

21.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen 22.4.2026

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

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (jäljempänä KKV) esittää lausuntonaan seuraavaa:

Esityksen 8 §:n osalta KKV katsoo, että vuokravakuus tulisi palauttaa tai vapauttaa heti vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralainen tarvitsee vakuuden nopeasti käyttöönsä, jotta tällä on esimerkiksi mahdollisuus asettaa uuteen vuokrasopimukseen vaadittava vakuus. KKV katsoo, että pidempi vuokravakuuden palautusaika suosisi yksipuolisesti vuokranantajaa vuokralaisen vahingoksi.

KKV:n havaintojen mukaan vakuutta koskevat ongelmat liittyvät siihen, onko vakuuden pidättämiseen asianmukaiset perusteet, ei niinkään vuokranantajan passiivisuuteen. Ehdotettu säännös ei tule ratkaisemaan näitä ongelmia. KKV katsoo, että vakuuden palauttamista koskevassa 8 §:ssä tulisi lisäksi säätää vuokralaisen oikeudesta itse korjata puutteellisesti tehty siivous tai huoneiston kunto.

Kuluttaja-asiamies ja KKV:ssä toimiva kuluttajaneuvonta vastaanottaa paljon kuluttajien ilmoituksia siitä, että vaikka vuokralainen on mielestään tehnyt lähtösiivouksen huolellisesti, vuokranantaja esittää väitteen huonosta siivouksesta, teettää siivouksen kolmannella taholla ja laskuttaa vuokralaista siivouksesta tai pidättää siivouksen kustannukset vuokralaisen asettamasta vakuudesta. Siivouksen teettämisestä aiheutuvat kustannukset voivat nousta hyvinkin suuriksi, ilman että vuokralaisella on minkäänlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa asiaan. Vuokralaisella ole aidosti mahdollisuutta puolustautua esitettyjä väitteitä vastaan. Sama ongelma koskee sitä, että asunnon väitetään olevan huonommassa kunnossa kuin mikä vastaa asunnon normaalia kulumista.

KKV pitää näin ollen suurena epäkohtana sitä, että vuokralaiselle ei säädettä oikeudesta uusien väitettyä siivousta kustannuksellaan kohtuullisessa ajassa. Kuluttajansuojalaissa, joka asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tavoin, on säädetty heikomman suojaksi, tunnistetaan tuotteen tai palvelun myyneen elinkeinonharjoittajan oikeus kustannuksellaan kohtuullisessa ajassa korjata myyty virheellinen tavara tai palvelu. (KSL 5:18 ja 18a, 8 luvun 18§). KKV katsoo, että vuokralaisen oikeudesta säätämisen yhteydessä tulisi lisäksi säätää lain 20 §:ä vastaavasti siitä, että "vuokranantajan on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokralaiselle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina".

KKV vastustaa 52 §:n 2 momentissa tarkoitettua vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen.

21.4.2026

KKV vastustaa myös sitä, että jatkossa vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa sovellettaisiin vasta kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, nykyisen vuoden asumisajan sijaan.

KKV korostaa, että vuokrasopimuksessa on kysymys välttämättömyyspalvelusta ja lainsäädännön taustalla on nimenomaisesti tarve sopimussuhteen heikomman osapuolen, eli vuokralaisen, suojaamiselle. KKV katsoo, että ehdotettu muutos heikentää vuokralaisen asemaa. KKV pitää heikennystä erittäin olennaisena varsinkin, kun samalla sekä lyhennettäisiin irtisanomisaikaa että säädettaisiin pidemmästä asumisajasta vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan alkamiselle. KKV katsoo, että voimassa olevaa säännöstä ei tule muuttaa.

KKV kiinnittää huomiota myös ehdotuksen sovittelua koskeviin säännöksiin ja se yhtyy esityksen sivulla 96 asiasta esitettyyn lausuntopalautteeseen. Myös KKV kiinnittää huomiota siihen, että säännökset poikkeavat muusta kulutushyödykkeitä koskevasta sääntelystä kuluttajan vahingoksi ja, että sovitteluvaatimuksen esittämisajankohtaa ja sovittelun ajallisia vaikutuksia rajoitetaan tarkoilla säännöillä, toisin kuin yleissäännösten mukaisessa sovittelussa. KKV katsoo, että sovitteluun tulee ensisijaisesti soveltaa kuluttajansuojalain 4 luvun säännöksiä, joita tarvittaessa voitaisiin täydentää huoneenvuokralain säännöksillä siltä osin, kun sille on perusteita. KKV pitää tarpeellisena, että ehdotettua sääntelyä yhdenmukaistettaisiin muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa.

KKV pitää ehdotettua kuukauden ilmoitusaikaa vuokran korotuksille (27§ 2 mom.) liian lyhyenä. KKV katsoo, että korotetun vuokran tulisi tulla voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksesta. Pidempi korotusaika olisi tarpeen erityisesti silloin, kun vuokran kertakorotus on huomattava esimerkiksi sen vuoksi, että vuokranantaja käyttää oikeuttaan vedota vuokrankorotusehdon tai -perusteen taannehtivaan vaikutukseen. KKV katsoo, että kahden kuukauden ilmoitusaika ei heikentäisi vuokranantajan oikeutta muutokseen, mutta jättäisi vuokralaiselle aikaa sopeuttaa taloutensa tulevaan muutokseen. Säännös olisi tällöin myös yhdenmukainen lain 32 §:n 1 momentin kanssa.

KKV katsoo, että muuttopäivää koskeva oletettasäännös tulisi pitää ennallaan (68 §). Ehdotettu muutos on omiaan aiheuttamaan kustannuksia ja haittaa vuokralaiselle, kun tämä ei pääse suoraan muuttamaan asunnosta seuraavaan, vaan joutuu esimerkiksi varastoimaan tavarat päiväksi.

Lisäksi KKV pitää huoneistoon jääneen omaisuuden osalta (68 a §) ehdotettua yhden kuukauden aikaa liian lyhyenä. Aika on lyhyt verrattuna esimerkiksi löytötavaralain ja lain elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine mukaiseen kolmen kuukauden aikarajaan. Myös Ruotsissa on käytössä kolmen kuukauden määräaika.

Essi Teljo
erityisasiantuntija