



Huoneenvuokralainsäädännön uudistus

Kiinteistömessut 2025

Johtava lakiasiantuntija

Virpi Hienonen, Kiinteistöliitto

Missä vaiheessa uudistus on nyt?

- Luonnos hallituksen esitykseksi oli alkuvuodesta lausuntokierroksella
 - Lausunnot esityksestä tuli antaa 14.2.2025 mennessä
- Nyt käynnissä on esityksen jatkovalmistelu
- Diaesitys perustuu lausunnolla olleeseen esitykseen, eikä lopullista hallituksen esitystä vielä ole annettu, joten kaikki mitä nyt käsitellään voi vielä muuttua
- Arvio aikataulusta: HE annetaan eduskunnalle viikolla 50
- Luonnoksen mukaan laki tulisi voimaan 3 kk:n kuluttua vahvistamisesta

Työryhmä ja sen tehtävä

- Hallitusohjelman mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.
- OM asetti 22.11.2023 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen muutoksista huoneenvuokralain päivittämiseksi.
- Työryhmän tehtävän oli lisäksi arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset.
- Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi tiedoksiantojen, kohtuullistamissäännösten ja huoneistoon pääsyn osalta.
 - Muutoin lakia liikehuoneiston vuokrauksesta esitetään muutettavaksi vain vähäisessä määrin

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta - keskeiset muutosehdotukset

2§ Soveltamisalan muutos

- Soveltuu, kun huoneisto vuokrataan asumiseen
- Ei sovellu, kun huoneisto vuokrataan käytettäväksi lyhytaikaiseen tai tilapäiseen asumiseen
 - Ei estettä sopia AHVL:n soveltamisesta
- Rajanvedossa huomioitavaa
 - Merkitystä ei ole vuokraustoiminnan harjoittajalla
 - Asuinvuokran vähimmäiskesto ei säädetä
 - Merkitystä myös käytön tilapäisyydellä

4§ Vuokrasopimuksen kesto

- Uusi: Vuokrasopimus voi olla voimassa aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi
 - Tällainen sopimus irtisanottavissa aikaisintaan määräajan loppuun
 - Sovelletaan lain voimaantulon jälkeen tehtyihin sopimuksiin
 - Sopimuksen tulee olla kirjallinen, muuten toistainen
- Huom! 52.4§: Sopimusehto, jonka mukaan irtisanomisaika alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, on mitätön (voimassa



5a§ Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

- Koskee sopimusta, ilmoituksia ja varoitusta
 - Selvennetään, miten kirjallinen muoto rinnastuu sähköiseen muotoon
 - Oltava **yleisesti tallennettavissa** ja **toisinnettavissa** riittävän ajan
 - **Käytetystä teknologiasta riippumatta** mikä tahansa digitaalisessa muodossa tapahtuva viestintä
 - **Yleisesti luettavissa** sähköisessä muodossa
 - Sähköinen muoto, jonka lukemiseen tarvittava **ohjelma on yleisesti tarjolla**
- Hyväksytyjä muotoja esim. sähköposti, tai asiakasportaalissa tehty ilmoitus, jos tallennettavissa esim. pdf-muodossa

8§ Vakuus

- Olettamasäännös vakuuden käyttöalasta – laaja vakuus, jos muuta ei ole sovittu
- Vakuus **palautettava** tai **vapautettava** taikka sen **pidättämisestä** on annettava kirjallinen **ilmoitus** viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta (pakottava=p)
- Jos perusteltu syy estää toiminnan, on toimi tehtävä viipymättä ja viim. 30 päivän kuluessa esteen poistumisesta
- Huom! Vakiokorvaus vakuutta koskevan velvoitteen laiminlyönnistä (1/5 laiminlyödyn velvoitteen määrästä) (p)

Vakuuden pidättäminen

- Vakuutta pidätettäessä ilmoitettava peruste ja kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio määrästä
- Vakuudesta voidaan pidättää
 - Enintään saatavan määrä tai
 - Ilmoitettu arvio määrästä
 - Jos vuokravakuustilitalletus, koko määrä siihen saakka, kunnes saatava selvillä



13§ Yleissäännös tiedoksiantovelvoitteista

- Koskee muita ilmoituksia, kuin niitä, joiden tiedoksiannosta säädetään erikseen
 1. Kirjatun kirjeen sijasta tavallinen kirje
 2. Sähköisen viestintäkanavan hyödyntäminen, viimeisintä yhteystietoa käyttäen
 - Voidaan käyttää, jos sovittu viestintäkanavasta yksilöllisesti ja kirjallisesti
 - Voidaan käyttää, jos tiedossa ei estettä sovitun sähköisen kanavan käyttämiseen
- Tiedoksisaantia ei tarvitse osoittaa
- Oletusajat tiedoksiannolle: posti 7 pvää, sähköposti 3 päivää
- Tiedonanto yhteisvastuullisille tiedoksi yhdelle, joka ilmoittaa tiedon muille

13a§ erityissäännös tiedoksiantovelvollisuudesta

- Koskee irtisanomisilmoitusta (54§), purkuvaroitusta ja –ilmoitusta (62 ja 66 §) ja jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitusta (77§)

1. Tiedoksi todisteellisesti

- Monella eri tavalla (mm. haastetiedoksianto, sähköinen menettely, josta saatu vastaanottokuittaus, selvitys kirjeen toimittamisesta, todistajan läsnäollessa)

2. Tiedoksi sähköistä tapaa käyttäen ilman todisteellista tiedonantoa

- Ilmoitus sähköiseen tiedoksiantokanavaan + heräteviesti ilmoituksen saatavilla olosta toiseen sähköiseen kanavaan
- Jos sovittu kirjallisesti ja yksilöidysti ilmoituksen ja heräteviestin kanavista
- Tiedoksi edellyttäen, ettei virheilmoitusta
- Tiedoksianto-olettama kolmen pvän kuluttua heräteviestin lähettämisestä

17a§ Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista

- Ilmoitettavat tiedot
 - Lukumäärä ja asumisen peruste
 - Täysi-ikäisistä nimi, syntymäaika ja yhteystiedot
 - Lähisukulaiset (17.1§) ja puolison lähisukulaiset sekä henkilöt, joille alivuokrattu tai muuten luovutettu enintään puolet huoneistosta asumiseen
- Ilmoitus annetaan
 - Vuokrasopimuksessa tai sen yhteydessä asiakirjassa
 - Viipymättä huoneiston hallintaan saannista
 - Tieto muutoksista viivytyksettä



26a§ Tupakointikielto-olettama

- Kielto koskee tupakointia huoneistossa, siihen kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa
- Soveltuu tupakkaan, poltettavaksi tarkoitettuun kasvipohjaiseen tuotteeseen ja sähkösavukkeeseen
- Sallittu vain, jos sovittu tai saatu vuokranantajan lupa
 - Edellyttäen, ettei laki, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestysmääräys sitä estä



27§ Vuokran määräytyminen

- Vuokrankorotuksesta ilmoitettava kirjallisesti (uusi, p)
 - Korotusaie, uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta
 - Voimaan aikaisintaan yhden kuukauden kuluttua ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta
- Pyynnöstä tieto korotuksen perusteesta sekä siitä, miten vuokran määrä on laskettu (esim. laskentakaava)
 - Maksutta ja ilman aiheetonta viivytystä
 - Voidaan sisällyttää alkuperäiseen korotusilmoitukseen
- Etuudesta suoritettavista käyttökorvauksista ja niiden perusteesta voidaan sopia
 - Jos korvaus kulutuksen/käytön perusteella, ilmoitettava korvausta perittäessä tieto kulutuksesta / käytöstä sekä mahd. mukaan perusteesta ja sen muutoksesta

34§ Vuokran maksamisen ajankohta

- Uutena: Käräjäoikeus voi velvoittaa häätötuomion yhteydessä vuokralaisen maksamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka
- Vuokranantajan vaadittava
- Huom! Vuokralainen velvollinen maksamaan vuokraa edelleen vuokrakohteen koko hallinta-ajalta



Erityistilanteita

- 45§ Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle
 - Ilman vuokranantajan lupaa tapahtuva siirto mahdollinen, jos **perheenjäsen** on välittömästi ennen siirtoa **asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden**, jos vuokranantajalla ei ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.
 - Jos edellytys ei täyty, vuokranantaja voi harkita lupaa vapaasti, eikä sen epäämistä tarvitse perustella.
- 46§ Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua
 - Uutena huomioon tilanne, jossa kuollut vuokralainen vuokrannut kohteen yksin, eikä kohteessa asunut perheenjäseniä
 - Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista yhden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja saanut tiedon kuolemasta
 - Kuolinpesällä oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ilmoittamalla siitä kirjallisesti ennen em. ajan päättymistä. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä tätä vastustaa.

Vuokralaisen kuolema

Vuokralaisen omaisuuden huolenpitovelvollisuus

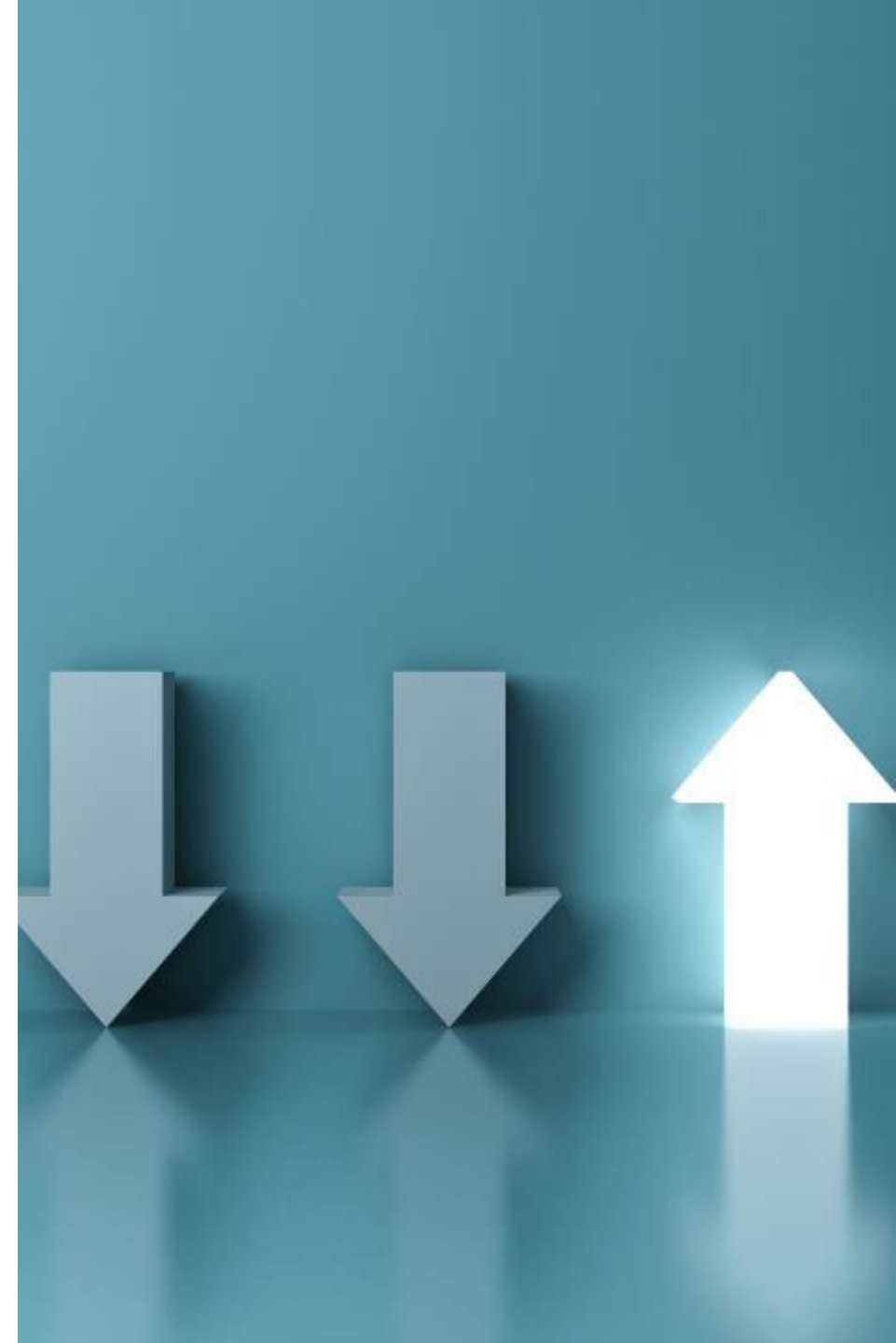
- Va velvollinen huolehtimaan vuokrakohteeseen jääneestä jäämistöomaisuudesta
 - Kunnes pesän omaisuuden hoitoon oikeutettu ottaa omaisuuden vastaan
 - Oikeus saada pesältä tarpeelliset selvitys- ja huolehtimiskustannukset
- Kohtuulliset suojaustoimet
 - Va voi hävittää jätteet

Omaisuuden siirto-oikeus (46a§)

- Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja voi siirtää vuokralaisen omaisuuden toisaalle
 - Muuhun sopivaan tilaan
 - Vuokranantaja vastaa omaisuudelle tahallisesti tai huolimattomuudella aiheuttamistaan vahingoista
 - Luettelointi & valokuvaus tärkeää
 - Oikeus kohtuullisiin esim. varastointi- ja selvityskustannuksiin

52§ Irtisanomisaika

- Vuokranantajan kuuden kuukauden irtisanomisaikaa sovelletaan, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta
 - Muussa tapauksessa kolme kuukautta
- Koskee vain lain voimaantulon jälkeen tehtyjä uusia vuokrasopimuksia



68a§: Huoneistoon jäänyt omaisuus

- Omaisuus **siirtyy vuokranantajalle**, jos vuokrasuhde on päättynyt, eikä huoneistossa enää asuta (s)
 - Jos voidaan olettaa kuuluvan vuokralaiselle tai muulle asukkaalle
 - Va voi hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden
 - Kirjallinen ilmoitus vuokralaiselle omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä
 - Omaisuus siirtyy kuukauden / kuuden kuukauden kuluttua vastikkeetta va:lle
 - Odotteluaikana omaisuuden huolenpitovelvollisuus, oikeus tarpeellisiin kustannuksiin
- Ei koske löytötavaralaissa säädettyä tiettyä omaisuutta
 - Omaisuutta, jonka hankkiminen tai hallussapito kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan (4.1§)
 - Polkupyörää ja mopoa (17§)
 - Asiakirjat, jotka voidaan kuolettaa ja joiden omistaja ei tiedossa, lääkkeet, avaimet, henkilö- ja lupatodistukset, pankkikortit jne. (18§)

...jatkuu

- Oikeus **myydä** omaisuus, jos huolenpidosta kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa
- Oikeus **lahjoittaa tai hävittää**, jos syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata kustannuksia



Muita nostoja

- 61§ Vuokranantajalle uusi purkuperuste – muu erityisen painava syy
 - Varoitus esitoimena, paitsi, jos vl menetellyt erittäin moitittavalla tavalla
- 68§ Muuttopäivä jatkossa vuokrasuhteen päättymispäivä (s)
 - Koko vuokrakohde luovutettava va:n käyttöön
- Esitys ei sisällä pykäläesitystä hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta
- HE annetaan viikolla 50



Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

