

Kirjallinen lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

HE 33/2026 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Isännöintiliiton jäseninä ovat ammattimaisia vuokra-asuntoja omistavia yhtiöitä (jäljempänä vuokrataloyhtiö), esim. kuntien omistuksessa olevia. Lisäksi isännöintiyrietykset tarjoavat usein isännöintipalveluita myös vuokrataloyhtiöille, ja isännöinti huolehtii vuokranantajan edustajana myös asunto-osakeyhtiöiden vuokratilojen vuokraustoiminnasta. Tätä kautta vuokra-asumiseen liittyvät asiat ovat olennaisesti esillä Isännöintiliiton toiminnassa. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti vuokrataloyhtiöissä asuvien suomalaisen elämään. Haluamme edistää ja tukea hyvää vuokranantajuutta.

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunto

Isännöintiliitto kannattaa esitystä kokonaisuutena. Ehdotetut muutokset ovat askelia oikeaan suuntaan, mutta kaikilta osin esitetyt muutokset eivät välttämättä ole riittäviä ratkaisemaan asumisessa esiin nousseita haasteita ja ongelmia, jotka liittyvät asumisrauhaan ja -viihtyisyyteen sekä asumisen sujuvuuteen.

Seuraavaksi nostamme esiin kolme teemaa, joihin esiin nousseet haasteet ja ongelmat liittyvät ja joihin Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota.

1 Häiriötilanteisiin puuttuminen ja hädän saaminen

Isännöintiliitto kannattaa esitystä siltä osin, kuin se parantaa vuokranantajien mahdollisuuksia puuttua tilanteisiin, joissa esim. vuokralainen rikkoo vuokrasopimuksessa sovittua velvoitetta tai kieltoa, tai vuokralainen viettää tai sallii vietettävän häiritsevää elämää huoneistossa. Vuokranantajan mahdollisuuksia puuttua näihin tilanteisiin parannetaan ehdottomalla lakiin lisättäväksi uusi peruste, jonka nojalla vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus muun erittäin painavan syyn vuoksi. Erittäin painava syy kattaisi jatkossa mm. tilanteet, joissa on samanaikaisesti kyse useammasta purkamisperusteesta, sekä tilanteet, joissa vuokralainen viettää häiritsevää elämää huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä eli muualla kuin huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Isännöintiliitto pitää vuokrasopimuksen purkuperusteita koskevan säännöksen täydentämistä uudella purkuperusteella ”erittäin painava syy” erittäin tärkeänä.



Erityisen tärkeä uusi purkuperuste on vuokralaisen naapureiden ja heidän kotirauhansa turvaamiseksi, koska ehdotettu purkuperuste kattaa nykyistä paremmin vuokrasuhteissa ilmenevät moninaiset häiriötilanteet. Paljon lehdistössä esillä olleissa tapauksissa, joissa on kerrottu ”huumekämppeiden” aiheuttamista häiriötilanteista, tulee jatkossa olemaan hyötyä ehdotetusta purkuperusteesta, koska mainituilla huumekämppeillä on laajat vaikutukset myös asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömään läheisyyteen. Häiritsevän elämän vaikutukset eivät aina välttämättä yksin tai ainoastaan vaikuta elettyyn elämään vuokrahuoneistossa vaan myös yhteisön yhteisiin tiloihin ja vaikkapa rappukäytävään.

Isännöintiliitto kuitenkin katsoo, että häiriötilanteisiin puuttuminen edellyttää mainitun uuden purkuperusteen lisäksi muita keinoja. Isännöintialan havaintojen mukaan entistä vaikeammat häiriötilanteet ovat lisääntymään päin. Niihin liittyy usein päihteiden käyttöä ja turvallisuushkia. Naapurit eivät uskalla tehdä ilmoituksia omalla nimellä, koska pelkäävät oman turvallisuutensa puolesta. Vaikka ilmoitukset olisivatkin tehty nimellä, niin naapurit usein kieltäytyvät tulemasta todistajiksi tuomioistuimeen oman turvallisuutensa takia. Lisäksi esiintyy tapauksia, joissa todistajat ovat jättäneet tulematta oikeudenkäyntiin, koska heitä on uhkailtu.

Näin ollen katsomme, että vuokranantajien tulisi saada käyttöönsä poliisin tai hätäkeskusjärjestelmän tiedot häiriöihin liittyvistä käynneistä vuokrahuoneistoissa, jotta häiriökäyttäytymistä koskevan näytön hankkiminen ei muodostu vuokranantajalle kohtuuttoman vaikeaksi. Huomion arvoista on lisäksi vuokranantajan kannalta, että vuokranantaja harvoin itse kokee tai näkee häiriökäyttäytymisen eikä pysty toimimaan todistajana oikeudenkäynnissä, vaan vuokranantaja on usein täysin riippuvainen naapureiden todistelusta. Tällä hetkellä näitä poliisin käyntitietoja ei pystytä hyödyntämään osana näyttöä mahdollisessa vuokrahuoneistoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä, mikä lisää riskiä siitä, että vuokranantajan kanne ei menesty. Koska hävittyyn oikeudenkäyntiin liittyy merkittävä kuluriski, muodostuvat todisteluun liittyvät haasteet jopa esteeksi purkaa vuokrasopimus, vaikka se on vuokranantajan ainoa keino puuttua ongelmatilanteisiin. Tämä tarkoittaa, että naapuristo kärsii jatkuvasti häiriöistä ja kokee uhkaa omalle tai perheen turvallisuudelle.

Isännöintiliitto esittää, että lakiin lisätään säännös vuokranantajan oikeudesta saada tarvittavilta osin hätäkeskusjärjestelmän tiedot poliisin käynneistä huoneistossa. Olennaisia ja tarpeellisia tietoja ovat tiedot sellaisista vakavista häiriöistä, joiden perusteella poliisi on jouduttu kutsumaan paikalle. Huoneistossa olevien henkilöiden nimi- tai muut henkilötiedot, epäilyt syyllistymisestä rikokseen tai muut vastaavat tiedot eivät ole välttämättömiä, joten niiden luovuttamista voidaan rajoittaa.

2 Tupakointi

Isännöintiliitto kannattaa ehdotettua olettasäännöstä siitä, että tupakointi olisi kielletty vuokrahuoneiston sisätiloissa, parvekkeella ja muussa huoneistoon liittyvässä sisä- tai ulkotilassa ja tupakointi näissä tiloissa jatkossa edellyttää vuokranantajan lupaa. Kannattamme myös ehdotusta siitä, että tupakointikiellon on tarkoitus tulla voimaan niin, että sitä sovellettaisiin myös jo olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Savuttomuuden edistäminen Suomessa edellyttää sitä, että tupakointi myös asunnoissa vähenee. Tupakointikielto vuokrasuhteissa on konkreettinen keino vähentää tupakointiin liittyviä terveyshaittoja asumisessa.

Isännöintiliiton mukaan on kuitenkin huomionarvoista, ettei vastaavaa tupakointikieltoa sisälly asunto-osakeyhtiölain muutosesitykseen (HE 34/2026 vp), ja pidämme tupakointia koskevaa sääntelyä eri asumismuotojen välillä epäonnistuneena kokonaisuutena. Asunto-osakeyhtiöissä asuviin vuokralaisiin



sovellettaisiin tupakointikieltoa, kun taas asunto-osakeyhtiöissä asuvat osakkaat ovat edelleen oikeutettuja tupakoimaan omassa huoneistossaan, ellei erillistä kieltä ole tupakkalain perusteella määrätty. Tupakoinnista aiheutuvat haitat ovat kuitenkin samanlaisia asumismuodosta riippumatta, ja samoissa asuinrakennuksissa on sekä vuokrattuja että omistajien käytössä olevia huoneistoja. Korjaustöiden tekeminen savun kulkeutumisen estämiseksi on usein liian kallista ja epävarmaa, jotta se olisi toimiva keino ehkäistä terveyshaitan aiheutumista naapurihuoneistoissa.

Isännöintiliitto katsoo, että tupakointikieltoja koskevaa sääntelyä tulisi tarkastella jatkossa kokonaisuutena ja arvioida, tulisiko sääntelyä yhdenmukaistaa asukkaiden yhdenvertaisuuden ja sen varmistamiseksi, että kenellekään ei omassa kodissa aiheutuisi tupakoinnista terveyshaittaa. Käytännössä sääntelystä aiheutuu haasteita myös esimerkiksi tupakointikieltojen valvonnan näkökulmasta.

3 Riittävät resurssit tuomioistuimelle sekä esitetylle pienriitamenettelylle

Isännöintiliitto katsoo, että lisääntyneiden vaikeasti hallittavien häiriötilanteiden ratkaisemiseen ei riitä lakiin esitetty purkuperuste eikä edes se, että poliisin tai hätäkeskusjärjestelmän tiedot häiriöihin liittyvistä käynneistä vuokrahuoneistoissa annettaisiin vuokranantajalle, vaan tämä edellyttää, että häiriöperusteiset häätöasiat käsitellään tuomioistuimissa riittävän nopeasti. Jos naapurit kärsivät jatkuvasti häiriöistä omassa kodissaan ja kokevat uhkaa omalle tai perheensä turvallisuudelle, on erittäin tärkeää, että tilanteet pystytään ratkaisemaan kohtuullisessa ajassa. Tällä hetkellä kohtuullinen aika ei välttämättä toteudu oikeudenkäyntien pitkien käsittelyaikojen vuoksi.

Eduskunta käsittelee parhaillaan uutta pienriitamenettelyä, jonka yhtenä hyvänä tarkoituksena on nopeuttaa tuomioistuin käsittelyä häätöasioissa. Samaan aikaan uhkana ovat kuitenkin tuomioistuinten resurssien leikkaukset ensi vuodelle. Häätöprosessien nopeuttamiseen tulisi päinvastoin lisätä resursseja.

Lisäksi monien vuokra-asumiseen liittyvien asioiden kannalta on ensisijaisen tärkeää, että ehdotetusta pienriitamenettelystä tulee toimiva. Yhtenä esimerkkinä voidaan todeta, että tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen irtisanomaan myös määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä perusteella. Yhtenä perusteena on tilanne, jossa vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn vuoksi. Nykyisessä tilanteessa, jossa työttömyys on kasvussa, on erityisen tärkeää, että tuomioistuin pystyy käsittelemään hakemuksen hyvin nopealla aikataululla, jotta määräaikainen vuokrasopimus ja tuomioistuimen hidas käsittely eivät muodostaisi estettä vuokralaisen työllistymiselle.

Helsingissä
9.4.2026

Kristel Pynnönen Andersson
vanhempi lakiasiantuntija
Isännöintiliitto
+358 40 579 69 78
kristel@isannointiliitto.fi



Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi