



Ympäristövaliokunta
HE 33/2026 vp

SOAn lausunto ympäristövaliokunnalle asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää asiantuntijapyynnöstä koskien huoneenvuokralain uudistamista.

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. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 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.

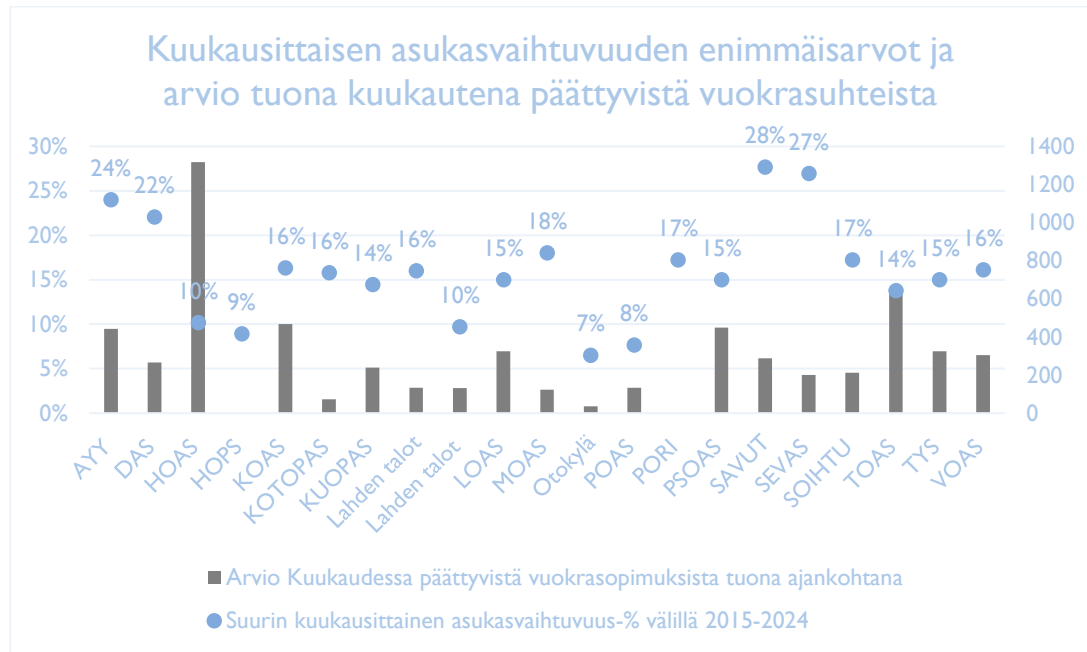
Vakuuden palauttamisen 14 päivän määräaika on opiskelija-asuntokentälle iso haaste

Lakiesityksessä esitetään 14 vuorokauden määräaika vuokravakuuden palauttamiseksi tai ilmoitukselle vakuuden pidättämiseksi. Jos vakuuden palautuksen viivästymiselle on perustellusta syystä johtuva este, tästä esteestä on ilmoitettava viimeistään 14 päivän määräajan kuluessa.

Ehdotettu 14 päivän määräaika tulee olemaan merkittävä haaste opiskelija-asuntokentälle. Opiskelija-asuntojen asukkaat vaihtuvat tiuhaan ja toiminta on syklistä – irtisanomiset painottuvat vuosittain tiettyihin kuunvaihteisiin. Jopa yli 20 prosenttia yhteisön vuokrasuhteista voi päättyä yhdessä kuunvaihteessa. Kerralla voi olla tarkastettavana satoja asuntoja – enimmillään yli tuhat. Opiskelija-asuntoyhteisöissä voi siis yksittäisessä kuukaudessa päättyä enemmän vuokrasuhteita



kuin monella vuokranantajalla kokonaisessa vuodessa. Esimerkiksi Hekalla päättyi vuonna 2024 4009 vuokrasopimusta poismuuton takia ja sisäisiä siirtoja oli 1254. Jos nämä yhdessä suhteuttaa Hekan 54 664 asunnon kantaan (vuosi 2024), asukasvaihtuvuus on noin 9,6 prosenttia vuodessa. Useimmilla opiskelija-asuntoyhteisöillä on vuosittain kuukausia, joiden aikana päättyy suhteessa tätä enemmän vuokrasuhteita.



Vaikka opiskelija-asuntotoimijat hyödyntävät asuntotarkastuksissa ulkopuolisia palveluntuottajia, tarkastusmääriä ei mitenkään ole mahdollista toteuttaa yhden muuttopäivän aikana. Kun tarkastuksia joudutaan toteuttamaan ennen ja jälkeen muuton, on noudatettava, mitä säädetään vuokranantajan edustajan oikeudesta päästä huoneistoon. Kiireisimpinä kuukausina tarkastukset joudutaan venyttämään päivien tai useamman viikon ajalle.

Huoneenvuokralakien ajantasaistamista valmistelleen työryhmän mietinnössä esitettiin 30 päivän määräaika, minkä jälkeen olisi maksettava viivästyksestä vakiokorvaus. SOA arvioi tällöin, että 30 päivän määräajasta pystytään pitämään kiinni myös opiskelija-asumisessa. Nyt määräaika on lyhennetty yli puolet lyhyemmäksi. SOA myös huomauttaa, ettei määräajan lyhentämistä sisällytetty joulukuussa 2025 pidettyyn lausuntokierrokseen, jossa pyydettiin lausuntoja muutamasta muusta luonnokseen tehdystä muutoksesta. Siten SOAlla ei ole ollut mahdollisuutta kommentoida määräajan lyhentämistä.

SOA kuitenkin kiittää, ettei lyhennetyn määräajan ylittämisestä velvoiteta maksamaan vakiokorvausta. Sen sijaan lakiin kirjataan vakuuden asettaneelle oikeus saada korvaus ”korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä”. Lain esitöiden mukaan tämä pitää sisällään tilanteet, joissa ”asetettua 14 päivän määräaika ei ole noudatettu ilman hyväksyttävää perustetta.”



Opiskelija-asuntoyhteisöillä vuokravakuus on tyypillisesti pieni, usein pienempi kuin yksittäisen kuukauden markkinahintaa edullisempi omakustannusvuokra. Siksi myös vakuuden palautuksesta aiheutuvat vahingot, esimerkiksi seuraavan asunnon vuokravakuuden maksamisen haasteet, jäävät maltillisiksi, sillä valtaosa uudesta vakuudesta olisi todennäköisesti muutenkin rahoitettava muilla varoilla.

Lakiesityksen perusteluissa avataan hyvin suppeasti sitä, mikä voidaan katsoa perustelluksi syyksi ylittää 14 päivän määräaika. Perustellun syyn tarkemman määrittelyn sijaan annetaan esimerkki yhdestä perustellusta syystä: tilinumeron tai yhteystietojen puuttuminen. Puuttuvat tili- ja yhteistiedot ovat yleinen syy vakuuden palauttamisen viivästymiseen kotimaahansa palanneilla kansainvälisillä vaihto-opiskelijoilla, eikä vakuutta aina edes pystytä palauttamaan yrityksistä huolimatta. SOA pitää näiden esimerkkien mainitsemista tärkeänä, mutta ne eivät anna eväitä arvioida, mitkä muut syyt voidaan katsoa perustelluiksi syiksi poiketa määräajasta. Voidaanko esimerkiksi tietyn kuunvaihteen poikkeuksellisen suuri asukasvaihtuvuus katsoa hyväksyttäväksi perusteluksi määräajan poikkeamiselle, jos vuokranantajan parhaista yrityksistä huolimatta kaikkia huoneistoja ei saada tarkastettua ennen määräajan päättymistä? SOA peräänkuuluttaa valiokunnalta kannanottoa, määräajasta poikkeamisen perustellun syyn määritelmästä.

Opiskelija-asumisen näkökulmasta tiukka määräaika vakuuden palauttamiselle tulee kiihdyttämään vallinnutta trendiä, jossa opiskelija-asuntoyhteisöt luopuvat vuokravakuuksista. Tämän vaikutus asukkailla on kahdensuuntainen. Yhtäältä vuokralaisen ei tarvitse löytää varoja vakuuden kattamiseksi. Opiskelija-asuntoyhteisöjen maltillisten vuokravakuuksien takia tämä tuskin on ollut merkittävä kynnys kovinkaan monelle. Kääntöpuolena on, että aiemmin vuokravakuudella katetut vuokrasaavat, siivouskustannukset ja korjaustyöt joudutaan kattamaan vuokratuotoilla, siltä osin kuin niitä ei saada perityksi vahingon aiheuttajalta. Opiskelija-asuntojen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen, jolloin kustannuksiin joutuvat viime kädessä osallistumaan kaikki vuokralaiset.

Irtisanomisajan lyhentäminen on perusteltua

Lakiesityksessä esitetään, että vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lyhenisi kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta. Jos vuokrasuhde olisi kestänyt lyhyemmän ajan, irtisanomisaika olisi entiseen tapaan kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa irtisanomisaika olisi jatkossakin yksi kuukausi.

