

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 10.4.2026

ASIA: HE 33/2026 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain muuttamisesta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Lausuntomme käsittelee hallituksen esitystä laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta. Pidämme hyvänä, että AHVL päivitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tärkeitä lähtökohtia uudistamisessa ovat tasapaino sopimussuhteissa ja sopimusvapauden periaate.

Esitetyt muutosehdotukset ovat kokonaisuutena arvioiden oikeasuuntaisia ja pidämme muun muassa tupakointikieltoa, ilmoitusvelvollisuutta huoneistossa asuvista, häätöpäättöksen jälkeisen kuukauden vuokran tuomitsemismahdollisuutta, tiedoksiantojen helpottamista sekä muuttopäivää koskevaa sääntelyä kannatettavina muutoksina. Suurimmat epäkohdat liittyvät poliisin hätäkeskusraporttien saatavuuteen vakavissa asumishäiriötilanteissa sekä vuokralaisen kuoltua huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelyyn (46 a ja b §:t).

Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuus, vakavat asumishäiriöt

Kotirauha on perustuslaissa turvattu. Viime aikoina vakavat asumishäiriöt, kuten väkivalta, huumeiden käyttö ja jatkuva häiriköinti, ovat lisääntyneet ja vaarantavat monien asuintalojen turvallisen arjen sekä muiden asukkaiden kotirauhan. Lainsäädäntö ei tällä hetkellä tarjoa vuokranantajille riittäviä keinoja turvata asukkaiden oikeutta kotirauhaan ja turvalliseen asumiseen. Tällä hetkellä asukkaan häätöprosessi voi kestää kuukausia. Riittävän näytön hankkiminen on vaikeaa, koska vuokranantajat eivät saa poliisilta tietoa häiriöihin liittyvistä käynneistä huoneistossa. Käytännössä todistusaineistoa joudutaan keräämään esimerkiksi naapureita haastatteleamalla. Naapureita on kuitenkin usein vaikea saada todistajiksi oikeusprosessiin, koska henkeen tai terveyteen kohdistuvat uhkaukset ovat yleistyneet.

Poliisien hätäkeskusraporttien saatavuus ovat riittävän näytön keräämisen kannalta ja kaikkien asukkaiden kotirauhan turvaamisen kannalta kriittisiä ja edellyttämekin ensisijaisesti asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin lisättäväksi (esimerkiksi AHVL 14 § Virka-apu) säännöksen vuokranantajan ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön oikeudesta saada ja käsitellä poliisilta tiedot huoneistossa käynneistä:

”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.”

Lisäys on ehdottoman tärkeä, jotta voidaan turvata perustuslain 10 §:n mukainen oikeus kotirauhaan. Tiedonsaanti tulisi rajata tarkoin ja kohdistua vain tietoihin, mitkä ovat purkuperusteen näytön kannalta tarpeellisia.

Toissijaisesti on vielä tällä hallituskaudella välttämätöntä aloittaa pikaisesti lainvalmistelu, joka mahdollistaa vuokranantajille oikeuden saada poliisilta tietoja vakavista asumishäiriöistä ja näihin liittyvistä hälytystehtävistä.

Sopimuksen kesto (4 § ja 55 §)

Rakli ei kannata lakiesityksessä ehdotettua 4 §:n muutosta. Ehdotettu muutos hämärtää nykyistä määräaikainen/toistaiseksi voimassa olevaa sopimusrakennetta. Ehdotetussa sääntelyssä todetaan, että tällainen määräajan voimassa oleva vuokrasuhde voidaan irtisanoa määräajan loppuun. Määräaikaisen sopimuksen peruslähtökohta on, että se ei edellytä irtisanomista. Nyt ehdotettu esitys hämärtää tätä, mitä ei voi pitää hyvänä.

On hyvä, että hallituksen esitykseen on kuitenkin perusteluihin lisätty maininta siitä, että määräajan päättymisen on riittävä peruste irtisanomiselle, eikä muuta irtisanomisperustetta tarvita.

Pidämme parempana, että myös jatkossa olisi mahdollista sopia toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa irtisanomisajan alkamisajankohdasta. Tämä vaatii myös 52 §:ään esitetyn viimeisen lauseen poistamista. Toinen vaihtoehto on, että 4 §:ään ei tehdä muutoksia ja edetään vain 55 §:n muutoksella.

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa (8 §)

AHVL:n 8 §:n vakuutta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vakuus on palautettava tai vapautettava tai sen pidättämisestä tulisi antaa kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta.

Lähtökohtaisesti pidämme määräajan lisäämistä lakiin kannatettavana. Sanamuoto viipymättä kannustaa toimimaan asiassa ripeästi. Vuokranantajan intressissä on palauttaa vakuus niin pian kuin se on mahdollista, mutta joissakin tilanteissa asian selvittäminen voi kuitenkin viedä aikaa ja 14 päivän määräaika voi osoittautua haasteelliseksi ottaen huomioon huoneiston tarkastukseen ja mahdollisiin korjaustöihin menevän ajan. Pidimme parempana työryhmämietinnössä ollutta 30 päivän määräaikaa. Työryhmämietinnössä ollut vakiokorvauksen poistamista pidämme kannatettavana.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (46 a §) ja huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteissa (46 b §)

Pidämme tarpeellisena lakiin lisättäväksi ehdotettavaa sääntelyä kuolleen vuokralaisen omaisuuden osalta. Lakiesityksen on kuitenkin ongelmallinen. Mikäli vuokranantajan siirtää omaisuuden toisaalle, ei vuokranantajan omaisuuden säilytysvelvollisuudelle ole säädetty määräaikaa. Vaikka säännöksellä suojataan jäämistöomaisuutta, on myös kyse vuokranantajan perusoikeuksista muun muassa omaisuudensuojan näkökulmasta. On myös kohtuutonta, että vuokranantajalle tulee kuolleen vuokralaisen omaisuudesta selvitys- ja säilytysvelvollisuus ilman määräaikaa, mistä aiheutuu vuokranantajalle kustannuksia.

Käytännössä jouduttaneen hakemaan omaisuudelle häätöä asuntoon, jolloin asunnon saaminen uudelleen vuokrauskäyttöön viivästyy. Mikäli vuokranantaja siirtää omaisuuden asunnosta, ei hallituksen esityksen kohdassa 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys todetun mukaan häätömenettely ei olisi enää käytettävissä.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että lakiesityksen 46 b § huoneistoon jääneen omaisuuden siirtymisestä vuokranantajalle erityistilanteissa ei ole riittävä ja sen soveltamisen osalta voi syntyä käytännössä haasteita, mikäli pykälän asettamat edellytykset eivät täyty. Myös vuokralaisen kuoleman ja ehdotetun menettelyn välisenä aikana syntyy kustannuksia omaisuuden säilyttämisestä ja itse menettelystä, jotka voivat jäädä viime kädessä vuokranantajan maksettaviksi, jota pidämme kohtuuttomana.

Esitetyn 46 a §:n mukaiselle säilytysvelvollisuudelle tuleekin säätää määräaika, esimerkiksi enintään 4 kk sen kalenterikuukauden päättymisestä lukien, kun vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta, jolloin omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle (vrt. 68 a § ja myös perunkirjoitukselle on säädetty aikaraja (3 kk)).

Lisäksi vuokranantajan asunnosta siirtämälle omaisuudelle pitäisi olla mahdollista hakea häätöä.

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (68 a §)

Pidämme kannatettava sääntelyä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden osalta. Lähtökohtana on, että kun vuokrasopimus päättyy, on huoneisto tyhjennettävä. Yhden kuukauden määräaika, tilanteessa, joissa vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle asiasta, on kannatettava. Esitämme edelleen, että mikäli ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle on säilytysvelvollisuuden määräaika 3 kk lakiesityksessä ehdotetun 4 kk sijasta.

Irtisanomisajat

Kannattamme lakiesityksen irtisanomisaikoihin ehdotettuja muutoksia. Lisäksi esitämme sopimusvapauden lisäämistä irtisanomisaikojen osalta seuraavasti: Olettama olisi nyt ehdotetut (vuokranantaja 3 kk 2 vuoteen asti ja tämän jälkeen 4 kk ja vuokralaisella aina 1 kk). Ja lisäksi niin, että irtisanomisajoista voidaan sopia toisin kuitenkin niin, että vuokralaisen irtisanomisaika ei voi olla 2 kk pidempi ja vuokranantajan irtisanomisaika 3 kk lyhyempi.

Liittyen muutosesityksemme 4 §:n osalta esitämme 52 § 4 momenttiin esitetyn toisen lauseen poistamista: "Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta."

Liikehuoneiston vuokraamisesta annettu laki, LHVL

LHVL:n osalta toteamme lisäksi, että sopimusvapaus pitää olla lähtökohtana ja esimerkiksi tiedonannoissa (sähköinen kanava, heräteviesti) pitäisi olla mahdollisuus sopia toisin.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen ja lakiasiat