Valiokunnan mietintö YmVM 8/2026 vp─ HE 33/2026 vp

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta (HE 33/2026 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- lainsäädäntöneuvos Sofia Aspelund, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jussi Päivärinne, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala, ympäristöministeriö
- lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- vanhempi lakiasiantuntija Kristel Pynnönen Andersson, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasiainjohtaja, VT Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry
- juristi Noora Salokangas, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- lakimies Heli Yli-Kauppila, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- erityisasiantuntija Essi Teljo, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- puheenjohtaja Katri Kummoinen, Kuluttajariitalautakunta
- esittelijä Jenni Halonen, Kuluttajariitalautakunta
- juristi Viivi Kuosa, Kuluttajaliitto ry
- johtaja Aija Tasa, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- toiminnanjohtaja Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- sisäministeriö
- Poliisihallitus
- Hätäkeskuslaitos

Valmis
5.0

Valiokunnan mietintö YmVM 8/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Esityksellä toimeenpannaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmakirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa sääntely vastaamaan nykyajan tarpeita. Lisäksi esityksellä pyritään vähentämään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Lakien keskeisiin periaatteisiin ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Edelleen tarkistuksia ehdotetaan säännöksiin, jotka koskevat muuttopäivää sekä vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus. Myös vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Lakeihin ehdotetaan digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi lisättäväksi uudet säännökset laeissa tarkoitettujen ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannoista. Lisäksi tarkistuksia ehdotetaan lakien kohtuullistamissäännöksiin sekä säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Uusia säännöksiä sovellettaisiin eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta myös lakien voimaan tullessa voimassa oleviin vuokrasuhteisiin.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Hallituksen esityksen tarkoituksena on ajantasaistaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (jäljempänä huoneenvuokralaki, AHVL) sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Tavoitteena on vähentää vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Lakien keskeisiin periaatteisiin ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia. Huoneenvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi uusia säännöksiä muun muassa tupakointikiellosta, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta, vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä.

Valiokunta pitää hallituksen esitystä kokonaisuutena onnistuneena. Lainsäädäntö on ollut toimivaa, eikä tarvetta suurille muutoksille ole, mutta ajantasaistamiselle on ollut tarvetta ja esityksessä on löydetty tasapainoisia ratkaisuja olemassa oleviin haasteisiin. Tärkeä käytännön muutos on mahdollisuus sopia kaiken viestinnän toteuttamisesta sähköisiä kanavia käyttäen. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiesitysten hyväksymistä osin muutettuina seuraavin huomautuksin.

Vuokrasopimuksen kesto

Huoneenvuokralain 4 §:n 1 momentin mukaan asuinhuoneiston vuokrasopimus on määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu. Pykälän 2 momentin mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Vuokramarkkinoilla on nykyisin yleisesti käytössä kahta laissa määriteltyä sopimustyyppiä yhdistelevä sopimustyyppi, jossa vuokrasopimus on tarkoitettu olemaan voimassa tietyn vähimmäisajan vuokrasuhteen alkamisesta. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa voidaan siis siirtää niin, että toistaiseksi voimassa oleva sopimus on voimassa tietyn vähimmäisajan. Sovitun ajan jälkeen irtisanomisaika alkaa kulua normaalisti irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä, mikäli toisin ei ole sovittu.

Hallituksen esityksen lähtökohtana on, että nykyinen sopimistapa, jossa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa siirretään, on tarpeettoman monimutkainen. Sopimistapa on aiheuttanut erityisesti vuokralaisille vaikeuksia ymmärtää, milloin he voivat aikaisintaan irtautua sopimuksesta ilman seuraamuksia. Vuokrasopimuksen kestoa koskevissa ehdoissa käytetään usein epäselviä sanamuotoja, joista ei käy yksiselitteisesti ilmi, minkä tyyppisestä sopimuksesta osapuolten on tosiasiassa ollut tarkoitus sopia. Tämän vuoksi esityksessä on päädytty siihen, että laissa tunnistetaan ja sallitaan suoraan se sopimusmalli, josta tosiasiallisesti on kysymys; kyse on sopimuksesta, joka on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa enemmistö lausunnonantajista on pitänyt muutostarvetta perusteltuna ja muutosta oikeustilaa selkeyttävänä. Valiokunta yhtyy näkemykseen siitä, että ehdotettu ratkaisu vastaa parhaiten esityksen keskeistä tavoitetta selkeyttää vuokrasopimusten kestoon liittyvää sääntelyä ja vähentää vuokrasuhteisiin liittyviä tulkintaerimielisyyksiä. Ehdotuksen mukaan 4 §:n 2 momentissa säädetään, että jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa. Valiokunta ehdottaa pykälään teknistä muutosta siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään.

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Huoneenvuokralain 8 §:ssä säädetään vakuuden asettamisesta vuokrasuhteessa. Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä siitä, miten vakuuden palauttamisen kanssa tulisi menetellä tai mikä on palauttamisen takaraja. Käytännössä on ilmennyt epäselvyyttä sen suhteen, miten vakuuden palauttamisen tai pidättämisen kanssa tulisi menetellä tai missä ajassa vakuutta koskeva vaatimus tulisi esittää. Huoneenvuokralain 8 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi

säännökset vakuuden palauttamisesta ja sen pidättämisestä ilmoittamisesta. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi myös nimenomainen maininta siitä, että vakuutta voidaan käyttää kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämiseksi, jollei toisin sovita. Ehdotuksen mukaan vakuus tulee pääsääntöisesti palauttaa tai ilmoitus sen pidättämisestä antaa viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai siitä, kun asunnon hallinta on palautettu vuokranantajalle.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty eriäviä näkemyksiä siitä, millä tavoin vakuudesta tulisi laissa säätää. Valiokunta toteaa, että huoneenvuokralakien ajantasaistamista valmistelleen työryhmän mietinnössä esitettiin 30 päivän määräaikaa, jonka jälkeen olisi maksettava viivästyksestä vakiokorvaus. Jatkovalmistelussa esitystä kuitenkin tarkistettiin siten, että vakiokorvaussäännös poistettiin, minkä vuoksi määräajaksi valittiin 14 päivää. Vakiokorvaussäännöstä ei pidetty tarkoituksenmukaisena, koska sen arvioitiin voivan kannustaa perusteettomien vaatimusten esittämiseen sekä lisätä uusia riitoja etenkin taloudelliselta merkitykseltään vähäisissä asioissa. Valiokunta yhtyy tähän näkemykseen ja pitää ratkaisua tasapainoisena kompromissina. Valiokunta pitää tärkeänä, että esityksessä on lisäksi otettu huomioon tilanteet, joissa vakuuden palauttamiselle, vapauttamiselle tai ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este. Tällöin toimenpide on tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa esteen poistumisesta. Säännös jättää siten tilaa myös sellaisille käytännön tilanteille, joissa vahingon laatu, laajuus tai määrä edellyttää tarkempaa selvittämistä. Esityksen perusteluissa kuvataan suppeasti sitä, mikä voidaan katsoa perustelluksi syyksi ylittää 14 päivän määräaika. Esimerkkinä mainitaan tilinumeron tai yhteystietojen puuttuminen. Puuttuvat tili- ja yhteystiedot ovat yleinen syy vakuuden palauttamisen viivästymiseen kotimaahansa palanneilla kansainvälisillä vaihto-opiskelijoilla, eikä vakuutta aina edes pystytä palauttamaan yrityksistä huolimatta.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että vakuutta koskeva sääntelyehdotus saattaa lisätä suurten vuokranantajayritysten resursointitarvetta kausiluonteisesti, koska vakuus on palautettava tai siihen on reagoitava 14 päivän määräajassa. Jos saman vuokranantajan useat vuokralaiset päättävät vuokrasopimuksen samanaikaisesti ja muuttavat pois samaan aikaan, voi syntyä tarve palkata lisäresursseja varmistamaan, että vakuus voidaan palauttaa vaaditussa ajassa. Valiokunta pitää 14 päivän määräaikaa tästä huolimatta tarpeellisena vuokralaisen kannalta, jota yleensä heikompana osapuolena on asianmukaista lainsäädännöllä suojata.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että 8 §:n perusteluja olisi tarpeen täsmentää 14 päivän määräajan alkamisajankohdan osalta. Valiokunta selventää, että määräajan laskemiseen sovelletaan AHVL 12 §:n 2 momenttia, jonka mukaan laskettaessa päivinä ilmaistua sellaista määräaikaa, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, ei oteta lukuun sitä päivää, josta eteenpäin toimenpiteen suorittamiselle laissa asetettu määräaika alkaa kulua. Näin ollen vuokrasopimuksen päättymispäivää tai hallinnan luovutuspäivää ei lueta 14 päivän määräaikaan, vaan määräajan ensimmäinen päivä on sitä seuraava päivä. Jos esimerkiksi vuokrasopimus päättyy ja huoneiston hallinta luovutetaan 31 päivänä maaliskuuta, määräajan ensimmäinen päivä on 1 päivänä huhtikuuta ja viimeinen päivä 14 päivänä huhtikuuta.

Esityksen mukaan vakuuden pidättämisen perusteet ja määrä on yksilöitävä riittävän täsmällisesti, mikä edellyttää vuokranantajalta asianmukaista selvitystä ja näyttöä saatavan

määrästä ja perusteesta. Käytännössä vuokranantaja pidättää osan vakuudesta erityisesti puutteellisesta loppusiivouksesta aiheutuviin siivouskuluihin vedoten. Valiokunta korostaa, että vuokranantajan on tällaisessa tilanteessa selostettava olosuhteet huomioon ottaen riittävän yksityiskohtaisesti, mitä puutteita huoneiston puhtaudessa ja siisteydessä on havaittu. Jos loppusiivousta ei ole lainkaan tehty, kovin yksityiskohtaista selvitystä ei edellytetä. Perusteen yksilöimisen yksityiskohtaisuuden merkitys korostuu erityisesti tilanteessa, jossa loppusiivous on vuokranantajan arvion mukaan suoritettu puutteellisesti, mutta vuokralainen on voinut olettaa siivouksen olleen riittävä. Sama koskee myös tilannetta, jossa vakuus tai osa siitä pidätetään huoneiston poikkeuksellisen kulumisen perusteella. Vuokranantajan on tällöin esitettävä vuokralaiselle olosuhteet huomioon ottaen riittävän yksityiskohtainen selvitys siitä, miksi kyse on poikkeuksellisesta kulumisesta eikä tavanomaisesta kulumisesta. Vuokranantajan on siten viime kädessä riitatilanteessa kyettävä näyttämään edellä kuvatut puutteet toteen. Vakuuden asettajalla on siis mahdollisuus riitauttaa saatavan peruste ja määrä, ja vuokralainen voi myös vaatia ylimitoitettujen kulujen sovittelua. Valiokunta katsoo, että yksityiskohtaisempi säätäminen tästä laissa ei ole tarpeen.

Tupakointikielto-olettama

Huoneenvuokralaissa ei ole erillisiä säännöksiä tupakoinnista, mutta vuokra-asunnoissa tupakointiin yleensä puututaan sisällyttämällä vuokrasopimukseen tupakoinnin kieltävä ehto. Lisäksi vuokrasuhteen aikana vuokrasopimusta voidaan muuttaa siten, että tupakointikielto sisällytetään sopimukseen. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi nykytilanteessa tehdä tällaista muutosta yksipuolisesti, vaan muutos edellyttää vuokralaisen hyväksyntää. Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että tupakointi on jatkossa sallittua vain vuokranantajan luvalla, edellyttäen että vuokranantaja voi luvan antaa muun lain, viranomaisen antaman määräyksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen sitä estämättä. Nykytilanteessa tupakointi on pitänyt kieltää erikseen, mutta jatkossa se on siis sallittava erikseen.

Valiokunta pitää ehdotettua sääntelyä perusteltuna ja kannatettavana. Sääntely on oikeansuuntaista ottaen huomioon tupakkalain tavoite siitä, että väestöstä enintään viisi prosenttia käyttää tupakka- tai nikotiinituotteita vuonna 2030. Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen mallinnustutkimuksen mukaan nykyisillä toimilla ei tätä tavoitetta saavuteta, joten on tärkeää, että osaltaan myös huoneenvuokralaissa tupakointi säädetään lähtökohtaisesti kielletyksi ja tämä koskee myös vanhoja vuokrasopimuksia. Pääasiallinen sääntely tupakointikiellosta asuinyhteisöissä sisältyy kuitenkin tupakkalakiin. Hallituksen esitys tupakkalain muuttamisesta on lausuntokierroksella, ja uusi laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Valiokunta korostaa, että tässä hallituksen esityksessä ehdotettu sääntely muodostaa siten vain pienen osan toimista tupakoinnista aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Valiokunta pitää välttämättömänä, että tupakoinnista naapureille aiheutuvaan haittaan puututaan nykyistä tehokkaammin. Tupakointikieltojen on perinteisesti arvioitu merkitsevän puuttumista yksityiselämän suojaan, mutta vastaavalla tavalla ajan myötä muuttuvat käsitykset siitä, millaista tupakansavusta aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana, ja niihin vaikuttaa esimerkiksi jatkuvasti lisääntyvä tutkimustieto siitä, miten haitallista altistuminen tupakansavulle ja ympäristöön kertyville savun partikkeleille on. Nykyisin pidettäneenkin varsin yleisesti kohtuuttomana, että kukaan altistuu naapurista tulevalle tupakansavulle muutoin kuin enintään hyvin satunnaisesti.

Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen on samanaikaisesti ollut valmistelussa, ja valiokunta on antanut siitä mietintönsä (YmVM 7/2026 vp). Sen osalta tupakointikiellon määrääminen taloyhtiössä edellyttää edelleen yksimielisyyttä ja siten osakkeenomistajan suostumusta. Ehdotetut hallintaanottoperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen siihen, että hallintaanottoperustetta sovellettaessa voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn kiellon noudattamatta jättäminen. Käytännössä tällä voi olla vaikutusta siihen, että kunnan määräämän tupakointikiellon rikkomiseen voidaan puuttua aiempaa tehokkaammin. Tämä hyödyttää erityisesti sellaisia osakkaita ja asukkaita, jotka eivät tupakoi, mutta altistuvat tupakansavulle.

Sovittelusäännösten yhdenmukaistaminen

Huoneenvuokralakiin sisältyy lukuisa määrä sovittelusäännöksiä, jotka ovat osin teknisluonteisia ja erillisiä yleisistä sovittelusäännöksistä. Hallituksen esityksessä näitä on pyritty selventämään. Valiokunta nostaa esiin sen hallituksen esityksen perusteluissakin todetun seikan, että vaikka vuokran määrää ja määräytymistä koskevien ehtojen sovittelua koskevat pykälät viittaavat tuomioistuimeen, voidaan pykäliä soveltaa myös vaihtoehtoisissa riidanratkaisuelimissä, kuten kuluttajariitalautakunnassa. Vuodesta 2015 lähtien kuluttajariitalautakuntaan on viety vain 20 tapausta, jotka ovat liittyneet mainittujen pykälien soveltamiseen. Juttumäärän vähyys kuluttajariitalautakunnassa saattaa toisaalta osittain selittyä sillä, että säännösten sanamuodot viittaavat tuomioistuimeen.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että huoneenvuokralain sovittelusäännöksiä tulisi yhdenmukaistaa muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa ehdotettua laajemmin ja että vuokrasopimuksen ehdon kohtuullisuutta arvioitaisiin yksinomaan kuluttajansuojalain 4 luvun tai oikeustoimilain säännösten nojalla. Erilliset säännökset johtavat tarpeettomaan monimutkaisuuteen, ja on myös tarpeen arvioida, tarvitaanko erillisiä sovittelusäännöksiä, kun olemassa olevien yleisten sovittelusäännösten voidaan arvioida tarjoavan jo riittävän oikeussuojan. Kilpailu- ja kuluttajavirasto on kiinnittänyt huomiota myös siihen, että sääntely poikkeaa muusta kulutushyödykkeitä koskevasta sääntelystä kuluttajien vahingoksi. Sovittelua koskevan sääntelyn yksinkertaistamista ja yhdenmukaistamista muun kuluttajansuojasääntelyn kanssa voidaan pitää aiheellisena. Hallituksen esityksen perusteluista ilmenee, että tätä ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena toteuttaa tässä vaiheessa, vaan asiaa tulisi arvioida myöhemmin uudelleen. Valiokunta yhtyy näkemykseen tarpeesta yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa sovittelua koskevaa sääntelyä muun kuluttajalainsäädännön kanssa ja kiirehtii tätä koskevaa lainvalmistelua.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Huoneenvuokralain 46 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja vuokranantajan oikeudesta siirtää tällainen omaisuus toisaalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt. Tarkoituksena on kuitenkin edelleen, että vuokranantaja ja kuolinpesä sopivat mahdollisimman pian vuokralaisen kuoleman jälkeen jäämistöomaisuuden käsittelystä ja sen toimittamisesta kuolinpesän hallintaan. Kuolinpesän ohella sääntely koskee sitä, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on.

Vuokranantaja voi uuden säännöksen mukaan siirtää kuolleen vuokralaisen omaisuuden toisaalle, eli pois huoneistosta tai siihen liittyvistä yksityisistä sisä- tai ulkotiloista, johonkin muuhun sopivaan ja asianmukaiseen tilaan, kuten erilliseen varasto- tai säilytystilaan. Vuokranantajan säilytys- ja huolenpitovelvollisuus ei koske jätteeksi katsottavia esineitä, jotka on oikeus hävittää heti, kuten elintarvike- ja ruokajätteet, roskapussit, tyhjät pahvilaatikot, kertakäyttöastiat, muovipussit ja paperijätteet.

Ehdotuksen mukaan vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia kuolleen vuokralaisen huoneistoon tai siihen liittyviin sisä- tai ulkotiloihin jääneestä jäämistöomaisuudesta siihen saakka, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Perintökaaren 18 luvun 3 §:n 1 momentin perusteella sen osakkaan, joka asui perittävän kanssa tai joka muutoin voi pitää huolta omaisuudesta, on otettava pesän omaisuus hoitoonsa, jos kuolinpesän yhteishallintoa ei joutuisasti saada aikaan.

Asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että huolehtimisvelvollisuudelle tulisi säätää määräaika tai että vuokranantajalle annettaisiin oikeus myydä tai hävittää kuolinpesään kuuluvaa kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuutta. Valiokunta toteaa, että ehdotusta ei pidetä mahdollisena, sillä jäämistöomaisuuden osalta kyse on omaisuuslajista, jonka suoja on erittäin vahva ja johon perilliset voivat kohdistaa vaatimuksia pitkänkin ajan kuluttua. Määräaika voisi monissa tilanteissa johtaa kuolinpesän osakkaiden oikeussuojan loukkauksiin. Valiokunta korostaa, että vuokranantajan käytössä on kuitenkin voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvat oikeussuojakeinot, kuten mahdollisuus hakea perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa tai perintökaaren 19 luvun mukaista pesänselvittäjämääräystä. Myös uusi 46 b § sisältää erityissäännöksen niiden tilanteiden varalta, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesään ei hakemuksesta huolimatta saada määrättyä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa. Vuokranantaja voi myös harkita, hakeeko hän häätöä huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneelle omaisuudelle ennen kuin ryhtyy siirtämään omaisuutta muualle. Lisäksi vuokranantajan asemaa suojellaan korvaussäännöksillä.

Vuokranantajan irtisanomisaika

Huoneenvuokralain 52 §:ssä säädettyä vuokranantajan irtisanomisaikaa ehdotetaan muutettavaksi. Vuokranantajan pidempi irtisanomisaika lyhenee kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, ja sitä sovelletaan, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Muussa tapauksessa irtisanomisaika on kolme kuukautta. Muutos koskee ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä vuokrasopimuksia. Valiokunta pitää kaksiportaista mallia, jossa irtisanomisaika pitenee vuokrasuhteen keston mukaan, lähtökohtaisesti perusteltuna sopimussuhteen luonteen ja vuokralaisen asumisen vakiintumisen mukaisesti ja tarpeellisena turvaamaan tasapainon vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Hallituksen esityksen lähtökohta on, että vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen ja sen soveltamisajankohdan siirtäminen yhdestä vuodesta kahteen vuoteen ottavat huomioon vuokrasuhteen molempien osapuolten intressit tasapainoisemmin kuin nykyinen sääntelyratkaisu. Muutos perustuu kokonaisarvioon,

jossa otetaan aiempaa paremmin huomioon myös vuokranantajan edut sekä se, että muutos voi parantaa vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, joustavuutta ja asuntojen tarjontaa. Valiokunta pitää ehdotettua muutosta kannatettavana.

Vuokranantajan pidemmän, kuuden kuukauden irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen ja sen soveltamisajankohdan siirtäminen kahden vuoden kohdalle merkitsevät, että vuokralaisen asumisturva on ensimmäisen vuoden asumisen jälkeen heikompi kuin nykyään ja myös pitkäaikaisempien vuokrasuhteiden vuokralaisten asumisturva heikkenee. Tämä voi lisätä epävarmuutta erityisesti niillä, joille uuden asunnon löytäminen on vaikeaa, esimerkiksi niillä, jotka ovat sidoksissa tiettyyn asuinalueeseen työn, opiskelun tai perhesyiden, kuten lasten koulupaikan, vuoksi. Erityisen haavoittuvassa asemassa ovat myös ikääntyneet sekä vammaiset henkilöt, joille esteettömyys tai tiettyjen tukipalveluiden läheisyys on usein välttämätöntä. Vaikutukset myös vaihtelevat kulloisenkin markkinatilanteen mukaan. Valiokunta korostaa, että vuokralainen voi kuitenkin AHVL 69 §:n nojalla vaatia, että tuomioistuin siirtää muuttopäivää enintään vuodella, jos hänellä on huomattavia vaikeuksia löytää toinen asunto muuttopäivään mennessä.

Valiokunta toteaa, että kokonaisuutena arvioituna ehdotetun muutoksen välittömien vaikutusten voidaan kuitenkin arvioida jäävän määrällisesti verraten rajallisiksi. Tämä johtuu siitä, että muutos kohdistuu vain niihin tilanteisiin, joissa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde päätetään vuokranantajan aloitteesta. Tällaiset tilanteet muodostavat vain pienen osan kaikista vuokrasuhteiden päättymisistä. Valtaosan toistaiseksi voimassa olevista vuokrasopimuksista voidaan olettaa päättyvän vuokralaisen tekemään irtisanomiseen. Siten ehdotetun muutoksen suorat vaikutukset eivät todennäköisesti kohdistu erityisen laajaan vuokralaisten joukkoon, vaikka ne voivatkin joissakin yksittäisissä tilanteissa olla merkittäviä. Valiokunta pitää kuitenkin tärkeänä, että tietoisuutta muuttopäivän siirtomahdollisuudesta kuvatussa tilanteessa lisätään ja pyritään tavoittamaan erityisesti ne haavoittuvassa asemassa olevat, joihin irtisanomisajan lyhentäminen saattaa vaikuttaa.

Vuokralaisen irtisanomisaika

Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 52 §:n 3 momentin mukaan vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Tähän ei ehdoteta muutosta.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty vuokralaisen irtisanomisajan pidentämistä esimerkiksi kahteen kuukauteen. Valiokunta katsoo, että ehdotukselle ei ole esitetty riittäviä perusteita. Vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaikaa voidaan pitää keskeisenä osana nykyistä kokonaisratkaisua, joka tukee työvoiman liikkuvuutta, asumisen joustavuutta ja elämänmuutoksiin sopeutumista. Se mahdollistaa useimmissa tapauksissa muuton ilman päällekkäisiä vuokramenoja ja siten pienentää riskiä siitä, että vuokralainen joutuu vastaamaan kahden asunnon kustannuksista. Koska vuokralaisella on mahdollisuus päättää vuokrasuhde nopeasti kuukauden irtisanomisajalla, vuokralaisen purkamisperusteilla ei ole samanlaista merkitystä kuin niillä olisi kahden kuukauden irtisanomisajan ollessa voimassa. Jos vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin kahteen kuukauteen, tulisi tasapainon ja kohtuullisuuden säilyttämiseksi myös vuokralaisen purkamisperusteet arvioida kokonaisuutena uudelleen.

Sopimusvapauden laajentamisen vuokrasuhteissa irtisanomisaikojen osalta katsotaan olennaisesti heikentävän vuokralaisten asemaa ja lisäävän vuokrasuhteen osapuolten epätasapainoa. Irtisanomisajat eivät asuinhuoneiston vuokrasuhteessa ole vain tavanomaisia sopimusehtoja vaan osa vuokralaisen hallinnansuojaa ja asumisturvaa. Jos sopimusvapaus ulotettaisiin myös irtisanomisaikoihin, vuokralaiset joutuisivat käytännössä hyväksymään epäedullisemmat irtisanomisajat ilman todellista vaihtoehtoa, sillä monissa vuokrasuhteissa neuvotteluvoima on painottunut vuokranantajan eduksi. Tällöin kyse ei olisi aidosta sopimusvapaudesta vaan tilanteesta, jossa vuokralaisen tosiasiallinen mahdollisuus neuvotella ehdoista olisi usein rajallinen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Huoneenvuokralain 61 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 7 kohta, jonka nojalla vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus lainkohdassa jo mainittujen purkamisperusteiden lisäksi myös muun erittäin painavan syyn vuoksi. Muu erittäin painava syy kattaa esimerkiksi tilanteet, joissa on samanaikaisesti kyse useammasta purkamisperusteesta. Muu erittäin painava syy voisi olla myös yksittäisen purkamisperusteen toistuva tai jatkuva rikkominen niin, että teko tai laiminlyönti ei yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta.

Uusi purkamisperuste voi tulla sovellettavaksi myös esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Häiritsevän elämän viettämistä koskeva purkamisperuste suojaa ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi kuitenkin eräissä tilanteissa häiritä naapureiden kotirauhaa silloinkin, kun vuokralainen ei vietä häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee esimerkiksi myös terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Säännöksen tarkoittama erittäin painava syy voisi siten olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja teko on objektiivisesti arvioiden omiaan merkittävästi heikentämään vuokralaisen naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. Arviointi perustuu aina kokonaisarvioon, jossa otetaan huomioon teon tai menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen sekä huoneiston ja kiinteistön käyttöön, samoin kuin vaikutukset naapureiden turvallisuuden tunteeseen ja kotirauhaan.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että säännöskohtaisissa perusteluissa täsmennettäisiin vakavaa väkivaltarikosta koskevaa esimerkkiä ja tehtäisiin tarvittaessa viittauksia rikoslakiin. Valiokunta ei pidä tarkoituksenmukaisena, että uuden purkamisperusteen soveltamisalaa selostettaisiin lukuisten kattavien esimerkkien kautta. Tarkoituksena ei ole myöskään luoda rikoslain mukaisiin tunnusmerkistöihin sidottua erillistä luetteloa tilanteista vaan säilyttää tuomioistuimella tapauskohtaiseen kokonaisarviointiin perustuva harkintavalta. Hallituksen esityksessä vakavaa väkivaltatekoa koskeva esimerkki on tarkoitettu havainnollistamaan sitä, että vuokralaisen menettely voi poikkeuksellisesti olla niin vakavaa, että se objektiivisesti arvioiden merkittävästi heikentää naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. Esimerkin tehtävänä on siis havainnollistaa purkamisperusteen soveltamisalaa, ei rajata sitä tyhjentävästi tiettyihin rikosnimikkeisiin. Täsmällisten rikosnimikeluetteloiden tai

rikoslakiviittausten lisääminen voisi päinvastoin johtaa perusteettoman kaavamaiseen tulkintaan tilanteessa, jossa arvioinnin tulee perustua kokonaisarviointiin.

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 68 §:n mukaan olettamasäännöksen mukainen muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Voimassa olevan säännöksen mukaan muuttopäivä on sen sijaan vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä ja muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

Asiantuntijakuulemisessa on tuotu esiin, että ehdotettu muuttopäivää koskeva olettamasäännös voi joissakin tilanteissa aiheuttaa vuokralaiselle konkreettisia ongelmia, jos uuden asunnon vuokrasuhde alkaa vasta vanhan päättymistä seuraavana päivänä. Muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä ehdotetaan hallituksen esityksessä muutettavaksi, koska voimassa oleva sääntely ei enää vastaa vuokramarkkinoilla vallitsevaa yleistä käytäntöä. Samalla on nimenomaisesti huomioitu, että osapuolet voivat edelleen sopia muuttopäivästä toisin, esimerkiksi niin, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä.

Valiokunta toteaa, että hallituksen esitykseen sisältyvä ehdotus perustuu käsitykseen siitä, että käytännössä valtaosassa vuokrasopimuksista sovitaan muuttopäiväksi vuokrasopimuksen päättymispäivä. Myös valiokunnan asiantuntijakuulemisessa muuttopäivää koskevaan olettamasäännökseen on suhtauduttu pääosin myönteisesti, ja ehdotusta on pidetty tarpeellisena ja oikeustilaa selkeyttävänä. Valiokunta pitää muutosta tarkoituksenmukaisena. Nykyinen sääntely aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja riitoja erityisesti silloin, kun vuokralainen ei perehdy huolellisesti vuokrasopimuksen ehtoihin, vaan perustaa käsityksensä yksinomaan AHVL 68 §:n tahdonvaltaiseen sääntelyyn. Koska muuttopäivästä sovitaan nykyään käytännössä useimmissa tapauksissa toisin kuin mitä olettamasäännöksessä säädetään, on perusteltua, että myös niissä tilanteissa, joissa asiasta ei ole erikseen sovittu, sovelletaan vuokramarkkinoilla vakiintunutta käytäntöä. Myös vuokrasopimusta koskevat käytännön ohjeet keskittyvät siihen, että asunto luovutetaan kerralla tyhjänä ja siivottuna, eivätkä tunnista tilannetta, jossa puolet huoneistosta luovutetaan ensin vuokranantajan käytettäväksi ja toisena päivänä luovutetaan koko huoneisto.

Huoneistoon jäänyt omaisuus

Huoneenvuokralaissa ei ole erillissäännöksiä siitä, miten huoneistoon jääneen vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuuden suhteen on meneteltävä. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 68 a §, jonka nojalla omistusoikeus huoneistoon ja siihen liittyviin tiloihin jääneeseen vuokralaisen tai muun huoneistossa asuneen henkilön omaisuuteen voi tietyissä tilanteissa siirtyä vuokranantajalle. Säännöksiä sovelletaan tilanteissa, joissa vuokrasuhde on päättynyt eikä huoneistoa enää käytetä. Ehdotus koskee siten vain tilanteita, joissa vuokralainen tai muu asukas on hylännyt huoneiston tai muutoin vapaaehtoisesti poistunut sieltä. Tilanteisiin, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, ei ehdoteta muutoksia, vaan niissä sovelletaan viime kädessä edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä.

Ehdotetun 68 a §:n 2 momentin mukaan määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on neljä kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos luotettavaa selvitystä tästä ajankohdasta ei ole saatavilla, siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa. Omaisuus siirtyy vuokranantajalle siis vasta tietyn määräajan kuluttua, minkä lisäksi vuokranantajalle asetetaan velvollisuus huolehtia omaisuudesta. Ehdotus koskee kaikenlaista omaisuutta, ei esimerkiksi ainoastaan vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta. Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry, jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti. Koska vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia omaisuudesta tietyn määräajan, ehdotetaan, että vuokralaisella on velvollisuus korvata säilyttämisestä ja omaisuuden hävittämisestä vuokranantajalle aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Vuokranantaja saa kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä. Valiokunta pitää muutosta kannatettavana, kun se antaa vuokranantajalle selkeän päätepisteen huolenpitovelvollisuudelle sekä mahdollistaa jätteen ja muun selvästi arvottoman omaisuuden välittömän hävittämisen. Tavoitteena on välttää ratkaisu, joka lisää tulkinnanvaraisuutta ja johtaa uusiin riitoihin omaisuuden arvosta, säilytyskustannuksista ja realisoinnin edellytyksistä.

Vuokranantajan tiedonsaantioikeuden vahvistaminen

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on nostettu esiin tarve säätää siitä, että vuokranantajilla (ja asunto-osakeyhtiöillä) olisi oikeus saada tietoja poliisin huoneistokäynneistä. Asukkaat voivat ilmoittaa havaitsemistaan epäkohdista häiriön aiheuttajalle tai isännöitsijälle. Yksittäinen asukas ei kuitenkaan aina uskalla ilmoittaa asiasta suoraan häiriön aiheuttajalle, joten ilmoituksen voikin tehdä esimerkiksi isännöitsijälle. Lisäksi asukkaat voivat tehdä rikoksena pitämistään teoista ilmoituksen poliisille ja hätätilanteessa soittaa yleiseen hätänumeroon. Olennaista on joka tapauksessa se, että siitä, mitä asuinyhteisössä tapahtuu, on paras tieto ensin asuinyhteisöllä, jonka tietoihin poliisikin tukeutuu, kun se alkaa hoitaa tehtäväänsä tai selvittää epäiltyä rikosta. Poliisi ei ole luovuttanut tietoja vuokranantajalle (eikä asunto-osakeyhtiölle) enää eduskunnan oikeusasiamiehen asiaa koskevien päätösten jälkeen.[1]

Asiantuntijakuulemisessa on tuotu esiin asumishäiriöiden kasvu ja esitetty vuokranantajan tiedonsaantioikeuden vahvistamista esimerkiksi huoneenvuokralakiin tehtävin muutoksin siten, että vuokranantajalla olisi oikeus saada hätäkeskustietojärjestelmään kirjattuja tietoja poliisin huoneistoon kohdistuneista hälytystehtävistä. Myös lainmuutosta valmistellut huoneenvuokralakityöryhmä arvioi työryhmämietinnön liitteenä olleessa muistiossaan[2] hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamista vuokranantajalle poliisin huoneistokäynneistä. Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat asian selvittämistä ripeällä aikataululla, ja valtaosa

1 Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on kahdessa päätöksessään (ks. dnro 1151/2/03, 29.9.2005 ja dnro 1354/2/11, 13.4.2011) katsonut, että perustuslaissa taatun yksityiselämän suojan piiriin kuuluvina ja muun muassa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 32 kohdan perusteella poliisin henkilön kotiin kohdistamat hälytystehtävät ja muutkin virkatoimet ovat melko laajasti salassapidettäviä. Näiden päätösten jälkeen poliisi on korjannut menettelyään ja kieltäytynyt luovuttamasta tällaisia tietoja nyt puheena olevassa käyttötarkoituksessa.

2 Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö, Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja|2024:41.

esitti asian selvittämistä erillisessä lainsäädäntöhankkeessa. Toisaalta on selvää, että sääntelyn arvioinnissa on kyse oikeudellisesti arvioiden vaativasta erilaisten intressien yhteensovittamisesta. Erityisesti perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuen kynnys tietojen luovuttamiselle on korkealla. Tietojen käyttämisessä korostuvat erityiset yksityiselämän suojaan, salassapitoon ja henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuuteen liittyvät vaatimukset. Asiasta on vaikea tehdä yksiselitteistä oikeudellista arviota, koska hätäkeskusjärjestelmän tietojen ja niistä saatavan näytön merkitys vaihtelee tapauskohtaisesti.

Valiokunta katsoo, että yhtäältä tiedonsaantioikeuden ja siitä saatavan näyttöarvon arviointi sekä toisaalta yksityiselämän suojasta ja tietosuojasta johtuvat vaatimukset edellyttävät asian kokonaisvaltaista arviointia ja perusteellista valmistelua, jossa asianmukaisesti huomioidaan vaikutukset ja vaihtoehtoiset sääntelykeinot. Lisäksi arvioinnissa tulee huomioida poliisin ydintehtävät ja niiden resursointi. Asiaa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista lisäämällä huoneenvuokralakiin yksittäistä tiedonsaantisäännöstä, vaan valmistelua tulee jatkaa sisäministeriön johdolla erillisessä hankkeessa, jossa kaikki edellä mainitut näkökulmat arvioidaan kokonaisuutena. Velvollisuus tietojen antamiseen kohdistuu poliisiin, ja vastaava kysymys nousee esiin myös muussa aineellisoikeudellisessa erityislainsäädännössä, kuten asunto-osakeyhtiölaissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Tämän vuoksi sääntelyä on perustellumpaa arvioida kootusti sisäministeriön alaan kuuluvassa lainsäädännössä. Erilliseen lainvalmisteluun tulee ryhtyä viivytyksettä, jotta tiedonsaantioikeudesta säätämistä esimerkiksi painavan syyn irtisanomisperusteen näytön saamiseksi voidaan edistää ja turvata asumisrauha. Valiokunta viitaten asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä antamaansa mietintöön (YmVM 7/2026 vp) toteaa, että valiokunta on siinä ehdottanut eduskunnan hyväksyttäväksi vastaavaa lausumaa, jonka mukaan hallituksen tulee ryhtyä viivytyksettä lainvalmisteluun huoneistokäyntejä koskevasta tiedonsaantioikeudesta säätämiseksi, jotta painavan syyn huoneiston hallintaanottoperusteen näytön saamista voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha, ja antaa tästä selvitys ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027. Ympäristövaliokunta ehdottaa vastaavan lausuman hyväksymistä huoneenvuokralain osalta lainvalmisteluun ryhtymisestä. *(Valiokunnan lausumaehdotus)*

Voimaantulo

Valiokunta toteaa lopuksi, että asiantuntijakuulemisessa on painotettu sitä, että vuokramarkkinoiden toiminnan kannalta on selkeintä, jos toimijat saavat mahdollisimman pian tietoonsa tarkan päivämäärän, josta alkaen uutta lakia sovelletaan. Valiokunta pitää siksi tärkeänä, että ajantasaistettu sääntely saatetaan voimaan 1.10.2026.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

4 §. Vuokrasopimuksen kesto. Pykälän 2 momentin mukaan määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. Jos on sovittu, että

vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan lopussa. Valiokunta ehdottaa määreen "lopussa" muuttamista muotoon "loppuun", sillä ehdotettu sanamuoto on omiaan aiheuttamaan tulkinnanvaraisuutta. Hallituksen esityksessä tapahtuneen virheen johdosta ehdotettu sanamuoto olisi tulkittavissa siten, että irtisanomisen voi suorittaa vasta määräajan lopussa, vaikka tarkoituksena on perustelujenkin mukaan ollut, että vuokrasuhde voitaisiin irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.

17 a §. Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä. Valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentista poistetaan sanat "yhteisenä asuntona", jotta ei synny epäselvyyttä siitä, että pykälää on tarkoitus soveltaa myös tilanteisiin, joissa vuokralainen ei itse asu huoneistossa. Esimerkiksi vuokralaisen luovuttaessa alivuokrauksena enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen ei edellytetä sitä, että vuokralaisen (alivuokranantajan) tulisi myös itse fyysisesti asua huoneistossa. Tällaisessa tilanteessa ei ole mielekästä puhua siitä, että "huoneistoa käytetään yhteisenä asuntona".

Voimaantulosäännös. Valiokunta ehdottaa siirtymäsäännösten muuttamista sen selventämiseksi, mitä säännöksiä sovelletaan jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin ja mitä niihin ei sovelleta. Muutokset ovat välttämättömiä myös siksi, että ehdotetun muotoilun perusteella ennen lain voimaantuloa tehdyt sopimukset olisivat joiltakin osin jäämässä epähuomiossa kokonaan ilman sääntelyä. Valiokunta selventää myös, että siirtymäsäännöksessä todettu "tämän lain asemesta" ei viittaa lakiin kokonaisuudessaan vaan luonnollisesti vain siirtymäsäännöksessä erikseen lueteltujen säännösten vastinpareihin (eli vastaaviin säännöksiin) nyt ehdotettavassa laissa.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 33/2026 vp sisältyvän 2. lakiehdotuksen.

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 33/2026 vp sisältyvän 1. lakiehdotuksen. ***(Valiokunnan muutosehdotukset)***

Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. ***(Valiokunnan lausumaehdotus)***

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 12 §:n 4 momentti, 28 § ja 54 §:n 3 ja 4 momentti,

muutetaan 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8, 13, 14 ja 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 §, 24 §:n otsikko, 27 §, 29 §:n 2 momentti, 30 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 37 §:n otsikon suomenkielinen sanamuoto, 39 §:n otsikko ja 1 momentti, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1, 2 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko, 55 §:n otsikko ja 1 momentti, 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta sekä 2 momentti, 62 §, 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti sekä 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 § osaksi laeissa 1038/2003 ja 790/2020, 32 § osaksi laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 13 a–13 d, 17 a ja 26 a §, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, lakiin uusi 46 a ja 46 b §, 54 §:ään uusi 6 momentti, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta ja 66 §:ään uusi 3 momentti sekä lakiin uusi 68 a § seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

— —

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

— —

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen

toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

— —

5 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

6 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 3 luvussa säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 29 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

— —

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vakuus, joka asetetaan sen varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on mainittu toimenpide tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa tällaisen esteen poistumisesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä.

Vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää tai 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saa kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes saatavan määrä on selvinnyt.

Vakuuden asettaneella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettajalle tämän pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta taikka rajoitetaan vakuuden asettajan oikeutta vahingonkorvaukseen tai korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.

13 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto ilmoituksesta muille yhteisvastuullisille sopijapuolille.

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan 13 a §:ää.

13 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 13 b tai 13 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

13 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 13 tai 13 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole

muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa ~~yhteisenä asuntona~~ muiden henkilöiden kanssa, hänen on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa, ja tämän jälkeen aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas. Jos ilmoitettu asukas muuttaa pois huoneistosta, myös tästä on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi asumiseen, jos hän työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle luovutuksesta ja sen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta sekä siitä, kenelle huoneisto luovutetaan. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste

tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, se, että vuokranantaja hakee ratkaisuun muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhdeasuntoon.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— —

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja hänen edustajansa oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta

— —

26 a §

Tupakointikielto

Poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttäminen huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakkatuotteen käyttämiseen näissä tiloissa edellyttäen, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä kiellä tai estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakkatuotteen käyttämisestä, koskee myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden polttamista ja käyttämistä.

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Jos vuokran tarkistamisesta on sovittu siten, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, tämän on ilmoitettava korotuksesta, uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä sitä saa periä takautuvasti. Vuokranantajan on vuokralaisen pyynnöstä annettava tälle maksutta ja viipymättä tiedot korotuksen perusteesta ja uuden vuokran laskutavasta.

Mitä 2 momentissa säädetään, ei sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

— —

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

— —

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

31 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— —

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä sitä saa periä takautuvasti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista.

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

— —

Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka.

— —

37 §

Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus

— —

39 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

— —

40 §

Asuinhuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä ulosottokaaren mukaisesta myynnistä ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravarajoituslain 2 §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jos perheenjäsen, jolle vuokraoikeus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

— —

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on kuolleen vuokralaisen sijaan vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Vuokranantajan tulee vuokralaisen kuolemasta tiedon saatuaan viipymättä pyrkiä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Jollei ketään kuolinpesän osakkaista tavoiteta, vuokranantajan on viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Kuolinpesän, joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on, ennen kuin vuokrasuhde tämän momentin nojalla päättyy, kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä huoneistossa asuvalla perheenjäsenellä. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa 2 tai 3 momentissa tarkoitettua vuokrasuhteen jatkamista, hänellä tulee olla siihen perusteltu syy ja hänen tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

46 a §

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi siirtää omaisuuden toisaalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet. Jos edellä mainituissa tiloissa oleva omaisuus kuuluu ilmeisesti muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä asukas enää käytä huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovelletaan, mitä 68 a §:ssä säädetään.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset noudattaen, mitä pesänselvitysveloista säädetään perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä.

46 b §

Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa

Jos tuomioistuin ei voi määrätä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, ja toimitsijan määräämisen edellytykset ovat muutoin olemassa, tuomioistuin voi, jos se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta vireillä olevassa toimitsijan määräämistä koskevan asian yhteydessä määrätä, että tämän lain 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun määräyksen tarpeellisuutta harkitessaan tuomioistuimen on otettava huomioon:

1) jäämistöomaisuuden määrä ja kokonaisarvo;

2) toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa; ja

3) muut kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut asiaan vaikuttavat seikat.

Tuomioistuimen on tässä pykälässä tarkoitettua määräystä antaessaan otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 68 a §:n 4 ja 5 momentissa säädetään. Lisäksi vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset on vaatimuksesta korvattava siten kuin 46 a §:n 4 momentissa säädetään.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

— —

Tuomioistuimen ratkaisu voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei ratkaisussa ole toisin määrätty.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa kulua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).

— —

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

54 §

Irtisanomisilmoitus

— —

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–13 d §:ssä.

55 §

Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla

Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu.

— —

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

— —

5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;

6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai

7) jos purkamiseen on muu erittäin painava syy.

Mitä 1 momentin 2–6 kohdassa säädetään huoneistosta, koskee myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja.

— —

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–13 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a–13 d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

68 a §

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalle parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, joka ei enää käytä huoneistoa eikä ota omaisuutta 2 momentissa säädetyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on neljä kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos luotettavaa selvitystä tästä ajankohdasta ei ole saatavilla, siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa.

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun 2 momentissa säädetty määräaika on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 13 a §:ssä säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

— —

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

— —

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliömetriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston ~~huoneen~~vuokrasopimuksiin~~, jollei jäljempänä toisin säädetä~~. Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin sovelletaan kuitenkin tämän lain asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 momenttia, 27 §:ää, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia sekä 68 §:ää, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita.Lisäksi tämän lain 8 §:n 5 momentin asemesta sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 8 §:n 2 momenttia, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita.

Vuokranantajan on lain tultua voimaan ilmoitettava vuokralaiselle hänen 17 a §:ssä tarkoitetusta velvollisuudestaan ilmoittaa muista huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamista koskevasta velvollisuudestaan.

~~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.~~

Ilmoitukseen, kehotukseen tai varoitukseen, joka on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä ollut asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

_____

2.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 3 ja 4 momentti,

muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 ja 12 §, 18 §:n 2 momentti, 20 ja 25 §, 26 §:n 1 momentti, 32 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 2 momentin ruotsinkielinen sanamuoto, 33 §:n 2 momentti, 38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko, 44 §:n 3 momentti, 49 § ja 53 §:n 2 momentti, sekä

lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a–11 d §, 43 §:ään uusi 6 momentti sekä 53 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

4 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 25 ja 26 §:ssä säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 25 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

— —

11 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitetut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Jos osapuolet eivät ole edellä tarkoitetulla tavalla sopineet sähköisestä viestintäkanavasta eikä toisin ole muutenkaan nimenomaisesti sovittu, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi sellaisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota osapuolet ovat vuokrasuhteen aikana vakiintuneesti käyttäneet keskinäiseen viestintään.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan 11 a §:ää.

11 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitetulla tavalla, on mitätön.

11 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin 11 tai 11 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös liikehuoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämisestä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä tälle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

— —

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

— —

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Vuokranantajan ja tämän edustajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 12 §:ssä.

25 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana. Käräjäoikeus voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

— —

32 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöstä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

— —

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

— —

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhäisemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

38 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

— —

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan

kanne hyväksytään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

— —

43 §

Irtisanomisilmoitus

— —

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä.

44 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

— —

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin päätä. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päätyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3–7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin 4–7 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

— —

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a–11 d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin tällä lailla muutettavan lain 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ilmoitukseen, kehotukseen tai varoitukseen, joka on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä ollut liikehuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

Valiokunnan lausumaehdotus

1. *Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lainvalmisteluun vuokranantajien tiedonsaantioikeudesta säätämiseksi sisäministeriön alan lainsäädännössä, jotta painavan syyn irtisanomisperusteen näytön saamista voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha, ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027.*

Helsingissä 20.5.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenni Pitko vihr
jäsen Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Marko Asell sd
jäsen Eveliina Heinäluoma sd
jäsen Petri Huru ps
jäsen Christoffer Ingo r
jäsen Vesa Kallio kesk
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Tere Sammallahti kok
varajäsen Sheikki Laakso ps (osittain)

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos

Vastalause

Perustelut

He 33/2026 esityksellä uudistetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. AHVL:n uudistuksen pääasiallisena tavoitteena on selkeyttää laki vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Edelleen tarkistuksia ehdotetaan säännöksiin, jotka koskevat muuttopäivää sekä vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus. Myös vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

Etenkin AHVL:n mukaisella vuokralaisella on yleensä vuokranantajaa heikompi neuvotteluasema vuokrasopimusta tehtäessä. Vuokrasopimusten tekemistä ja siten vuokramarkkinoiden toimivuutta edistää osaltaan se, että vuokralainen voi luottaa siihen, että hänen oikeutensa ja asemansa vuokralaisena on pakottavilla säännöksillä riittävästi turvattu. Pakottavat säännökset ehkäisevät myös sitä, että vuokramarkkinoille ilmaantuisi toimijoita, jotka tarjoaisivat vuokra-asuntoja vuokralaisen kannalta kohtuuttomin ehdoin. Näin ollen pakottava sääntely hyödyttää välillisesti myös sellaisia vuokranantajia, jotka toimisivat asianmukaisesti ilman pakottavaa sääntelyäkin.

Vuokralla asuminen on suosittua. Vuoden 2024 lopussa Suomessa oli noin 1,03 miljoonaa vuokralla asuvaa asuntokuntaa ja yhteensä noin 1,6 miljoonaa vuokralla asuvaa henkilöä. Yksityisiä vuokranantajia oli noin 360 000, ja he tarjosivat noin 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. AHVL:ään ehdotetut muutokset vaikuttavat näin ollen eri tavoin sekä noin 1,6 miljoonaan vuokralla asuvaan henkilöön ja noin 360 000 yksityiseen vuokranantajaan.

Vuokranantajan irtisanomisjana lyhentäminen heikentää vuokralaisen asemaa

Irtisanomisaikaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan hallituksen esityksessä muutettavaksi siten, että vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Lisäksi pidemmän irtisanomisajan soveltuminen edellyttäisi jatkossa sitä, että huoneiston vuokrasuhde olisi välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, kun nykyisin pidempi irtisanomisaika tulee sovellettavaksi jo yhden vuoden yhtäjaksoisen vuokrasuhteen jälkeen.

Ehdotuksella pyritään tasapainottamaan vuokrasuhteen osapuolten asemaa, sillä nykytilanteessa yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaikojen

välinen ero on huomattava. Muutoksilla pyritään myös lisäämään vuokra-asuntojen tarjontaa, vähentämään tarvetta määräaikaisiin sopimuksiin sekä helpottamaan asuntojen myyntiä.

Vuokranantajan pidemmän, kuuden kuukauden irtisanomisajan lyhentäminen neljään kuukauteen ja sen soveltamisajankohdan siirtäminen kahden vuoden kohdalle merkitsevät, että aiempaa useampi vuokralainen jäisi lyhyemmän, kolmen kuukauden irtisanomisajan piiriin. Tämä tarkoittaisi sitä, että vuokralaisen asumisturva olisi ensimmäisen vuoden asumisen jälkeen heikompi kuin nykyään, ja myös pitkäaikaisempien vuokrasuhteiden vuokralaisten asumisturva heikkenisi nykyisestä. Nykyjärjestelmässä kuuden kuukauden irtisanomisaika on voitu nähdä myös kannustimena pitkäaikaiseen asumiseen ja sitoutumiseen vuokrasuhteeseen, ja se on osaltaan lisännyt myös asumisen ennakoitavuutta. Muutoksen myötä tällaista pitkäaikaisuuteen perustuvaa lisäsuojaa ei enää samalla tavoin muodostu, sillä pidempään asumista ei suojattaisi kuin yhtä kuukautta pidemmällä irtisanomisajalla. Sääntelyä on syytä tasapainottaa vuokralaisen asumisturvan vahvistamiseksi. Pidemmän irtisanomissuojan piiriin tulisi mielestämme päästä myös jatkossa 1 vuoden vuokrasuhteen jälkeen.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

> *että lakiehdotus 1. hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena, paitsi 52 § muutettuna* ***(Vastalauseen muutosehdotus)****.*

Vastalauseen muutosehdotus

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

(1 mom. kuten YmVM)

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden~~kaksi vuotta~~, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).

— —

(4 mom. kuten YmVM)

Helsingissä 20.5.2026

Eveliina Heinäluoma sd
Marko Asell sd
Johan Kvarnström sd
Jenni Pitko vihr