

Asia: VN/5542/2026

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

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

-

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. Julkiseksi hallintotehtäväksi luettavan asukasvalinnan rajaus ei ole kuitenkaan selkeä. Lausuttavana olevan lakiluonnoksen nykytilan arvioinnissa luetellaan asukasvalintaan kuuluvia vaiheita ja tehtäviä, joissa esimerkiksi hakijoiden kutsuminen asunonäytöille ja vuokrasopimuksen allekirjoittamisen katsotaan kuuluvan osaksi julkista hallintotehtävää.

Vastaavasti 2023 voimaan astuneen korkotukilain muutoksen esitöissä (HE 248/2022 vp) asukasvalinta on kuvattu. Tästä voisi päätellä, ettei vuokrasopimuksen allekirjoittaminen sisälly julkiseen hallintotehtävään, vaan on asukasvalinnan jälkeen tehtävää toimintaa, jonka asukasvalinnasta tehty päätös mahdollistaa.

Turun Ylioppilaskyläsäätiön mielestä olisi tärkeää, 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)

-

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

On perusteltua, että päivittämättä jääneestä erillisestä asuntohakemusasetuksesta luovutaan ja hakemusta koskeva sääntely sisällytetään lakiin ja asukasvalinta-asetukseen. Turun Ylioppilaskyläsäätiö 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)

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

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 §)

-

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

Turun Ylioppilaskyläsäätiön mielestä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ja ehdotettu irtisanomisoikeus olisi huomattavasti määräaikaisia vuokrasopimuksia joustavampi tapa ratkoa asuntokannan tarkoituksenmukainen kohdentuminen asukasvalintakriteereistä poiketessa.

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)

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Opiskelijalle tulee tyypillisesti tilanteita, jolloin täytyy muuttaa väliaikaisesti pois esim. kesätöiden, ulkomaanvaihtojakson tai opintoihin kuuluvan harjoittelun vuoksi. Opiskelijoiden asumispoluille kasautuisi isoja esteitä, jos väliaikainen luovuttaminen kiellettäisiin valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa. Suomessa opiskelija-asunnot ovat opiskelijoiden koteja, eivät vain lukuvuoden aikaista majoitusta. Turun Ylioppilaskyläsäätiön näkemys on, että kynnyks opintojen ja oman tulevaisuuden kannalta hyödyllisiinkin ratkaisuihin kasvaa, jos ehtona on omasta kodista luopuminen ja paluu itsenäisen asumisuran lähtöruutuun.

Piiloasunnottomuudella on monenlaisia vaikutuksia. 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 vedenkulutus kasvaa lisäasukkaiden myötä, vesikustannusten kasvua ei voida kohdistaa niiden aiheuttajille, vaan maksajiksi joutuvat muutkin. Sama koskee ylimääräisten asukkaiden myötä lisääntynyttä sähkönkulutusta.

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

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

On tärkeää, 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)

Turun Ylioppilaskyläsäätiön näkemyksen mukaan alivuokrausta tulee rajata 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.

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

Turun Ylioppilaskyläsäätiö 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 §)

Turun Ylioppilaskyläsäätiö 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)

Turun Ylioppilaskyläsäätiö pitää olennaisena, ettei seurantavelvoitetta missään tapauksessa uloteta opiskelija-asuntoihin. Opiskelija-asunnoissa asuminen on jo sidoksissa opiskelun keston. Opiskelijat myös muuttavat tiuhaan, keskimääräinen asumisaika Turun Ylioppilaskyläsäätiön opiskelija-asunnossa oli 2 vuotta 4 kuukautta vuonna 2025. 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)

Turun Ylioppilaskyläsäätiön mielestä olisi perusteltua, että irtisanomisoikeus koskisi 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

-

Lipponen-Vaitomaa Pirjo
Turun Ylioppilaskyläsäätiö