

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Yksikönpäällikkö LsN Sofia Aspelund

MUISTIO

9.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

1. Esityksen tavoitteet

Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa yli 30 vuotta voimassa ollutta huoneenvuokralainsäädäntöä eli lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (jäljempänä AHVL) ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (jäljempänä LHVL) vastaamaan nykyajan tarpeita. Lisäksi esityksellä pyritään vähentämään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä, tulkinnanvaraisuuksia ja oikeudenkäyntejä.

2. Keskeiset ehdotukset

Digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi sekä AHVL:ssä että LHVL:ssä ehdotetaan laajennettavaksi erityisesti vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten ja varoitusten sähköisen tiedoksiannon käyttöalaa. Siltä osin kuin laeissa edellytetään todisteellista tiedoksiantoa, sen rinnalle ehdotetaan kahteen sähköiseen viestintäkanavaan perustuvaa tiedoksiantomallia. Myös molempien lakien sovittelusäännöksiä samoin kuin huoneistoon pääsyä koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkennettavaksi. Muut jäljempänä selostettavat muutokset koskevat ainoastaan AHVL:ää.

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännöksiä vuokrasopimuksesta, jossa yhdistyvät määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva sopimuskausi. Tämä sopimusmalli on jo pitkään ollut laajasti käytössä, mutta siitä ei ole aiemmin säädetty laissa, mikä on toisinaan aiheuttanut epäselvyyttä vuokrasuhteissa. Tällainen sopimus voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.

Irtisanomisaikaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Lisäksi pidemmän irtisanomisajan soveltuminen edellyttäisi jatkossa sitä, että huoneiston vuokrasuhde olisi välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, kun nykyisin pidempi irtisanomisaika tulee sovellettavaksi jo yhden vuoden yhtäjaksoisen vuokrasuhteen jälkeen. Muutosta sovellettaisiin vain niihin vuokrasopimuksiin, jotka on tehty lain voimaantulon jälkeen. Ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin sovellettaisiin siten edelleen nykyisiä irtisanomisaikoja, eli vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja

Postiosoite

Postadress

Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite

Besöksadress

Meritullinkatu 10
00170 Helsinki
Finland

Puhelin

Telefon

0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi

Fax

09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet

E-post, internet

kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

muussa tapauksessa kolme kuukautta. Vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaikaan ei sen sijaan ehdoteta muutoksia.

Vuokrasopimuksen purkamisperusteita ehdotetaan täydennettäväksi siten, että lakiin lisättäisiin yleinen purkamisperuste, jonka nojalla vuokrasopimus voitaisiin purkaa, jos siihen olisi ”muu erittäin painava syy”. Säännös siis laajentaisi purkamisperusteita niin, että vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään nykyisistä purkamisperusteista ei ainakaan selvästi soveltuisi tilanteeseen. Tällainen syy voisi olla esimerkiksi se, että vuokralainen syylistyy vakavaan väkivallantekoon huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä niin, että naapureiden kotirauha ja turvallisuudentunne heikkenevät merkittävästi. Arviointi perustuisi aina kokonaisarvioon.

Säännöksiä vuokrasuhteen jatkumisesta vuokralaisen kuoltua ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokrasuhde päättyisi jatkossa nykyistä sujuvammin ja nopeammin silloin, kun kuollut vuokralainen oli ollut huoneiston ainoa vuokralainen ja asunut siinä yksin. Ehdotuksen mukaan vuokrasuhde voisi tällaisissa tilanteissa päättyä ilman erillistä irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden lopusta, jonka kuluessa vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Lisäksi ehdotetaan säännöksiä vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja vuokranantajan oikeudesta siirtää se toisalle vuokrasuhteen päättyttyä. Niiden harvinaisten ja poikkeuksellisten tilanteiden varalta, joissa kukaan ei ryhdy hoitamaan kuolleen vuokralaisen asioita eikä tuomioistuin voisi määrätä perintökaaressa tarkoitettua toimitsijaa vuokralaisen kuolinpesään sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, ehdotetaan, että tuomioistuin voisi vuokranantajan vaatimuksesta määrätä, että huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuus siirtyisi vastikkeetta vuokranantajalle.

AHVL:ssä ei nykyisin säädetä tarkemmin vakuuden palauttamisesta eikä siitä, miten sen pidättämisestä on ilmoitettava. Ehdotuksen mukaan lakia täydennettäisiin tältä osin siten, että vakuus tulisi pääsääntöisesti palauttaa tai sen pidättämisestä tulisi ilmoittaa määräajassa vuokrasopimuksen päätymisestä tai siitä, kun asunnon hallinta on palautettu vuokranantajalle. Määräaika olisi 14 päivää.

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännökset, joiden nojalla omistusoikeus vuokralaisen tai muun huoneistossa asuneen henkilön huoneistoon ja siihen liittyviin tiloihin jääneeseen omaisuuteen voisi tietyissä tilanteissa siirtyä vuokranantajalle. Ehdotuksen mukaan omaisuus siirtyisi vuokranantajalle vasta tietyn määräajan kuluttua, ja vuokranantajalla olisi siihen saakka velvollisuus huolehtia omaisuudesta. Säännöksiä sovellettaisiin tilanteissa, joissa vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistoa enää käytetä. Sääntely koskisi siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tai muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut sieltä.

AHVL:ään kirjattaisiin vuokralaisen velvollisuus ilmoittaa huoneistossa asuvista henkilöistä. Tällainen velvollisuus sisältyy jo nykyisin hyvään vuokratapaan. Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi tupakointikieltoa koskeva olettamassäänös, joka koskisi myös voimassa olevia vuokrasopimuksia. Ehdotuksen mukaan tupakointi olisi jatkossa sallittua vain vuokranantajan luvalla, edellyttäen että luvan antamiselle ei olisi muuta estettä, kuten yhtiöjärjestyksen määräys.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tarkistettaviksi säännöksiä, jotka koskevat lain soveltamisalaa, vuokran korottamista, muuttopäivää sekä vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle. Uutta olisi myös, että vuokralaisen olisi vaadittaessa maksettava vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka tilanteessa, jossa käräjäoikeus velvoittaa hänet muuttamaan pois huoneistosta.

3. Esityksen valmistelu

Esityksellä toimeenpannaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmaan sisältyvä kirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Esitys on valmisteltu oikeusministeriön 22.11.2023 asettamassa työryhmässä, joka luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 20.12.2024 (Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:41). Mietintö oli lausuntokierroksella 19.12.2024–14.2.2025, ja oikeusministeriö vastaanotti mietinnöstä 78 lausuntoa. Jatkovalmisteluvaiheessa esitykseen tehtyjen periaatteellisesti merkittävien muutosten vuoksi oikeusministeriö järjesti asiassa toisen, kahteen asiakokonaisuuteen rajatun lausuntokierroksen aikavälillä 10.–23.12.2025. Tuolloin lausunnon antoi 29 tahoa.

Esitys on jatkovalmisteltu oikeusministeriössä työryhmän mietinnön ja siitä saadun lausuntopalautteen sekä toisella lausuntokierroksella saadun palautteen perusteella.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat valtioneuvoston hankesivulla tunnuksella OM100:00/2023.

4. Esityksen vaikutukset

Esityksen vaikutukset kohdistuvat noin 1,6 miljoonaan vuokralla asuvaan sekä noin 360 000 vuokranantajaan. Uudistus parantaa vuokramarkkinoiden toimivuutta ja lisää luottamusta niihin muun muassa vahvistamalla vuokrasuhteiden ennakoitavuutta, vähentämällä tulkintaepäselvyyksiä sekä helpottamalla sekä vuokranantajien että vuokralaisten toimintaa muuttuneessa toimintaympäristössä.

Vuokranantajien asemaa parantavat erityisesti irtisanomisaikaa koskevat muutokset, huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyn selkeyttäminen ja vuokrasuhteen päättymistä koskevat uudet säännökset vuokralaisen kuolemantapauksessa. Muutokset voivat nopeuttaa asuntojen palautumista vuokramarkkinoille ja parantaa asuntojen käytön tehokkuutta. Samalla ne voivat lisätä vuokraustoiminnan houkuttelevuutta etenkin yksityisten vuokranantajien näkökulmasta.

Vuokralaisten asemaa taas parantavat esimerkiksi vuokrankorotusta koskeva vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus, vakuuden pidättämistä ja palauttamismenettelyä koskevan sääntelyn täsmentyminen, sellaisen yleisesti käytössä olevan sopimustyyppin huomioiminen lain tasolla, jossa vuokrasuhde on aluksi määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi, sekä mahdollisuus hoitaa vuokrasuhteeseen liittyviä asioita aiempaa laajemmin sähköisesti.

Vuokranantajina toimiville yrityksille uudistus aiheuttaa jonkin verran hallinnollista lisätyötä esimerkiksi ilmoitusmenettelyjen, vakuuksien määräaikojen, sopimuspohjien ja järjestelmien päivittämisen vuoksi, mutta kokonaisuutena sääntelytaakan arvioidaan jäävän vähäiseksi. Sähköisen tiedoksianto- laajeneminen voi lisäksi pitkällä aikavälillä tuoda kustannussäästöjä.

Esityksellä ei ole suoria vaikutuksia julkiseen talouteen.

5. Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Sekä vuokralaisille että vuokranantajille tulisi varata riittävästi aikaa sopeuttaa toimintansa vastaamaan uuden sääntelyn asettamia vaatimuksia. Voimaantuloajankohtaa harkittaessa huomiota tulisi kiinnittää myös vuokramarkkinoiden kausivaihteluihin, sillä markkinoilla on

ajanjaksoja, jolloin muutto- ja vuokraustoiminta on tavanomaista vilkkaampaa. Voimaantuloajankohta tulisi pyrkiä ajoittamaan tällaisten kausien ulkopuolelle.

Uusia säännöksiä sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lakien voimaan tullessa voimassa oleviin vuokrasuhteisiin.