

Täysistunto

Keskiviikko 8.4.2026 klo 14.00—15.59

4. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 33/2026 vp

Lähetekeskustelu

Puhemies Jussi Halla-aho: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 4. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan.

Lähetekeskusteluun varataan tässä vaiheessa enintään 45 minuuttia. Jos puhujalistaa ei tässä ajassa ehditä käydä loppuun, asian käsittely keskeytetään ja sitä jatketaan muiden asiakohtien jälkeen. — Oikeusministeri Meri, olkaa hyvä.

Keskustelu

14.14 **Oikeusministeri Leena Meri** (esittelypuheenvuoro): Kiitos, arvoisa herra puhemies! Käsiteltävänä on nyt asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttaminen. Tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti selkeyttää huoneenvuokralainsäädäntöä niin, että se vastaa nykyisiä tarpeita ja käytäntöjä. Kyse on tärkeästä uudistuksesta, sillä vuokra-asuminen on Suomessa vakiintunut ja hyvin yleinen asumismuoto. Vuokralla asuvia asuntokuntia on yli miljoona, ja vuokralla asuu yhteensä noin 1,6 miljoonaa henkilöä. Vuokra-asuminen koskee siten suurta osaa suomalaisista.

Vuokramarkkinoilla on hyvin erilaisia toimijoita, kuten yksityishenkilöitä, vuokranantajayrityksiä, valtion tukemia vuokra-asuntoja tarjoavia toimijoita sekä eri-ikäisiä ja erilaisissa elämäntilanteissa olevia vuokralaisia. Markkinoilla on paljon vuokrasuhteita, joissa kumpikaan osapuoli ei ole vuokrauksen ammattilainen eikä lainsäädännön asiantuntija, ja osaamisen tasokin tosiaan sitten vaihtelee.

Arvoisa puhemies! Huoneenvuokralainsäädäntöä ei ole laajasti uudistettu 30 vuoteen. Vaikka lakien keskeiset periaatteet ovat yhä monilta osin toimivia, osittaisuudistus on välttämätön, koska vuokramarkkinoiden käytännöt ja digitalisaatio ovat muuttaneet merkittävästi toimintaympäristöä. Lisäksi lakeihin liittyy paikoin tulkintaepäselvyyksiä ja aukkoja. On tärkeää, että sääntely on ajantasaista, selkeää, tasapainoista ja arjessa toimivaa. Näin se tukee osapuolia jo sopimuksia laadittaessa ja vähentää riitoja sekä tulkintaepäselvyyksiä vuokrasuhteen aikana ja sen päättyessä.

Keskeinen osa uudistusta koskee vuokrasuhteeseen liittyvien ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantamista. Erityisesti sähköistä tiedoksiantoa selkeytetään ja sen käyttöalaa laajennetaan. Esitys sisältää myös vuokravakuutta koskevia säännöksiä, sillä nykyisessä laissa ei säädetä vuokravakuuden palauttamisen määräajasta eikä menettelystä siinä. Ehdotuksen mukaan vuokravakuus tulisi palauttaa 14 päivän määräajassa taikka ilmoittaa samassa

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

ajassa sen pidättämisestä. Tämä selkeyttää toimintatapoja, ehkäisee perusteetonta viivytelyä ja parantaa erityisesti vuokralaisen asemaa vuokrasuhteen päättyessä.

Irtisanomissäännöksiä ehdotetaan muutettavaksi lyhentämällä vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, jota sovellettaisiin, kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi vuotta. Vuokralaisen varsin joustava yhden kuukauden irtisanomisaika pysyy ennallaan, eli siihen ei esitetä muutoksia. Lisäksi vuokralaisella säilyy lainmukainen oikeus hakea tuomioistuimelta muuttopäivän siirtoa. Muutokset mahdollistavat vuokramarkkinoiden toimivuuden parantamisen ja helpottavat tilanteita, joissa asunto on tarve myydä tai ottaa omaan käyttöön.

Lisäksi lakiin ehdotetaan uutta yleistä purkamisperustetta. Vuokrasopimus voidaan purkaa, jos siihen on muu erittäin painava syy. Jo nykyään vaikkapa vuokranantajan uhkaileminen tai huumausaineena käytettävien kasvien viljely ovat vuokrasopimuksen purkamisperusteita käytännössä, vaikka niitä ei erikseen laissa luetella. Esimerkki erittäin painavasta syystä voisi olla se, että syyllistyy vakavaan väkivallantekoon huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä niin, että naapureiden kotirauha ja turvallisuudentunne heikkenevät. Arviointi perustuisi tietysti aina kokonaisarvioon, jossa otettaisiin huomioon teon tai menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen sekä huoneiston ja kiinteistön käyttöön. Purkaamissäännöksiä koskevilla muutoksilla voidaan osaltaan parantaa edellytyksiä puuttua erilaisiin häiriötilanteisiin, joita valitettavasti toisinaan esiintyy, sekä turvata asumisrauhaa entistä paremmin.

Myös tupakoinnin osalta huoneenvuokralainsäädäntöä on tarpeen muuttaa. Nykytilanne on se, että vaikka vuokranantaja haluaisi, ettei huoneistossa tai esimerkiksi siihen kuuluvalla parvekkeella tupakoitaisi, ei hän aina välttämättä muista tai ymmärrä tällaisista tupakointikieltoa vuokrasopimukseen laittaa, ja näin se on sitten jäänyt hoitamatta. Myöhemmin vuokrasuhteen jo ollessa voimassa tällaisen ehdon lisääminen vuokrasopimukseen voi kuitenkin osoittautua haastavaksi, koska sitä ei voi lähtökohtaisesti yksipuolisesti muuttaa. Lisäksi vuokralaisen kieltäytyminen tupakointikiellon lisäämisestä jälkikäteen osaksi vuokrasopimusta on aiheuttanut epäselvyyttä siitä, voiko vuokranantaja irtisanoa vuokrasopimuksen asianmukaisesti pelkästään tällä perusteella.

Nyt lakiin ehdotetaan lisättäväksi tämä kieltäminen eli tupakointikielto ja olettasäännös, jonka mukaan tupakointi huoneistossa tai sen yhteydessä olevalla parvekkeella olisi sallittua vain, jos vuokranantaja erikseen siihen antaa luvan. Lisäedellytyksenä tietysti olisi, että muu laki, esim. tupakkalaki tai sen nojalla annettavat säännökset tai viranomaisen määräykset tai yhtiöjärjestys ei muuta kerro tai sitä muuten estä.

Esitys sisältää myös lukuisia muita muutosehdotuksia. Esimerkkeinä mainittakoon täysin uutena sääntelynä vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus huoneiston asukkaista sekä huoneistoon jääneen omaisuuden käsittely muuton tai vuokralaisen kuoleman yhteydessä. Lakiin ehdotetaan myös täsmennyksiä vuokrankorotuksesta ilmoittamiseen, vuokranantajan oikeuteen päästä huoneistoon sekä vuokrasuhteen päättymiseen vuokralaisen kuoleman jälkeen. Esityksessä selkeytetään lisäksi vuokrasopimuksen kestoa koskevaa sääntelyä siten, että laissa huomioidaan jatkossa myös sopimusmallit, joissa vuokrasuhteeseen yhdistyy vähimmäiskesto ja sen jälkeen toistaiseksi voimassa oleva sopimuskausi.

Arvoisa puhemies! Ehdotettujen lakien on tarkoitus tulla voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta. — Kiitos.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia, ministeri. — Edustaja Heinonen, vastauspuheen vuoro, yksi minuutti. Edustajat voivat niin halutessaan pyytää vastaavia minuutin mittaisia vastauspuheenvuoroja painamalla V-painiketta ja nousemalla seisomaan. — Olkaa hyvä, edustaja Heinonen.

14.21 **Timo Heinonen kok** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Olen ministeri Leena Merta kiittänyt monet kerrat ja kiitän jälleen tänään. Tämä selkeyttää asuntojen vuokrausta. Kuka asunnossa asuu, sähköiset varoitukset ja tämä edustajakollegani Zyskoviczin pitkään ajama tupakoinnin rajoittaminen ovat erittäin tervetulleita.

Tässä talossa odotetaan käsittelyyn myös asuntojen lyhytvuokrauksen lainsäädäntöä. Toivotaan, että siitä tulee sellainen, että ongelmiin voidaan puuttua niissä paikoissa, missä lyhytvuokraus niitä aiheuttaa, mutta toisaalta mahdollistetaan se siellä, vaikkapa Jyväskylässä, missä isojen tapahtumien yhteydessä se on tärkeä osa.

Nostan, ministeri Meri, esille myös liikehuoneistojen korotetut yhtiövastikkeet. Olen tästä ollut teihin yhteydessä aiemminkin, ja toivoisin, että voitaisiin vielä kerran harkita tätä, että liikehuoneistojen yhtiövastikkeiden kertoimia voitaisiin laskea muullakin kuin yksituumaisuudella, kun kerran on parempi, että siinä talossa toimii kauppa [Puhemies ko- puttaa] edes pienemmällä vastikkeella, kuin ei kauppaa lainkaan.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Eerola, olkaa hyvä.

14.23 **Juho Eerola ps** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Myös minä omalta osaltani edustaja Heinosen tavoin haluan kiittää, ministeri Meri, tästä erinomaisesta ja kauan kaivatusta lakiesityksestä, mikä meille nyt on viimein tänne saatu. Tämä on hyvä sekä vuokralaisen että erityisesti vuokranantajan kannalta. Tämä helpottaa ja parantaa molempien tilanteita ja oikeuksia niissä kohdin, missä on aikaisemmin nähty ongelmia olevan.

Me ollaan saatu kaikki lukea juttuja kauhuja vuokralaisista, ja meihin varmaan aika moneen on oltu niistä yhteydessäkin, kuinka on ollut hankala purkaa vuokrasopimusta. Nyt olen ilahtunut tästä, että tässä tätä purkamisperustetta ikään kuin helpotetaan, jos todetaan, että vuokralainen on uhkaillut tai on jotain huumeenviljelyä siellä huoneistossa ollut. Myös nämä tupakointiin tulevat rajoitteet ja selkeytykset, millä lailla sitä voidaan kontrolloida, ovat kyllä kaikki ihan hyviä ja tervetulleita, ja tämän sähköisen ilmoitusmenettelyn helpottaminen myös. — Kiitokset.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Ojala-Niemelä, olkaa hyvä.

14.24 **Johanna Ojala-Niemelä sd** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Haluan myös kiittää oikeusministeriä tästä esityksen tuomisesta tänne meille käsiteltäväksi. Tuo laki on vanha ja kaipasi kovasti päivittämistä ja selkeyttämistä.

Parveketupakoinnin kieltämistä ilolla tervehdin. Onpa tainnut itsellenikin käydä joskus niin, että en ole vuokrasopimuksessa huomannut sitä kieltää, ja onhan siitä tullut sitten jälkeen nokkapokkaa, voiko niin tehdä vai ei.

Takuuvuokran maksamisesta on kanssa hyvä, että siitä tulee selkeät pelisäännöt, että se on 14 vuorokautta tai sen aikana se pitää pidättää, jos siihen on syytä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

Omalta osaltani myös, kun tulen Rovaniemeltä, odotan kovasti tuota lyhytvuokrausta koskevaa esitystä — joka sitten taitaa olla ministeri Multalan näpeissä — että sekin saatetaisiin tänne nytten kevätistuntoaikana vielä eduskuntaan käsiteltäväksi. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Lohikoski, olkaa hyvä.

14.25 **Pia Lohikoski vas** (vastauspuheenvuoro): Kiitos, arvoisa puhemies! En ole ihan kaikkia kohtia ehtinyt tästä lukea, mutta tästä kohdasta haluan antaa palautetta, ministeri, kun esittelitte, että 14 vuorokaudessa tulee sitten tämä aika, jolloin vakuus täytyy palauttaa tai siitä vähintään ilmoittaa. Kiitän tästä, koska olen työskennellyt yhdeksän vuotta neuvomassa vuokralaisia, ja se on erittäin yleinen ongelma, että vuokranantaja tahallaan tai vahingossa viivyttää sen kanssa tai jättää jopa kokonaan palauttamatta. Valitettavan usein siellä on kyllä... Kun täällä mainittiin eräässä edellisessä puheenvuorossa kauhuvuokralaiset, niin on kyllä olemassa kauhuvuokranantajiakin, jotka haluavat pidättää sen rahan itsellään, vaikka mitään todellista perustetta ei ole, ja tämä on hyvä muutos.

Kaikkiin muihin kohtiin en osaa vielä ottaa kantaa, ennen kuin perehdyn. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitos. — Edustaja Pauli Kiuru, olkaa hyvä.

14.26 **Pauli Kiuru kok** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Kiitos ministerille esittelystä ja tasapainoisesta hallituksen esityksestä.

Koen, että tässä on otettu molemmat osapuolet, vuokralainen ja vuokranantaja, asiallisella tavalla huomioon. Itsekin olen ollut molemmissa rooleissa, vuokralaisen roolissa ja vuokranantajan roolissa, ja vuokranantajan roolissa olen kyllä valitettavasti joutunut melkoisiin kauhutapauksiin ja harmillisiin tilanteisiin.

Pidän erittäin hyvänä, että näitä purkamissäännöksiä tarkennetaan. Sanoitte, että ”muu erittäin painava syy”, ja erittelitte siellä asioita, jotka liittyvät kotirauhaan ja turvallisuuteen. Asuminen on ihmiselle erittäin keskeinen oikeus, keskeinen elämään liittyvä asia, sensitiivinen asia, ja omassa kodissa, on se sitten oma asunto tai vuokra-asunto, pitää olla tunne, että ympäristö on turvallinen.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Aittakumpu, olkaa hyvä.

14.27 **Pekka Aittakumpu ps** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Nykyinen laki vuokra-asumisesta on tosiaan edelliseltä vuosituhannelta. Tuosta upeasta vuodesta 1995 yhteiskunta on muuttunut aika tavalla, ja on todellakin aika päivittää tätä lakia. Perusperiaatteethan laissa eivät muutu, mutta nyt tehdään tällaista erilaista viilausta, joka tulee hyvin tarpeeseen. Tässä keskustelussa on tullut jo esille, että tämän lain tavoitteena on parantaa niin vuokralaisen kuin vuokranantajan asemaa, esimerkiksi niin, että vuokranantajalle tulee nyt selkeämmät keinot toimia tilanteessa, jossa asunnossa on häiriökäyttäytymistä, ja toisaalta juuri niin, että vuokralaisella tulee sitten olemaan oikeus saada 14 päivässä tämä vuokravakuus takaisin. Nämä ovat hyviä uudistuksia, ja kaikki nämä selkeämmät säännöt tulevat tosiaan hyödyttämään sekä vuokralaista että vuokranantajaa.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Perholehto, olkaa hyvä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

14.28 **Pinja Perholehto sd** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Kiitos ministerille esittelystä. Täällä muutamassa puheenvuorossa on mainittu tasapuolisuus, ja varmaan se on ollut johtavana ajatuksena tässä hallituksen esityksessä, mutta substanssivaliokunnan näkökulmasta odotan kyllä mielenkiinnolla, että pääsemme tätä siellä käsittelemään. Nimittäin kun katsoo hallituksen esitystä, niin siellä on kuitenkin tämäntyyppisiä seikkoja kuten vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen kolmanneksella siitä, mitä se nykyisellään on, ja toisaalta tämä niin sanottu kahden vuoden kynnyksen, joten kyllä se vuokralaisten näkökulmasta valiokunnan varmaan täytyy arvioida, mikä on tämän vaikutus asunomisturvaan.

Lyhyt vuokraus on myös mainittu muutamana kerran. Tämä on ehkä sellainen asia, jota jonkin verran olen myös pohtinut, että nyt sekä tämä hallituksen esitys että seuraavaksi ministerin esitteleminen ja sitten vielä YM:ssä valmistelussa oleva rakentamislain muutos, kaikki, jotenkin muodostavat kokonaisuuden ja niitä pitäisi myös yhdessä käydä arvioimaan.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Pitko, olkaa hyvä.

14.29 **Jenni Pitko vihr** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Ehkä alkuun haluan muistuttaa, miten yleistä vuokralla asuminen on. Ehkä se monesti aina myös saattaa unohtua. 1,6 miljoonaa suomalaista asuu vuokralla, ja yli miljoona asuntoa on vuokrauskäytössä. On todellakin tärkeää, että lainsäädäntö on kiinni tässä päivässä ja se on selkeää ja tietenkin myös hyödynnetään digitalisaation suomat mahdollisuudet.

Asumisen kentällä tapahtuu paljon muutoksia. Tällä hallituskaudella ollaan erityisesti muutettu asumistukea — pienennetty sitä — ovat tulleet toimeentulotuen asumismenojen muutokset, ja samalla tietenkin meidän asuntokanta uudistuu varsin hitaasti. Opiskelijat hakeutuvat yhä edullisempiin asuntoihin, ja toisaalta tämä lyhyt vuokraus vie vuokra-asuntoja pitkäaikaiselta vuokramarkkinalta pois. Samalla myös valtion tukemia asuntoja poistuu asuntomarkkinoilta nopeammin kuin uusia rakennetaan. On todella tärkeää, että me pidämme huolta siitä, [Puhemies koputtaa] että vuokra-asujille on asuntoja saatavilla.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Fagerström, olkaa hyvä.

14.30 **Noora Fagerström kok** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puheenjohtaja! Minäkin osaltani haluan kiittää ministeriä tästä esityksestä. On odotettu pitkään, että saadaan selkeyttä. Nykyjärjestelmään on hyvin monimutkainen, ja oikeastaan, jos ajattelee tätä esitystä, nämä esitetyt muutokset ovat aika maltillisia. Käytännössä isoin muutos liittyy vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämiseen. Vuokralaisen asema pysyy pääosin ennallaan, muun muassa irtisanomisaika säilyy yhdessä kuukaudessa. Esityksen tavoitteenahan on joustavoittaa vuokramarkkinoita ja helpottaa asuntojen käyttöä sekä tarjontaa. Täällä monessa puheenvuorossa nostettiin tupakointi ja siihen liittyvät haasteet. On hyvä, että sitä täsmennetään nytten siltä osin, että voidaan kieltää se. Toivon, että kun tupakkalakiesitys tulee, niin sitä täsmennetään myös taloyhtiöiden osalta. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Niemi, olkaa hyvä.

14.32 **Veijo Niemi ps** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Arvoisa ministeri! Itsekin tuolla Tampereen seudulla muutamassakin kerrostaloyhtiössä olen hallituksen pu-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

heenjohtajana, ja nyt on arvon ministerillä todella hyviä muutoksia tulossa tähän huoneenvuokralakikuvioon.

Lähinnä kysyisin kahta asiaa: Kun siellä oli nyt tarkennus, että pitää vuokralaisen ilmoittaa asukkaiden määrä, niin miten näissä tilanteissa, kun on aika paljon näitä niin sanottuja sijoitusosakkeita ja siellä on sitten tätä Airbnb-touhua ja välillä voi yksi ihminen vuokrata sen huoneiston johonkin kesätapahtumaan, mutta voi ollakin, että siellä huoneistossa on 10—15 ihmistä vettä käyttämässä, niin miten me saadaan laskettua taloyhtiön puolesta näitten vesimaksujen määrä?

Ja miten sitten toinen tilanne, kun aika usein vuokraustilanteessa sanotaan tupakointikielto, lemmikkieläinkielto, mutta jos myöhemmässä vaiheessa tämä vuokralainen hommaakin kissoja taikka koiria taikka jotakin, niin onko se suoraan irtisanomisperuste? — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Piritta Rantanen, olkaa hyvä.

14.33 **Piritta Rantanen sd** (vastauspuheenvuoro): Herra puhemies! On erittäin hyvä, että tätä ajantasaistetaan. Niin kuin ministeri tuossa kertoikin, meillä on paljon vuokranantaja ja vuokralaisia, joilleka nämä asiat eivät ole aivan päivänselviä, ja sen vuoksi tiedottaminen ja oikean tiedon jakaminen tämänkin jälkeen on erittäin tärkeää.

Tästä vuokravakuuden palauttamisesta jo muutama puheenvuoro tulikin, ja varmasti moni meistäkin on joutunut vaikka omia nuoriaan tai läheisiään neuvomaan, kuinka toimia näissä tilanteissa, kun vuokranantaja ei olekaan palauttanut vuokravakuutta tai siitä on perusteetta otettu joitakin maksuja, mihinkä ei yksimielisyyttä ole löytnyt. Näistä ehkä olisin kysynyt ministeriltä: kuinka näissä tilanteissa toimitaan, jos siitä vuokravakuuden palauttamisesta ja summasta ei yksimielisyyteen päästä?

Näitten irtisanomistilanteitten helpottamisesta: On kyllä monia tapauksia, joissa on aivan ymmärrettävää, että irtisanominen on tehtävä. Olisinkin kysynyt, oliko niin, että tästä on vielä jäänyt pois se, että jos poliisit joutuvat usein asunnossa vierailemaan, [Puhemies koputtaa] niin vuokranantaja ei siitä välttämättä tietoa edelleenkään saa.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Kallio, olkaa hyvä.

14.34 **Vesa Kallio kesk** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa herra puhemies! Tosiaankin hallituksen esityksen tavoitteena on selkeyttää näitä vuokrasuhteiden menettelyjä. Kuten on tullut hyvin esille, ei ole ollenkaan harvinaista, että ongelmia aiheutuu niin vuokranantajille kuin myös naapureille, mutta on myös toisinpäin, että on ongelmallisia vuokranantajia.

Lausuntokierroksella on tullut esille myös se, että tässä on tällaisia isoja periaatteellisia vaikutuksia, kun vastuuta siirtyy vuokralaiselle — ihan perustellustikin, mutta kuitenkin. Eli kyse ei ole pelkästään teknisestä päivityksestä vaan vuokrasuhteen valtasuhteiden muutoksesta. Se vuokralaisen asema heikkenee monessa tapauksessa ihan perustellusti, mutta pitää myös muistaa, että tässä on yleensä, käytännössä aina, jonkun kodista kyse.

Eli uudistus on kokonaisuutena myönteinen vuokranantajien suuntaan, mutta erityisesti tällaisten isojen, ammattimaista vuokraustoimintaa harjoittavien näkökulmasta. Pienvuokranantajille siinä on elementtejä, jotka voivat aiheuttaa lisää vastuuta ja tarvetta osaa-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Hänninen, olkaa hyvä.

14.35 **Juha Hänninen kok** (vastauspuheenvuoro): Kiitos, arvoisa puhemies! Kiitän ministeri Merta tämän tärkeän ja merkittävän asian eteenpäinviemisestä. Siellä on ilmeisesti tulossa, ja onkin tulossa, Airbnb-lyhytvuokrausasia. Se on herättänyt todella paljon kysymyksiä tässä viime aikoina.

Nyt tavoitteenamme on päivittää 30 vuotta vanha huoneenvuokralainsäädäntö vastaamaan tämän päivän asumisen todellisuutta ja tarpeita. Ensinnäkin vuokrasuhteiden pelisääntöjä selkeytetään. Vuokrasopimusten irtisanomisajat muuttuvat loogisemmiksi ja oikeasuuntaisemmiksi. Vuokranantajan irtisanomisaika lyhenee kuudesta neljään kuukauden pitkissä vuokrasuhteissa, mutta vuokralaisen irtisanomissuoja säilyy ennallaan. Tämä parantaa liikkuvuutta ilman, että vuokralaisen asemaa heikennetään. Toiseksi kodin terveellisyys ja turvallisuus vahvistuvat. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Karlsson, olkaa hyvä.

14.36 **Anette Karlsson sd** (vastauspuheenvuoro): Kiitos, arvoisa puhemies, ärade talman! Kiitos ministerille esittelystä.

Vuokramarkkinoiden toimivuus edellyttää, että sääntely on selkeää, ennakoitavaa ja käytännössä sovellettavaa. Ministeri nostikin esittelystä esille tärkeitä näkökulmia tähän liittyen. Esityksessä tarkennetaan menettelytapoja, kuten tiedoksiantoa, vuokran tarkistamista ja vakuuden käsittelyä. On hyvä, jos tulkinnanvaraisuutta voidaan vähentää ja riitatilanteita ennaltaehkäistä. Samalla on syytä todeta, että vuokralainen on usein vuokrasuhteessa heikommassa neuvotteluasemassa ja asunto on välttämättömyshyödyke eikä vaihtoehtoja ole aina tosiasiallisesti tarjolla.

Arvoisa puhemies! Keskeistä on arvioida, miten sääntelyn selkeys ja käytännön toimivuus toteutuvat samalla, kun turvataan riittävästi vuokralaisen asema.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Vähämäki, olkaa hyvä.

14.37 **Ville Vähämäki ps** (vastauspuheenvuoro): Kunnioitettu puhemies! Tämä on hyvä ja tasapainoinen esitys, suojaa sopivasti kumpaakin osapuolta.

Niin kuin tässä edustaja Pitko totesi, tämä todellakin koskee 1,6:ta miljoonaa suomalaista. Haluaisin nostaa esille sen, kun meillä on noin suunnilleen se miljoona sopimusta olemassa, että näiden kauhutapausten lisäksi meillä on olemassa taatusti satojatuhansia tilanteita, missä kaikki menee todella hyvin, [Timo Heinonen: Juuri näin!] kaikki hoitavat velvoitteensa, suhtautuvat siihen sopimukseen kunnioittavasti. Todellakin tämä täytyy muistaa, että me nähdään monesti vain iltapäivälehtien otsikko ja kuvat. — Joo, näin se menee.

Haluaisin kysyä samasta asiasta kuin edustaja Niemi, tästä ilmoitusvelvollisuudesta huoneistossa asuvien henkilöiden osalta. Tässähän siis käytännössä vaikkapa vesimaksu voi syntyä siitä, kuinka monta henkeä huoneistossa asuu. Kuinka tätä käytännössä päivitetään ja valvotaan?

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Lyly, olkaa hyvä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

14.39 **Lauri Lyly sd** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! On hyvä, että lakia päivitetään. Aika pitkän aikaa se on ollut voimassa, ja siinä mielessä se on paikallaan. Tämä kuitenkin koskee aika isoa osaa suomalaisia, kun katsotaan, että isoissakin kaupungeissa puolet asuu vuokralla, eli tässä on todella merkittävästä asiasta kysymys. Tämä ei ole pieni asia kaiken kaikkiaan, kun tässä mennään.

Sitten kun täällä puututaan, oletetaan esimerkiksi tupakointikiellon osalta, että olettam säännös ulottuu myös jo voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, niin tämä tuo myöskin tähän nykyiseen tilanteeseen muutoksia. Nämä jäävät vähän taka-alalle. Uusissa vuokrasuhteissa ja muissa on helppo näitä ehtoja laittaa, mutta myös olemassa olevan tilanteen osalta tapahtuu muutoksia.

Sitten tämä vuokranantajan irtisanomismahdollisuus kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen kyllä vuokranantajan tilannetta helpottaa, mutta vuokralaisen osalta saattaa tulla ongelmia löytää se uusi asunto. Kysynkin, miten nämä vuokramarkkinat toimivat tässä mielessä.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Kivelä, olkaa hyvä.

14.40 **Mai Kivelä vas** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Olen samaa mieltä siitä, että tämän lain päivittäminen on ajankohtaista, ja on selvää, että tässä on nyt useita esityksiä koottu tähän samaan esitykseen. Osa niistä hyödyttää vuokranantajaa ja osa hyödyttää vuokralaista. [Timo Heinonen: Juuri näin!]

Tätä voidaan toki kiittää esimerkiksi siitä, mitä edustaja Lohikoskikin tässä mainitsi vuokravakuuden palauttamiseen liittyen. Se on hyvä uudistus, mutta kyllä tässä ehkä kokonaisuudessaan haaste on se, että kun jo valmiiksi tämä valtasapaino on epäsuhtainen vuokranantajaa kohtaan ja nyt kun tehdään vielä heikennyksiä vuokralaisen asemaan, niin kyllähän se meissä vasemmistossa tietenkin herättää huolen siitä, miksi halutaan entisestään sitten vielä vahvistaa vuokranantajan asemaa tässä tilanteessa, jossa vuokralainen on heikommalla. Eli kysyisin vielä, miksi esimerkiksi tämä irtisanomisaika pitää lyhentää kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Neljä kuukautta on aika lyhyt aika [Puhemies koputtaa] etsiä uutta kotia, kun tiedetään, miten isosta asiasta on kyse, [Puhemies koputtaa] jos vaikka koko perheen pitää muuttaa. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Joonas Räsänen, olkaa hyvä.

14.41 **Joonas Räsänen sd** (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Tässä keskustelussa on laajoilta osin käyty lävitse näiden esitettyjen muutosten vaikutuksia nyt asunto-osakeyhtiöiden arkeen, mutta ajattelin nostaa vielä esille nämä muutamat muutokset, joilla itse asiassa on myös aika lailla varmasti käyttöä tulevaisuudessa. Nehän liittyvät sitten niihin tilanteisiin, joita valitettavasti Suomessa jonkun verran varmaan on edessä, missä puhutaan sitten asunto-osakeyhtiöiden hallituista alasajoista ja konkurseista.

Kun ne tähän kokonaisuuteen kuitenkin liittyvät ja kun valitettavasti joudun tästä poistumaan, niin olisin kysynyt ministeriltä, jos viitsitte tässäkin vaiheessa vastata, että kun näitä helpotuksia tänne tuodaan, niin moneenko mahdolliseen tilanteeseen nämä arvioiden mukaan tuovat sitä helpotusta? Me tiedämme, että meillä alueellisesti asuntomarkkinat ovat muuttuneet tavalla, joka tarkoittaa sitä, että taloudelliset edellytykset asunto-osakeyhtiöidenkin pyörittämiselle eri puolilla Suomea ovat aika lailla muuttuneet, ja en usko, että

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

ne välttämättä palautuvat ennalleen. [Puhemies koputtaa] Toivottavasti näillä muutoksilla tuodaan sitten helpotusta niihin tilanteisiin, missä joudutaan esimerkiksi näihin alasajoihin turvautumaan. [Puhemies koputtaa] Olisin kysynyt, moneenko tapaukseen nämä helpotusta tuovat.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Ensimmäisen puheenvuoron käyttänyt edustaja Heinonen saa vielä viimeisen sanan, ja sitten ministerille vastauspuheenvuoro. — Olkaa hyvä, edustaja Heinonen.

14.43 Timo Heinonen kok (vastauspuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Me saimme tässä hyvää keskustelua. Halusin muutamaan asiaan kiinnittää huomiota.

Olen edustaja Vähämäen kanssa kyllä samaa mieltä siitä — niin kuin täällä on tuotu esille ja edustaja Lyly toi — että vuokra-asuminen on erittäin yleistä, ja valtaosassa nämä tapaukset toimivat täysin hyvin: niin vuokranantaja kuin vuokralainenkin ovat tyytyväisiä. Kun tässä keskustelussa nyt jäi aika kova paino sille, että vuokravakuutta ei kiusataksaan haluta palauttaa, niin kyllä itse uskallan sanoa, että isossa osassa on syytä siihen, miksi vuokravakuutta ei palauteta. Esimerkiksi asunnon loppusiivouksissa tai asunnon kuntoon tulleissa kysymyksissä, vaikkapa tupakoinnin tai kotieläinten tai muiden kautta, niihin yleensä aina löytyy ihan järkeviä perusteita.

Pidän myös itse hyvänä tämän tupakoinnin rajaamisen taannehtivuutta, mihin täällä viitattiin, kerran meillä saattaa olla myös sellaisia asuntoja, joissa asutaan vuosikymmeniä, ja silloin olisi erikoinen tilanne, jos siellä osassa asunnoista voisi vielä tupakoida ja häiritä sillä talon muita asukkaita. [Puhemies koputtaa] Pidän tämän taannehtivuuden tuloa myönteisenä.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Oikeusministeri Meri, neljä minuuttia tai vähemmän, olkaa hyvä.

14.44 Oikeusministeri Leena Meri: Kiitos, arvoisa puhemies! Kiitän kiitoksista ja siitä, että vaikka niissäkin puheenvuoroissa, missä ehkä joitain yksittäisiä kohtia arvosteltiin — esimerkiksi tässä vasemmistoliiton edustajan puheessa — kuitenkin tuotiin esille se tosiasiassa, että tämä on tasapainoinen kokonaisuus. Tässä on painotettu sekä vuokralaisen että vuokranantajan oikeutta, ja niinhän sen pitää ollakin. Ei ole sillä lailla, että on yhden oikeus.

Toisaalta jos ajatellaan nyt esimerkiksi näitä irtisanomisaikoja, niin vuokralaisella ne ovat hyvin vapaat, mikä on hyvä asia, kun voi vaihtaa asuntoa työn perässä, perhesuhteiden muuttuessa — on kuukausi aikaa. Voi se joskus vuokralaisellakin joku yksityinen kiire tulla, ja täytyy hankkia sitten uusikin asukas.

En pidä mitenkään kohtuuttomana sitä, että meillähän pohjoismaisestikin — on tietysti erilaisia järjestelmiä — vuokranantajilla on lyhyempiä irtisanomisaikoja. Ajattelen niin, että erityisesti yksityishenkilölle kuuden kuukauden irtisanomisaika on hyvin pitkä, jos tarvitsee asunnon esimerkiksi omaan käyttöön. Silloinhan voi olla niin, että itse asiassa tämä vuokranantaja on itse jo asunnoton, kun onkin oma tilanne muuttunut tai on muuttanut ulkomailta. Kuusi kuukautta on hyvin pitkä aika, ja minusta neljä kuukautta on ihan kohtuullinen aika. Toisaalta sitten voi hakea esimerkiksi muuttopäivän siirtoa.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

Sitten on hyvä huomata, mitä ainakin tässä esityksessä nyt työryhmäkin oli pohtinut hyvin pitkään, että nämä irtisanomisperusteiden muutokset ovat niin merkittäviä muutoksia, että niitä ehdotetaan voimaan tuleviksi vain sen jälkeen, kun solmitaan uusia vuokrasopimuksia, ellei toisin sovita. Tämä on tietysti asia, mitä valiokunta voi pohtia. Siellä on tiettyjen pykälien osalta, kuten tupakointikielto, todettu, että se voidaan ottaa vuokrasuhteisiin ja tulee takautuvasti, mutta sitten on tiettyjä, joita on arvioitu siten, että niitä ei voitaisi muuttaa takautuvasti. Toki valiokunta voi näitä vielä pohtia, mutta tämä poistaa minusta sitä huolta, kun täällä kysyttiin ehkä tästä nykyisestä tilanteesta tai miten tämä epävakauttaa sitä.

Tuossa virkamieheltä kyselin, ja on semmoinen näppituntuma, että keskimäärin 2—5 vuotta kestävät vuokrasuhteet. Keskiarvo oli vähän yli kaksi vuotta, mutta kuitenkin siinä mennään. Jos näitä irtisanomisaikoja eivät vuokralainen ja vuokranantaja nyt sovi muutettaviksi, niin eivät ne sieltä itsestään muutu. Toisaalta, jos ajattelen esimerkiksi isoja taloyhtiöitä tai tämmöisiä, niin kuin kunnallisia asunto-osakeyhtiöitä, niin en minä nyt näe mitään syytä, miksi heidän pitäisi irtisanoa ihmisiä. Eihän heillä ole mitään tarvetta omaan käyttöön, lähinnä voi olla joku remonttitarve. Varmasti näistä yksittäisissä tapauksissa päästään sopimaan.

Sitten täällä kysyttiin näistä... Niin, haluan ensin kiittää edustaja Kiurua vielä tuosta turvallisuudesta ja asumisrauhasta. Tähän kiinnitettiin kyllä huomiota valmistelussa erittäin paljon — juuri tähän, että kotiympäristö on semmoinen, että se on rauhallinen. Jos siellä on joku asukas, vuokralainen, joka jatkuvasti aiheuttaa väkivaltatilanteita hänen ystävilleen, niin eihän siellä kukaan halua asua. Elikkä sitten mieluummin tämä lähtee kuin ne muut ihmiset.

Sitten tässä kysyttiin tästä, miksi tässä lainsäädännössä ei ole sitä, että saisi poliisilta tietoja käynneistä. Sitä pohdittiin siinä työryhmässä, ja se on sisäministeriön alaista lainsäädäntöä, ja todettiin, että sitä pitäisi valmistella siellä tarvittaessa. Siinä on kyllä haasteita. Tietojeni mukaan se on kai aikanaan ollutkin näin, mutta sitten on tullut eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisu tietosuojaan liittyen, josta syystä sitä on muutettu. Mutta maailma muuttuu ja turvallisuustilanne muuttuu, ja se voisi kyllä olla tähän tilanteeseen auttava. — Nyt loppui aika.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia, ministeri. — Sitten siirrymme puhujalistalle. — Edustaja Hänninen, olkaa hyvä.

14.48 **Juha Hänninen kok:** Arvoisa puhemies! Koti on ihmisen perusoikeuden ytimessä. Se on paikka, jossa eletään arkea, kasvatetaan lapsia ja palaudutaan töistä. Koti on turvallisen arjen keskipiste.

Tämän esityksen keskeinen tavoite on lisätä ennakoitavuutta ja turvallisuutta vuokrasumiseen, joka koskettaa jo yli 1,6:ta miljoonaa suomalaista. Kyse ei ole siis yksittäisestä sivuseikasta. Jokaisella meistä on läheinen tai tuttava, jonka turvallista arkea tämä laki koskettaa.

Arvoisa puhemies! Nyt tavoitteenamme on päivittää 30 vuotta vanha huoneenvuokralainsäädäntö vastaamaan tämän päivän asumisen todellisuutta.

Ensinnäkin, vuokrasuhteiden pelisääntöjä selkeytetään. Vuokrasopimusten irtisanomisajat muuttuvat loogisemmiksi ja oikeansuuntaisiksi. Vuokranantajan irtisanomisaika lyhenee kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen pitkissä vuokrasuhteissa, mutta vuokra-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

laisen irtisanomissuoja säilyy ennallaan. Tämä parantaa liikkuvuutta ilman, että vuokralaisen asemaa heikennetään.

Toiseksi, kodin terveellisyys ja turvallisuus vahvistuvat. Vuokra-asunnossa tupakointi on jatkossa lähtökohtaisesti kiellettyä, ellei asiasta erikseen sovita. Tämä on merkittävä muutos erityisesti lapsiperheille ja allergikoille ja samalla selkeä askel kohti terveellisempiä koteja.

Kolmanneksi, vuokravakuuksia koskeva epäselvyys poistuu. Lakiin kirjataan selkeät määräajat vakuuden palauttamiselle ja sen käytölle. Vuokralaisen ei enää tarvitse odottaa kuukausia rahojaan ilman tietoa perusteista. Tämä vähentää riitoja ja vahvistaa luottamusta osapuolten välillä. Ymmärrän, että joku voisi väittää tämän uudistuksen lisäävän epävarmuutta vuokra-asumisessa. Todellisuudessa heikossa asemassa olevalle vuokralaiselle tärkeintä eivät ole pitkät irtisanomisajat vaan se, että säännöt ovat selvät, ymmärrettävät ja enakoitavat myös silloin, kun velvoitteet tai elämäntilanne muuttuvat, ja että apu sekä oikeusturva ovat saatavilla. Heikoimmille vuokralaisille tämä tarkoittaa konkreettisesti sitä, että asunnonvaihto ei enää automaattisesti aiheuta taloudellista romahdusta.

Arvoisa puhemies! Tämä esitys vahvistaa vuokralaisen oikeusturvaa, tuo varmuutta vuokranantajille ja ennen kaikkea tekee vuokra-asumisesta turvallisempaa, selkeämpää ja kohtuullisempaa. Se rakentaa koteja, joissa asuminen on rauhallista eikä arki ole jatkuvaa epävarmuutta. — Kiitos, arvoisa puhemies.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Rintamäki, olkaa hyvä.

14.52 Anne Rintamäki ps: Arvoisa puhemies! Arvon ministeri! Käsittelemme hallituksen esitystä eduskunnalle laeiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta.

Yhä useampi asuu Suomessa vuokralla. Vuonna 24 vuokralla asujia oli peräti 1,6 miljoonaa. Jonkinlaista murrosta tässäkin asiassa on. Entistä harvempi haluaa enää omistaa asuntoa. Sitoutuminen johonkin tiettyyn asuinpaikkaan ei enää houkuta samalla tavoin kuin aikaisemmin.

Nyt vielä voimassa oleva lainsäädäntö on yli 30 vuotta vanhaa ja monin osin vanhentunutta, joten lakia on hyvä nyt päivittää. Sääntely ei kaikilta osin enää vastaa nykyisiä vuokramarkkinoita, digitalisaatiota eikä käytännön ongelmatilanteita. Vuokraoikeuden peruseriaatteisiin ei kuitenkaan tällä esityksellä kajota. Asuntosijoittamisen kasvu, uudet vuokrauksen muodot sekä lyhytaikaisen vuokrauksen yleistymisen ovat taustalla vaikuttavia ilmiöitä. Esityksen tarkoituksena on selkeyttää vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia sekä parantaa vuokramarkkinoiden toimivuutta. Selkeät ja laintasoiset säännöt on hyvä olla olemassa.

Arvoisa puhemies! Huomattava käytännön kohta uudistuksessa on se, että vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään pitkissä vuokrasuhteissa kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Puoli vuotta voi olla joissain tapauksissa vuokranantajalle aika pitkä aika odottaa asuntonsa vapautumista, jos hän itse tai perheenjäsen haluaisi siihen muuttaa. Vuokralaisen osalta asemaa parannetaan esimerkiksi asettamalla vuokravakuuden palauttamiseen 14 vuorokauden määräaika.

Esityksellä lakiin lisätään säännökset huoneistossa asuvien henkilöiden ilmoittamisesta, josta itselläni on muistissa hyvin tapaus takavuosilta, kun naapurit olivat ilmoittaneet vuokrahuoneiston oven olevan kuin pyöröovi porukan rampatessa edestakaisin. Kyseessä

Pöytäkirjan asiakohta PTK 32/2026 vp

oli asunto, jonka ovessa oli yksi nimi, vuokranantajalla tiedossa kaksi nimeä ja sisälle mentäessä 12 patjaa lattialla.

Lisäksi lakiin lisätään säännökset tupakointikiellosta, vuokralaisen kuoleman vaikutuksesta vuokrasuhteen päättymiseen sekä siitä, miten vuokrasuhteen päätyttyä asuntoon jäänyt omaisuus käsitellään, ja lisäksi vuokranmaksuvelvollisuutta selvennettäisiin myös oikeudenkäynnin jälkeen erääntyvien vuokrien osalta. Varsinkin tämä tupakoimisen kieltoa koskeva säätely on koettu käytännössä epäselväksi. Hyvä täsmentää tämäkin.

Nykytilaan verrattuna laki sisältäisi myös aiempaa tarkemmat pelisäännöt vakuuden käyttämisestä sekä vuokran tarkistamisesta ja siihen liittyvästä ilmoitusmenettelystä. Lisäksi uudessa laissa tunnistettaisiin erikseen markkinoilla jo nyt yleisesti käytetty sopimusmalli, jossa vuokrasuhde on ensin määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

Arvoisa puhemies! Kokonaisuutena uusi lainsäädäntö hyödyttää melko tasapainoisesti sekä vuokralaisia että vuokranantajia. Lainsäädäntö turvaa vuokralaisen asemaa ja ehkäisee kohtuuttomien ehtojen käyttöä, mutta samalla myös vuokranantajat hyötyvät siitä, että pelisäännöt ovat laissa määritetyt ja selvät kaikille. — Kiitos.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Kurvinen, poissa.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.