

Asiantuntijasi vuokra-asioissa

Huoneenvuokralain uudistus

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta **(531/2026)**

Vuokralaiset VKL ry

Vuokralaiset VKL ry

Perustettu vuonna 1946 nimellä Vuokralaisten Keskusliitto ry.

Valtakunnallinen vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvontajärjestö
Toimii vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden yhdyssiteenä koko maassa

Alan järjestöillä yhteisiä suosituksia

Hyvä vuokratapa (englanniksi, ruotsiksi, venäjäksi ja arabiaksi)

Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous

Vuokrauksen tietosuojaohje

Neuvontapalvelu

Jäsenpalvelut (09) 4770 360 (jäsenmaksun maksaneet) maanantaisin klo 8:30 – 14:00 ja klo 16.00-18.00 ja tiistaista torstaihin klo 8:30 – 13:30

Neuvonta 0600 9 1515 (1,92 eur/min) maanantaisin klo 8:30 – 14:00 ja klo 16:00-18:00 ja tiistaista torstaihin klo 8:30 – 13:30

Liity jäseneksi: <https://www.vuokralaiset.fi/liity-jaseneksi/>

Huoneenvuokralain soveltamisala



Nykyään

Laki soveltuu kaikkiin sopimuksiin, jolla huoneisto vuokrataan **asumiseen**.

Lakia ei kuitenkaan sovelleta **majoitustoimintaan**.

Uusi laki

Lakia ei sovelleta **lyhytaikaiseen** ja **tilapäiseen** asumiseen.

Laki ei sovellu **majoitustoimintaan**.

Rakentamislakiin on suunnitteilla lyhytvuokrauksesta oma pykälä.

Vuokrasopimuksen kesto

Nykyään

Vuokrasopimus voi lain mukaan olla määräaikainen tai voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus on myös voitu tehdä ensin määräaikaiseksi ja sopia sen jatkuvan määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

Lisäksi mahdollista on ollut sopia toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta, joka voidaan irtisanoa vasta sovittuna päivämääränä esimerkiksi 11. kuukauden kuluttua.



Uusi laki

Vuokrasopimus voi edelleen olla määräaikainen tai voimassa toistaiseksi.

Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, **vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun.**

Sopimusehto, jonka mukaan **irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua** vuokrasuhteen alkamisesta on **mitätön.**

Muutos koskee aikaisintaan 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia.

Vakuudesta asuinhuoneiston vuokrasuhteessa



Nykyään

Vakuuden palauttamisajasta ei säädetä tarkkaan huoneenvuokralaissa.

Hyvä vuokratapa: 2 viikkoa vuokrasuhteen päättymisestä, mikäli velvoitteet on hoidettu asianmukaisesti ja muuta ei ole sovittu.

Uusi laki

14 päivän määräaika vakuuden palauttamiselle tai ilmoitus sen pidättämiselle vuokrasopimuksen päättymisestä tai asunnon hallinnan luovutuksesta.

Vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuutensa, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä.

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä



- Ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.
- Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet, että vuokrasuhteessa käytetään tiedoksiantotapana sähköistä viestintäkanavaa, ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi lähettämällä ne **sovitussa kanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen**. Tämä edellyttää, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköistä viestintäkanavaa.
- Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.
- Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos hän on toimittanut tiedoksiannon säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu hänelle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Elleivät asiat toisin todista, tiedoksisaanti katsotaan tapahtuneen **seitsemäntenä päivänä siitä, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi ja kolmantena päivänä, kun ilmoitus on lähetetty sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa**.
- Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto ilmoituksesta muille yhteisvastuullisille sopijapuolille.

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä



- Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä mainitut ilmoitukset sekä 62 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan todisteellisesti annetuksi tiedoksi myös silloin, kun tiedoksiannossa noudatetaan haasteen tiedoksiantoa koskevia sääntöjä.
- Lähettäjä on täyttänyt ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun hän on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 13 §:n 2 ja 4 momentin mukaisesti ja lisäksi lähettänyt viestin tiedoksiannon saatavilla olostä (**heräteviestin**) vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen toiseen, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmennyt, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseen tarvittavien yhteystietojen muutoksista. Elleivät asiat muuta todista, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaanti katsotaan tapahtuneen **kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisen jälkeen**.
- Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa vuokranantajaa yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle vuokranantajista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto siitä muille vuokranantajille.

Tiedoksiantovelvollisuus



Nykyään

Huoneenvuokralain tiedoksiantovelvollisuuden täyttää pääsääntöisesti **kirjattu** (Postin saantitodistuksella toimitettu) **kirje**.

Todisteellinen tiedoksianto: irtisanomis- ja purkamisilmoitus sekä purkamisvaroit.

Lisäksi tiedoksiannot voidaan toimittaa **sähköisesti**, mikäli sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja se säilyy osapuolten saatavilla.

Perustuu sähköisen viestinnän palveluista annettuun lakiin (917/2014), 181§.

Uusi laki

Kirjatun kirjeen vaatimuksesta luovutaan
=> Tavallinen kirje riittää. **Tiedoksianto katsotaan vastaanotetuksi 7 päivän päästä kirjeen postituksesta.**

Lakiin uusi pykälä sähköisestä tiedoksiannosta:
Sovittava **kirjallisesti ja yksilöllisesti** sopimuksessa.

Todisteellisten tiedoksiantojen kohdalla perustuu kahden viestintäkanavan käyttämiseen, eli edellyttää heräteviestin lähettämistä esimerkiksi tekstiviestitse. **Tämä katsotaan vastaanotetuksi 3 päivän päästä heräteviestin lähettämisestä.**

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä



Nykyään

Huoneistossa asuvien henkilöiden ilmoittamisvelvollisuudesta vuokranantajalle **ei säädetä laissa**.

Vuokralaisen ei tarvitse erikseen ilmoittaa vuokranantajalle **puolisosta** tai **perheenjäsenestä**, joka asuu samassa huoneistossa.

Hyvän vuokratavan mukaan vuokralaisen tulisi ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvat henkilöt.

Uusi laki

Vuokralaisen on jatkossa lain mukaan ilmoitettava vuokranantajalle **kirjallisesti** huoneistossa asuvien henkilöiden **lukumäärä** ja mihin heidän **oikeutensa asua huoneistossa perustuu**.

Täysi-ikäisistä asukkaista tulee ilmoittaa **nimi, syntymäaika ja yhteystiedot**.

Muutos tulee voimaan takautuvasti siten, että tiedot on annettava myös jo voimassaolevissa vuokrasopimuksissa vuokranantajalle **viipymättä** sen jälkeen, kun **vuokranantaja on antanut vuokralaiselle tiedon tästä velvollisuudesta**.

Tämän jälkeen aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas tai ilmoitettu asukas muuttaa pois, myös tästä on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi



Nykyään

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle.

Uusi laki

Jatkossa toisella paikkakunnalla oleskelun on oltava **tilapäistä**, ja huoneiston luovuttaminen on mahdollista myös muun **erityisen painavan syyn** perusteella.

Uuden lain mukaan vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle myös **luovutuksen sovittu tai todennäköinen kesto sekä se, kenelle huoneisto luovutetaan**.

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon



Nykyään

Vuokralaisen on **viivytyksettä sopivana aikana** päästettävä vuokranantaja huoneistoon:

- huoneiston kunnon ja hoidon valvomiseksi
- näyttämään huoneistoa myyntiä tai uudelleenvuokrausta varten

Vuokranantajalla on mahdollisuus turvautua virka-apuun.

Vuokranantaja voi suorittaa **välittömästi** kiireelliset hoito-, korjaus- tai muutostoimenpiteet.

Uusi laki

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa **kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä** edellyttäen, että **käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.**

Jos huoneistossa käydään muuna kuin vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä **ilmoitus**, josta käy ilmi **käynnin syy**, ilmoituksen **jättäjän nimi** ja käynnistä **lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.**

Tupakointikielto



UUOKRALAISET

Nykyään

Tupakointi vuokrahuoneistossa ja huoneistoparvekkeella on **lähtökohtaisesti sallittu** ja se tulee **erikseen kieltää** vuokrasopimuksessa.

Hyvän vuokratavan mukaan tupakointikielto tulisi tuoda selkeästi esiin jo asuntoilmoituksessa tai asunnon tarjoamisen yhteydessä.

Tupakoinnissa tulee ottaa lisäksi huomioon laki, yhtiöjärjestysmääräykset ja viranomaiskiellot.

Uusi laki

Tupakointi on jatkossa sallittua vain erikseen **vuokranantajan luvalla**, mikäli muu laki, viranomaisten määräykset tai yhtiöjärjestys ei sitä estä.

Muutos koskee sekä **vanhoja** että **uusia**, lain voimaantulon jälkeen solmittavia vuokrasopimuksia.

Vuokran korottamisesta ilmoittaminen



Nykyään

Hyvän vuokratavan mukaan ilmoituksen tekeminen hyvissä ajoin, esimerkiksi kuukautta ennen korotusta, on suositeltavaa mutta ei pakollista.

Oikeuskäytäntö (**KKO:2016:5**): Jos sopimuksessa on tarkat **laskentaperusteet** ja **korotusajankohta**, ilmoittaminen korottamisesta ei ole pakollista.

Jos vuokrankorotuksen voi laskea **vain vuokranantaja**, hänen on ilmoitettava kirjallisesti uusi vuokra ja sen voimaantulopäivä.

Rajoitusten alaisissa ARA-kohteissa on ilmoitettava **aina 2 kuukautta** ennen.

Uusi laki

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle **kirjallisesti** vuokrankorotuksesta.

Korotus voi tulla voimaan aikaisintaan **1 kuukauden kuluttua** ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden (yleensä kalenterikuukausi) alusta.

Korotettua vuokraa ei voi periä takautuvasti, jos korotuksesta ei ole ilmoitettu riittävän aikaisin.

Jatkossa ei synny tilanteita, joissa vuokralaisen tulisi ilman erillistä ilmoitusta ymmärtää ryhtyä suorittamaan korotettua vuokraa.

Muutos koskee aikaisintaan 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia.

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle



Nykyään

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

Uusi laki

Jatkossa vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttää, että hän on **ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden.**

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua



Nykyään

Vuokralaisen kuoltua vuokrasuhde **pysyy voimassa** entisin ehdoin.

Vastuu vuokrasopimuksen irtisanomisesta on **kuolinpesällä**.

Huolimatta siitä mitä on sovittu, kuolinpesä voi irtisanoa sopimuksen niin kuin **toistaiseksi voimassa oleva sopimuksen**.

Uusi laki

Jos vuokralainen oli vuokrannut ja asui huoneistossa yksin, vuokrasuhde päättyy **automaattisesti** ilman erillistä kuolinpesän irtisanomisilmoitusta.

- **Kahden kuukauden kuluttua** sen kuukauden viimeisestä päivästä, jona vuokranantaja sai tiedon kuolemasta.
- Mikäli kuolinpesä haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, se voi tehdä **kirjallisen jatkamisilmoituksen** määräaikaan mennessä.
- Kuolinpesä voi edelleen irtisanoa vuokrasopimuksen kuten toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen.

Vuokralaisen kanssa huoneistossa asunut perheenjäsen tai huoneiston vuokrannut voi jatkaa vuokrasuhdetta kuolinpesän asemasta.

- Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on **kolmen kuukauden kuluessa** vuokralaisen kuolemasta **kirjallisesti** ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa.

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus



Nykyään

Uusi laki

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on **vuokrasuhteen päätyttyä** jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi siirtää omaisuuden toisalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet.

Vuokranantajan on huolehdittava kuolleen vuokralaisen omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se henkilö, jonka vastuulle pesän hoitaminen kuuluu, vastaanottaa omaisuuden. Vuokranantaja vastaa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheutuvista vahingoista.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa



VUOKRALAISET

Nykyään

Uusi laki

Vuokralaisen kuoltua omaisuus voi tietyissä tilanteissa siirtyä vuokranantajalle **vastikkeetta**.

- Jos kuolinpesälle ei saada määrättyä toimitsijaa ja muut laissa säädetyt edellytykset täyttyvät, tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtymään vuokranantajalle.

Määräyksen tarpeellisuutta harkitessaan tuomioistuimen on otettava huomioon:

- 1) jäämistöomaisuuden määrä ja kokonaisarvo;
- 2) toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa; ja
- 3) muut asiaan vaikuttavat seikat.

Vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset on vaatimuksesta korvattava.

Vuokranantajan irtisanomisaika



Nykyään

Vuokranantajan irtisanomisaika on

- 3 kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden
- 6 kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden

Uusi laki

Ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran **tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, on mitätön.**

Vuokranantajan irtisanomisaika on :

- 3 kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt alle kaksi vuotta
- 4 kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt yli kaksi vuotta

Muutos koskee aikaisintaan 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia.

Muuttopäivä



Nykyään

Lain mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Muuttopäivänä puolet asuinhuoneistosta on jätettävä vuokranantajan käytettäväksi ja seuraavana päivänä luovuttaa huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.

Muuttopäivästä voidaan sopia myös toisin.

Vakiintuneen käytännön mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Uusi laki

Muuttopäivä on jatkossa vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Vuokralaisen on luovutettava **koko huoneisto tyhjennettynä** vuokranantajalle heti vuokrasopimuksen päättyessä.

Muuttopäivästä voidaan myös jatkossa sopia toisin.

Muutos koskee aikaisintaan 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia.

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus



- Vuokralaiselle tai muulle asukkaalle kuuluva huoneistoon vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle, jos sitä ei oteta haltuun.
 - Määräaika on 1 kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä.
 - Jos ilmoitusta ei saada toimitettua, määräaika on 4 kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston tai siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa.
- Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun määräaika on kulunut.
 - Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.
 - Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta.
- Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.
- Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus



Nykyään

Vuokranantajan purkuperusteet:

- Vuokranmaksujen laiminlyönti
- Huoneisto luovuttaminen toiselle vastoin lakia
- Häiritsevä elämä
- Huoneiston huono hoito
- Huoneiston käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin mitä on sovittu
- Terveys- ja turvallisuusmääräysten rikkominen

Uusi laki

Vuokranantajan lainmukaisia purkamisperusteita laajennettiin lisäämällä lakiin yleinen purkamisperuste, joka mahdollistaa vuokrasopimuksen purkamisen, jos siihen on "**erittäin painava syy**".

Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavasta syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään olemassa olevista perusteista ei soveltuisi tilanteeseen.

Kysyttävää?



Lisätietoa vuokra-asumisesta:

Vuokralaiset

@vuokralaisetry

www.vuokralaiset.fi

facebook.com/Vuokralaiset/

instagram.com/vuokralaisetry/

linkedin.com/company/vuokralaisetry/