

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle
YmV@eduskunta.fi
Asia: HE 33/2026 vp

**KIRJALLINEN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE
LAIKSI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN JA
LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA**

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa eduskunnan ympäristövaliokunnalle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa sääntely vastaamaan nykyajan tarpeita. Lisäksi esityksellä pyritään vähentämään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä.

Kuluttajaliitto pitää esityksen tavoitteita kannatettavina ja katsoo, että esitys sisältää useita nykytilaa parantavia ehdotuksia. Kuten esityksen vaikutusarvioissa todetaan, esitettyjen muutosten vaikutusten voidaan kuitenkin katsoa painottuvan jonkin verran vuokranantajien eduksi.

Kuluttajaliitto on antanut neuvontaa asunto-osakeyhtiöön ja asuinhuoneistojen huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä vuodesta 2003 lähtien.

Kuluttajaliitto huomauttaa, että vuokranantajajärjestöt lähtökohtaisesti edustavat niitä vuokranantajia, jotka ovat sitoutuneet hoitamaan vuokrasuhteensa asianmukaisesti. Kuluttajaliiton neuvontaan sen sijaan ottavat yhteyttä vuokralaiset, joiden ongelmat liittyvät tyypillisesti sellaisiin vuokranantajiin, jotka eivät kuulu alan järjestöihin eivätkä välttämättä toimi hyvän vuokratavan mukaisesti. Näin ollen järjestäytyneiden vuokranantajien kokemukset eivät välttämättä anna riittävän kattavaa kuvaa vuokramarkkinoiden tosiasiallisista ongelmista.

Kuluttajaliitto esittää kohteliaimmin seuraavat huomiot esityksen muutostarpeista vuokrasuhteen osapuolten aseman tasapainottamiseksi:

1. Vakuuden palauttamiseen liittyvä vakiokorvaus palautettava esitykseen (AHVL 8 §)

Kuluttajaliitto on pitänyt valmisteluvaiheessa ehdotettua vuokranantajalle vakuuden palauttamiseksi asetettavaa määräaikaa kannatettavana. Vakuuden palauttamiseen liittyvät ongelmat ovat yksi Kuluttajaliiton neuvonnassa esiintyvistä yleisimmistä ongelmista. Vaikka jo voimassa olevan lain puitteissa vakuus tulee palauttaa kohtuullisessa ajassa, vuokravakuuden palauttamiseen liittyy herkästi erimielisyyksiä, riitoja ja vuokralaisen kannalta kohtuuttomia tilanteita, mikä näkyy Kuluttajaliiton neuvonnassa. Kuluttajaliitto on kuitenkin pitänyt valmisteluvaiheessa esitettyä 30 päivän määräaikaa vuokralaisen kannalta kohtuuttoman pitkänä, sillä se voi saattaa vuokralaisen taloudellisesti ahtaalle.

Lisäksi Kuluttajaliitto on valmisteluvaiheessa kannattanut esillä ollutta AHVL 8 §:n uutta 4

momenttia, jossa säädettäisiin vakuuden asettajan oikeudesta vakiokorvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa määräajassa palauttaa tai vapauttaa vakuus taikka antaa ilmoituksen sen pidättämisestä. Vakiokorvauksen määrä voisi olla esimerkiksi viidesosa siitä määrästä, jonka vuokranantaja on määräajassa jättänyt palauttamatta tai vapauttamatta ja jonka pidättämisestä hän ei ole ilmoittanut.

Jatkovalmistelussa vakiokorvaus on poistettu esityksestä kokonaan ja 30 päivän määräaika on sen sijaan lyhennetty 14 päivään. Samalla hallituksen esityksessä esitetään, että vakiokorvaussäännöksen vaihtoehtona lakiin otettaisiin informatiivinen vahingonkorvaussäännös.

Kuluttajaliitto pitää lyhyempää 14 päivän määräaika itsessään erittäin kannatettavana, koska se vastaa jo nykyistä kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntöä. Kuluttajaliitto kuitenkin katsoo, että pelkkä määräaika ei riitä ratkomaan vakuuden palauttamiseen liittyviä ongelmia. Kuluttajaliitto kohtaa toistuvasti neuvonnassaan tilanteita, joissa vuokranantaja perusteetta viivyttää vakuuden maksamisessa jopa useita kuukausia tai vakuus saattaa jäädä kokonaan palauttamatta, jolloin asia joudutaan viime kädessä viemään kuluttajariitalautakuntaan tai tuomioistuimeen. Kuluttajariitalautakunnan pitkät käsittelyajat ja oikeudenkäynnin kuluriskin huomioon ottaen vuokralainen voi kokea riitelyn turhan raskaaksi. Lisäksi Kuluttajaliitto katsoo, että vahingonkorvauksen vaatimiseen liittyy aina tulkinnanvaraisuutta, kun taas vakiokorvaussäännöstä olisi yksinkertaisempi soveltaa, mikä ehkäisisi riitaisuuksia. Vakiokorvaussäännös olisi siksi olennainen keino turvaamaan vuokralaisen asemaa ja sillä voisi olla merkittävää ohjausvaikutusta vakuuden palauttamiseksi.

Kuluttajaliitto esittää, että hallituksen esitykseen tulisi palauttaa esitysluonnoksen mukainen vakiokorvaus. Kuluttajaliitto näkee, että tämä yhdessä vuokranantajalle asetettavan määräajan kanssa turvaisi vuokralaisten asemaa ja kannustaisi vuokranantajia palauttamaan vakuuden tehokkaammin kuin pelkkä vakuuden palauttamiselle asetettava määräaika.

2. Lakea-tapauksen myötä esitykseen lisättävä vaatimus vakuuden säilyttämisestä erillään vuokranantajan muista varoista

Kuluttajaliitto huomauttaa, että mediassa laajasti esillä olleen Lakea-tapauksen yhteydessä Kuluttajaliiton asumisneuvontaan on tullut yhteydenottoja, joiden perusteella vuokralaiset ovat menettäneet vakuutensa konkurssissa. Lakean konkurssi on osoittanut, että lainsäädännössä on ongelma, jota ei ole kyetty huomioimaan lain valmisteluvaiheessa.

Kuluttajaliitto toivoo, että lakiin lisättäisiin vastaavien tilanteiden estämiseksi vaatimus siitä, että vuokranantajalla olisi velvollisuus säilyttää vakuus erillään muista varoistaan.

3. Vuokranantajan irtisanomisaika palautettava kuuteen kuukauteen (AHVL 52 §)

Kuluttajaliitto on vastustanut pidemmän vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Kuluttajaliitto katsoo edelleen, että ehdotettu muutos heikentäisi olennaisesti vuokralaisen asumisturvaa.

Kuten lausuntopalautteen perusteella täydennetyissä esityksen vaikutusarvioissa todetaan, muutoksen merkittävimmät haittavaikutukset voivat kohdistua erityisesti haavoittuvassa asemassa oleviin vuokralaisiin, kuten lapsiperheisiin sekä pienituloisiin, ikääntyneisiin ja vammaisiin henkilöihin, joille uuden asunnon järjestäminen lyhyemmässä ajassa on käytännössä vaikeampaa.

Lisäksi Kuluttajaliitto arvioi, että ehdotettu muutos lisäisi tuomioistuimissa käsiteltävien vuokralaisten vaatimusten määrää ja siten kuormittaisi oikeuslaitosta. Tämä koskisi ensinnäkin muuttopäivän siirtämistä koskevia vaatimuksia AHVL 69 §:n nojalla sekä toisaalta vaatimuksia vuokrasopimuksen irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi AHVL 75 §:n perusteella.

4. Vuokranantajan ja vuokralaisen asemaa tasapainotettava purkuoikeuden osalta (AHVL 61 §)

Esityksessä ehdotetaan vuokranantajan purkamisperusteiden laajentamista siten, että lakiin lisättäisiin yleinen purkamisperuste, jonka nojalla vuokrasopimus voitaisiin purkaa, jos siihen olisi muu erittäin painava syy. Säännös siis laajentaisi purkamisperusteita niin, että vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavan syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään nykyisistä purkamisperusteista ei ainakaan selvästi soveltuisi tilanteeseen.

Kuluttajaliitto näkee, että vuokranantajan ja vuokralaisen erilaisen aseman tasapainottaminen edellyttää, että myös vuokralaiselle säädettäisiin lakiin vastaava oikeus.

Kuluttajaliitto kohtaa neuvontatyössään monenlaisia tilanteita, joissa vuokralaisen purkuoikeus olisi yhtä lailla tarpeen, mutta mikään nykyisistä lain purkamisperusteista ei selvästi sovellu tilanteeseen. Kyse saattaa olla esimerkiksi siitä, että vuokranantaja rikkoo vuokralaisen kotirauhaa tai naapurit aiheuttavat merkittävää häiriötä. Käytännössä haasteita aiheuttavat myös sellaiset tapaukset, joissa vuokra-asuntoa ei ole merkitty väestötietojärjestelmään ainakaan vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetuksi huoneistoksi esimerkiksi sen takia, että tarvittavia rakentamiseen tai muutostyöhön vaadittavia lupia ei ole haettu: tällöin vuokralaisella ei ole oikeutta saada asumiseen esimerkiksi asumistukea ja vuokralaisen muuttaessa toiselle paikkakunnalle tämän virallinen kotikuntakaan ei muutu.

Helsingissä 21.4.2026

Kuluttajaliitto ry
Viivi Kuosa, juristi, OTM