
Huoneenvuokralaki uudistuu

Susanna-Maria Aarnivuo, juristi

Suomen Vuokranantajat ry

Pirkanmaan taloyhtiöpäivä 28.10.2025



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Hallitusohjelman kirjaus

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

Miten hanke on edennyt?



Lähde: lainvalmistelun prosessiopas

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 ennenaikaiseen päättämiseen.*
- *Myös tuomioistuिन voi oikeuttaa irtisanomaan hybridisopimukset ennenaikaisesti, 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 kasviperäisen tuotteen polttamista ja sähkösavukkeita
- Ehdotettu tulevan voimaan **myös vanhoissa sopimuksissa**



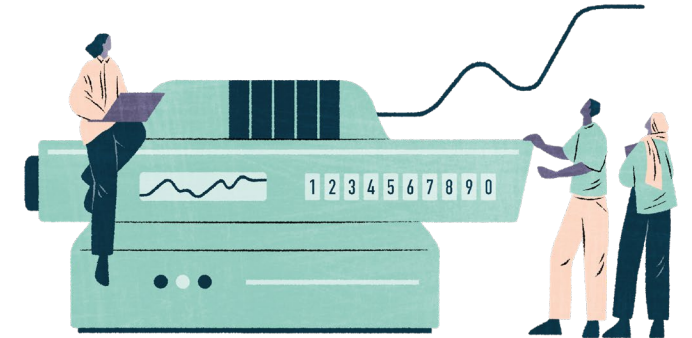
Vuokrankorotuksesta jatkossa aina ilmoitus

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 toisaalle. 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



Kiitos!



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT