

HE 33/2026 asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain muuttamisesta

Aija Tasa

Johtaja, asuminen ja lakiasiat



Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki, AHVL

- Pidämme hyvänä, että AHVL päivitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.
- Tärkeitä lähtökohtia uudistamisessa ovat tasapaino sopimussuhteessa ja sopimusvapauden periaate.
- Esitetyt muutosehdotukset ovat kokonaisuutena arvioiden oikeasuuntaisia ja pidämme kannatettavina muun muassa sääntelyä
 - tupakointikieltoa, ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista, häätöpäättöksen jälkeisen kuukauden vuokran tuomitsemismahdollisuutta, tiedoksiantojen helpottamista sekä muuttopäivää koskien.
- Suurimmat epäkohdat liittyvät poliisin hätäkeskusraporttien saatavuuteen vakavissa asumishäiriötilanteissa sekä vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyyn (46 a ja b §:t).

Jokaisella on oikeus kotirauhaan.

Ammattimaisten vuokranantajien
vetoomus 21.1.2026

Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuuteen vakavissa asumishäiriötilanteissa

- Kotirauha on perustuslaissa turvattu. Viime aikoina vakavat asumishäiriöt, kuten väkivalta, huumeiden käyttö ja jatkuva häiriköinti, ovat lisääntyneet ja vaarantavat monien asuintalojen turvallista arkea sekä muiden asukkaiden kotirauhaa.
- Lainsäädäntö ei tällä hetkellä tarjoa vuokranantajille riittäviä keinoja turvata asukkaiden oikeutta kotirauhaan ja turvalliseen asumiseen. Tällä hetkellä asukkaan häätöprosessi voi kestää kuukausia.
- Riittävän näytön hankkiminen on vaikeaa, koska vuokranantajat eivät saa poliisilta tietoa häiriöihin liittyvistä käynneistä huoneistossa. Käytännössä todistusaineistoa joudutaan keräämään esimerkiksi naapureita haastatteleamalla. Naapureita on kuitenkin usein vaikea saada todistajiksi oikeusprosessiin, koska henkeen tai terveyteen kohdistuvat uhkaukset ovat yleistyneet.

Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuuteen vakavissa asumishäiriötilanteissa

- **Ensisijaisesti** edellyttämme asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin lisättäväksi (esimerkiksi AHVL 14 § Virka-apu) säännöksen vuokranantajan ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön oikeudesta saada ja käsitellä poliisilta tiedot huoneistossa käynneistä:
 - *”Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4, 6 ja 7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.”*
- Lisäys on ehdottoman tärkeä, jotta voidaan turvata perustuslain 10 §:n mukainen oikeus kotirauhaan. Tiedonsaanti tulisi rajata tarkoin ja kohdistua vain tietoihin, mitkä ovat purkuperusteen näytön kannalta tarpeellisia.
- Toissijaisesti on vielä tällä hallituskaudella välttämätöntä aloittaa pikaisesti lainvalmistelu, joka mahdollistaa vuokranantajille oikeuden saada poliisilta tietoja vakavista asumishäiriöistä ja näihin liittyvistä hälytystehtävistä. Näin voidaan saada riittävää näyttöä asumishäiriöistä häätöprosessiin ja turvata kaikkien asukkaiden oikeus kotirauhaan.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyyn (46 a ja b §:t).

- Sääntely tarpeellinen, lakiesitys on kuitenkin ongelmallinen.
- Mikäli vuokranantajan siirtää omaisuuden toisaalle, ei vuokranantajan omaisuuden säilytysvelvollisuudelle ole säädetty määräaika.
- Käytännössä jouduttaneen hakemaan omaisuudelle häätöä asuntoon, jolloin asunnon saaminen uudelleen vuokrauskäyttöön viivästyy. Mikäli vuokranantaja siirtää omaisuuden asunnosta, ei hallituksen esityksen kohdassa 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys todetun mukaan häätömenettely ei olisi enää käytettävissä.
- Lakiesityksen 46 b § huoneistoon jääneen omaisuuden siirtymisestä vuokranantajalle erityistilanteissa ei ole riittävä ja sen soveltamisen osalta voi syntyä käytännössä haasteita, mikäli pykälän asettamat edellytykset eivät täyty.
- **Esitetyn 46 a §:n mukaiselle säilytysvelvollisuudelle** tuleekin säätää määräaika, esimerkiksi enintään 4 kk sen kalenterikuukauden päättymisestä lukien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. **Lisäksi vuokranantajan asunnosta siirtämälle omaisuudelle pitäisi olla mahdollista hakea häätöä.**

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat

aija.tasa@rakli.fi

p. 050 327 2077

Seuraa meitä LinkedInissä ja Instagramissa.

