

9.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausunto huoneenvuokralakien muutoksesta (HE 33/2026 vp)**Lausunnonantajasta ja taustaa**

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen noin 370 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka vuokraavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua lakiesityksestä ympäristövaliokunnalle. Olemme olleet aktiivisesti mukana lakiesityksen valmistelussa koko prosessin ajan. Nyt käsiteltävä esitys on alan merkittävin sääntelypäivitys yli 30 vuoteen.

Keskeiset periaatteet pysyvät perustellusti muuttumattomina

Hallituksen esityksen mukaan tarkoituksena ei ole muuttaa lain keskeisiä periaatteita, joiden katsotaan edelleen olevan ajantasaisia ja toimivia. Tavoitteena on huomioida nykyisen, vuonna 1995 annetun lain voimaantulon jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset ja toimintaympäristön muutokset. Tämä hallituksen esityksen lähtökohta on oikea. Suomessa on isossa kuvassa hyvin toimivat vuokramarkkinat, eikä perusteita koko järjestelmän uudistamiselle ole olemassa. Valmistelun yhteydessä on kuitenkin tunnistettu useita puutteita, joista iso osa on saatu hallituksen esitykseen kiitettävällä tavalla mukaan.

Esitys sisältää lukuisia parannuksia vuokramarkkinoiden toimivuuden kannalta

Hallituksen esitys sisältää monia tarpeellisia uudistuksia. Tiivistetysti voidaan todeta, että useat muutokset ovat käytännössä sellaisia, jotka tuovat nyt jo vuokramarkkinoilla vallitsevat käytännöt lakiin asti.

Tärkeimpänä käytännön muutoksena voidaan pitää mahdollisuutta sopia kaikesta viestinnästä sähköisiä kanavia käyttäen. Erityisen suuri merkitys tällä muutoksella on tilanteisiin, joissa vuokralainen tahallisesti pakoilee joko varoitusta tai vuokrasuhteen päättämismuutosta. Nykytilanteessa esimerkiksi häiritsevää elämää viettävä vuokralainen on voinut pitkittää todistettavasti

9.4.2026

tiedoksiannettavan purkuvaroituksen tiedoksiantoa jopa useamman kuukauden. Jatkossa varoitus saataisiin toimitettua kolmessa päivässä, mikäli vuokrasopimuksessa olisi tästä sovittu. Muutos on erinomainen.

Samoin tarpeellinen muutos kaikilta osin on vuokralaiselle säädettävä ilmoitusvelvollisuus kaikista huoneiston asukkaista. On ollut hyvin erikoista, että vuokralaisella on ollut lakisääteinen laaja oikeus käyttää huoneistoa esim. perheensä kanssa ilmoittamatta asukkaista vuokranantajalle. Tämä on aiheuttanut käytännön ongelmia esimerkiksi henkilöperusteisen vesimaksun kanssa.

Jatkossa tuomioistuin voisi tuomita yhdellä kertaa häätöprosessin yhteydessä vuokrat maksettavaksi myös häätöpääöstä seuraavan kuun loppuun saakka. Hallituksen esityksessä todetulla tavalla tämä muutos tulee säästämään kaikkien osapuolten kustannuksia sekä tuomioistuinlaitoksen resursseja.

Periaatteellisesti isona muutoksena voidaan pitää tupakointikielto-olettaman ottamista lakiin sekä sen ulottamista myös vanhoihin vuokrasopimuksiin. Pidämme tätä muutosta vuokranantajien lisäksi erittäin kannatettavana myös kansanterveyden sekä muiden asukkaiden näkökulmasta.

Esityksessä ehdotetaan myös uutta perustetta vuokranantajalle purkaa vuokrasopimus muun erittäin painavan syyn vuoksi. Lisäys on tarpeellinen ja sen perusteet on hyvin kuvattu hallituksen esityksessä. Erityisen ongelmallisia ovat olleet tilanteet, joissa vuokralainen on voinut syyllistyä esimerkiksi vakavaankin rikolliseen menettelyyn huoneiston/rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Jatkossa vuokranantajilla olisi nykyistä paremmat keinot turvata muiden asukkaiden asumisrauha ryhtymällä vuokrasopimuksen purkutoimenpiteisiin myös tällaisen huoneiston ulkopuolella tapahtuvan erittäin moitittavan käytöksen vuoksi.

Hallituksen esitys sisältää myös yksinomaan vuokralaisen asemaa vahvistavia muutoksia. Nämä koskevat uusia vaatimuksia vuokranantajan menettelylle vakuuden palauttamisen taikka pidättämisen osalta sekä vuokraa korotettaessa. Katsomme, että myös nämä esitetyt muutokset perusteluineen ovat hyväksyttäviä.

Irtisanomisajat suosivat edelleen poikkeuksellisen voimakkaasti vuokralaista

Esityksen merkittävin ongelma liittyy irtisanomisaikojen koskevaan muutokseen. Muutos on luonnollisesti oikeasuuntainen, mutta se jää puolitiehen. Esitys tarkoittaa sitä, että Suomessa olisi edelleen kaikkiin muihin verrokkimaihin

9.4.2026

nähdessä suurin epätasapaino vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisajoissa. Esitys on pettymys erityisesti vapaan markkinatalouden ja sopimusvapauden näkökulmasta.

Esityksessä on arvioitu virheellisesti, että sopimusvapauden lisääminen johtaisi siihen, että vuokralaiset joutuisivat automaattisesti hyväksymään epäedullisemmat irtisanomisajat ilman todellista vaihtoehtoa. Esitystä laadittaessa ei ole lainkaan ymmärretty vapaan markkinatalouden ja toimijoiden välisen kilpailun merkitystä asiakkaan näkökulmasta.

Mikäli vuokralaisen irtisanomisaikaa voitaisiin pidentää, laskisi vuokranantajan riski ns. tyhjästä kuukaudesta vuokralaisen vaihtuessa. Tämä hyöty voitaisiin jakaa vuokralaisen kanssa siten, että suostumalla pidempään irtisanomisaikaan vuokra olisi pienempi kuin yhden kuukauden irtisanomisajalla. Nyt esitetty sääntely estää tällaisen kilpailun jatkossakin vuokramarkkinoilla. Samalla on hyvä huomioida, ettei käsityksemme mukaan yhdessäkään Suomen verrokkimaassa vuokralainen voi pakottavan lainsäädännön turvin irtisanoa aina toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta vain yhden kuukauden irtisanomisajalla.

Hallituksen esityksen perusteella vaikuttaa siltä, että vuokralaisen äärimmäisen vahvaa irtisanomissuojaa perustellaan sillä, että Suomessa vuokranantajan irtisanomisoikeus olisi jotenkin muita pohjoismaita merkittävästi laajempi. Tämä ei kuitenkaan oikeuskäytännön perusteella pidä paikkansa.

Vaikka Suomen lainsäädännössä ei ole nimenomaista listausta hyväksyttävistä irtisanomisperusteista, on sellainen käytännössä muodostunut tuomioistuinikäytännössä. Nämä hyväksyttävät perusteet vastaavat hyvin pitkälti muiden pohjoismaiden lainsäädännöstä löytyviä listauksia. Vuokranantajan irtisanomisperusteet eivät siten tosiasiallisesti ole Suomessa vapaampia kuin muissa verrokkimaissa eikä tällä voida perustella vuokralaisen irtisanomisajan koskemattomuutta.

Ymmärrämme, että lainsäädännössä tulee olla vuokralaisen suojaksi rajat, jotta kohtuuttomia tilanteita ei pääse syntymään. Ehdottamamme muutos on kuitenkin erittäin maltillinen ja sen vaikutuksia vuokramarkkinoihin voitaisiin tiiviisti seurata.

Yllä olevin perustein esitämme, että lakiesityksen 52 §:n 4 momenttia muutetaan seuraavaan muotoon: *Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään **yli kahteen kuukauteen**, on mitätön.*

9.4.2026

Oikeus hävittää omaisuus, jonka myyntitulot eivät kata huolenpitokustannuksia

Lakiesitykseen sisältyvä kokonaan uusi säännös 68 a § selkeyttää vuokranantajan toimintamahdollisuuksia tilanteessa, jossa vuokralainen ilmoittamatta poistuu huoneistosta jättäen sinne kuitenkin jotain omaisuuttaan. Säännös on erittäin tarpeellinen, ja muissa pohjoismaissa vastaavaa sääntelyä on ollut jo vuosikymmeniä. Valitettavasti säännös on kuitenkin työryhmätyöskentelyn jälkeen muuttunut oikeusministeriön virkavalmistelussa huonompaan suuntaan.

Hallituksen esityksen mukaan mietinnöstä poikkeavalla tavalla (s. 99) *vuokranantajalla ei määräjän kuluessa kuitenkaan olisi oikeutta myydä omaisuutta vuokralaisen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa, taikka lahjoittaa tai hävittää omaisuutta, jos vuokranantajalla olisi aiheutta epäillä, etteivät myyntitulot kattaisi huolenpito- tai myyntikustannuksia.*

Tämä muutos on erittäin huono, koska se lisää säännöksen tulkinnanvaraisuutta sekä heikentää sen tarkoitusta saada asunnot mahdollisimman nopeasti niiden hylkäämisen jälkeen takaisin vuokramarkkinoiden käyttöön. Esitämme ensisijaisesti, että pykälä palautetaan työryhmämietinnön mukaiseen muotoon.

Asia voidaan korjata myös ympäristövaliokunnan mietinnöllä selkeyttämällä säännöksen soveltamista. Ellei pykälän sanamuotoon tehdä muutoksia, voidaan mietinnössä korostaa sitä, että pykälää sovellettaessa jätteenä tai muuna selvästi arvottomana omaisuutena tulisi pitää myös sellaista niin vähäarvoista omaisuutta, jonka arvo ei kata edes sen kuljettamisesta, varastoinnista taikka myymisestä aiheutuvia kustannuksia.

Siirtymäsäännös ja lakien voimaantulo

Pidämme hallituksen esityksen mukaista siirtymäsäännöstä perusteltuna. Esitetty voimaantuloaika on nähdäksemme riittävä ja lain voimaantulo verrattain pian sen hyväksymisen jälkeen on perusteltua.

Näkemyksemme mukaan vuokramarkkinoiden kannalta olisi kuitenkin selkeintä, että toimijat saisivat mahdollisimman pian tietoonsa tarkan päivämäärän, josta alkaen uutta lakia sovelletaan. Ympäristövaliokunnan käsiteltävänä on samanaikaisesti asunto-osaakeyhtiölakia koskeva esitys (HE 34/2026 vp), jonka voimaantuloksi esitetään 1.10.2026. Näkemyksemme mukaan myös huoneenvuokralakien voimaantulo olisi hyvä säätää selvyiden vuoksi samalle päivämäärälle.

9.4.2026

Valiokunnan tulisi lisätä lakiin tiedonsaantioikeus poliisiraporteista

Asumishäiriötilanteissa vuokranantajalla on perustellusti näyttötaakka häiriöiden todellisesta olemassaolosta. Yleisesti näyttöä saadaan parhaiten naapureilta. Käytännössä esiintyy kuitenkin tilanteita, joissa naapurit pelkäävät todistaa esimerkiksi järjestäytyneeseen rikollisryhmään kuuluvaa naapuriaan vastaan.

Käytännössä kaikki asumisalan järjestöt ovat esittäneet yhdessä useiden vuosien ajan, että vuokranantajille ja taloyhtiöille tulisi antaa oikeus saada poliisilta tarvittavat tiedot tarvittaessa häiritsevän elämän toteen näyttämiseksi. On valtava pettymys, ettei tämänkään hallituksen esityksen valmistelun aikana ole onnistuttu ratkaisemaan asiaa oikeusministeriössä. Kyse on yksinkertaisesta asiasta, jonka takana varmasti valtaosa kansanedustajista puolueesta riippumatta voisi seisoa.

Katsomme, että ympäristövaliokunnan tulee lisätä AHVL 14 §:ään seuraava säännös:

Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4-7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.

Yhteenveto

Kannatamme hallituksen esityksen hyväksymistä edellä esitetyn huomioon.

Suomen Vuokranantajat ry

Tarik Ahsanullah
lakiasiainjohtaja, varatuomari

LIITE: Tiivistelmä keskeisistä muutoksista