

Täysistunto

Tiistai 26.5.2026 klo 14.00—20.15

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

Hallituksen esitys HE 33/2026 vp
Valiokunnan mietintö YmVM 8/2026 vp

Ensimmäinen käsittely

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Ensimmäiseen käsittelyyn esitellään päiväjärjestyksen 13. asia. Käsittelyn pohjana on ympäristövaliokunnan mietintö YmVM 8/2026 vp. Nyt päätetään lakiehdotusten sisällöstä. — Siellä ensimmäisen puheenvuoron käyttää edustaja Perholehto — ja onnittelut viikonlopun nimityksestä!

Keskustelu

17.14 **Pinja Perholehto sd** (esittelypuheenvuoro): Kiitos, arvoisa rouva puhemies! Esittelen tiiviisti tämän ympäristövaliokunnan mietinnön koskien asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevan lainsäädännön uudistamista.

Tämän hallituksen esityksen tavoitteenahan on ajantasaistaa tämä lainsäädäntö niin, että muun muassa vähennetään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Itsessään niihin lakien keskeisiin periaatteisiin ei ehdoteta muutoksia.

Ajattelin, että esittelen erityisesti nämä valiokunnan tekemät muutamat muutokset. Itsessään valiokunnan mietintö on hyvin laaja.

Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää tätä esitystä kokonaisuutena tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena ja puoltaa esitysten hyväksymistä, siis tosiaan osin muutettuina.

No, ensinnä ympäristövaliokunta kiinnittää huomiota erityisesti tähän vuokrasopimusten kestoon liittyvään sääntelyyn. Vuokramarkkinoilla on aika pitkään jo käytetty sellaista sopimusmallia, jossa sopimus on ensin määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ja tämä nyt sitten tunnustetaan myös laissa. Valiokunta ehdottaa kuitenkin teknistä korjausta sanamuotoon siten, että vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun, ei määräajan lopussa, jotta tämä tulkinta vastaa lain tarkoitusta eikä aiheuta tulkinnanvaraisuutta.

Toinen valiokunnan tekemä täsmennys koskee huoneistossa asuvia henkilöitä koskevaa ilmoitusvelvollisuutta. Tässä valiokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentista poistetaan sanat ”yhteisenä asuntona”, jottei niin ikään syntyisi epäselvyyttä siitä, millaisiin tilanteisiin tätä pykälää on tarkoitus soveltaa.

Kolmantena muutoksena valiokunta ehdottaa siirtymäsäännösten muuttamista sen selvittämiseksi, mitä säännöksiä sovelletaan jo voimassa oleviin vuokrasuhteisiin ja mitä nii-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 55/2026 vp

hin ei puolestaan sovelleta. Nämäkin muutokset ovat välttämättömiä siksi, että ehdotetun muotoilun perusteella ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt sopimukset olisivat sitten joiltakin osin jäämässä epähuomiossa kokonaan ilman sääntelyä.

Valiokunta selventää myös, että siirtymäsäännöksessä todettu ”tämän lain asemesta” ei viittaa lakiin kokonaisuudessaan vaan luonnollisesti vain siirtymäsäännöksessä erikseen lueteltujen säännösten vastinpareihin.

Puhemies! Pari muuta nostoa tästä mietinnöstä, koska itsessään lainsäädäntö koskee yli miljoonaa suomalaista ja tämä on aika merkittävä kokonaisuus.

Ensinnä tämä vuokravakuutta koskeva uudistus: Nyt voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä siitä, miten vakuuden palauttamisen sen kanssa tulisi menetellä tai mikä on palauttamisen takaraja. Tämä on aiheuttanut kyllä huomattavan määrän epäselvyyksiä. Nyt sitten säädetään 14 päivän määräaika, jonka laskemiseen liittyen valiokunta mietinnössään selventää, että siihen sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 12 §:n 2 momenttia. Tämä on olennainen kysymys siksi, että vuokrasopimuksen päättymispäivää tai hallinnan luovutuspäivää ei lueta siihen 14 päivän määräaikaan.

Valiokunta käsittelee mietinnössä hyvin laajasti myös esimerkiksi vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen pitkäkestoisissa vuokrasuhteissa sekä esittää muutosten lisäksi myös seuraavan lausuman hyväksymistä: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lainvalmisteluun vuokranantajien tiedonsaantioikeudesta säätämiseksi sisäministeriön alan lainsäädännössä, jotta painavan syyn irtisanomisperusteen näytön saamista voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha, ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027.”

Puhemies! Mietintö ei ole yksimielinen, vaan siihen sisältyy pykälävastalause.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Strandman.

17.19 Jaana Strandman ps: Arvoisa rouva puhemies! Hallitus uudistaa huoneenvuokralainsäädäntöä vastaamaan tämän päivän tarpeita. Nykyinen laki on lähes 30 vuotta vanha, ja vuokramarkkinat ovat muuttuneet merkittävästi digitalisaation, sähköisen viestinnän ja uusien asumismuotojen myötä. Esityksen tavoitteena on selkeämpi ja toimivampi järjestelmä, jossa sekä vuokralaisen että vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet ovat nykyistä tarkemmin määriteltyjä. Sähköinen asiointi tuodaan lain tasolle, mikä helpottaa sopimusten tekemistä ja ilmoitusten toimittamista. Tämä nopeuttaa arkea ja tekee käytännöistä sujuvampia.

Arvoisa rouva puhemies! Uudistuksessa täsmennetään myös purkuperusteita tilanteissa, joissa asuminen aiheuttaa vakavaa häiriötä tai jatkuvia ongelmia naapureille ja vuokranantajalle. Käytännössä kyse on siitä, että pitkittyneisiin ja kohtuuttomiin tilanteisiin voidaan puuttua nykyistä tehokkaammin. Vuokravakuuksiin liittyvät pelisäännöt selkeytetään. Vakuus on palautettava tai pidätettävä määräajassa, ja pidätyksestä on annettava kirjallinen perustelu. Tämä lisää oikeusvarmuutta molemmille osapuolille. Myös vuokrankorotuksia koskevia käytäntöjä täsmennetään. Vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta kirjallisesti hyvissä ajoin eikä takautuvia perintöjä sallita. Lisäksi uusissa vuokrasuhteissa tupakointi kielletään lähtökohtaisesti, mikä tukee asumisrauhaa ja terveellisempää asumisympäristöä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 55/2026 vp

Moni pieni vuokranantaja kantaa suurta vastuuta omalla riskillään. Siksi tarvitaan lainsäädäntöä, joka antaa mahdollisuuden puuttua ongelmatilanteisiin ajoissa ja turvaa samalla reilut pelisäännöt kaikille.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Perholehto.

17.21 **Pinja Perholehto sd:** Arvoisa rouva puhemies! Valtaosa näistä esitetyistä muutoksista on aivan kannatettavia, ja me tuemme niitä. Mutta koska Suomessa vuokralla asuminen koskettaa tosiaankin noin 1,6:ta miljoonaa henkilöä, niin on erityisen tärkeää säilyttää tasapaino vuokralaisten ja vuokranantajien oikeuksien välillä, ja nähdäkseni tässä hallituksen esitys ei täysin onnistu.

Tässä esityksessä vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa lyhennetään kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, ja samalla tämä pidempi irtisanomisaika koskee jatkossa yhden vuoden sijaan vasta kaksi vuotta kestäneitä vuokrasuhteita. Se tarkoittaa siis, että yhä useampi suomalainen jää lyhyemmän irtisanomisajan piiriin, minkä myötä itse asiassa, kun tässä toistaiseksi voimassa olevassa lainsäädännössä eli nykylainsäädännössä on haluttu kannustaa nimenomaan pitkäaikaiseen asumiseen ja lisätä asumisen ennakoitavuutta, myös nämä nyt vähenevät. Näin ollen teen vastalauseen 1 mukaisen muutosehdotuksen koskien 52 §:ää.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Eerola.

17.22 **Juho Eerola ps:** Kiitokset, arvoisa rouva puhemies! Kiitokset myös ympäristövaliokunnalle ja edustaja Perholehdolle mietinnön esittelystä. — Tämä pyörähti nopeasti myöskin lakivaliokunnassa lausunnon muodossa, ja sen pohjalta uskallan muutaman sanan sanoa. Vaikka tässä nyt oli vastalauseita esitetty, itse kyllä pidän näitä esitettyjä muutoksia ihan kaikilta osin hyvinä. On ollut paljon juttua näistä kammovuokralaisista, joista sitten vuokranantajat ovat joutuneet kärsimään, ja omaisuus on ollut siinä sitten vaakalaudalla. Tämä kyllä jonkun verran enemmän ehkä parantaa, totta, vuokranantajan asemaa, mutta en pidä sitä ollenkaan välttämättä huonona asiana, ja kyllä täältä nyt tosiaan vuokralaisellekin jotain hyvää löytyy.

Tämä sähköinen asiointi on tässä erinomaisen hyvä juttu, että nämä tiedoksiannot perinteisen kirjeen ja kirjatun kirjeen rinnalle saadaan viimein. Se on ainakin ihan nykyaikaa. Sitten jatkossa nämä vuokrasopimukset ja lain tarkoittamat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti ihan lain tasolla, ja käyttöön otetaan uusia tiedoksiantotapoja, kuten vaikka tämänlainen tekstiviestimenettely.

Tätä, mitä edustaja Perholehto vähän kritisoi, todellakin pidän ihan hyvänä, että vuokranantajan irtisanomisaika lyhenee kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen, kun vuokrasuhde on sen yli kaksi vuotta kestänyt.

Purkamisperusteita täsmennetään ja laajennetaan — tässäkin se ”erittäin painava syy”, niin kuin vähän muuallakin. Ei luoda uutta purkuperustetta, vaan sitä nykyistä purkusääntelyä täsmennetään ja laajennetaan ja annetaan tuomioistuimille ja muille, ketkä lakia soveltavat, selkeämpi kriteeristö. Tämä erittäin painava syy ei laajennu tavalliseksi purkuperusteeksi, mutta sen käyttöalaa ollaan sitten täsmentämässä sillä viisiin, että aidosti kestävämmät vuokrasuhteet voidaan päättää ilman mitään kohtuuttomia viiveitä.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 55/2026 vp

Vakuus on palautettava tai pidätettävä 14 päivän määräajassa vuokrasuhteen päättymisestä, ja sitäkin pidän tervetulleena uudistuksena. Tästä pidätyksestä on aina annettava kuitenkin kirjallinen, perusteltu ilmoitus, ja aiheettomasta pidättämisestä sitten seuraisi myöskin korvausvastuuta.

Vuokralaisen on tulevaisuudessa ilmoitettava huoneistossa asuvat henkilöt, heidän yhteystiedot ja asumisen peruste. Alaikäisten tietoja sitten rajataan kuitenkin tietosuojasystyä, ja vuokralaisen ei siis tarvitse ilmoittaa alaikäisten nimiä eikä henkilötunnuksia, syntymäaikoja ynnä muuta tämän tällaista. Riittää, että vuokranantajalle kerrotaan huoneistossa asuvat alaikäiset ja heidän määrä. — Arvoisa puhemies, pikkasen tulee vielä lisää asiaa, niin että vaihdan paikkaa ja astun muutaman askelen ylöspäin, [Puhemies: Selvä pyy. — Puhuja siirtyy puhujakorokkeelle] ja kun olen saapunut korokkeelle, niin jatkan sitten puheuttani täältä.

Tästä vuokran tarkistamisesta nimittäin halusin vielä muutaman sanan sanoa: Eli vuokranantajan on aina ilmoitettava kirjallisesti vuokrankorotuksesta, ja korotus voi jatkossa tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun se on ilmoitettu, ja nämä takautuvat perinnät sitten kielletään. Eli kyllä tässä myös vuokralaisellekin jotain tulee, eikä pelkästään vuokranantajalle.

Sitten tupakointiin, mitä jotkut harrastavat vielä, tulee muutoksia: Eli lähtökohtana on, että tupakointikielto uusissa vuokrasuhteissa on voimassa, ellei sitten siitä erikseen toisin olla sovittu. Tätä kieltoa ihan oikein perustellaan sekä terveydellä että myöskin asumisrauhalla ja muiden ihmisten viihtyisyydellä.

Tavoitteena tosiaan on, niin kuin kuultiin, että nämä lait tulevat voimaan nyt jo tulevana syksynä 2026, suunnilleen sitten kolmen kuukauden kuluttua, kun ne on tässä talossa hyväksytty ja vahvistettu. — Kiitokset.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Kivelä, Mai.

17.27 **Mai Kivelä vas:** Arvoisa puhemies! Tämä hallituksen esitys on monelta osin kannatettava, mutta sen keskeinen ja myös merkittävä puute on se, että siinä ollaan nyt heikentämässä vuokralaisen oikeuksia olennaisesti, ja ajattelen ja meidän ryhmä ajattelee, että se ei ole hyväksyttävää. Tulee myös muistaa, että nämä järjestäytyneiden vuokranantajien kokemukset eivät kyllä anna aivan kaikenkattavaa kuvaa vuokramarkkinoiden tosiasiallisista ongelmista, ja siksi nämä vuokrasuhteen heikommassa asemassa olevan osapuolen eli vuokralaisen oikeudet on huolellisesti lailla turvattava.

Nyt tässä käsillä olevassa esityksessä ollaan tosiaan lyhentämässä tätä vuokranantajan irtisanomisaikaa kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Tämän lisäksi tätä pidempää irtisanomisaikaa halutaan alkaa soveltamaan vasta siinä vaiheessa, kun vuokrasuhde on kestänyt kaksi vuotta, tämän nykyisen yhden vuoden sijaan. Kyllä se niin on, että nämä muutokset olennaisesti heikentävät vuokralaisen asumisturvaa ja eniten tässä tulevat kärsimään haavoittuvassa asemassa olevat vuokralaiset, sellaiset pienituloiset, ikääntyneet, vammaiset henkilöt, joille tämä uuden asunnon järjestäminen lyhyessä ajassa voi olla hyvinkin vaikeaa, eli jos on esimerkiksi näitä erityistarpeita. Tämä kyllä tuli hyvin selväksi siellä valiokuntakäsittelyn asiantuntijakuulemisessakin, kun tätä erikseen käsitelimme.

Eli tämä esitys ei nyt tällä hetkellä turvaa vuokrasuhteen osapuolten tasapainoista asemaa. Siksi ehdotan, että tämä toinen lakiehdotus hyväksytään mietinnön mukaisena mutta että tämä ensimmäinen lakiehdotus hyväksytään edustajille erikseen toimitetun ehdotuk-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 55/2026 vp

sen mukaisena. Teen tämän ehdotuksen nyt tässä, koska en valitettavasti työmatkan takia päässyt tätä esitystä tekemään valiokunnassa. — Kiitos.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Rasinkangas.

17.29 Merja Rasinkangas ps: Arvoisa rouva puhemies! Käsittelyssä oleva hallituksen esitys asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta on tarpeellinen ja pitkään odotettu uudistus. On hyvä muistaa, että huoneenvuokralainsäädäntöä ei ole laajasti uudistettu 30 vuoteen, vaikka vuokramarkkinat ja asumisen tavat ovat muuttuneet merkittävästi. Suomessa vuokralla asuu noin 1,6 miljoonaa ihmistä, joten kyse ei ole pienestä asiasta vaan hyvin monen suomalaisen arjesta. Pidän erityisen tärkeänä sitä, että tämä esitys on onnistuttu rakentamaan aidosti tasapainoiseksi niin vuokralaisen kuin vuokranantajankin näkökulmasta. Liian usein keskustelu ajautuu siihen, että nähdään vain toinen osapuoli, vaikka toimivat vuokramarkkinat tarvitsevat molemminpuolista luottamusta, selkeitä sääntöjä ja kohtuullisuutta.

Vuokralaisen näkökulmasta erittäin tervetullut uudistus on se, että vuokravakuuden palauttamiselle säädetään selkeä 14 vuorokauden määräaika. Tämä on oikeudenmukainen ratkaisu. Monelle ihmiselle vakuusrahast ovat merkittävä summa, joita tarvitaan uuden asunnon vakuuteen tai muuton kustannuksiin. On kohtuullista, ettei palautusta voida viivyttää epämääräisesti kuukausitolkulla. Samalla laki antaa vuokranantajalle mahdollisuuden ilmoittaa samassa määräajassa, jos vakuudesta joudutaan pidättämään osa perustellusta syystä. Tämä lisää ennakoitavuutta ja vähentää turhia riitoja.

Arvoisa puhemies! Esityksessä huomioidaan myös vuokranantajien oikeusturva ja käytännön ongelmat aiempaa paremmin. Moni tavallinen suomalainen vuokranantaja ei ole suuri sijoittaja vaan yksityishenkilö, joka vuokraa ehkä yhtä asuntoa. Heidänkin pitää voida luottaa siihen, että lainsäädäntö suojaa kotirauhaa, omaisuutta ja turvallisuutta. Siksi pidän erittäin hyvänä sitä, että niin sanottuihin häirikkövuokralaisiin voidaan jatkossa puuttua nykyistä tehokkaammin. Uusi yleinen purkamisperuste antaa mahdollisuuden reagoida vakaviin häiriöihin ja uhkaavaan käyttäytymiseen tilanteissa, joissa nykyinen lainsäädäntö on ollut liian epäselvä tai kankea. Tämä on tärkeää paitsi vuokranantajille myös naapureille ja koko taloyhteisölle. Jokaisella ihmisellä on oikeus turvalliseen asumiseen ja kotirauhaan.

Ympäristövaliokunnassa asiaa käsiteltäessä lisäsimme valiokunnan mietintöön myös lausuman, jossa esitetään, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lain valmisteluun vuokranantajien tiedonsaantioikeuden säätämiseksi sisäministeriön alan lainsäädännössä. Teimme tämän lausuman siksi, jotta painavan syyn irtisanomisperusteen näytön saamista voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha. Tästä pitää antaa myös selvitys ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027. — Kiitos.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Suhonen.

17.32 Timo Suhonen sd: Kiitos, arvoisa rouva puhemies! Kannatan edustaja Perholehdon tekemää vastalauseen 1 mukaista pykälämuutosesitystä.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Lohikoski.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 55/2026 vp

17.33 **Pia Lohikoski vas:** Arvoisa puhemies! Vuokralla asuminen on yleistä. Vuoden 2024 lopussa Suomessa oli noin miljoona vuokralla asuvaa asuntokuntaa ja yhteensä noin 1,6 miljoonaa asukasta, jotka asuivat vuokralla. Yksityisiä vuokranantajia oli noin 360 000, ja he tarjosivat noin 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista.

Lakiin ollaan nyt lisäämässä aiempaa yksityiskohtaisempia säännöksiä esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta. Tämä on oikein hyvä asia, tätä täytyy ilman muuta kannattaa. Itselleni aiemmassa työssäni vuokralaisten neuvonnassa erittäin usein tuli kysymyksiä tästä, kun kohtuuttomalla tavalla moni vuokralainen koki, että vaikka ei ole mitään rikkonut tai mitään sotkenut, niin hän ei saa niitä vakuusrahojansa takaisin, ja on todella tärkeää, että tähän puututaan ja se jatkossa hoituu nykyistä paremmin.

Mutta sitten sitä puolta, mitä tässä myös ollaan esittämässä, että vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen, tässä on vaikea kannattaa. Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisella on tilanne ollut tähän asti, että jos hän on asunut yli vuoden vuokra-asunnossa, niin vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on ollut kuusi kuukautta. Toivon, että tämä säilyisi myös jatkossa, koska vuokranantajan irtisanomisajan lyhentäminen heikentää vuokralaisen asemaa.

Näin ollen edellä edustaja Kivelä teki tämän esityksen 52 §:ää koskien, mikä on toimitettu kirjallisesti etukäteen, että vuokrasopimuksen irtisanomisaika vuokranantajan puolelta säilyisi ennallaan, kuten se AHVL:ssä on ollut tähänkin asti. Kannatan tätä edustaja Kivelän edellä tekemää esitystä.

Yleiskeskustelu päättyi ja asian käsittely keskeytettiin.