

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta, HE 33/2026 vp

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriötä lausumaan asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen lakien muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä. Ympäristöministeriö tarkastelee asiaa valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevan lainsäädännön näkökulmasta ja keskittyy lausunnossaan asuinhuoneistojen vuokrausta koskeviin asioihin. Ympäristöministeriö on osallistunut esitystä valmistelleeseen työryhmään.

Hallituksen esityksen tausta ja vaikutusarviointi

Hallituksen esityksen luvussa 1.1 (Tausta) kuvataan vuokra-asuntomarkkinaa nykyisessä suhdannetilanteessa. Kuten luvussa todetaan, vuokra-asunnoista noin kolmannes on valtion tukemia asuntoja. Tällä tarkoitetaan valtion tuen ehtojen mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevia vuokra-asuntoja. Valtion tukemien asuntojen määrä on 2000-luvulla vähentynyt, koska asuntoja on vapautunut rajoituksista enemmän kuin uusia on rakennettu. Asuntojen rakentaminen valtion tuella on painottunut kasvukeskuksiin ja erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin.

Esityksessä todetaan valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien nousseen vuonna 2025 vapaarahoitteisia vuokria nopeammin. Valtion tukemasta vuokra-asunnosta perittävä vuokra on määritettävä omakustannusperiaatteen mukaisesti, joten vuosina 2022–2024 tapahtuneen kustannusten ja erityisesti korkomenojen voimakkaan nousun seurauksena monet valtion tukemia asuntoja omistavat vuokratilayhteisöt ovat korottaneet vuokria poikkeuksellisen paljon. Suurimpia vuokrankorotuksia ovat tehneet eniten uudistuotantoa rakentaneet yhteisöt, joilla on paljon velkaa suhteessa asuntokannan kokoon.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus koostaa vuosittain katsauksen valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilanteesta ([Varke: Vuokra-asuntojen markkinakatsaukset](#)).

Vuoden 2025 katsauksen mukaan kolme neljäsosaa valtion tukemista vuokra-asunnoista sijaitsee kunnissa, joissa niiden keskivuokrat ovat vapaarahoitteisia vuokria edullisempia (49 kuntaa). Ero vapaarahoitteisiin vuokriin on suurin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Helsingissä ero oli noin 28 prosenttia, Espoossa ja Vantaalla noin 18–19 prosenttia. Valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta 21 prosenttia puolestaan sijaitsee kunnissa, joissa niiden keskivuokrat ovat vapaarahoitteisia vuokria kalliimpia (184 kuntaa). Monissa kunnissa kasvukeskusten ulkopuolella vuokra-asuntotarjonta voi

muodostua lähes kokonaan valtion tuella rakennetuista asunnoista eikä uudistuotantoa juurikaan ole.

Ympäristöministeriö yhtyy esityksen havaintoon siitä, että toimeentulotuen asumismenojen rajaukset sekä opiskelijoiden siirtyminen yleisestä asumistuesta opintotuen asumislisälle voivat lisätä pienituloisten ja opiskelijoiden tarvetta hakeutua aiempaa edullisempiin asumisratkaisuihin, ja tällaista hakeutumista jo tapahtuu. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen laatiman asunnottomuusselvityksen yhteydessä moni kunta on arvioinut kohtuuhintaisten asuntojen puutteen yhdeksi tekijäksi asunnottomuuden kasvun taustalla. Joissakin kunnissa katsotaan toimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen jääneen jälkeen vuokratasosta. ([Varke: Asunnottomat 2025](#).) Samanlaista viestiä on alueilta kuultu myös pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävän ohjelman puitteissa. Kustannusten nousun lisäksi riittävän edullisten asuntojen saatavuuteen vaikuttaa olemassa oleva asuntokanta: Valtion tukemasta asuntokannasta noin 28 prosenttia on yksiöitä, 47 prosenttia kaksioita, 20 prosenttia kolmioita ja loput suurempia. Asuntotuotannon painopiste on siirretty pienempiin asuntoihin yksin asumisen yleistyessä ja perheeseen pienentyessä. Asuntokanta uusiutuu kuitenkin hitaammin kuin kysyntä muuttuu, mistä voi seurata pulaa riittävän pienistä ja edullisista asunnoista.

Edellä kerrottua taustaa vasten on tärkeää, että hallituksen esityksessä on luvussa 4.2 arvioitu esityksen vaikutuksia alueellisesti erilaisen asuntotarjonnan kannalta.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin esitetyt muutokset

Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan kannalta on myönteistä, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain menettelysäännöksiä yleisesti selkeytetään.

Erityisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen hallinnointia parantaisi ehdotettu 17 a § vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä. Ympäristöministeriön tänä keväänä omaa lainvalmisteluaan varten tekemän kyselyn perusteella valtion tukemia vuokra-asuntoja tarjoavat yhteisöt pitkälti kannattavat tätä muutosta. Osalla yhteisöistä käytäntö jo vastaa lakiin esitettyä velvoitetta. Ilmoitusvelvollisuus tukisi myös mahdollisuuksia kohdentaa valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöä selkeämmin pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille.

Toiseksi lain 46 §:ään esitetty vuokrasuhteen päätyminen ilman irtisanomista yksin asuneen vuokralaisen kuoltua sekä esitetyt 46 a, 46 b ja 68 a §:n säännökset vuokralaisen kuoltua tai vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden osalta edistäisivät myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vapautumista uusien hakijoiden käyttöön, mikä on tärkeää nykyisessä kohtuuhintaisten asuntojen kysyntätilanteessa.

Ympäristöministeriöllä ei ole muutosehdotuksia esitykseen.

Ympäristöministeriön valmistelussa olevat esitykseen liittyvät kokonaisuudet

Ympäristöministeriön käynnissä olevista säädösvalmisteluhankkeista asuinhuoneistojen vuokraustoimintaan ja käyttöön liittyvät lyhytvuokrausta koskevien säännösten lisääminen rakentamislakiin ([YM002:00/2025](#)) sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen ([YM008:00/2026](#)). Viimeksi mainitussa hankkeessa tarkastellaan muun ohella asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaisia vuokraoikeuden siirtoa (ks. hallituksen esityksen s. 42), alivuokrausta ja huoneiston väliaikaista luovuttamista sekä lyhytvuokrausta valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, sekä muutoinkin valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentamista tarkemmin pienituloisille ja vähävaraisille.