

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja pääkaupunkiseudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskeleville, tutkintoon päätoimisesti suorittaville opiskelijoille.

Hoasilla on n.12.000 asuntoa ja noin 21 000 asukasta, joista noin kolmasosa on kansainvälisiä opiskelijoita.

Hoas on yleishyödyllinen säätiö, jonka tavoitteena on helpottaa opiskelijoiden asuntotilannetta pääkaupunkiseudulla.

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Lakiluonnoksen tavoitteena on parantaa valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentumista pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille. Hoas pitää tätä lähtökohtaisesti kannatettavana.

Valtion tukeman asuntokannan tavoitteena on asuntojen tehokas käyttö. Jos tarkempi sääntely kuitenkin aiheuttaa vajaakäyttöä, jäävät vajaakäytön kustannukset muiden pienituloisten asukkaiden maksettavaksi. Ongelma korostuu opiskelija-asumisessa, jossa vaihtuvuus on suurta.

Hoas toivoo, että opiskelija-asumisen asukasvalintaan saataisiin enemmän joustoa, joka mahdollistaisi tehokkaamman asukasvalintaprosessin sekä pienentäisi käyttöasteriskejä. Opiskelija-

asumisessa hakijat ovat pääsääntöisesti kiireellisessä asunnontarpeessa muuttaessaan opiskelupaikkakunnalle. Syksyisin tasavertaisia hakijoita on useita tuhansia.

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)

Hoas pitää perusteltuna, että asukasvalintatehtävän asemaa julkisena hallintotehtävänä täsmennetään lainsäädännössä.

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

-

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

Hoas pitää perusteltuna, että päivittämättä jääneestä erillisestä asuntohakemusasetuksesta luovutaan ja hakemusta koskeva sääntely sisällytetään lakiin ja asukasvalinta-asetukseen. Hoas pitää myös tärkeänä, että opiskelija-asuntojen hakemusliitteisiin sovelletaan jatkossakin kevennyksiä, sillä opiskelija-asunnoissa vaihtuvuus on suurta 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 §)

Hoas pitää läpinäkyvyyden kannalta lähtökohtaisesti perusteltuna, että kunnan tai hyvinvointialueen on tehtävä asukasvalinnan valvonnan toteutustavoista valvontapäätös. Samalla Hoas peräänkuuluttaa yhdessä SOAn kanssa, 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

Nykytilan arviointi 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 §)

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

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

Asetusluonnoksessa erityistä tukea asumisessaan tarvitseville asukasryhmille tarkoitetuissa asunnoissa ei edellytettäisi määräaikaisia vuokrasopimuksia pääsääntönä asukasvalintakriteereistä poikettaessa. Hoas pitää tärkeänä, että erityistä tukea tarvitsevat asukasryhmät pitävät sisällään opiskelijat, koska erityistä tukea tarvitsevien asukasryhmien määritelmää ei ole tarkennettu. Opiskelijoiden elämäntilanteet vaihtelevat nopeasti. Määräaikaiset vuokrasopimukset sopivat huonosti tällaiseen elämänvaiheeseen, elleivät ne ole kytköksissä ennakolta tiedettyyn määräaikaiseen asunnontarpeeseen, kuten vaihtojaksoon.

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)

Tämä ei ole opiskelija-asumisen kannalta oleellista, sillä vuokraoikeuden siirrot ovat opiskelija-asunnoissa harvinaisia.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Asuntojen väliaikainen luovuttaminen on opiskelija-asuntoyhteisöissä selvästi yleisempää kuin valtion tukemassa asuntokannassa ylipäänsä. Opiskelija-asunnoissa asunnon tilapäisen luovuttamisen jaksot ovat lyhyitä ja syyt liittyvät opiskeluun, harjoitteluun sekä työkokemuksen kartuttamiseen, joita opiskelija-asumisella on tarkoituskin tukea.

Hoas pitää erittäin tärkeänä, ettei AHVL:n suomaa oikeutta huoneiston väliaikaiseen luovuttamiseen rajata valtion tukemassa asuntokannassa. Mikäli rajoitukseen ryhdyttäisiin, opiskelija-asunnot tulisi jättää rajausten ulkopuolelle.

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

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

Hoas 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.

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)

Hoas katsoo, että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa alivuokraukseen tulisi aina saada vuokranantajan etukäteislupa ja vuokranantajalle oikeus käyttää harkintaa luvan myöntämisessä. Alivuokrauksesta peritty vuokra tulisi rajoittaa alkuperäisen vuokralaisen maksamaan omakustannusvuokran määrään.

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

Hoas kannattaa ehdotusta, että lyhyt vuokraus ja muu asumisesta poikkeava käyttö kielletään valtion tukemassa asuntokannassa.

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

Hoas 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)

Hoasin mielestä seurantavelvoitetta ei tule ulottaa opiskelija-asuntoihin. Opiskelija-asunnoissa asuminen on sidoksissa opiskelujen kestoan. Opiskelijoiden keskimääräinen asumisaika Hoasilla yhdessä opiskelija-asunnossa on alle 2 vuotta. Tiheän vaihtuvuuden ja opiskelijastatukseen sidotun asumisajan takia opiskelija-asuntoihin ei synny ongelmia valtion tukeman asuntokannan kohdentumisen kannalta.

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)

-

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 takauskorvaussäätelyn 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

-

Jaakola Pia
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas)

