

Asia: VN/5542/2026

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

### Tiedot lausunnonantajasta

#### **Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)**

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (jatkossa POAS) on Tampereen kaupungin 100 % omistama yleishyödyllinen vuokralatoyhtiö, jonka tarkoituksena on tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asumista opiskelijoille ja työssäkäyville nuorille Pirkanmaalla. Tällä hetkellä POAS omistaa ja hallinnoi noin 2 400 vuokra-asuntoa.

### Tavoitteet ja keinot

#### **Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti**

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. POAS 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 asunonäytöille 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. POAS peräänkuuluttaa, että julkisen hallintotehtävän rajausta 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 vuokraustoimintaa harjoittava yritys tai esim. isännöintitoimisto. POAS 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 §)**

POAS pitää perusteltuna, että päivittämättä jääneestä erillisestä asuntohakemusasetuksesta luovutaan ja hakemusta koskeva sääntely sisällytetään lakiin ja asukasvalinta-asetukseen. POAS 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 §)**

-

## **Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen**

### **Nykytilan arvointi luvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)**

-

### **Alle 18-vuotiaan varallisuus ja tulot (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 § 2 mom)**

-

**Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom)**

-

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

POAS 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)**

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

POAS 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. POAS 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 asukkaan 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)**

POASin kokemusten perusteella vuokraoikeuden siirrot ovat ylipäänsä harvinaisia. Oikeuden haitallista hyväksikäyttöä ei juurikaan ole havaittu. Huoneenvuokralakiin tuleva vähimmäisasumisaika tulee jo vaikeuttamaan vuokraoikeuden siirtämisellä tehtyä kikkailua. Ilmiö on siis harvinainen ja jo tehdyillä päätöksillä hankaloitumassa.

# 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 §).

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.

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 kohdistu tukea väärin tai vääristä markkinoita. Siksi POAS pitää erittäin tärkeänä, ettei AHVL:n suomaa oikeutta huoneiston väliaikaiseen luovuttamiseen rajata valtion tukemassa asuntokannassa. Mikäli rajoituksiin ryhdyttäisiin, opiskelija-asunnot tulisi jättää rajausten ulkopuolelle.

POASin näkökulmasta piiloasunnottomuus on uusi ilmiö. On tärkeä, että piiloasunnottomuus kuitenkin huomioidaan lain jatkovalmistelussa. Vuokranantajat tarvitsevat keinoja ehkäistä haittojen kohdentumista muihin asukkaisiin. Siksi tarvitaan tieto epätyypillisesti majoitetuista.

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

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

POAS pitää kuitenkin 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 POAS pitää tervetulleena, että vuokranantajilla olisi

nykyistä enemmän mahdollisuuksia puuttua valtion tukeman asuntokannan alivuokrauksiin silloin, jos ongelmia ilmenee. Sen sijaan POAS 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 kannatettavaa 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.

POAS toivoo lakiluonnokseen täsmennystä, velvoittaisiko esitetty sääntely valtion tukeman asuntokannan omistajia aina puuttumaan, jos havaitsevat muuta kuin huoneenvuokralain 17 §:ssä säädettyä alivuokrausta asuntokannassaan.

POAS 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.

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

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

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

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

## **Asukkaiden vaihtuvuus**

### **Nykytilan arviointi luku 2.1 (valtion tukemat vuokra-asunnot) ja 2.4 (asukkaiden vaihtuvuus) sekä 2.5.3 (henkilötietojen käsittely)**

-

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

POAS pitää erittäin tärkeänä, ettei seurantavelvoitetta uloteta opiskelija-asuntoihin. Kuten yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, opiskelija-asunnoissa asuminen on sidoksissa opiskelun keston. 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)**

POAS kannattaa, että irtisanomisoikeus koskee kaikkia valtion tukemia vuokra-asuntoja riippumatta ovatko ne seurantavelvoitteen piirissä.

### **Lakien muut korjaustarpeet**

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

-

#### **Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen (pitkä korkotukilaki 33 ja 34 §, aravarajoituslaki 23 ja 23 a §, lyhyt korkotukilaki 24 a ja 24 b §)**

-

#### **Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)**

-

#### **Takauskorvauksen viivästyskoron täsmentäminen (pitkä korkotukilaki 29 § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 20 § 3 mom)**

-

#### **Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)**

-

#### **Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussääntelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)**

-

## Vaikutusten arviointi

**Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)**

-

## Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

**Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta arvioinnista ehdotettujen muutosten suhteesta perustuslakiin ja Suomen kansainvälisiin ja EU-velvoitteisiin**

-

## Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

**Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä**

-

## Muut kommentit

**Muut kommenttinne esitysluonnoksesta**

-

Jokinen Timo  
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy - POAS