyn tilan käyttöön, voidaanko se katsoa asumiseksi?

SOA haluaa myös korostaa, että on erittäin tärkeää, ettei lakiesityksellä kavenneta huoneiston väliaikaista luovuttamista valtion tukemassa asuntokannassa opiskelija-asumisen osalta. Opiskelijoiden elämäntilanteisiin kuuluvat olennaisesti kesätyöt tai harjoittelujaksot toisella paikkakunnalla sekä ulkomaanvaihdot. Jos näiden ajaksi asuntoa ei voisi luovuttaa toiselle tai luovutusta olisi tarkkaan rajattu esimerkiksi

asukasvalintakriteerit täyttäviin, kynnys tarttua työ- tai harjoittelumahdollisuuksiin ja lähteä ulkomaanvaihtoon nousisi kohtuuttomasti.

Lyhytvuokrauksen kielto on perusteltu

Lakiesityksessä täsmennetään, ettei vuokralainen saa käyttää rajoituksenalaista arava- tai korkotukivuokra-asuntoa lyhytvuokraukseen eikä luovuttaa asuntoa tai sen osaa muuhun asumisesta poikkeavaan käyttöön. SOA pitää säädöksen tavoitetta kannatettavana ja esitettyä muotoilua onnistuneena.

Aiemmin lyhytvuokrauksen oikeudellinen asema on ollut jossain määrin epäselvä. Siksi myös valtion tukemassa asuntokannassa on ilmennyt esimerkkejä lyhytvuokrauksesta, joissa on vedottu siihen, että lyhytvuokrauksena luovutettiin vain alle puolet huoneistosta ja että kyse oli AHVL:n sallimasta alivuokrauksesta. Vuokranantajan on vaikea osoittaa, onko huoneistosta luovutettu vain osa vai koko huoneisto.

Huoneenvuokralain uudistuksessa soveltamisalaa täsmennettiin niin, ettei AHVL lähtökohtaisesti koske lyhytvuokrausta. Näin ollen alivuokraukseen vetoaminen ei ole enää mahdollista. Siitä huolimatta korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin esitetyt säännökset selkeyttävät tilannetta.

SOA myös kiittää, että esitetyssä 12 a §:ssä käsitellään nimenomaan vuokralaisen oikeutta luovuttaa asunto lyhytvuokraukseen. Näin pykälä ei estä Varkea myöntämästä opiskelija-asuntoyhteisöille poikkeusta, joka mahdollistaa opiskelija-asuntojen hyödyntämisen sesongin ulkopuolella majoitustoiminnassa. Pääsääntöisesti opiskelija-asunnot ovat asukkaidensa ympärivuotisia koteja. Yksittäisillä paikkakunnilla on kesäaikaan merkittävää vajaakäyttöä, jota paikataan käyttämällä asuntoja tilapäisesti majoitustoimintaan. Tällä voi olla paikallisesti suuri merkitys esimerkiksi kesätapahtumien järjestämisessä.

Lakiesityksen pykälät antavat hyvän perustan puuttua lyhytvuokraukseen, kun lyhytvuokrausta havaitaan. Suurin haaste liittyy silti edelleen siihen, miten vuokranantaja saa tiedon harjoitetusta lyhytvuokrauksesta. Kiinteistön omistaja ei saa alustoilta tietoa kohteessaan listatuista asunnoista eikä voi kieltää kohteensa asuntojen listaamista alustalle. Näin ollen ainoaksi vaihtoehdoksi jää tarjolle tulevien lyhytvuokrausasuntojen tarkistaminen käsityönä. Silti tieto voi jäädä katuosoitteen tasolle – huoneiston numero uupuu. Jos valtion tukemassa asuntokannassa tapahtuvaan lyhytvuokraukseen halutaan puuttua toden teolla, alustat tulisi velvoittaa tarjoamaan tiedot listatuista vuokrakohteista kiinteistön omistajille tai kiinteistön omistajilla tulisi olla mahdollisuus kieltää kohteidensa asuntojen listaaminen palveluihin.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja