

Eduskunta**Ympäristövaliokunta****ymv@eduskunta.fi**

Asiantuntijakuuleminen ympäristövaliokunnassa 22.4.2026

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

Ympäristövaliokunta on pyytänyt asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta. Kuluttajariitalautakunta on tarkastellut ehdotettuja muutoksia lautakunnan toiminnan kannalta merkityksellisiltä osin ja esittää asiantuntijalausuntonaan seuraavaa.

1. Kuluttajariitalautakunta asuinhuoneiston vuokraukseen liittyvien riitojen ratkaisijana

Lautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisusuosituksia yksittäisiin erimielisyyksiin asuinhuoneiston vuokraukseen liittyvissä asioissa, joita kuluttajat taikka vuokranantajina olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi. Lautakunnassa ratkaistavissa asuinhuoneiston vuokrausta koskevissa asioissa on usein kyse vakuusmaksun palauttamista koskevasta erimielisyydestä. Tyypillisiä käsiteltäviä asioita ovat myös vuokralaisen vahingonkorvausvastuu huoneiston vahingoittumisesta, vuokranantajan velvollisuus alentaa vuokraa sekä vuokrasopimuksessa sovitun sopimussakon maksuvelvollisuus.

Asuinhuoneiston vuokrausta koskevien asioiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Kasvua kuvaa se, että kun vuonna 2016 lautakuntaan tuli vireille 335 hakemusta, vuonna 2025 vireille tuli jo yhteensä 875 hakemusta. Ratkaisupyyntöjen määrän ennakoidaan kasvavan myös kuluvana vuonna, sillä 15.4.2026 mennessä asuinhuoneiston vuokraukseen liittyviä ratkaisupyyntöjä oli tullut vireille jo 336 kappaletta. Tällä perusteella kuluvan vuoden ratkaisupyyntöjen määräksi voidaan ennakoida jopa 1 200 hakemusta. Kehitys osoittaa, että asuinhuoneiston vuokrausta koskevat riidat muodostavat kasvavan ja merkittävän osan kuluttajariitalautakunnan työmäärästä.

Vuokra-asumisen lisääntyminen huomioon ottaen vuokra-asioita koskevien ratkaisupyyntöjen voidaan kuluttajariitalautakunnassa jatkossakin olettaa kasvavan. Lainsäädännön muutokset tulevat myös johtamaan tarpeeseen tarkastella lautakunnan vakiintuneita ratkaisukäytäntöjä uudelleen ja asioiden laajempaa käsittelyä jaosto- ja täysistuntokokoonpanossa uusien tulkintalinjausten vahvistamiseksi.

Ratkaisupyyntöjen määrän huomattava kasvu ja lainsäädännön muutokset aiheuttavat kuluttajariitalautakunnalle tarpeen saada lisäresursseja.

2. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (AHVL) muutokset

2.1. Lautakunnan päähuomiot

Kuluttajariitalautakunta pitää hallituksen esitystä pääosin kannatettavana ja katsoo sen sisältävän useita oikeustilaa selkeyttäviä muutoksia, joilla voidaan vähentää asuinhuoneiston vuokraukseen liittyviä riitaisuuksia.

Lautakunnan keskeiset huomiot ovat seuraavat. Näkemysten perustelut sekä tarkemmat yksityiskohdat sisältyvät lausunnon 2.2.–2.8. jaksoihin.

- Vuokrasopimuksen kestoon liittyvät muutokset (**1. lakiehdotuksen 4 §:n 2 momentti**) ovat oikeustilaa selkeyttäviä ja siten kannatettavia.
- Vuokrasopimuksen ehdon kohtuullistamista koskevat **säännösehdotukset (1. lakiehdotuksen 6 §)** ovat tarpeettoman monimutkaiset. Lautakunta pitäisi lain soveltajan näkökulmasta yksinkertaisempana, että kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen ehdon sovitteluun sovellettaisiin vain kuluttajansuojalain 4 luvun säännöksiä ja muiden vuokrasopimusten ehtojen sovitteluun vain oikeustoimilain 36 §:n säännöksiä.
- Vakuutta koskevat muutokset (**1. lakiehdotuksen 8 §**) selkeyttävät oikeustilaa ja ovat pääosin kannatettavia. Lautakunta esittää harkittavaksi kuitenkin eräiden muutosten ja täsmennysten tekemistä säännösten perusteluihin, jotta sääntely olisi selkeää ja kannustaisi vuokranantajia viivytyksettä palauttamaan vuokravakuuden. Täsmentää tulisi muun muassa 14 päivän määräajan alkamisajankohta. Lautakunta pitää myös epätarkoituksenmukaisena sitä, että täsmällisen tiedon puuttumista saatavan tarkasta määrästä pidetään perustelujen mukaan *perustellusta syystä johtuvana esteenä*, sillä tämä johtaa siihen, että vuokranantajalla on mahdollisuus pidättää vakuutta omaan arvioonsa perustuen viivästyskorkoseuraamuksista myös siltä osin kuin osa vakuudesta olisi arvion virheellisyyteen perustuen myöhemmin palautettava. Lisäksi vuokranantaja saa tällöin esteen poistuttua eli saatavan tarkan määrän selvittyä vielä uuden 14 päivän määräajan sen vakuuden osan palauttamiseen, jota hän on pitänyt hallussaan täsmällistä määrää selvittäessään käytännössä perusteetta.
- Vuokranantajan oikeutta päästä asuinhuoneistoon koskevat muutokset (**1. lakiehdotuksen 22 §**) sekä vuokran määräytymistä koskevat muutokset (**1. lakiehdotuksen 27 §**) selkeyttävät oikeustilaa ja ovat pääosin kannatettavia. Lautakunnan näkemyksen mukaan säännöksiin vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon liittyy kuitenkin edelleen tulkinnanvaraisia piirteitä, erityisesti 3 momentissa mainittujen aikamääreiden osalta, ja näiden täsmentäminen valiokunnan mietinnössä olisi hyödyllistä.
- Muuttopäivää koskeva muutos (**1. lakiehdotuksen 68 §**) on tarpeellinen ja kannatettava. Myös **1. lakiehdotuksen 68 a §:n** mukaisten säännösten lisääminen lakiin on tarpeellista.

2.2. Vuokrasopimuksen kesto

AHVL 4 §:n 2 momenttiin ehdotetut muutokset ovat lautakunnan näkemyksen mukaan oikeustilaa selkeyttäviä ja tarpeellisia.

Lautakunta pitää kannatettavana sitä, että poistetaan mahdollisuus solmia nykyisin paljon käytössä oleva niin sanottu hybridisopimus, jossa on kyse toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta, jonka ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on lykätty. Määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimustyyppin pitäminen erillään toisistaan on selkeä ja systemaattinen ratkaisu.

Lautakunnassa ratkaistavissa riidoissa ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa koskeva ehto on usein ollut yhdistetty sopimussakkosanktioon, jolloin ennen sopimuksessa mainittua ajankohtaa tehtävä irtisanominen on ollut sanktioitu usein yhden tai kahden kuukauden vuokraa vastaavalla summalla. Vaikka ehto olisi ollut objektiivisesti arvioiden selkeästi muotoiltu, sen merkitys on voinut jäädä epäselväksi vuokralaiselle. Tämä johtunee siitä, että käsitys toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanottavuudesta on syvään juurtunut.

Lautakunnassa käsiteltävät riitaisuudet ovat liittyneet siihen, ettei vuokralainen ole välttämättä käsittänyt, että tällaisen sopimuksen irtisanominen ennen mainittua määräpäivää johtaa sopimussakon maksuvelvollisuuteen, varsinkaan tilanteissa, joissa vuokranantaja on hyväksynyt sopimuksen irtisanomisen ennen sovittua määräpäivää, muttei ole nimenomaisesti ilmoittanut luopuvansa oikeudestaan sopimussakkoon. Siitä huolimatta, että sopimussakon käyttömahdollisuus edelleen säilyy, jo sillä, että sopimus on näissä tilanteissa määritetty selkeästi määräajaksi, lienee vaikutus vuokralaisten käsitykseen sopimuksen tietyn aikavälin sitovuudesta sanktioiduin seuraamuksin.

Lisäksi lautakunta pitää kannatettavana ehdotettua lisäystä siitä, että niin kutsuttu yhdistelmäsojimus (ensin voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi) on irtisanottavissa määräajan loppuun. Yhdistelmäsojimuksia koskevat riidat eivät ole lautakunnassa olleet kovin yleisiä, mutta 2 momentin täydennystä on tältä osin pidettävä oikeustilaa selventävänä.

2.3. Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

AHVL 6 §:n 1 ja 2 momenttien säännöksiä tulisi yksinkertaistaa.

Lautakunta pitää 1 momenttiin ehdotettua informatiivista viittaussäännöstä oikeustoimilain (OikTL) ja kuluttajansuojalain (KSL) sovittelusäännöksiin kannatettavana.

Lautakunta esittää kuitenkin lisäksi harkittavaksi, että vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovittelua koskevat AHVL:n 30 §:n erityissäännökset kumottaisiin, ja näin ollen vuokrasopimuksen ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin yksinomaan KSL 4 luvun tai OikTL:n säännösten nojalla. Lautakunnan tiedossa ei ole, että AHVL 30 §:n säännöksiä olisi käytännössä juurikaan sovellettu. Lautakunta kiinnittää huomiota myös siihen, että yleisestä hintatasosta hintaa koskevan ehdon sovittelun erityisenä kriteerinä luovuttiin muissa kulutushyödyke-sopimuksissa jo vuonna 2000 tehdyssä lainsäädäntöuudistuksessa (laki 1072/2000, HE 79/2000 vp).

2.4. Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

AHVL 8 §:n muutoksia on pidettävä pääosin kannatettavina ja oikeustilaa selventävinä. Lautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota seuraaviin näkökohtiin.

2.4.1. Vakuuden käyttöala (1 momentti)

Lautakunnan ratkaisukäytännössä vakuuden nimeämiselle ”vuokravakuudeksi” ei ole annettu merkittävää painoarvoa ilman, että vakuuden käyttöalaa sopimuksessa muutoin olisi rajattu tai käyttöalan osalta olisi tehty nimenomaista väitettä.

Ehdotettu muutos säännökseen on kuitenkin johdonmukainen ja lautakunnan näkökulmasta se on myös pääsääntöisesti osapuolten tarkoituksia vastaava, vaikka sopimuksessa olisikin käytetty sanamuodon mukaan tulkittuna vakuudesta termiä, joka rajaa sen käyttöalaa.

2.4.2. Vakuuden palautus (2 momentti)

Kuluttajariitalautakunta kannattaa vakuuden palauttamista koskevan säännöksen lisäämistä säännöksen 2 momenttiin.

Määräajan laskeminen

Säännöksen perusteluista olisi hyvä tarkentaa 14 päivän määräajan alkamisajankohta. Esityksen perusteluista ei selkeästi käy ilmi, onko tarkoitus ollut, että määräaika lasketaan luovutuspäivästä alkaen vai onko määräajan ensimmäinen päivä vuokrasopimuksen päättymistä seuraava päivä.

Vakuussumman pidättämisen perusteet

Lautakunta pitää hyvänä sitä, että vuokranantajaa ohjataan perusteluissa tarkastelemaan vakuuden pidättämistä koskevan ilmoituksen yhteydessä, onko kyse aidosti aiheutetusta vahingosta eli poikkeuksellisesta kulumisesta eikä tavanomaisesta kulumisesta, sillä tätä erottelua koskevat riidat ovat hyvin tyypillisiä kuluttajariitalautakuntaan tulevilla ratkaisupyynnöissä.

2.4.3. Vakuudesta pidätettävä osuus (3 momentti)

Kuluttajariitalautakunta kannattaa vakuuden pidättämisen määrää selventävän 3 momentin säätämistä. Lautakunta pitää kuitenkin ongelmallisena sitä, että mikäli vuokranantajan arvio pidätetyn vakuuden määrästä osoittautuu jälkikäteen vääräksi, tulkitaan tämä esitetyn AHVL 8 §:n 2 momentin mukaiseksi esteeksi:

Jos vakuuden pidättäneen osapuolen arvio saatavansa määrästä sittemmin osoittautuu liian korkeaksi, vakuus tulee ylimenevältä osalta palauttaa tai vapauttaa. *Tässä tilanteessa täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä muodostaisi 2 momentissa tarkoitetun perustellusta syystä johtuvan esteen vakuuden palauttamiselle. Vakuuden*

saaneen osapuolen on kuitenkin palautettava vakuus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa siitä, kun este poistuu, eli kun saatavan tarkka määrä on selvillä. (HE s. 108).

Ehdotetun säännöksen mukaan vuokranantajalla olisi oikeus pidättää vakuutta ilman viivästyskorkoseuraamusta siihen saakka, kunnes vahingon täsmällinen määrä selviää, sillä täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä katsottaisiin muodostavan *perustellusta syystä johtuvan esteen*. Lisäksi tällöin vuokranantaja saisi vielä uuden 14 päivän määräajan kyseisen vakuusosuuden palauttamiseen. Vasta tämän määräajan kuluttua palautettava osuus vakuudesta katsottaisiin aiheettomasti pidätetyksi ja vuokranantajalla voisi olla velvollisuus maksaa viivästyskorkoa.

Lautakunnassa ratkaistavissa asioissa on usein kyse osapuolten eriävästä näkemyksestä vahingon määrästä tai jopa tilanteesta, jossa vuokranantaja on pidättänyt koko vakuuden ja tämän jälkeen ollut täysin passiivinen. Tällaisessa tilanteessa, jos vakuuden pidätys todetaan joltain osin perusteettomaksi, olisi ilmeisesti viivästyskorkoa vaativan vuokralaisen osoitettava, milloin vahingon tarkka määrän olisi tullut olla selvillä. Tästä ajankohdasta tulisi vielä laskea 14 päivää eteenpäin, minkä jälkeen vuokralaisella olisi vasta oikeus viivästyskorkoon. Lautakunta pitää sääntelyä vuokralaiselle epäedullisena ja monimutkaisena.

Vuokralaisen oikeuksien näkökulmasta olisi kohtuullista, ettei täsmällisen tiedon puuttumista saatavan tarkasta määrästä katsottaisi 2 momentissa tarkoitetuksi perustellusta syystä johtuvaksi esteeksi vakuuden palauttamiselle, vaan että vuokranantajalla olisi tällöin velvollisuus palauttaa vakuudesta se osuus, joka ylittää täsmällisen saatavan määrän, välittömästi sen jälkeen, kun saatavan suuruus on selvinnyt.

Kohtuullista olisi myös, että vuokranantaja kantaisi viivästyskorkoriskin siltä osin, kuin vakuuden pidätys on perustunut hänen omaan arvioonsa, joka sittemmin on osoittautunut virheelliseksi. Viivästyskorko alkaisi siten kertyä sen jälkeen, kun 14 päivää on kulunut vuokrasuhteen päättymisestä. Tällainen sääntely kannustaisi vuokranantajaa tekemään vahingon määrää koskevan arvion mahdollisimman tarkasti ja jatkamaan vahingon määrän selvittämistä myös arvion antamisen jälkeen viipymättä. Muutoin vahingon määräksi saatetaan arvioida alkuun koko vakuuden määrä tai todellisen vahingon määrän huomattavasti ylittävä summa.

2.4.4. Oikeus vahingonkorvaukseen aiheettomasta vakuuden pidättämisestä (4 momentti)

Lautakunta pitää tarpeellisena sitä, että laissa erikseen todetaan vuokralaisen oikeus vahingonkorvaukseen sen ohjausvaikutuksen vuoksi sekä siitä syystä, ettei oikeutta sopimusehdoin voitaisi rajata. Ehdotettua käännettyä todistustaakkaa on myös pidettävä hyvänä ratkaisuna.

Lautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että käytännössä aiheutunut vahinko voi olla vaikeasti näytettävissä toteen. Säännöksen käyttöala jäänee melko suppeaksi niissäkin tilanteissa, joissa osa vakuudesta tai se on kokonaan perusteettomasti pidätetty. Vahingonkorvaus voisi käytännössä esitetyn säännöksen perusteella tulla kysymykseen vain niissä tilanteissa, joissa vuokranantaja ei ryhdy selvittämään vahingon todellista määrää kohtuullisessa ajassa, jolloin vuokranantajan toiminta voitaisiin katsoa huolimattomaksi.

Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että lainkohdan perusteluissa on todettu, että ainoastaan vahinko, joka on aiheutunut aiheettomasta vakuuden pidättämisestä, voi tulla korvattavaksi. Aiheettomana pidätyksenä ei perustelujen mukaan voida pitää tilanteita, joissa on kyse 2 momentissa tarkoitetusta perustellusta syystä johtuvasta esteestä:

Esimerkiksi, jos vakuuden saaja ei ole palauttanut vakuutta 14 päivän kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, eikä hän tänä aikana ole antanut asiasta kirjallista ilmoitusta eikä kyse ole 2 momentissa tarkoitetusta perustellusta syystä johtuvasta esteestä, on vakuus katsottava pidätetyksi aiheettomasti, vaikka myöhemmin kävisi ilmi, että pidättämiselle olisi ollut todellinen peruste. (HE s. 109).

Tämän jälkeen perusteluissa todetaan:

Aiheettomana pidättämisenä tai vapauttamatta jättämisenä ei kuitenkaan pidettäisi tilannetta, jossa vuokranantaja on aluksi antanut arvion pidätettävän saatavan määrästä, joka sittemmin osoittautuu liian suureksi, mutta arvion ja todellisen saatavan määrän välistä eroa voidaan pitää vähäisenä, tai kun ero on suuri mutta muuten selitettävissä, kuten sillä, että arviohetkellä ei ollut tosiasiallisesti saatavissa parempaa tietoa. Arvio siitä, onko kysymys aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä taikka vapauttamatta jättämisestä, tehtäisiin viime kädessä tapauskohtaisesti. (HE s. 109).

Ehdotetun 3 momentin perusteluissa kuitenkin todetaan, että myös täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä muodostaisi 2 momentissa tarkoitetun perustellusta syystä johtuvan esteen (2.4.3 kappaleessa siteerattu hallituksen esityksen kohta). Kun täsmällisen tiedon puuttuminen saatavan tarkasta määrästä muodostaa 3 momentin mukaan 2 momentissa tarkoitetun perustellusta syystä johtuvan esteen, jää 4 momentin edellä lainatun perustelutekstin merkitys epäselväksi. Perusteluja tulisi valiokunnan mietinnössä tältä osin selkeyttää.

Lautakunta huomauttaa vaihtoehtoisesti, että jos 2.4.3 kohdassa esitetyn mukaisesti vaatimuksen tarkan määrän puuttumista ei katsottaisi lainkaan perustellusta syystä johtuvaksi esteeksi, voitaisiin pidätyksen aiheettomuutta arvioida perusteluissa esitetyllä tavalla.

2.4.5. Muutosten pakottavuus (5 momentti)

Lautakunta pitää tärkeänä, että ehdotetut 2–4 momentin säännökset ovat vakuuden asettajan hyväksi pakottavia.

2.5. Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

AHVL 22 §:n muutoksia on pidettävä oikeustilaa selventävinä.

Kuluttajariitalautakunnassa ratkaistavissa asioissa epäselvyys vuokranantajan oikeudesta päästä huoneistoon tarpeellisten korjaustoimien suorittamiseksi on johtanut riitatilanteisiin ja osin riitojen kärjistymiseen. Ehdotettuja muutoksia voidaan siten pitää tarpeellisina.

Lautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että käytännössä voi olla tulkinnanvaraista, milloin sopivaa aikaa ei saada ehdotetussa 3 momentissa edellytetyin tavoin sovittua

vuokralaisesta johtuvasta syystä. Osapuolten eriävät käsitykset siitä, miksi sopivaa aikaa ei saada sovittua, voivat siten edelleen johtaa riitatilanteisiin.

Lisäksi lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että vuokralaisen vastaukselle varattavaa *riittävää aikaa* ja huoneistossa käynnin järjestämistä *kohtuullisen ajan* kuluttua vastausajan päättymisestä voidaan pitää myös tulkinnanvaraisina. Tulkinnanvaraisuuden ehkäisemiseksi valiokunnan mietinnössä voitaisiin ottaa kantaa siihen, minkälaista aikaa näissä tilanteissa voitaisiin lähtökohtaisesti pitää riittävänä tai kohtuullisena.

2.6. Vuokran määräytyminen

AHVL 27 §:n muutoksia on pidettävä kannatettavina. Säännönmukainen ilmoittamisvelvollisuus vuokrankorotuksesta selkeyttää ja täsmentää oikeustilaa.

Kuluttajariitalautakuntaan saapuneissa ratkaisupyynnöissä on ilmennyt epäselvyyksiä tilanteissa, joissa vuokran korotuksen perusteista sekä ajankohdasta on sovittu siten, että vuokralainen olisi pystynyt itse laskemaan korotuksen. Nykylainsäädännön perusteella vuokranantajalla ei ole oikeuskäytännön mukaan katsottu olevan velvollisuutta ilmoittaa korotuksesta, ja vuokralaisen tulisi lähtökohtaisesti omatoimisesti ymmärtää maksaa korotettua vuokraa sopimuksen perusteella. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut, ja vuokranantaja on saattanut jälkikäteen esittää sopimusehtoon perustuvia vaatimuksia, jotka ovat voineet tulla vuokralaiselle yllätyksenä.

Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä ja hyvänä ratkaisuna sitä, että perusteluissa on selvästi esitetty se, ettei korotettua vuokraa saa periä takautuvasti, mutta korotusta koskevaan ehtoon on mahdollista vedota siten, että sille annetaan taannehtiva vaikutus tilanteessa, jossa vuokraa korotetaan harvemmin kuin vuokrankorotusehto olisi mahdollistanut. Lautakunta uskoo, että tällä on riittäviä ehkäiseviä vaikutuksia.

2.7. Muuttopäivä sopimuksen päättyttyä

AHVL 68 §:n muutosta on pidettävä kannatettavana ja selkeänä.

Lautakunnassa on ollut jonkin verran riitaisuuksia koskien tilanteita, joissa on ollut tarkoitus sopia nykyisestä muuttopäivää koskevasta säännöksestä poikkeavasti, siinä kuitenkin onnistumatta. Osapuolille on siten saattanut jäädä eri käsitys siitä, milloin huoneisto on luovutettava. Lautakunnan näkemyksen mukaan ehdotettu muutos vastaa myös suurelta osin laajasti käytössä olevaa osapuolten välillä sopimusehdoin sovittua käytäntöä.

2.8. Vuokrasuhteen päättyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

AHVL 68 a §:n säätämistä on pidettävä kannatettavana.

Lautakuntaan tulleissa ratkaisupyynnöissä on toisinaan kyse tilanteista, joissa vuokranantaja on vuokrasuhteen päättyttyä ilman minkäänlaista ennakkovaroitusta hävittänyt vuokralaisen omaisuutta. Tällaisissa tilanteissa vuokranantajan toiminta on katsottu huolimattomaksi, ja vuokranantaja on velvoitettu korvaamaan aiheuttamansa vahinko.

Selkeiden määräaikojen säätäminen on tarpeellista sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta ja lisää osapuolten oikeusturvaa. Sääntelyä voidaan pitää lautakunnan näkökulmasta riittäisyyksiä ehkäisevänä.