



Vuokralaiset VKL ry

Asiantuntijasi vuokra-asioissa

Huoneenvuokralain uudistus

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö 2024:41





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 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 8:30 – 13:30

Esityksen sisältö:

1. Taustaa
2. Huoneenvuokralain soveltamisala
3. Vuokranantajan irtisanomisaika
4. Vakuuden palautus
5. Vuokran korottamisesta ilmoittaminen
6. Tupakointikielto
7. Tiedoksiantovelvollisuus
8. Muuttopäivä
9. Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä
10. Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus
11. Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua
12. Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon
13. Lopuksi

Taustaa

- Vuokra-asuminen on vakiintunut ja erittäin yleinen asumismuoto Suomessa
 - Vuokralla asuvia asuntokuntia **1,02 miljoonaa** (2024)
- Nykyinen huoneenvuokralaki tuli voimaan vuonna 1995 ja on ollut voimassa jo **30 vuotta**
- Asuntojen vuokrausympäristössä ja menettelytavoissa on tapahtunut tänä aikana merkittäviä muutoksia
 - digitalisaatio
 - asuntosijoittamisen kasvu
 - erilaiset vuokra-asumisen mallit
- Lakiuudistuksen tavoitteena on selkeyttää vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä

Huoneenvuokralain soveltamisala

Nykyään

- Laki soveltuu kaikkiin sopimuksiin, jolla huoneisto vuokrataan **asumiseen**
- Lakia ei kuitenkaan sovelleta **majoitustoimintaan**

Ehdotus

- Sanamuotoa muutettaisiin niin, että laki ei soveltuisi **lyhytaikaiseen ja tilapäiseen** asumiseen
- Laki ei soveltuisi edelleenkään **majoitustoimintaan**
- Lisäksi selkeytettäisiin, ettei laki soveltuisi **lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan** tilanteissa, joissa yksittäinen huoneiston omistaja tarjoaa majoitusta tilapäistä majoitusta tarvitseville, esimerkiksi lomamatkan ajaksi
- **Rakentamislakiin** on suunnitteilla lyhyt vuokrauksesta oma pykälä

Vuokranantajan irtisanomisaika

Nykyään

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

Ehdotus

- Vuokranantajan irtisanomisaika olisi **3 kuukautta**, jos vuokrasuhde on kestänyt **alle kaksi vuotta**
- Vuokranantajan irtisanomisaika olisi **6 kuukautta**, jos vuokrasuhde on kestänyt **yli kaksi vuotta**
- Muutoksella tavoiteltaisiin molempien osapuolten irtisanomisaikojen tasapainottamista

Vakuuden palautus

Nykyään

- Vakuuden palauttamisajasta ei säädetä tarkkaan huoneenvuokralaissa
- Käytäntö: **2 viikkoa** vuokrasuhteen päättymisestä, mikäli velvoitteet on hoidettu asianmukaisesti ja muuta ei ole sovittu

Ehdotus

- **30 päivän määräaika** vakuuden palauttamiselle tai ilmoitus sen pidättämiselle vuokrasopimuksen päättymisestä tai asunnon hallinnan luovutuksesta
- Vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuutensa vuokralaisella oikeus korvaukseen **1/5** palauttamatta tai ilmoittamatta jääneestä määrästä

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

Ehdotus

- Vuokranantajan tulisi ilmoittaa vuokralaiselle **kirjallisesti** vuokrankorotuksesta
- Korotus voisi tulla voimaan aikaisintaan **1 kuukauden** kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden (yleensä kalenterikuukausi) alusta
- Korotettua vuokraa ei voisi periä takautuvasti, jos esimerkiksi vuokranantaja ei ole ilmoittanut korotuksesta riittävän aikaisin
- Jatkossa ei syntyisi tilanteita, joissa vuokralaisen tulisi ilman erillistä ilmoitusta ymmärtää ryhtyä suorittamaan korotettua vuokraa

Tupakointikielto

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

Ehdotus

- Tupakointi olisi jatkossa sallittua vain erikseen **vuokranantajan luvalla**, mikäli muu laki, viranomaisten määräykset tai yhtiöjärjestys ei sitä estä
- Muutos koskisi sekä **vanhoja** että **uusia**, lain voimaantulon jälkeen solmittavia vuokrasopimuksia

Tiedoksiantovelvollisuus

Nykyään

- Huoneenvuokralain tiedoksiantovelvollisuuden täyttää pääsääntöisesti **kirjattu kirje**
- **Todisteellinen tiedoksianto:** irtisanomis- ja purkamisilmoitus ja purkamisvaroitus
- Lisäksi tiedoksiannot voidaan toimittaa **sähköisesti** mikäli:
 - Sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa **ja**
 - Säilyy osapuolten saatavilla

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

Ehdotus

- **Kirjatun kirjeen** vaatimuksesta luovuttaisiin
 - ➡ Tavallinen kirje riittäisi
- Lakiin uusi pykälä sähköisestä tiedoksiannosta:
 - sovittava **kirjallisesti ja yksilöllisesti** sopimuksessa
 - perustuisi kahden viestintäkanavan käyttämiseen

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

Ehdotus

- Muuttopäivä olisi jatkossa **sama** kuin vuokrasopimuksen päättymispäivä
- Vuokralaisen olisi luovutettava koko huoneisto vuokranantajalle **heti** vuokrasopimuksen päättyessä
- Muuttopäivästä voitaisiin myös jatkossa **sopia toisin**

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

Ehdotus

- Vuokralaisen olisi jatkossa **lain mukaan** ilmoitettava vuokranantajalle **kirjallisesti** huoneistossa asuvien henkilöiden **lukumäärä** ja mihin heidän **oikeutensa asua huoneistossa perustuu**
- Täysi-ikäisistä asukkaista tulisi ilmoittaa **nimi, syntymäaika ja yhteystiedot**
- **Tietosuoja-valtuutetun kannanotto:** Ennen varsinaista päätöstä ilmoitusvelvollisuudesta tulisi tarkemmin arvioida sen tarpeellisuus, vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteutustavat, sekä varmistaa, että se on tietosuojaperiaatteiden mukainen

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Nykyään

- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus laissa määritellyissä sopimusrikkomustilanteissa, joita on **kuusi**:
- Vuokranmaksujen laiminlyönti
- Huoneisto luovuttaminen toiselle vastoin lakia
- Häiritsevä elämä
- Huoneiston huono hoito
- Huoneiston käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin mitä on sovittu
- Terveys- ja turvallisuusmääräysten rikkominen

Ehdotus

- Mietinnössä ehdotetaan, että vuokranantajan lainmukaisia purkamisperusteita laajennettaisiin **seitsemään** lisäämällä lakiin **yleinen purkamisperuste**, joka mahdollistaisi vuokrasopimuksen purkamisen, jos siihen on **"erittäin painava syy"**
- Vuokrasopimuksen purkaminen erittäin painavasta syyn perusteella olisi mahdollista, vaikka mikään olemassa olevista perusteista ei soveltuisi tilanteeseen

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Nykyään

- Vuokralaisen kuoltua vuokrasuhde **pysyy voimassa** entisin ehdoin
- Vastuu vuokrasopimuksen irtisanomisesta on **kuolinpesällä**
- Huolimatta siitä mitä on sovittu, sopimus voidaan irtisanoa niin kuin **toistaiseksi voimassa oleva sopimus**

Ehdotus

- Vuokrasuhde päättyisi **automaattisesti** ilman erillistä kuolinpesän irtisanomisilmoitusta
- **Irtisanomisaika** alkaisi kulumaan sen kalenterikuukauden lopusta, jonka kuluessa vuokranantaja **sai tiedon** vuokralaisen kuolemasta
- Kuolinpesä voisi tehdä vaihtoehtoisesti myös **kirjallisen jatkamisilmoituksen** määräaikaan mennessä, mikäli tämä haluaisi jatkaa vuokrasuhdetta

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon

Nykyään

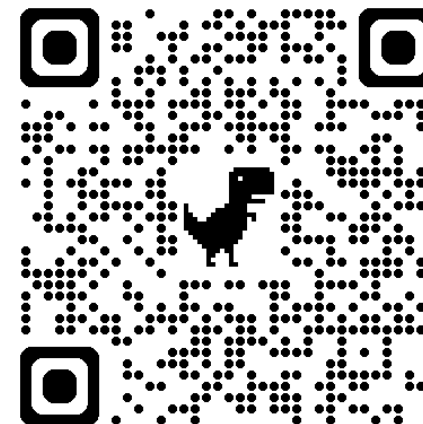
- Vuokralaisen on **viivytyksettä *sopivana aikana*** päästettävä vuokranantaja huoneistoon:
 - huoneiston kunnon ja hoidon valvomiseksi
 - näyttämään huoneistoa myyntiä tai uudelleenvuokrausta varten
- Vuokranantajalla mahdollisuus turvautua **virka-apuun**
- Vuokranantaja voi suorittaa **välittömästi** kiireelliset hoito-, korjaus- tai muutostoimenpiteet

Ehdotus:

- Uudessa laissa olisi sama lähtökohta, kun aiemmassa laissa
- Lakiin lisättäisiin uusi säännös, jonka mukaan vuokranantaja tai hänen edustajansa voisi mennä huoneistoon:
 - vuokralaisen ollessa **passiivinen**
 - **kohtuullisen ajan** kuluttua
 - käynti-ilmoitus olisi tehtävä **kirjallisesti**

Lopuksi

Huoneenvuokralakityöryhmän mietintöön on voinut jättää lausuntopalautteen 19.12.2024 - 14.2.2025 välisenä aikana. Uuden huoneenvuokralain lainvalmistelun on tarkoitus alkaa syksyllä 2025. Alustavan arvion mukaan uusi huoneenvuokralaki tulisi voimaan vuoden 2026 alussa.



QR-koodi huoneenvuokralakityöryhmän mietintöön (2024:41)



Kysyttävää?

Lisätietoa vuokra-asumisesta:



Vuokralaiset



@vuokralaisetry



www.vuokralaiset.fi