

---

# Huoneenvuokralaki uudistuu

Susanna-Maria Aarnivuo, juristi

Suomen Vuokranantajat ry

Keski-Suomen taloyhtiöpäivä 11.11.2025

---



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

## Hallitusohjelman kirjaus

***”Selkeytetään asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.”***

# Miten hanke on edennyt?



Lähde: lainvalmistelun prosessiopas

# Mitä tavoiteltiin?

*Keskeisenä osana vuokralainsäädäntöä ovat olleet erilaiset ja usein vaihtuneet vuokran määrää koskevat säännökset.*

*Monen nykyisinkin voimassa olevan säännöksen tausta on siten vuokrasäätelyn (=vuokra-asuntopulan) ajalta.*

**On aika luopua  
historian jäänteistä.**

Vahvistetaan  
markkinaehtoista  
ja toimivaa  
kilpailua  
entisestään  
**sopimusvapautta**  
lisäämällä

Kiinnitetään parempaa  
huomiota  
**asumisrauhaan** ja  
helpotetaan häiriöihin  
puuttumista

# Miltä nyt näyttää?

- Mietinnössä ei ole merkittävästi vuokranantajan asemaa heikentäviä ehdotuksia
- Mukana on paljon hyviä nykykäytäntöjä selkeyttäviä ja vahvistavia ehdotuksia
- Mahdollisuus hylätyn irtaimiston hävittämiseen yksi tärkeimmistä uudistuksista
- Suurimmat pettymykset poliisiraporttien ja irtisanomisaikojen osalta



---

# Keskeiset muutosehdotukset

Lopulliset tiedossa vasta, kun HE julkaistaan!



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Soveltamisalaan tarkennus

*Nykytila: Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.*

## *Ehdotus:*

- *Lakia ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi **lyhytaikaiseen ja tilapäiseen** asumiseen.*
- *Ei kuitenkaan tarkkaa aikarajaa*
- *Aiempaa selkeämmin ilmi se, että AHVL ei sovellu lyhytaikaista ja tilapäistä majoitusta koskeviin sopimuksiin, vaikka kyse ei olisikaan majoitusliiketoiminnasta.*



# Selkeyttä hybridisopimukseen

*Nykytila: Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokralainen sitoutetaan tyypillisesti sopimukseen ensimmäisen vuoden ajaksi sopimalla ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä.*

## *Ehdotus:*

- *Jatkossa voidaan sopia, että vuokrasopimus on **määräaikainen jatkuen toistaiseksi voimassa olevana**.*
- *Näissä tilanteissa vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla aikaisintaan määräajan loppuun (molemmin puolin).*
- *Sopimussakkoa voidaan edelleen käyttää sopimuksen ennaikaiseen päättämiseen.*
- *Myös tuomioistuिन voi oikeuttaa irtisanomaan hybridisopimukset ennaikaisesti, kuten nyt määräaikaisen sopimuksen*
- ***HUOM! Nykyinen muotoilu irtisanomisajan alkamispäivästä muuttuisi lain voimaantulon myötä mitättömäksi***



# Kirjatusta kirjeestä kohti sähköistä tiedoksiantoa

Nykytila: Lain mukaiset ilmoitukset ja kehotukset voidaan lähettää postitse **kirjatussa kirjeessä** vastaanottajan tavallisesti käyttämällä osoitteella.

Ehdotus:

- Kirjatun kirjeen sijasta riittää **tavallinen kirje**. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen **seitsemäntenä päivänä** ilmoituksen jättämisestä postiin.
- Jos sopijapuolet ovat **sopineet sähköisestä** viestintäkanavasta, voidaan ilmoitukset lähettää sitä kautta. Niiden katsotaan tulleen tiedoksi **kolmantena päivänä** ilmoituksen lähettämisestä.
- Sopijapuolten on ilmoitettava yhteystietojensa muutoksesta



# Helpotusta myös todisteellisiin tiedoksiantoihin

*Nykytila: Todisteellisissa tiedoksiannoissa sähköiset tiedoksiantotavat vaativat aina vastaanottajan aktiivista kuittausta.*

*Ehdotus:*

- Myös todisteellinen ilmoitus voidaan toimittaa **sähköisesti**, jos on **sovittu kahdesta eri sähköisestä kanavasta** (esim. sähköposti + WhatsApp)
- **Ilmoituksen** lisäksi on toimitettava toiseen kanavaan **heräteviesti** tiedoksiannon saatavilla olosta, eikä heräteviestiin saa tulla ilmoitusta toimituksen epäonnistumisesta
- Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen **kolmantena päivänä** heräteviestin lähettämisestä



# Vakuuksien osalta lisää suojaa vuokralaisille

*Nykytila: Laissa ei selkää säännöstä tai aikarajaa vakuuden palauttamiselle. Osin myös tulkintaepäselvyyksiä vakuuden kattavuudesta.*



## *Ehdotus:*

- Vakuus kattaa oletusarvoisesti kaikki sopijapuolen velvoitteet
- Vakuus on palautettava tai sen pidättämisestä **ilmoitettava viipymättä** ja viimeistään 30 pv kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tai hallinnan luovutuksesta
- Jos vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa, vuokralaisella on oikeus **vakiokorvaukseen**. Vakiokorvauksen määrä olisi 1/5 palauttamatta olevasta vakuuden määrästä



# Ilmoitusvelvollisuus asukkaista

*Nykytila: Vuokralaisella laaja oikeus käyttää huoneistoa yhdessä perheenjäsenen kanssa, mutta ei ilmoitusvelvollisuutta asukkaista.*



*Ehdotus:*

- Vuokralaisen ilmoitettava vuokranantajalle **asukkaiden lukumäärä** ja näiden **peruste** oikeudelle asua huoneistossa.
- Täysi-ikäisistä lisäksi ilmoitettava **nimi, syntymäaika ja yhteystiedot**



# Huoneistossa käynti

*Nykytila: Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.*



## *Ehdotus:*

- *Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastaus-ajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on kirjallisesti **ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen**.*
- *Käynti huoneistossa voidaan tehdä **ilmoittamatta** etukäteen, jos asian kiireellisyys tai laatu niin vaatii. Huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä yhteystiedoista.*



# Tupakointikielto myös vanhoihin sopimuksiin

*Nykytila: Vuokranantajan on erikseen kiellettävä vuokrasopimuksessa tupakointi asunnossa ja parvekkeella*



*Ehdotus:*

- **Tupakointi on kiellettyä** huoneiston sisätiloissa, huoneistoparvekkeilla tai muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa.
- Vuokranantaja voi erikseen antaa **luvan** tupakointiin, jos laki, viranomaisen määräys tai yhtiöjärjestys ei sitä estä
- Koskee myös poltettavaksi tarkoitettua kasvipöeräisen tuotteen polttamista ja sähkösavukkeita
- Ehdotettu tulevan voimaan **myös vanhoissa sopimuksissa**



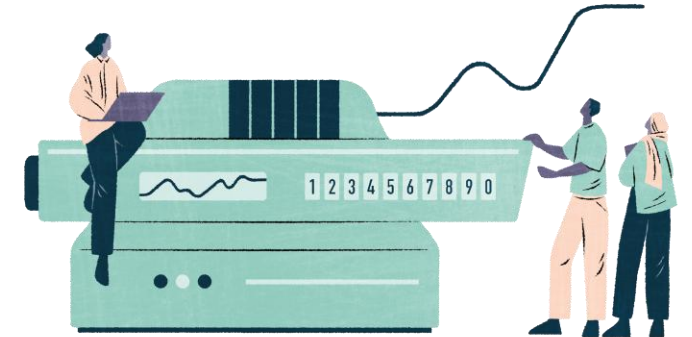
# Vuokrankorotuksesta jatkossa aina ilmoitus

*Nykytila: KKO:n oikeuskäytännön nojalla vuokranantajalla ei ole katsottu olevan velvollisuutta ilmoittaa ennakolta vuokrankorotuksesta, jos sopimuksesta käy ilmi vuokran korotus ja sen voimaantuloajankohta*



## *Ehdotus:*

- Vuokranantajan on **aina ilmoitettava** vuokralaiselle kirjallisesti vuokran korotuksesta, uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta
- Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan **kuukauden kuluttua** ilmoituksen tekemistä seuraavan vuokranmaksukauden alusta
- **Korotusta ei saa periä takautuvasti**
- Huom: vuokranantaja **ei menettäisi korotusoikeutta**, vaikka vuokraa ei korotettaisi joka vuosi



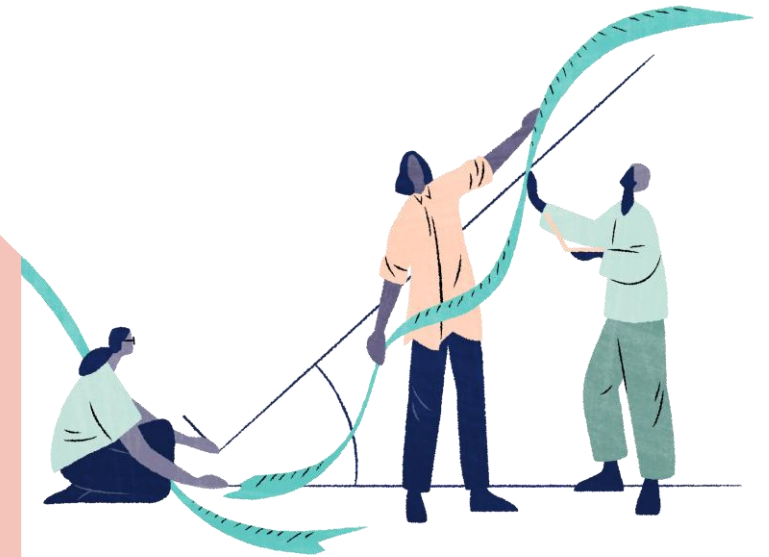
# Selkeyttä vuokrasuhteen jatkoon vuokralaisen kuoltua

*Nykytila: Vuokrasopimus siirtyy kuolinpesälle. Sekä kuolinpesällä että huoneistossa asuvalla yhteisvuokralaisella tai perheenjäsenellä oikeus jatkaa vuokrasuhdetta. Kuolleen vuokralaisen irtaimistosta ei säännöksiä.*



## *Ehdotus:*

- Jos vuokralainen asunut huoneistossa **yksin**, vuokrasuhde **päättyy seuraavan kuukauden loppuun** siitä, kun vuokralaisen kuolemasta on saatu tieto.
- Jos asunnossa asuu muitakin, ei muutoksia nykytilaan.
- Vuokranantaja voi **siirtää** kuolleen vuokralaisen omaisuuden toisalle. Vuokranantajan on kuitenkin huolehdittava omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes joku toimii pesän puolesta.



# Vuokranantajalle uusi peruste sopimuksen purkamiselle

*Nykytila: Vuokrasopimuksen voi purkaa vain laissa nimenomaisesti mainituilla kuudella perusteella.*



## *Ehdotus:*

- Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen myös, jos purkamiselle on **muu erittäin painava syy**
- Erittäin painava syy voi olla esimerkiksi silloin, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähialueilla.
- Selkeytetään sitä, että purkaminen voi perustua myös vuokralaisen toimintaan taloyhtiön yhteisissä tiloissa



# Selkeyttä huoneistoon jääneen omaisuuden hävittämiseen

*Nykytila: Laissa ei ole mitään säännöksiä sen varalle, että vuokralainen jättää huoneistoon tavaroita vuokrasuhteen jälkeen.*



## *Ehdotus:*

- Huoneistoon jätetty omaisuus **siirtyy** vastikkeetta vuokranantajalle **1 kk vuokranantajan ilmoituksesta** ja joka tapauksessa **6 kk huoneiston jättämisen jälkeen**
- Jos vuokranantajalla on syytä epäillä, etteivät omaisuuden myyntitulot kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, hän voi myynnin sijaan **lahjoittaa tai hävittää** omaisuuden



# Vuokranantajan irtisanomisaikaan ehdotetaan vain pientä muutosta

*Nykytila: Kun vuokrasuhde on kestänyt vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika pitenee kuuteen kuukauteen*



*Ehdotus: Kynnys vuokranantajan irtisanomisajan pidentämiselle pitenee yhdestä vuodesta **kahteen vuoteen***

*Tavoite jatkovalmistelussa:*

- Vuokralaisen irtisanomisaika 2kk
- Vuokranantajan irtisanomisaika 3kk



# Miten ehdotukseen on suhtauduttu?

## Vuokranantajat

- Irtisanomisaikojen epätasapaino pienestä muutosehdotuksesta huolimatta
- Meidän ehdotus: 3kk ja 2kk
  - Poliisiraporttien käyttömahdollisuus jäi edelleen pois



## Vuokralaiset / kuluttajat

- Vakuuden palautusaika 30pv liian pitkä
- Irtisanomisaikojia ei saisi muuttaa lainkaan
- Kriittinen suhtautuminen uuteen purkuperusteeseen
- Muuttopäivää koskeva muutos ei perusteltu
- Vuokralaiselle pitäisi säätää oikeus korjata puutteet



Lausuntokierros päättynyt 14.2.

---

# Kiitos!

---



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Voimaantulo

***Uutta lakia sovelletaan lähtökohtaisesti myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.***

*Vuokranantajan on lain tultua voimaan **ilmoitettava** vuokralaiselle ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamisvelvollisuudesta.*

*Vuokrasopimuksen keston, vakuuteen, vuokrankorotuksiin, irtisanomisaikaan ja muuttopäivään liittyviä **säännöksiä ei sovelleta vanhoihin sopimuksiin, jollei toisin sovita.** Jos lain voimaan tullessa laissa tarkoitettu ilmoitus, kehoitus tai varoitus on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.*

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

