

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

Kommentteja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Vuokralaisten asemaan liittyvät keskeiset huomiot

Vuokralaiset ry pitää huoneenvuokralain uudistamista kokonaisuutena tarpeellisena ja ajanmukaisena. Samalla näemme, että esitykseen sisältyy useita kohtia, jotka heikentävät vuokralaisen asemaa. Näkemysmme mukaan asuinhuoneistojen vuokralainen on jo valmiiksi heikommassa asemassa vuokramarkkinoilla ja vuokrasuhteen ehdoista neuvoteltaessa. Tämänhetkinen markkinatilanne, jossa vuokralaisella on neuvottelumahdollisuudet, esimerkiksi vuokran määrän osalta on poikkeuksellinen. Vaikka esityksen perusteluissa viitataan osapuolten tasapainottamiseen, ehdotetut muutokset nojaavat vahvasti oletukseen vuokranantajan ja vuokralaisen tasaveroisesta neuvotteluasemasta. Todellisuudessa vuokrasuhde on rakenteellisesti epäsymmetrinen, ja vuokralaisen mahdollisuudet vaikuttaa sopimusehtoihin, asumisen päättymisen ajankohtaan tai muutostilanteisiin ovat usein rajalliset. Useat esityksen keskeisistä muutoksista, kuten vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen myynnin helpottamisen perusteella, siirtävät riskiä vuokranantajalta vuokralaiselle.

Lakiesityksessä ei helpoteta häiriöihin puuttumista, jota alan järjestöt ovat toistuvasti esittäneet:

Asumishäiriötilanteissa vuokranantajalla on perustellusti näyttöäkin 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.

Lain soveltamisala/ Lyhytaikaisen vuokrauksen rajan epäselvyys heikentää erityisesti nuorten vuokralaisten oikeussuojaa



UUOKRALAISET

2 § soveltamisala

Soveltamisala on epämääräinen ja perusteluteksti ei asiaa selvennä: " Pykälässä ei edelleenkään säädetäisi asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen vähimmäiskestosta. Vähimmäiskeston ohella merkitystä on myös sillä, voidaanko käyttöä luonnehtia tilapäiseksi. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon esimerkiksi se, mihin tarkoitukseen huoneisto vuokrataan. Esimerkiksi toiselle paikkakunnalle työkomennuksen vuoksi muuttavan henkilön asuminen on yleensä

pysyväisluonteisempaa kuin hotellissa majoittuvan matkailijan. Näin ollen laki voi tulla sovellettavaksi, vaikka huoneisto olisi vuokrattu lyhyeksikin ajaksi."

Esityksessä alle kolmen (3) kuukauden vuokrasuhteet rajautuvat lain asuinhuoneiston vuokrauksesta soveltamisalan ulkopuolelle. Tämä aiheuttaa merkittäviä käytännön ongelmia erityisesti nuorten vuokralaisten kohdalla.

Tyypillinen tilanne on, että nuori muuttaa kesätöiden ajaksi työvoimavetoiselle alueelle ja vuokraa asunnon juuri työsuhteen ajaksi, usein kahdeksi tai kolmeksi kuukaudeksi. Näissä tilanteissa vuokralaisella ei useinkaan ole riittävää tietoa, osaamista tai neuvotteluvoimaa vaatia vuokrasopimukseen nimenomaista kirjausta siitä, että lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan.

AHVL tarjoaa vuokralaiselle olennaisesti paremman oikeussuojan kuin lyhytaikaista vuokrausta koskeva sääntely. Nyt esitetty rajanveto johtaa siihen, että suoja jää tosiasiallisesti toteutumatta juuri niissä tilanteissa, joissa vuokralainen on kaikkein haavoittuvimmassa asemassa.

- ➔ Laissa tulisi selvemmin todeta, että vaikka majoitustoimintaa ei haluta mainita, niin tälle toiminnalle tyypillisiä piirteitä omaavat tilanteet, joissa huoneistoa markkinoidaan esim. booking.com- ja hotels.com-sivustoilla, ilmoitetaan varaus- ja peruutusehdot sekä sisään- ja uloskirjautumisajat, hintaa sisältyy siivous, liinavaatteet ja pyyhkeet, astiat ym.

Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen ja kahden vuoden kynns heikentävät asumisturvaa (52 §)

Uudistuksen keskeisin vuokralaista koskeva vaikutus liittyy vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämiseen. Asiakirjoissa todetaan, että neljän kuukauden irtisanomisaika siirtää asunnon uudelleen vuokraukseen liittyvän riskin vuokranantajalta vuokralaiselle ja heikentää merkittävästi vuokralaisen mahdollisuuksia etsiä uusi asunto etenkin tiukoilla markkinoilla

Lisäksi pidemmän irtisanomisajan soveltaminen edellyttäisi jatkossa, että vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, kun nykyisin pidempi irtisanomisaika tulee sovellettavaksi yhden vuoden yhtäjaksoisen vuokrasuhteen jälkeen.

Tämä muutos heikentää vuokralaisen asumisturvaa kahdella tavalla. Ensinnäkin asumisen ennakoitavuus heikkenee, kun vuokralainen on pidempään lyhyemmän irtisanomisajan piirissä. Toiseksi pitkäaikaisen asumisen tuottama suoja heikkenee, vaikka juuri pitkäaikainen asuminen tukee asumisen vakautta, yhteisöllisyyttä ja arjen suunnittelua.

Vaikka uudistus puhuu osapuolten tasavertaisuudesta, todellinen neuvotteluasema on monilla alueilla epätasapainossa vuokranantajan hyväksi. Ilman vahvempia suojaavia elementtejä lainsäädäntö ei käytännössä turvaa vuokralaista markkinatilanteissa, joissa vaihtoehtoja on vähän. Muutos siirtää riskiä vuokranantajalta vuokralaiselle.

Vuokralaiset ry esittää seuraavaa:

Vuokrasuhteen kesto ja irtisanomisajat

Vuokrasuhteen kesto	Vuokranantajan irtisanomisaika	Vuokralaisen irtisanomisaika
Enintään 1 vuosi	3 kk	1 kk
Yli 1 vuoden, mutta alle 2 vuotta	4 kk	1 kk
Yli 2 vuotta	6 kk	1 kk

Uudistuksen vaikutusten arviointi on puutteellinen erityisesti perheiden, pienituloisten ja ikääntyneiden osalta.

Lisäksi: 52 § irtisanomisaika

- Ehdotuksen mukaan sopimusehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, olisi mitätön.
- Lain perusteluissa todetaan, että jos sopimukseen kaikesta huolimatta sisältyisi edellä kuvattu sopimusehto, **sopimusta pidettäisiin alusta lähtien tavanomaiseen tapaan irtisanomisena toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena**. Tämän ajatuksen voisi kirjoittaa suoraan lakitekstiin, jotta sitä ei tarvitsisi etsiä perusteluista.

Olettamasäännös muuttopäivästä luo kohtuuttomia tilanteita

Esityksen mukaan jatkossa olettamasäännöksen mukainen muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vaikka osapuolet voivat halutessaan sopia muuttopäivästä toisin, käytännössä vuokralaisella ei useinkaan ole tosiasiallista mahdollisuutta neuvotella muuttopäivästä, erityisesti tiukoilla vuokramarkkinoilla.

Uuden asunnon vuokrasuhteen alkamispäivä ja vanhan päättymispäivä eivät esityksessä kohtaa. Tämä johtaa tilanteisiin, joissa vuokralaiselle syntyy todellinen ja konkreettinen ongelma: missä hän voi asua tai yöpyä vuokrasuhteiden välissä, esimerkiksi kuukauden vaihtuessa 31. ja 1. päivän välillä.

Sääntely siirtää järjestelmällisesti joustotarpeen ja riskin muuttotilanteessa vuokralaiselle.

Täysi-ikäistyvän lapsen yhteystietojen luovutusvelvollisuus on periaatteellisesti ongelmallinen

Pidämme erikoisena ja ongelmallisena esitystä, jonka mukaan täysi-ikäistävän lapsen yhteystiedot tulisi luovuttaa vuokranantajalle. Velvoite herättää kysymyksiä yksityisyydensuojasta, tietosuojan tarpeellisuusperiaatteesta sekä siitä, missä määrin vuokranantajalla on oikeus saada tietoja henkilöistä, jotka eivät ole vuokrasopimuksen osapuolia.

Ehdotus kohdistuu erityisesti nuoriin aikuisiin heidän itsenäistymisensä kynnyksellä ja on suhteeton tavoiteltuun hyötyyn nähden.

Huoneiston vuokralainen vastaa jo nykyisen lain mukaan vieraittensa ja lastensa eli huoneistossa oleskelevien henkilöiden tekemisistä.

Vakuus ja sen palauttaminen

Ehdotettu 8 § on pitkään kaivattu korjaus voimassa olevaan lainsäädäntöön, joka on jättänyt vuokravakuutta koskevan sääntelyn puutteelliseksi ja mahdollistanut käytännöt, joissa vuokralaisen oikeusturva on heikentynyt. Nykytilanteessa vakuuden palauttamisen viivästyminen ja perusteeton pidättäminen ovat olleet yleisiä, eikä vuokralaisella ole ollut selkeitä ja tehokkaita keinoja puuttua niihin.

Lakiesityksen mukaiset sitovat määräajat, kirjallinen perusteluvelvollisuus sekä vahingonkorvausvastuu aiheuttomasta pidättämisestä vahvistavat olennaisesti vuokralaisen asemaa ja pakottavat vuokranantajat huolelliseen ja läpinäkyvään menettelyyn. Kolmen kuukauden vuokraa koskeva enimmäisvakuus ja säännöksen pakottavuus ovat perusteltuja ja tarpeellisia vuokramarkkinoilla, joilla osapuolten tosiasiallinen neuvotteluasema on usein epätasapainoinen. Esitetty muutos korjaa nykyisen sääntelyn rakenteellisia puutteita, eikä sitä tule tältä osin vesittää jatkovalmistelussa.

13 § Tiedoksiannot:

Uudistuksen keskeinen osa koskee vuokrasuhteeseen liittyvien ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantoa. Erityisesti sähköisen tiedoksiannon sääntelyä selkeytetään ja sen käyttöalaa laajennetaan, mitä voidaan pitää myönteisenä kehityksenä. Perinteinen postitse tapahtuva tiedoksianto säilyy kuitenkin edelleen vaihtoehtona. Kokonaisuutena ohjeistukset tukevat vuokrasuhteiden sujuvaa hoitamista.

13 b Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Hallituksen esityksen 13 b §:ssä säädetään tilanteista, joissa vuokralainen on tuntematon, ja tällöin mahdollistetaan poikkeukselliset tiedoksiantomenettelyt vuokranantajan oikeusturvan turvaamiseksi. Sääntely on tältä osin perusteltua. Esitys ja siihen liittyvä ohjeistus eivät kuitenkaan huomioi vastaavaa tilannetta, jossa vuokranantaja on vuokralaiselle tuntematon tai tosiasiallisesti tavoittamattomissa.

Vuokrasuhteissa esiintyy tilanteita, joissa vuokrasopimus on siirtynyt esimerkiksi kuolinpesälle, konkurssipesälle, ulkomaiselle omistajalle tai muulle taholle ilman, että vuokralaisella on ajantasaisia tai t

toimivia yhteystietoja vuokranantajaan. Näissä tilanteissa vuokralaisen oikeusasema ja mahdollisuus hoitaa vuokrasuhdetta asianmukaisesti heikkenee olennaisesti.

Tämän vuoksi katsomme, että sääntelyä ja sitä koskevaa ohjeistusta tulisi täydentää siten, että myös **tuntemattoman tai tavoittamattoman vuokranantajan tilanteisiin** säädetään selkeät menettelyt tiedoksiantoa varten. Tämä parantaisi sääntelyn tasapainoa, ennakoitavuutta ja vuokralaisen oikeusturvaa sekä tukisi vuokrasuhteiden sujuvaa hoitamista myös poikkeuksellisissa tilanteissa.

Esitämme uutta momenttia:

- ➔ **13 c)** Mitä tässä pykälässä säädetään tuntemattomasta vuokralaisesta, sovelletaan vastaavasti myös tilanteissa, joissa vuokranantaja on vuokralaiselle tuntematon tai vuokranantajaa ei kohtuullisin toimin saada selville tai tavoitetuksi.

Vuokrasuhteen purkaminen

Vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus ehdotetaan laajennettavaksi siten, että vuokrasopimuksen purkaminen olisi mahdollista myös muun erittäin painavan syyn perusteella. perusteella 61 § kohta 7.

Ongelmaksi muodostuu lakiteksti kohdissa 61 § 7 kohta painava syy ja 62 § erittäin moitittava toiminta, jolloin varoitusta ei tarvita.

->Lain perusteluissa mainittu muun muassa *painava syy voisi siten olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja teko on objektiivisesti arvioiden omiaan merkittävästi heikentämään vuokralaisen naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. Arviointi perustuisi aina kokonaisarvioon, jossa otettaisiin huomioon teon tai menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen sekä huoneiston ja kiinteistön käyttöön, samoin kuin vaikutukset naapureiden turvallisuuden tunteeseen ja kotirauhaan. Arvioinnissa olisi lisäksi otettava huomioon, onko teko tai menettely ollut yksittäistä ja kertaluonteista vai jatkuvaa ja toistuvaa sekä kuinka välittömässä läheisyydessä huoneistoa, asuinrakennusta tai kiinteistöä se on tapahtunut. Lievemmät rikokset, kuten näpistys, tai rikokset, joilla ei ole merkittävää vaikutusta asumiseen tai naapurien yleiseen turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan, eivät yleensä edes toistuessaan riittäisi purkamisperusteeksi.*

-> Edelleen todetaan, että *Sopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella edellyttäisi ehdotetun 62 §:n 1 ja 3 momentin nojalla varoituksen antamista purkamisoikeuden käytöstä, paitsi silloin kun vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.*

Perusteluteksteissäkin jää avoimeksi mikä erottaa erittäin painavan syyn ja erittäin moitittavan toiminnan.



VUOKRALAISET

HE 33/2026 4 § ja AHVL 58 § yhteensovittaminen

HE 33/2026:ssa tuodaan esiin vuokrasopimusmalli, jossa sopimus on ensin määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Tällöin sopimuksen peruslähtökohta on, että vuokrasuhde **jatkuu automaattisesti**, ellei sitä erikseen irtisanota.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 58 § on kuitenkin kirjoitettu tilanteeseen, jossa määräaikainen vuokrasopimus **päätyy kokonaan** ja vuokrasuhteen jatkaminen edellyttää erillistä päätöstä. Siksi pykälässä vaaditaan, että vuokralainen ilmoittaa kolme kuukautta etukäteen haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta saadakseen korvauksen tekemistään asunnon arvoa parantavista töistä.

Ongelma syntyy silloin, kun jatkumisesta on jo sovittu vuokrasopimuksessa. Tässä tilanteessa vuokralaisen tahto jatkaa ja vuokranantajan suostumus siihen on ilmaistu jo sopimusta tehtäessä. Silti vuokralaisen pitäisi nykyisen sääntelyn mukaan tehdä vielä erillinen ilmoitus vain suojatakseen oikeutensa korvaukseen.

Tämä on epä johdonmukaista: sopimus jo olettaa jatkumisen, mutta laki edellyttää siitä silti erillistä varmistusta. Ilman täsmennystä vuokralainen voi menettää oikeutensa korvaukseen pelkästään muodollisen ilmoituksen puuttumisen vuoksi, vaikka hän toimii sopimuksen mukaisesti.

- ➔ **Siksi AHVL 58 §:ää tai sen soveltamisohjeita tulisi täsmentää niin, että silloin kun vuokrasopimuksen mukaan vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, vuokralaisen oikeus korvaukseen ei riipu erillisestä kolmen kuukauden ilmoituksesta.**

Kannatamme:

Vuokrankorotusten ilmoittaminen

Vuokrankorotuksista ilmoittamista koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi. Vuokranantajan on – halutessaan korottaa vuokraa – ilmoitettava korotuksesta sekä uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Pelkkä vuokrankorotusehto ei siten sellaisenaan riittäisi vuokrankorottamiseen, vaan vuokranantajan olisi aina myös ryhdyttävä aktiivisiin toimenpiteisiin, eli täytettävä ilmoitusvelvollisuutensa asianmukaisesti.

Tupakointikielto

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi tupakointikieltoa koskeva olettasäännös, joka ulottuisi myös voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.

Lisätietoja:

Anne Viita

anne.viita@vuokralaiset.fi

puh 050 588 3483

