Esitys asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

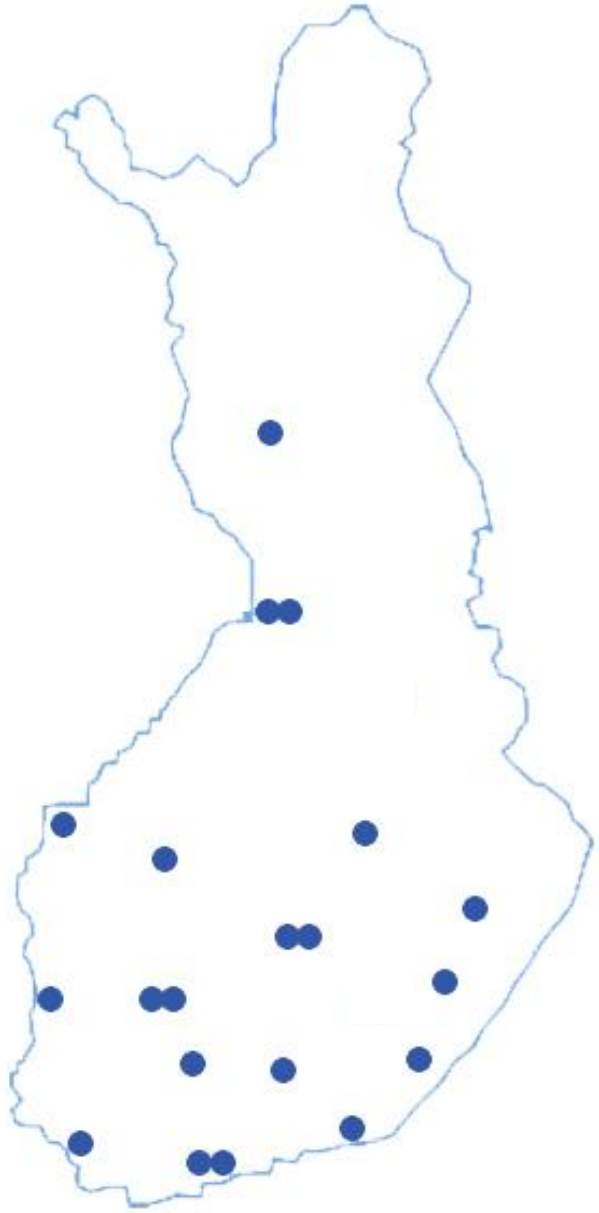
HE 33/2026 vp
Ympäristövaliokunnan kuuleminen 22.4.2026
Lauri Lehtoruusu

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Missio
SOA tukee ja luo edellytyksiä, että yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt voivat asumisella ja palveluilla mahdollistaa parasta opiskeluajan elämää.

