

LAUSUNTO

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

Yleisesti

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) kiittää mahdollisuudesta tulla asiassa kuulluksi. KVKL pitää hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia kokonaisuutena onnistuneina ja tasapainoisina. Esityksessä on onnistuttu tunnistamaan vanhentunut sääntely sekä löytämään ratkaisuja nykysääntelyn haasteisiin.

4 § 2 mom. Vuokrasopimuksen kesto sekä 52 § 4 mom.

AHVL:ään ehdotetaan lisättäväksi säännöksiä, jotka mahdollistavat vuokrasopimuksen, jossa on ensin määräaikainen jakso ja sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Sopimus voitaisiin lähtökohtaisesti irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Tämä vähimmäiskesto sitoisi molempia osapuolia yhtä lailla. Samalla luovuttaisiin nykyisestä sopimisen mallista eli ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimisesta.

KVKL kannattaa esitystä sopimuksen kestoja koskevien säännösten muuttamisesta siten, että jatkossa sopimuksen pysyvyydestä sopiminen tehtäisiin ns. yhdistelmämallilla (määräaikainen, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena). Selkeyden ja yhdenmukaisuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista samalla estää se, että vuokrasopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta voitaisiin myös edelleen sopia nykykäytännön mukaisesti (52:4).

Käytännössä vuokrasuhteen osapuolet mieltävät sopimuksen olevan määräaikainen myös tilanteissa, joissa on nykyään sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Jo termi itsessään ”irtisanomisajan alkamisajankohdan siirtäminen” on monimutkainen ja hankala maallikon ymmärtää.

Nämä sääntelyratkaisut tulisivat yhdessä selkeyttämään nykytilaa ja olisivat ymmärrettävämpiä niin vuokrasuhteen osapuolten kuin vuokravälittäjien kannalta.

4 §:n sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi. Pykälässä on syytä käyttää sanaa ”loppuun”.

AHVL 4 §:n 2 momenttia ehdotetaan esityksessä muutettavaksi seuraavasti: ”Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan **lopussa**. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä”.

Hallituksen esitykseen pykälän sanamuotoa on muutettu verrattuna työryhmän mietintöön siten, että sana ”loppuun” on muutettu muotoon ”lopussa”. Nyt ehdotettu sanamuoto (lopussa) on omiaan aiheuttamaan tulkinnanvaraisuutta pykälään. Sen tarkoituksena on säännöskohtaisten perustelujen mukaan, että vähimmäisajan eli määräajan kuluessa vuokrasuhde voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Ehdotetulla muotoilulla pykälää on sanamuotonsa mukaisesti mahdollista tulkita myös siten, että irtisanomisen voi suorittaa vasta määräajan lopussa, jolloin irtisanomisaika alkaisi siis kulumaan vasta määräajan lopusta ja sopimus päättyisi aina vasta paljon myöhemmin kuin määräajan loppuun irtisanomisajan kuluttua. Tämä ei vastaa pykälän tarkoitusta.

Lain voimaantulo

Vuokrauksen sesongit huomioiden pidämme ehdottomana, että lain voimaantulo ajoittuu syksyyn (esim. lokakuu). Välitysalan toiveena on lisäksi, että voimaantuloajankohta voisi olla jokin muu, kuin kuukauden ensimmäinen tai viimeinen päivä. Kuun vaihde on vuodenajasta riippumatta kaikista kiireisin aika välittäjille, kun samanaikaisesti asukkaita vaihtuu paljon ja uusia sopimuksia allekirjoitetaan.

Siirtymäsäännös ja tahdonvaltaisuus

Ehdotetun siirtymäsäännöksen mukaan:

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Lisäksi: Tämän lain 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 ja 5 momenttia, 27 §:ää, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia sekä 68 §:ää ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, **jollei toisin sovita**.

Hallituksen esityksen sivulla 163 todetaan: ”Lakeja ehdotetaan sovellettavan pääsääntöisesti myös niiden voimaantullessa olemassa oleviin ja siis ennen niiden voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuviin sopimussuhteisiin. Ehdotetuilla laeilla ei kuitenkaan muutettaisi sitä, mitä sopimussuhteen osapuolet ovat jo sopineet, eikä siten puututtaisi sopimussuhteiden pysyvyyteen tai osapuolten perusteltuihin odotuksiin. Eräitä 1. lakiehdotuksen säännöksiä ei kuitenkaan ehdoteta sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jollei osapuolten kesken toisin sovita. Tällaisia säännöksiä ovat 1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momentti, 8 §:n 1 ja 5 momentti, 27 §, 52 §:n 2 ja 4 momentti ja 68 §. Jos osapuolet eivät siis ole **ennen lain voimaantuloa tai sen jälkeen** toisin sopineet, sovelletaan ennen 1. lakiehdotuksen voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin perustuviin sopimussuhteisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jos kyse on edellä mainituista säännöksistä”.

Käsittääksemme esitöissä siis hyväksytään nimenomaisesti myös ennen lain voimaantuloa tapahtuva toisin sopiminen. Jotkut välityslitokset ovat jo nyt saaneet valvutuneilta toimeksiantaja vuokranantajilta pyyntöjä huomioida uusi ehdotettu lainsäädäntö osana toimeksiantoa ja vuokrasopimusta. Tämä aiheuttaa käytännön haasteita toimeksiantojen hoitamisesta, ja mahdollisesti myöhemmin vuokrasuhteessa.

Ennakoiva sopiminen on ensinnäkin ongelmallista, koska ehtojen laatiminen on jopa ammattilaisille käytännössä vaikeaa, ja ne jäävät helposti epäselviksi. Toistaiseksi myöskään ehdotetun lain tarkka voimaantuloajankohta ei ole tiedossa ja ehdotetun lain sisältö voi luonnollisesti vielä muuttua, mikä tekee ehdoista epävarmoja ja altistaa ne tulkintariidoille.

Tilanne on ongelmallinen myös vuokralaisen kannalta. On kyseenalaista, voiko vuokralainen ymmärtää ehtojen merkityksen tai tehdä aidosti tietoisien päätöksen niihin sitoutumisesta, erityisesti kun uutta lainsäädäntöä ei ole vielä vahvistettu. Epäselvää myös on, miten laaja tiedonantovelvollisuus vuokravälityslitokkeella on vuokranantajille ja vuokralaisille uuden lainsäädännön ennakoidusta sisällöstä, voimaantulosta sekä vaikutuksesta ja merkityksestä vuokrasuhteen osapuolten asemaan, mikäli sopimukseen lisättäisiin uutta voimaan tulevaa lakia koskevia sopimusehtoja jo ennakoidusti.

Todettakoon lisäksi, että esimerkiksi 52 §:n 2 momenttia koskevissa säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan soveltamisesta vain seuraavaa (s. 140): ”Ehdotettu muutos koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä vuokrasopimuksia. Näin ollen ennen lain voimaantuloa tehtyihin

vuokrasopimuksiin sovellettaisiin edelleen vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa, jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden”.

KVKL:n näkemyksen mukaan ehdotettu siirtymäsäännös (“*jollei toisin sovita*”) on perusteltu, mutta liian avoin. Säännöstä tulisikin täsmentää siten, että momentissa mainittujen säännösten soveltamisesta voidaan sopia toisin vasta sen jälkeen, kun laki on tullut voimaan. Täsmennys parantaisi sopimusten selkeyttä sekä vähentäisi tulkintariskejä ja mahdollisia myöhempiä epäselvyyksiä vuokrasuhteessa noudatettavista säännöistä.

68 § Muuttopäivä

KVKL kannattaa ehdotusta siitä, että lain mukainen muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, jollei toisin sovita. Tämä oletama vastaa vuokrasuhteissa jo nykyisin hyvin laajasti noudatettua sopimuskäytäntöä. On sekä nykyisen että uuden vuokralaisen etu, että muuttopäivä on lähtökohtaisesti vuokrasopimuksen päättymispäivä, jolloin siirtymät seuraavaan asuntoon ovat sujuvia.

Sopimusvapaus irtisanomisajoista

Yleisesti todettakoon, että välitysala ei kannata sopimusvapauden lisäämistä irtisanomisaikoihin ja tällaista ehdotusta ei hallituksen esitykseen sisällykään. Vuokramarkkinan erityispiirteiden vuoksi sopimusvapauden lisääminen osapuolten irtisanomisaikoihin aiheuttaisi merkittäviä käytännön haasteita. Tietty yhtenäisyys ja johdonmukaisuus on kokonaisuutena paras ratkaisu.

Esimerkki jos sopimusvapautta lisättäisiin vaikkapa siten, että vuokralaisen irtisanomisajoista voitaisiin sopia nykyistä joustavammin:

Asunnosta pois lähtevällä vuokralaisella on 1 kuukauden irtisanomisaika. Uutta vuokralaista valittaessa voisi syntyä tilanne, jossa hakijoilla on sovittu omissa vuokrasuhteissaan eri pituiset irtisanomisajat (esimerkiksi 2 ja 3 kuukautta). Tämä lisää riskiä siitä, että asunto jää tyhjilleen useiksi kuukausiksi odotettaessa uuden vuokralaisen sopimuksen päättymistä.

Kunnioittavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Lausunnonantajasta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen vaikuttamisen järjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat 10 jäsenryhmittymää (Huoneistokeskus, Kiinteistömaailma, OP Koti, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi, Sp-Koti Oy, Bo LKV, Roof LKV ja Habita), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3500:n. Järjestö edustaa lähes 90 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.