Vaikutusten arviossa arvioidaan, että muutos voisi parantaa kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen kohdentumista, mutta vaikutuksen arvioidaan olevan rajallinen. SOA yhtyy tähän arvioon.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen asukasvaihtuvuuksien mediaani oli 49,5 prosenttia vuonna 2024. Merkittävä osa vuokrasopimuksista siis kestää alle kaksi vuotta. Valtaosa opiskelija-asuntojen vuokrasopimuksista päättyy vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen. Näistä osa liittyy muuttoihin saman vuokranantajan asunnosta toiseen, mutta suuressa osassa vuokralainen muuttaa asumaan muualla kuin opiskelija-asunnossa. Opiskelija-asuntojen asukkaissa painottuvat nuoret opiskelijat ja opintojensa alkuvaiheessa olevat. Suurin osa on valmistumishetkellä jo muuttanut



pois opiskelija-asunnosta tai irtisanoo itse asumisensa päättymään valmistumishetkeen mennessä.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen tekemät vuokrasopimusten irtisanomiset perustuvat etupäässä kahteen eri syyhyn: asumisoikeuden päättymisen opintojen loppumisen takia tai asukkaiden irtisanominen laajan perusparannuksen takia. SOA haluaa korostaa, että vain hyvin pieni osa joudutaan irtisanomaan vuokranantajan toimesta opintojen päättymisen takia. Tyypillistä on, että tällöin asuminen on kestänyt yli kaksi vuotta. Näin ollen vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen voi jossain määrin tehostaa opiskelija-asuntojen käyttöä, kun kuuden kuukauden irtisanomisajan sijaan sopimus päättyy neljässä. Toki useimmiten irtisanotut opiskelijat ryhtyvät irtisanomisen jälkeen etsimään muuta asuntoa ja irtisanovat itse sopimuksensa kuukauden irtisanomisajalla päättymään selvästi ennen vuokranantajan irtisanomisajan päättymistä. Siksi vaikutus opiskelija-asuntojen kohdentumiseen jää käytännössä pieneksi.

Irtisanomisajan pituutta suurempi vaikutus opiskelija-asuntojen kohdentumiseen on sillä, miten opiskelija-asuntojen tarjoajat saavat tiedon asukkaan valmistumisesta ja siten asumisoikeuden päättymisestä. Tällä hetkellä ei ole mahdollista saada koneluettavassa muodossa päivittyvää ajantasaista tietoa opiskeluoikeudesta koko asumisen ajalta. Opiskelija-asuntoyhteisöjen on pyydettävä määräajoin uusi valtuutus asukkaalta opiskeluoikeuden tarkistamiseksi ja tarkistettava opiskeluoikeus käsityönä joko saadun linkin tai todistuksen kautta. Siten opiskelija-asuntoyhteisöjen järjestelmiin ei saada suoraa herätettä asumisoikeuden päättymisestä, vaan asumisoikeutta joudutaan varmistamaan määräaikaistarkastuksin ja pistokokein. Jos tieto saataisiin ajantasaisena ja ilman erillistä käsityötä, irtisanominen päästäisiin tekemään välittömästi asumisajan päättyessä. Sillä olisi irtisanomisajan kesto suurempi vaikutus asuntojen kohdentumiseen. SOA haluaa kaikesta huolimatta korostaa, että irtisanomiset valmistumisesta johtuvan asumisoikeuden päättymisen takia ovat verrattain harvinaisia, eikä sillä ole oleellista vaikutusta opiskelija-asuntojen kohdentumiseen.

Laajat perusparannukset ovat toinen keskeinen opiskelija-asuntotarjoajien tekemien irtisanomisten peruste. Tällöin on tärkeää, että kaikkien perusparannukseen joutuvien asuntojen sopimukset päättyvät siihen mennessä, kun työt saavuttavat pisteen, jolloin asunnoissa ei voi asua. Koska asunnoissa on vääjäämättä sekä yli että alle vuoden asuneita, kaikki irtisanomiset joudutaan tekemään pidemmän irtisanomisajan mukaisesti. Kun sopimukset on irtisanottu, asukkaat ryhtyvät hakemaan uutta asuntoa joko samalta opiskelija-asuntotarjoajalta tai muualta. Usein tämä ratkeaa selvästi ennen irtisanomisajan päättymistä, jolloin asukkaat lähtevät vuokralaisen lyhyemmän irtisanomisajan mukaisesti. Kohde siis tyhjenee selvästi ennen remontin alkua. Teoriassa vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen voisi vähentää tätä vajaakäyttöä.

Tällä on kuitenkin myös kääntöpuolensa. Laajan perusparannushankkeen suunnittelu- ja lupaprosessit ovat pitkiä, joten – ellei yllättäviä viiveitä tai aikataulumuutoksia ilmene – hankkeen aikataulu on vuokranantajan tiedossa pidempään kuin irtisanomisajan vähimmäiskesto. Huoneenvuokralain 21 §:n mukaan vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaisella korjaus- tai muutostyöstä vähintään



kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos asukkaille tiedotetaan kuusi kuukautta ennen, mutta irtisanomiset tehdään neljän kuukauden takarajan mukaisesti, muutoksella ei käytännössä ole vaikutusta siihen, missä aikataulussa vuokralaiset hakeutuvat muualle asumaan. Lisäksi on tärkeä huomioida, että mikäli asukkaan varoaika uuden asunnon löytämiseksi lyhenee, kasvaa riski siitä, ettei korvaavaa asuntoa löydy ajoissa.

Yhteenvetona SOA pitää muutoksia kannatettavina, mutta korostaa, että suurin vaikutus on todennäköisesti yksityisiin vuokranantajiin, ei opiskelija-asuntoihin tai niiden kohdentumiseen. SOA kuitenkin pitää tärkeänä, ettei irtisanomisajan keston vastapainoksi ryhdytä rajaamaan irtisanomista laissa yksilöityihin perusteisiin.

Alivuokraus ja asunnon tilapäinen luovuttaminen valtion tukemassa asuntokannassa

Valtion tukema asuntokanta on tarkoitettu etupäässä pienituloisten ja vähävaraisten asukkaiden sekä erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Asuntokannan oikea kohdentuminen pyritään varmistamaan tukiehdoissa määritellyillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla, jotka säätelevät muun muassa asukkaiden valintaa ja vuokranmääritystä. Vuokrasopimuksissa noudatetaan asuinvuokrauksesta annettua lakia, ja laki sisältää joiltain osin valtion tukemaa asuntokantaa koskevia poikkeuksia (27 §, 32 §, 41 §). Poikkeukset koskevat kuitenkin nimenomaan vuokran määräytymistä, ei tuotantotuen kohdentumisen kannalta yhtä lailla oleellista asuntojen käyttöä.

Valtion tukemaa kantaa koskevista poikkeuksista ainakin alivuokrauksen osalta keskusteltiin lainvalmistelun aikana seurantaryhmässä. Lakiesitykseen ei kuitenkaan ole sisällytetty minkäänlaisia poikkeuksia alivuokraukseen, jälleenvuokraukseen tai asunnon tilapäiseen luovuttamiseen koskien valtion tukemaa asuntokantaa. Hallitus on käynnistänyt valtion tukeman asuntokannan asukasvalintaa koskevan lakihankkeen (YM008:00/2026), jossa tarkastellaan myös näitä kysymyksiä. SOA pitää ongelmallisena, että mahdolliset valtion tukeman asuntokannan poikkeamat kirjattaisiin eri lakiin.

Huoneiston tilapäinen luovuttaminen (AHVL 18 §) lyhyiksi jaksoiksi on opiskelija-asuntokannassa verrattain yleistä. Syyt liittyvät opiskelijan elämäntilanteisiin: vaihtojakso ulkomailla, opintoihin kuuluva harjoittelujakso tai kesätyöt toisella paikkakunnalla. Opiskelijoiden asumispoluille kasautuisi isoja esteitä, jos väliaikainen luovuttaminen kielletäisiin tai sitä rajattaisiin 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. Asunnon väliaikaisen luovuttamisen rajaaminen opiskelija-asuntokannassa heikentäisi merkittävästi kannusteita kansainvälistymiseen ja kesätyöpaikan etsimiseen.

Sen sijaan alivuokraukseen valtion tukemassa asuntokannassa tarvittaisiin tarkempaa rajausta. Huoneenvuokralain 17 §:n mukaan vuokralainen saa ”luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.” Lain 26 §:n mukaan ehto, jolla rajoitetaan alivuokrausoikeutta on mitätön. Pykäliin ei esitetä muutosta. Vuokralaisen vahvan alivuokrausoikeuden takia valtion tukeman



asuntokannan omistajilla ei ole keinoja puuttua siihen, jos alivuokrauksena peritään enemmän vuokraa kuin päävuokralainen itse maksaa. Alivuokrauksella voi siten tehdä tiliä, mikä on vastoin valtion tukemassa asuntokannassa noudatettavan omakustannusperiaatteen henkeä. Aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) vuokranmäärityssäännöt edellyttivät, että kiinteistön omistaja vastaa, että kaikissa kiinteistön vuokrasuhteissa, siis myös alivuokrasuhteissa, noudatetaan omakustannusperiaatetta. Tämä vaade on sittemmin poistettu vuokranmäärityssäännöistä, sillä omistajalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta ohjata alivuokrauksena perittävää vuokraa.

Oikeus alivuokraukseen on sinällään perusteltu myös valtion tukemassa asuntokannassa, mutta vuokranantajalla tulisi olla mahdollisuus varmistaa, ettei alivuokrana peritty vuokra ylitä omakustannusvuokraa. Tämä myös suojelisi kaikkein heikoimmassa asemassa olevia, eli valtion tukemaan asuntokantaan alivuokralaisena päätyviä henkilöitä. 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 kieltää alivuokraus AHVL:n 26 §:n estämättä valtion tukemissa asunnoissa, jos vuokraa aiotaan periä enemmän kuin omakustannusvuokran verran.

Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä tarpeellinen ja perusteltu

SOA kannattaa lämpimästi lakiin lisättävää uutta 17a pykälää, joka velvoittaisi ilmoittamaan huoneistossa asuvista henkilöistä vuokranantajalle. Ilmoitusvelvollisuus on tärkeää muun muassa turvallisuuden takia. Esimerkiksi, kun asukkaat on ilmoitettu vuokranantajalle, huoltoyhtiö pystyy avaamaan oven muullekin kuin vuokrasopimukseen kirjatulle asukkaalle, jos muulta asukkaalta on avain kadonnut.

Asukasmäärään sidotut ehdot ovat yleisiä vuokrasopimuksissa, esimerkiksi henkilölukuun sidottu vesimaksu. Ilmoitusvelvollisuus varmistaa, että vuokranantajalle on ilmoitettu tarpeelliset tiedot.

Huoneenvuokralain 17 § säättää, että ”vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisten kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.” Kun asukkaiden ilmoittamisen yhteydessä on ilmoitettava asukkaiden peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa, vuokranantaja pystyy varmistamaan, että huoneiston käyttö vastaa laissa säädettyä.

Soveltamisala

SOA kannattaa lain soveltamisalaan esitettyä täsmennystä, jonka mukaan laki ei sovelleta ”sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.” Toisaalta SOA pitää perusteltuna, ettei laissa – kuten säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan – säädetäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta. Opiskelija-asuntoja vuokrataan eri mittaisilla sopimuksilla riippuen asukkaiden tarpeista, mutta asunnot on tarkoitettu nimenomaan asumiseen, henkilöiden kodeiksi, riippumatta asumisen kestosta. SOA haluaa korostaa, että lyhytaikainenkin opiskelija-asuminen tulisi lähtökohtaisesti katsoa AHVL:n piiriin.



Lyhytaikaisen tai tilapäisen asumisen rajoittaminen ulos AHVL:n soveltamisalasta helpottaa vuokra-asunnoissa tapahtuvaan luvanvastaiseen lyhytvuokraukseen puuttumista. Koska vuokralaisen oikeus alivuokraukseen on vahva, eikä sitä rajoittava ehto olisi pätevä, lyhytvuokraukseen puuttuessa on jouduttu aiemmin osoittamaan, että asunto on luovutettu lyhytvuokrauksena kokonaan, eikä alivuokrattu vain huoneiston osaa. Tämän näyttäminen toteen voi olla vaikeaa. Kun lyhytvuokraus rajataan kokonaan AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle, lyhytvuokrausta ei voi myöskään katsoa lain sallimaksi alivuokraukseksi.

Soveltamisalan rajausta on etupäässä tarkasteltu asuinhuoneistossa tapahtuvan lyhytvuokrauksen näkökulmasta. AHVL:n soveltamisalan kohdalla on myös syytä tunnistaa tämän käänköpuoli, asuminen, joka tapahtuu muissa kuin perinteisissä asuinhuoneistoissa. AHVL:n säännöksiin sisältyy keskeisiä asukkaan oikeuksia turvaavia tekijöitä. SOA pitää hyvänä, että lain 2 §:n perusteluissa mainitaan, ettei ”lain soveltumista sen soveltamisalaan kuuluvaan sopimukseen ei kuitenkaan voida yleensä sopimuksella kokonaan sulkea pois.” Tämä rajaa mahdollisuuksia tarjota tosiasiallisesti asumista, mutta sopimuksella, joka sulkee asukkaalta pois asukkaalle kuuluvia oikeuksia. Kansainvälisesti on esimerkkejä siitä, että heikoimmassa asemassa oleville on tarjottu asumista heikoissa oloissa ja ilman asumisturvaa määrittelemällä se sopimusteilse esimerkiksi ”huoneistovahtisopimukseksi” vuokrasopimuksen sijaan.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja