



HE 33/2026 vp – huoneenvuokralakien muutos

Eduskunnan ympäristövaliokunta 10.4.2026

Virpi Hienonen, johtava lakiasiantuntija, Suomen
Kiinteistöliitto ry.

Kannatamme esitystä pääkohdiltaan

- Kiitämme mahdollisuudesta osallistua lainvalmisteluun seurantaryhmässä
- Kannatamme esitettyä
 - Ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista
 - Tupakointikieltoa
 - Huoneistoon jätetyn omaisuuden siirtymistä
 - Häätöpäätöksen jälkeisen kuukauden vuokran tuomitsemismahdollisuutta
 - Tiedoksiantojen helpottamista
 - Muuttopäivää koskevaa muutosta
 - AHVL 55 §:n soveltamisalan laajennusta



Muutostarpeet

Asumisrauhaa turvattava tehokkaammin

- Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta parannettava
- Esitämme AHVL 14 §:ään lisättäväksi

”Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4, 6 ja 7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.”
- Toissijaisesti erillinen lainvalmistelu käynnistettävä välittömästi



Sopimuksen kesto selkeytettävä

- Esitetyssä muodossa kokonaisuus on entistä sekavampi
 - Esitämme, että
 - Säädetäisiin, että jos on sovittu määräaikaisen vuokrasopimuksen jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana, katsottaisiin määräaikaa koskeva ehto mitättömäksi
 - Ohjattaisiin selkeään irtisanomisen alkamisajankohdasta sopimiseen
- TAI
- Vaihtoehtoisesti jätettäisiin 4 ja 52 §:t ennalleen ja muutettaisiin vain 55 § HE:ssä esitetyllä tavalla



Muutos tapaan sopia vuokrasopimuksen kestosta

Sopimistapa	Tällä hetkellä	Esitysten tultua voimaan
(Perus) toistaiseksi voimassa oleva	X	X
(Perus) määräaikainen	X	X
Määräaikainen, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana	Vältetään sekä asuin- että liikehuoneiston vuokrauksessa, koska sopimistapa oikeuskäytännön mukaan tulkinnanvarainen	Jatkossa näin saa asuntojen osalta sopia, liikehuoneistojen osalta ei
Irtisanomisajan alkamisajankohdan siirto	Tyypillisempi tapa sopia kiinteä jakso sopimuksen alkuun	Jatkossa mitätön ehto uusissa asuntojen vuokrasopimuksissa ("Vanhoissa" asuntojen vuokrasopimuksissa ehto edelleen voimassa. Samoin kaikissa liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa.)
Irtisanomispäivän vuosittainen siirto (irtisanomisajan alkamisajankohdan vuosittainen siirto)	Harvoin sovitaan niin, että irtisanomispäivä olisi aina vuosittain esimerkiksi huhtikuun viimeinen päivä	Jatkossa näin saa sopia

Uudet 46 a ja 46 b §:t vaativat täsmennystä

- Vuokrahuoneistoon jääneen omaisuuden siirto-oikeus lähtökohtaisesti kannatettavaa
- Ongelmallinen
 - johtuen siitä, että siirron jälkeen vuokranantaja ei esityksen mukaan enää voi hakea omaisuudelle häätöä
 - Vuokranantajalla omaisuuden huolenpitovelvollisuus
 - Vain poikkeuksellisesti (46 b) siirtyy vuokranantajan omaisuudeksi
- Täsmennettävä
 - Ellei omaisuutta noudeta, siirryttävä ilmoituksen ja säädettävän määräajan jälkeen vuokranantajalle
 - Vähimmäisvaatimus - häädön hakemismahdollisuuden



Sopimusvapaus irtisanomisaikoihin

- Muutosesitykset vuokranantajan irtisanomisaikoihin kannatettavia
- Ongelmana vuokralaisen lyhyt irtisanomisaika ja siitä aiheutuva asuntomarkkinan tehottomuus – asunnot pois vuokrauskäytöstä
- Esitämme, että irtisanomisajoista saisi vuokrasopimusta tehtäessä sopia
 - Ei kuitenkaan voisi sopia vuokralaiselle 3 kuukautta pidempää, eikä vuokranantajalle 3 kuukautta lyhyempää aikaa.



Kiitos!

Kiinteistöliitto

- Kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio
- 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä). Jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä
- Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä
- Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO