

9.4.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 33/2026 vp

**HE 33/2026 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI
ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN JA
LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN
MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoja, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lakimuutosesitys pääosiltaan kannatettava

Oikeusministeriö asetti 22.11.2023 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen muutoksista huoneenvuokralakien päivittämiseksi vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Työryhmän tehtävän oli lisäksi arvioida, edellyttävätkö lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (LHVL), ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset.

Kiinteistöliitto kutsuttiin lainvalmistelun seurantaryhmään. Kiitämme mahdollisuudesta osallistua huoneenvuokralakien ajantasaistamisen valmisteluun oikeusministeriön asettamassa, 6 kertaa kokoontuneessa ja asiantuntevaa ja monipuolista keskustelua huoneenvuokralakien muutostarpeista käyneessä seurantaryhmässä.

Esitetyt muutokset ovat näkemyksemme mukaan pääosin onnistuneita. Ne täsmentävät monia huoneenvuokraukseen liittyviä epäselviä kysymyksiä ja parantavat sekä vuokranantajan että vuokralaisen asemaa.

Pidämme tärkeinä tupakointikieltoon ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuuteen huoneistossa asuvista henkilöistä liittyviä ehdotuksia. Kannatamme muuttopäivää koskevaa muutosehdotusta. Katsomme, että näiden muutosten

9.4.2026

osalta ehdotukset vastaavat pitkälti jo nykyisin vuokrasopimuksissa usein sovittavia ehtoja.

Tupakointikiellon osalta pidämme erityisen tärkeänä sitä, että kiello esitetään ulotettavaksi myös ennen lain voimaan tuloa tehtyihin sopimuksiin. Jos kiello koskisi vain uusia vuokrasopimuksia, muutosehdotuksella ei olisi juurikaan vaikuttavuutta, sillä uusissa vuokrasopimuksissa yleensä sovitaan tupakointikiellosta. Huoneistoissa tupakointi aiheuttaa merkittäviä korjaustarpeita ja moniasuntoisissa kohteissa usein huomattavaa haittaa muille asukkaille. Kannatamme sitä, että muutosehdotuksen mukaisesti tupakointikiellosta tulee vuokra-asunnoissa lainsäädännöstä seuraava pääsääntö ja tupakoinnin salliminen vuokrasopimuksella on jatkossa vain rajatusti mahdollista.

Pidämme tarpeellisina esitetyjä tiedoksiantokeinoja tiedoksiantojen helpottamisen ja digitalisaation lisäämisen kannalta.

Kannatamme ja pidämme tärkeänä muutosehdotusta siitä, että vuokrasuhteen päätyttyä ja vuokralaisen muutettua, vuokralaisen huoneistoon jäänyt omaisuus siirtyy ilmoituksen ja säädetyn määräajan jälkeen vastikkeetta vuokranantajalle. Se, ettei häätömenettelyyn tarvitsisi turvautua yhtä usein kuin nykyään, on hyvä uudistus. Samoin kannatamme muutosehdotusta, jonka mukaan tuomioistuim voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen häätöpäätöksen antaessaan maksamaan oikeudenkäynnin jälkeen erääntyvän seuraavan kuukauden vuokran. Nämä molemmat muutosehdotukset ovat erittäin hyviä, prosessiekonomisesti kannatettavia ja järkeviä.

Muutostarpeet lyhyesti

Vaikka hallituksen esitys huoneenvuokralakien (AHVL ja LHVL) muuttamiseksi on pääosiltaan kannatettava, nostamme esiin lyhyesti seuraavat välittömät muutostarpeet esitykseen:

- 1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava.
- 2) Vuokrasopimuksen keston liittyvää sopimuskokonaisuutta on selkeytettävä.
- 3) Uusia 46 a ja 46 b pykälää on täsmennettävä.
- 4) Sopimusvapautta on lisättävä irtisanomisaikojen osalta.

Perustelut muutostarpeille

1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta parannettava

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä parantaa poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta. Tämä voi näkemyksemme mukaan tapahtua ensisijaisesti lisäämällä AHVL 14 §:ään säännös vuokranantajan oikeudesta saada ja käsitellä näitä tietoja.

9.4.2026

Esitämme, että AHVL 14 §:ssä todettaisiin ***”Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4, 6 ja 7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.”***

Toissijaisesti hätäkeskusraporttien saatavuuden parantamiseksi on käynnistettävä erillinen lakimuutos. Erilliseen lainvalmisteluun tulee tällöin ryhtyä viivytyksettä, jotta tarpeellinen lakimuutos ehditään saattaa vielä voimaan tämän hallituskauden aikana.

Tarve hätäkeskusjärjestelmän tietojen saamiseen yhtiölle ja näiden tietojen perusteella oikeudenkäynnissä tarvittavan näytön kokoamiseen on kriittinen.

Häiriöiden määrä on lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Usein on kyse tilanteesta, johon liittyy huumeet ja/tai väkivallan uhka, eivätkä naapurit näin ollen uskalla tehdä häiriöilmoituksia nimellään. Silloin, kun naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta. Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava, jotta häiriöihin voidaan puuttua riittävällä tavalla ja siten turvata moniasuntoisissa kohteissa muille asukkaille asumisrauha sekä asumisen turvallisuus.

2) Vuokrasopimuksen keston liittyvää sopimuskokonaisuutta selkeytettävä

Sekä asuin- että liikehuoneiston vuokrasopimus voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Tältä osin hallituksen esitys ei sisällä muutosehdotuksia kumpaankaan lakiin.

Välillä vuokrasuhteen alkuun halutaan molempia osapuolia sitova kiinteä jakso, mutta ei haluta sopia määräaikaista vuokrasopimusta, kun ei tiedetä tarkkaa ajankohtaa sopimuksen päättymiselle. Tällöin sovitaan niin kutsuttuja yhdistelmäsovimuksia. Yhdistelmäsovimuksessa sovitaan vuokrasopimuksen sitovan osapuolia tietyn määräajan ja jatkuvan määräajan kuluttua (automaattisesti) toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena. Toinen tapa sopia sopimuksen alkuun kiinteä jakso on sopia irtisanomisajan alkamisajankohdan siirrosta, esimerkiksi siten, että sovitaan irtisanomisajan alkavan kuluu aikaisintaan 11 kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisesta. Aina vuokrasuhteen osapuolille ei ole selvää, miten vuokrasopimuksen ehdot kannattaa muotoilla, jotta sopimus on yksiselitteinen ja selkeä.

Kiinteistöliitto on todennut seurantaryhmässä ja huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevissa aiemmissa lausunnoissaan, että vuokrasopimuksen keston liittyviä säännöksiä on tarpeen selkeyttää. Tältä osin muutosesitys ei kuitenkaan näkemyksemme mukaan tule kokonaisuutta selkeyttämään, vaan sopimuksen kestoä koskeva kokonaisuus uhkaa monimutkaistua entisestään.

Oikeuskäytäntö (mm. KKO:2004:34 ja Helsingin HO 17.8.2007 nro 2510) on johtanut käytännössä siihen, että sekä asuin- että liikehuoneiston

9.4.2026

vuokrasopimuksissa on pyritty välttämään yhdistelmäsovimuksia eli määräaikaisia sopimuksia, jotka jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina. Tämä johtuu näkemyksemme mukaan siitä, että oikeuskäytännössä on pidetty määräaikaisia vuokrasopimuksia, jotka jatkuvat automaattisesti toistaiseksi voimassa olevina, tulkinnanvaraisina (ja siksi vältettävänä) sopimuksina. Jos sopimuksen alkuun on haluttu sopia kiinteä jakso, on tämä yleensä tehty siten, että on sovittu toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta, jossa irtisanomisen alkamisajankohtaa on siirretty – tämä sopimistapa on myös oikeuskäytännössä hyväksytty.

Oikeuskäytännön seurauksena käsityksemme mukaan sekä asuin- että liikehuoneistojen vuokrasopimuksista selkeästi suurempi osa on tällä hetkellä sellaisia, joissa irtisanomisen alkamisajankohtaa on siirretty, kuin sopimuksia, joissa määräaikaisen vuokrasopimuksen olisi todettu jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana. Ehto irtisanomisajan alkamisajankohdan siirrosta on lisäksi kokemuksemme mukaan vapaarahoitteisissa asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa muutoinkin varsin yleinen.

Kannattamme 55 §:n muuttamista esitetyllä tavalla

Sopimuksen keston liittyvistä muutosehdotuksista Kiinteistöliitto kannattaa ja pitää perusteltuna ja hyvänä AHVL 55 §:ään esitettyä muutosta. Esityksen mukaan tuomioistuimien voi jatkossa oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu.

Emme kannata 4 ja 52 §:ien muuttamista esitetyllä tavalla

Nyt ehdotetulla sääntelyratkaisulla (4 ja 52§:t) pyritään muuttamaan kiinteän jakson sopimisen osalta hyväksytty sopimistapa tämänhetkiseen sopimistapaan verrattuna päinvastaiseksi. Esitetyn 52§:n mukaan ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, olisi jatkossa mitätön ehto. Säännöskohtaisten perusteluiden ja lain voimaantulosäännöksen mukaan näin ei kuitenkaan olisi ennen lainvoimaan tuloa tehdyissä vuokrasopimuksissa. Tämä sinänsä on välttämätöntä, eikä mitättömyyttä olisikaan mahdollista ulottaa taannehtivasti jo tehtyihin sopimuksiin.

Muutosesityksen seurauksena syntyisi tilanne, jossa ennen lain voimaantuloa tehdyissä asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa ja liikehuoneiston vuokrasopimuksissa (riippumatta sopimuksen laadinnan ajankohdasta) olisi päteviä ehtoja irtisanomisajan ensimmäisestä alkamisajankohdasta, ja lain voimaantultua laadituissa asuinhuoneiston vuokrasopimuksissa vastaavat ehdot olisivat mitättömiä.

Nähdäksemme entistäkin sekavampi oikeustila olisi seurausta seuraavista seikoista:

9.4.2026

A) Lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta ei vastaavaa muutosta ole esitetty, eikä mielestämme ole perusteltuakaan esittää. Näin ollen oikeuskäytännön seurauksena, jatkossakin liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa käytettäisiin sopimuksen alun kiinteän jakson sopimisessa nimenomaisesti ehtoa, jolla irtisanomisen ensimmäistä alkamisajankohtaa siirretään ja vältettäisiin sopimasta määräaikaista vuokrasopimusta, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Liikehuoneistojen sopimistapa siis eriytyisi asuinhuoneistojen sopimistavasta.

B) Asuntojen osalta ennen lain voimaantuloa tehdyissä ”vanhoissa sopimuksissa” irtisanomisajan ensimmäistä alkamisajankohtaa koskevat sopimusehdot olisivat päteviä mutta lain voimaantulon jälkeen laadituissa uusissa sopimuksissa vastaavat ehdot olisivatkin mitättömiä. Syntyisi oletettavasti useita vuosia kestävä vaihe, joissa hyvin laajamittaisesti käytetyt ehdot joko olisivat päteviä tai mitättömiä, riippuen sopimuksen laadinta-ajankohdasta.

C) Vaikka ehdotetussa 52§:ssä todetaan, että mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, niin säännöskohtaisissa perusteluissa tätä on täsmennetty ja todettu, että säännös koskisi vain ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa. Se ei siis estäisi sopimasta siitä, että vuokrasopimuksen irtisanomisajan alkamisajankohta alkaisi säännöllisesti muuna ajankohtana kuin jokaisen kuukauden viimeisenä päivänä. Vuokrasopimuksessa voitaisiin siis edelleen sopia siitä, että irtisanomisaika alkaa kulua esimerkiksi aina vain kerran tai kaksi kertaa vuodessa.

Tämän seurauksena meillä olisi jatkossa sopimuksen keston osalta siis (ainakin) viidellä eri tavalla tehtyjä asuinhuoneiston vuokrasopimuksia:

1) määräaikaista vuokrasopimuksia, 2) toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, 3) määräaikaista vuokrasopimuksia, jotka jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina (esitetty 4 §), 4) ennen tämän lain voimaantuloa sovittuja vuokrasopimuksia, joissa on sovittu ensimmäisestä irtisanomisen alkamisajankohdasta (esitetty AHVL:n siirtymäsäännös) ja 5) vuokrasopimuksia, jossa olisi sovittu, että irtisanomisaika alkaa vuosittain esimerkiksi aina joulukuun alusta (esitetyn 52 §:n säännöskohtaiset perustelut).

Mielestämme kokonaisuus muodostuisi esityksen seurauksena nykyistä sekavammaksi. Selkeyttä ei lisäisi liioin se, että asuinhuoneiston vuokrauksessa ja liikehuoneiston vuokrauksessa kiinteän jakson sopiminen olisi jatkossa mahdollista erilaisin ehdoin. Näin ollen ehdotettu sääntelyratkaisu ei mielestämme tulisi selkeyttämään vuokrasopimuksen kestoa ja päättymistä koskevaa oikeustilaa.

Parempi ratkaisu selkeyttää oikeustilaa olisi lisätä lakiin tai lain esitöihin asuinhuoneiston vuokrauksesta sopimistapaa selventävä säännös ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopimiselle. Voitaisiin nimenomaisesti todeta, että irtisanomispäivästä saa sopia ja näin ollen voidaan sopia ensimmäisen irtisanomispäivän olevan esimerkiksi 11 kk:n kuluttua

9.4.2026

vuokrasopimuksen alusta lukien. Tämän voitaisiin myös todeta tarkoittavan sitä, että irtisanomisaika alkaa kuluu vasta kyseisestä päivästä lukien. Lisäksi jos erilaisia sopimistapoja halutaan vähentää, tulisi ennemmin säätää oikeuskäytännössä tulkinnanvaraisena pidetyt sopimusehdot, joilla määräaikaisen sopimuksen todetaan jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana, määräaika koskevan ehdon osalta mitättömiksi. Kyseisten sopimusten voitaisiin todeta määräaika koskevasta ehdosta huolimatta olevan alusta lukien toistaiseksi voimassa olevia.

Jos pykälään 4 esitetty muutos kuitenkin halutaan säilyttää, tulisi sitä näkemyksemme mukaan joka tapauksessa muokata. Ehdotuksemme pykälän muotoiluksi: ***”Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan päättää aikaisintaan määräajan loppuun. Sopimuksen päättymisestä määräajan loppuun tulee ilmoittaa viimeistään (esimerkiksi) 3 kuukautta ennen määräajan päättymistä.”*** (Pykälässä ei siis miltään olisin pitäisi säätää määräaikaisen sopimuksen irtisanomisesta.)

3) Uusia 46 a ja 46 b pykälä täsmennettävä

Lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta esitetään lisättäväksi uudet 46 a ja 46 b pykälät. Uusista pykälistä 46 a koskisi vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyttä omaisuutta ja 46 b huoneistoon jääneen omaisuuden siirtymistä vuokranantajalle erityistilanteessa.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että hallituksen esityksen (s.168) perusteella häätömenettely ei olisi enää vuokranantajan käytettävissä sen jälkeen, kun vuokranantaja on ehdotetun 46 a §:n mukaisesti siirtänyt jäämistöomaisuuden pois huoneistosta tai siihen liittyvistä tiloista säilytettäväksi muualle. Käytännössä siirrossa voisi olla kyse siitä, että tyhjentäkseen asunnon nopeasti uudelleen vuokrattavaksi vuokranantaja siirtäisi omaisuuden esimerkiksi säilytystä varten vuokraamaansa varastotilaan.

Pidämme tärkeänä omaisuuden siirron helpottamista myös vuokralaisen kuolemantapauksessa. Emme kuitenkaan pidä kohtuullisena sitä, että vuokranantaja voisi joutua määrittelemättömän pitkäksi ajaksi huolenpitovastuuseen varastoon siirtämästään omaisuudesta, etenkin, mikäli vuokranantaja ei voi hakea kyseiselle omaisuudelle enää häätöä suoritetun varastointisiirron jälkeen. Se, mitä 46 b pykälässä säädetään, ei ole riittävää. Aina ei ole kyse 46 b §:n mukaisesti siitä, että kuolinpesään ei saada määrättyä toimitsijaa. Kyse voi olla siitä, että vuokrasuhteen päätyttyä kuolinpesä ei pitkänkään ajan kuluessa ota vuokranantajan varastoon siirtämää todennäköisesti vähäarvoista omaisuutta vastaan.

Katsomme, että ehdotetussa 46 a §:ssä tulisi säätää 68 a §:ää vastaavasti myös määräajasta, jonka jälkeen kuolinpesään kuuluva omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle. Pidämme kuolinpesän kohdalla kuukauden määräaika liian lyhyenä. Katsomme, että kohtuullinen määräaika olisi esimerkiksi neljä kuukautta

9.4.2026

siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut kuolinpesälle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Kohtuullinen määräaika vastaisi 68 a §:ssä määriteltyä neljän kuukauden määräaika. Edellytyksenä olisi lisäksi kuolinpesälle ilmoittaminen.

Mikäli määräaika ei ole mahdollista säätää, pidämme vähimmäisvaatimuksena varastoidun omaisuuden osalta, että siirretyllekin omaisuudelle on voitava tarvittaessa hakea häätöä. Muutoin vuokranantajat eivät varastointimahdollisuutta ja ehdotettua säännöstä uskalla käyttää, kun uhkana siirrosta on määrittelemättömän pitkä tai pysyvä omaisuuden huolenpitovelvollisuus. Tällöin muutosesityksellä tavoiteltu hyöty ei konkretisoidu.

4) Sopimusvapautta lisättävä irtisanomisaikojen osalta.

Kannatamme ja pidämme hyvänä ehdotettua muutosta vuokranantajan kolmen kuukauden irtisanomisajan ulottamisesta alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin ja sitä, että kahden vuoden jälkeen vuokranantajan irtisanomisaika on kuuden kuukauden sijasta neljä kuukautta.

Esityksen mukaan vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaika säilytettäisiin kuitenkin ennallaan. Vuokralaisen lyhyt irtisanomisaika aiheuttaa haitallisia vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuudelle. Vuokralaisen irtisanottua vuokrasopimuksensa, vuokranantajalla on vain hyvin lyhyt aika hankkia asuntoon uusi vuokralainen. Ellei uusia vuokralaista ehditä hankkia, asunnot ovat vuokrasuhteiden välillä tyhjillään, eli ne ovat tarpeettomasti pois vuokra-asunto käytöstä. Tyhjillään oloaika voi myös osaltaan nostaa vuokria, kun vuokranantajat pyrkivät kompensoimaan syntyneitä vuokramenetyksiä nostamalla kohteista myöhemmin perittäviä vuokria.

Katsommekin, että esitetyn muutoksen ja AHVL:stä seuraavan pääsäännön lisäksi irtisanomisaikojen osalta tulisi mahdollistaa myös irtisanomisajoista sopiminen. Kun on kyse asunnoista, katsomme, että toisin kuin liikehuoneiston vuokrauksessa sopimusvapautta tulisi laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta kuitenkin rajoittaa siten, että sopimusehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kolmesta kuukaudesta tai ehto, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin yli kolmeen kuukauteen, olisi mitätön.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Minni Yli-Olli
juristi