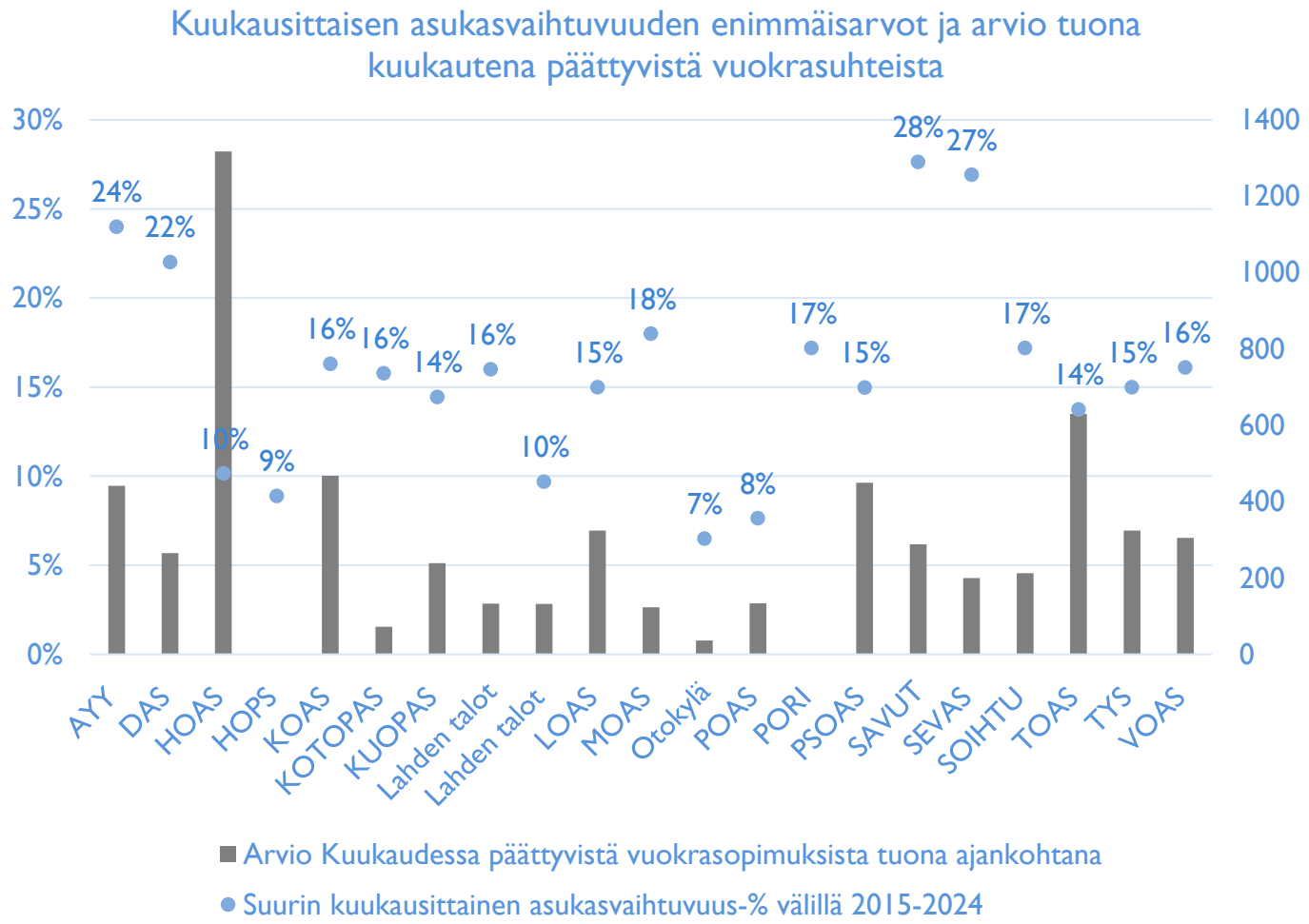
Visio
Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.

- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 20 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + SYL & SAMOK
- Jäsenyhteisöjen yli 45 000 asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle



14 päivän määräaika vakuuksien palauttamiselle on opiskelija-asumiselle ongelma 1/2

- Esityksessä määriteltäisiin 14 päivän määräaika vuokravakuuden palauttamiselle
- Opiskelija-asuminen on syklistä ja asukasvaihtuvuus suuri
- Vuosittain on kuukausia, jolloin asukkaita vaihtuu enemmän kuin monille toimijoilla kokonaisena vuonna
- Näinä kuukausina huoneistotarkastukset venyvät useammalle viikolle, vaikka työ ostetaan ulkoa ja resursoidaan hyvin
- Perittävät vakuudet pääsääntöisesti pieni suhteessa markkinatasoon, joten viivästymisestä asukkaalle aiheutuva haitta on kohtuullinen



14 päivän määräaika vakuuksien palauttamiselle on opiskelija-asumiselle ongelma 2/2

- Valmisteluvaiheessa kaavailtiin 30 päivän määräaikaa (+ vakiokorvaus), minkä arvioimme riittävän myös opiskelija-asuntokentällä
- Määräajan lyhentäminen ei ollut joulukuussa 2025 pidetyllä lausuntokierroksella, joten SOAlla ei ole ollut mahdollisuutta kommentoida muutosta
- Yksityiskohtaisissa perusteluissa jätetään epäselväksi, mikä kaikki voidaan katsoa perustelluksi syyksi ylittää määräaika
- Kiihdyttänee vallinnutta trendiä, jossa luovutaan vuokravakuudesta. Vaikutukset vuokralaisille kahdenlaisia.

Ratkaisuvaihtoehdot:

- Määräajan pidentäminen 30 päivään, jotta ruuhkakuukausinakin mahdollista ehtiä määräajan puitteissa
- Valiokunnan mietinnössä ohjausta siihen, mikä voidaan katsoa perustelluksi syyksi määräajan ylittämiseksi. Poikkeuksellisen korkea kuukausittainen asukasvaihtuvuus tulisi katsoa riittäväksi syyksi, jos vuokranantajan voidaan katsoa tehneen parhaansa määräaikaan ehtimiseksi.

Irtisanomisajan lyhentäminen on perusteltua, mutta vaikutukset opiskelija-asumisessa eivät merkittäviä

- Vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa esitetään lyhennettäväksi neljään kuukauteen, mitä sovellettaisiin vasta kahden vuoden asumisen jälkeen
- Opiskelija-asunnoissa keskimääräinen asumisaika on noin kaksi vuotta, mihin suhteutettuna kuuden kuukauden irtisanomisaika olisi pitkä
- Opiskelija-asuntojen vuokrasuhteet päättyvät harvoin irtisanomiseen vuokranantajan taholta
  - Opiskelun ja asumisoikeuden päättyminen – useimmat lähteneet aiemmin tai irtisanoutuvat itse
  - Perusparannukset
- Ei merkittäviä vaikutuksia opiskelija-asumisen käyttöön
  - Irtisanomisen jälkeen asukkaat useimmiten muuttavat pois selvästi ennen irtisanomisajan päättymistä vuokralaisen 1 kk irtisanomisajalla
  - Mahdollistaa myöhemmän irtisanomisen remonteissa, mutta remonteista ilmoitettava 6kk etukäteen (AHVL 21 §)

Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä tarpeellinen ja perusteltu

- Lakiin esitetään lisättäväksi uusi 17a pykälä, joka velvoittaisi ilmoittamaan huoneistossa asuvista henkilöistä.
- Lisäys on erittäin tervetullut ja tarpeellinen:
  - Turvallisuus: tieto asukkaista mahdollistaa esim. oven avaamisen, jos avain unohtunut
  - Vuokrasopimusvelvoitteiden toteutuminen: henkilölukuun perustuva vesimaksu
  - Huoneenvuokralain ehtojen toteutumisen valvonta: lähisukulaisten asumisoikeus ja alivuokrauksen ehdot (”enintään puolet asunnosta”)

Alivuokraus ja asunnon väliaikainen luovuttaminen valtion tukemassa asuntokannassa

- Huoneenvuokralaki ei sisällä erityisehtoja valtion tukeman asuntokannan alivuokrauksesta, jälleenvuokrauksesta tai huoneiston väliaikaisesta luovuttamisesta.
- Ympäristöministeriö on käynnistänyt näitä tarkastelevan lakihankkeen (YM008:00/2026)
- On ongelmallista, jos valtion tukemien asuntojen vuokraukseen on erityissääntöjä muualla kuin huoneenvuokralaissa
- Huoneiston väliaikainen luovuttaminen toisen käyttöön on opiskelija-asumisessa verrattain yleistä verrattuna muuhun valtion tukemaan asumiseen
  - Ulkomaan vaihtojaksot
  - Harjoittelu- ja opiskelujaksot tai kesätyöt toisella paikkakunnalla
- Väliaikaisen luovuttamisen rajoittaminen opiskelija-asumisessa heikentäisi merkittävästi kansainvälistymisen sekä työkokemuksen hankkimiseen liittyviä kannusteita
- Alivuokraus on vuokralaisen lähtökohtainen oikeus, jota rajaava ehto on AHVL:n mukaan pätemätön.
- Valtion tukemassa asuntokannassa noudatetaan omakustannusperiaatetta, mutta vuokranantaja ei voi selvittää, pitäydytäänkö alivuokrasuhteissa omakustannusvuokrassa, ja mikäli ei pitäydytä, ei voi puuttua asiaan
- Valtion tukeman asuntokannan alivuokraukseen voisi soveltaa huoneiston väliaikaisen luovuttamisen mallia (AHVL 18 §): vuokranantaja saisi perustellusta syystä kieltää alivuokrauksen, jos perittävä vuokra ylittäisi omakustannusvuokran

Kiitos!

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry