

HE 33/2026 vp

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Heli Yli-Kauppila
lakimies, varatuomari, LKV
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

22.4.2026



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Yleistä

- Välitysala pitää esitystä kokonaisuutena onnistuneena
 - Esityksessä ei ole asiallisia muutostarpeita
 - Esityksessä on onnistuttu tunnistamaan vanhentunut sääntely sekä löytämään ratkaisuja nykysäätelyn haasteisiin

Erityiset kiitokset välitysalan puolesta:

- Sopimuksen pysyvyydestä voitaisiin jatkossa sopia ns. yhdistelmämallilla (määräaikainen, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena) (4 § 2 mom.). Selkeyden vuoksi samalla on tarkoituksenmukaista estää hankala ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen (52 § 4 mom.).
- Muuttopäiväolettan kirjaaminen lakiin nykyistä sopimuskäytäntöä vastaavaksi (68 §)
- Lakiin ei ehdoteta laajempaa sopimusvapautta esim. irtisanomisajoista

4 § Sopimuksen kesto – sanamuodon muutostarve

- 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”.

- Pykälän tarkoituksena on, että vähimmäisajan eli määräajan kuluessa vuokrasuhde voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun noudattaen 52 §:ssä säädettyjä irtisanomisaikoja (s. 103)
 - 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.
- **Tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi pykälässä olisi syytä käyttää sanaa ”loppuun”**

Siirtymäsäännökset

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.

– Esim. 52 § 2 momentissa säädetään vuokranantajan irtisanomisajoista

- Käsittääksemme esitöissä hyväksytään nimenomaisesti myös ennen lain voimaantuloa tapahtuva toisin sopiminen ko. pykälien soveltamisesta (s. 163 ” 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”)
- Esimerkiksi 52 §:n 2 momenttia koskevissa säännöskohtaisissa perusteluissa taas 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”.

Siirtymäsäännökset jatkuu

- Jotkut välitysliikkeet ovat jo nyt saaneet valveutuneilta toimeksiantaja vuokranantajilta pyyntöjä huomioida uusi ehdotettu lainsäädäntö osana toimeksiantoa ja vuokrasopimusta → Tämä aiheuttaa käytännön haasteita toimeksiantojen hoitamisesta, ja mahdollisesti myöhemmin vuokrasuhteessa:
- Ehtojen laatiminen on jopa ammattilaisille käytännössä vaikeaa, ja ne jäävät helposti epäselviksi
- Ymmärtääkö erityisesti vuokralainen todella tällaisten ehtojen merkityksen ja vaikutuksen varsinkin niin kauan kun lakia ei ole edes hyväksytty ja vahvistettu?
- Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden laajuus?
 - Mikäli sopimukseen lisättäisiin uutta voimaan tulevaa lakia koskevia sopimusehtoja jo ennakoidusti, epäselvää myös on, miten laaja tiedonantovelvollisuus vuokravälitysliikkeellä on vuokranantajille ja vuokralaisille uuden lainsäädännön ennakoidusta sisällöstä, voimaantulosta sekä vaikutuksesta ja merkityksestä vuokrasuhteen osapuolten asemaan.

Siirtymäsäännökset - muutostarve

- Ehdotettu siirtymäsäännös (*“jollei toisin sovita”*) on perusteltu, mutta liian avoin
- **Säännöstä tulisi 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

Voimaantulo

- Vuokrauksen sesongit huomioiden pidämme ehdottomana, että lain voimaantulo ajoittuu **syksyyn** (esim. lokakuu)

Yhteenveto

- Kokonaisuus on erinomainen
- Vaatii vielä toimenpiteitä:
 - 4 §:n sanamuoto ”lopussa” → loppuun
 - Siirtymäsäännöksen laajuus → toisin sopimisen tulisi olla mahdollista vasta sen jälkeen, kun laki on tullut voimaan, ei ennakkolisesti
- Voimaantulo vasta syksyllä

Kiitos!



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto