

Asiasi ajaja!



Anne Viita

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 33/2026 vp Hallituksen esitys
eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston
vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Vuokralaiset VKL ry 80 v.

Vuokralaiset ry on pitkän linjan vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvontajärjestö.

Tarjoamme tukea ja tietoa asiakkaillemme, edistämme vuokralaislähtöistä lainsäädäntöä sekä seuraamme vuokramarkkinoiden toimivuutta.

Toimimme rajallisilla resursseilla 60 - 80 %:lla työajalla.

Vuokralaiset VKL näkökulmia:

- Uudistus on kokonaisuutena tarpeellinen ja ajanmukainen
- Vuokralainen on lähtökohtaisesti heikommassa neuvotteluasemassa
- Useat muutokset siirtävät riskiä vuokranantajalta vuokralaiselle

AHVL 14 § – Asumishäiriöt

Ongelma:

Asumishäiriöissä näyttötaakka on vuokranantajalla, mutta vakavissa tilanteissa naapureihin nojaava todistaminen ei ole realistista eikä turvallista.

Pykäläesitys (lisäys AHVL 14 §:ään):

Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä siltä osin kuin tiedot ovat välttämättömiä AHVL 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdan mukaisten purkuperusteiden näyttämiseksi.

Lain soveltamisala – lyhytaikainen vuokraus

Soveltamisalaa koskeva rajanveto on epäselvä

Alle kolmen kuukauden vuokrasuhteet rajautuvat lain ulkopuolelle

Vaikutukset kohdistuvat erityisesti nuoriin ja määräaikaisiin
työntekijöihin

Vuokralaisella ei usein ole tietoa tai neuvotteluvoimaa varmistaa
AHVL:n soveltuminen

Majoitustoimintaa muistuttavat piirteet tulisi rajata selkeämmin
(siivous, linavaatteet, sisään- ja uloskirjautumiset)

Vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen

- Esityksen keskeisin vuokralaiseen kohdistuva muutos
- Vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään
- Pidempi irtisanomisaika edellyttää jatkossa kahden vuoden asumista
- Heikentää asumisen ennakoitavuutta ja asumisturvaa
- Perustellaan asunnon myynnin helpottamisella → riski siirtyy vuokralaiselle

Vuokralaiset ry:n esitys: irtisanomisaikojen porrastusta

Vuokrasuhteen kesto	Vuokranantajan irtisanomisaika	Vuokralaisen irtisanomisaika
Enintään 1 vuosi	3 kk	1 kk
1–2 vuotta	4 kk	1 kk
Yli 2 vuotta	6 kk	1 kk

Irtisanomisajan alkaminen ja sopimusehdot (52 §)

Ehto, jonka mukaan irtisanominen alkaisi vasta määräajan jälkeen, 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

Muuttopäivä olisi vuokrasuhteen päättymispäivä

Vuokralaisella ei usein ole tosiasiallista mahdollisuutta neuvotella muuttopäivästä

Vuokrasuhteiden väliin voi jäädä asumisaukko

Joustotarve ja riski siirtyvät vuokralaiselle

Täysi-ikäistyvän lapsen yhteystietojen luovutus

Velvoite on periaatteellisesti ongelmallinen

Herättää kysymyksiä yksityisyydensuojasta ja tarpeellisuusperiaatteesta

Kohdistuu erityisesti nuoriin aikuisiin

Suhteeton tavoiteltuun hyötyyn nähden, vuokralainen vastaa jo nyt vieraittensa ja lastensa tekemisistä

Vakuus ja sen palauttaminen

- Pitkään kaivattu korjaus puutteelliseen sääntelyyn
- Sitovat määräajat ja perusteluvelvollisuus parantavat oikeusvarmuutta
- Aiheettomasta pidättämisestä seuraa vastuu
- Kolmen kuukauden enimmäisvakuus on perusteltu

Tiedoksiannot 13 §

- Sähköisen tiedoksiannon selkeyttäminen on myönteistä
- Postitse tapahtuva tiedoksianto säilyy vaihtoehtona
- Poikkeussäännös koskee vain tuntematonta vuokralaista
- Tilanne, jossa vuokranantaja on tuntematon tai tavoittamaton, jää huomioimatta

-> Vuokralaiset ry esittää vastaavaa säännöstä myös tuntemattoman vuokranantajan tilanteisiin (uusi 13 c §).

Vuokrasuhteen purkaminen (61–62 §)

- Purkamisperusteita laajennetaan: “erittäin painava syy”
- Lakitekstin ja perustelujen välinen rajanveto epäselvä
- Ero “erittäin painavan syyn” ja “erittäin moitittavan toiminnan” välillä jää avoimeksi
- Tarve selkeyttää sääntelyä oikeusvarmuuden vuoksi

HE 33/2026 4 § ja AHVL 58 §

- Uusi sopimusmalli: määräaikainen → toistaiseksi voimassa oleva
- AHVL 58 § edellyttää silti erillistä kolmen kuukauden ilmoitusta
- Vuokralainen voi menettää korvausoikeuden muodollisesta syystä

Kannatamme esityksessä

- Vuokrankorotusten ilmoitusvelvollisuuden täsmentäminen
- Tupakointikieltoa koskeva olettamasaännös myös voimassa oleviin sopimuksiin