

## Huoneenvuokralakityöryhmä ja sen seurantaryhmä

<b>Asettaminen</b>	<p>Oikeusministeriö on tänään asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ajantasaistamiseksi.</p> <p>Oikeusministeriö asettaa samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.</p>
<b>Toimikausi</b>	24.11.2023–30.11.2024
<b>Tausta</b>	<p>Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) kirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä (s. 126). Sanottu hallitusohjelmakirjaus liittyy yleisemmällä tasolla toimiviin asuntomarkkinoihin ja toimivaan, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, sekä siihen, että jokaiselle suomalaiselle mahdollistetaan oma koti (s. 115, 122 ja 125). Myös valtioneuvoston selonteossa (Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028, VNS 12/2021 vp, s. 7) todetaan, että asuntopoliitikassa turvataan muun ohella vuokra-asumisen edellytykset.</p> <p>Vuokra-asuminen on erittäin yleinen asumismuoto ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (481/1995; jäljempänä huoneenvuokralaki) koskettaa merkittävää osaa väestöstä. Suomessa asuu vuokralla yhteensä noin 1,5 miljoonaa henkilöä. Määrä on suurempi kuin kertaakaan vuoteen 2005 asti ulottuvalla tarkastelujaksolla, ja vuodesta 2018 vuokralla asuvien määrä on kasvanut yli 100 000 hengellä.</p>

**Postiosoite**  
**Postadress**

Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

**Käyntiosoite**  
**Besöksadress**

Eteläesplanadi 10  
00130 Helsinki  
Finland

**Puhelin**  
**Telefon**

0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

**Faksi**  
**Fax**

09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

**S-posti, internet**  
**E-post, internet**

kirjaamo.om@gov.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

Huoneenvuokralaki tuli voimaan 1.5.1995, joten laki on ollut voimassa jo yli 25 vuotta. Laki on säilynyt keskeisiltä periaatteiltaan muuttumattomana. Vuonna 2016 ympäristöministeriö teetti selvityksen, jossa arvioitiin huoneenvuokralainsäädännön toimivuutta ja ajantasaisuutta (Ympäristöministeriön raportteja 23/2016). Lisäksi oikeusministeriössä laadittiin syyskuussa 2023 edellä mainitun selvityksen pohjalta taustamuistio

Huoneenvuokralain uudistamistarpeista, ja järjestettiin 9.10.2023 asiaa koskeva kuulemistilaisuus keskeisille etutahoille. Lain todettiin olevan edelleen periaatteiltaan toimiva, eikä kokonaisuudistukselle arvioitu olevan tarvetta.

Huoneenvuokralain alustavasti arvioituna verrattain vähäiset tarkistustarpeet ovat seurausta yhtäältä lain voimaantulon jälkeisistä lainsäädäntömuutoksista, kuten asunto-oikeuksien lakkauttamisesta sekä vuokramarkkinoiden käytänteiden muuttumisesta ja muista toimintaympäristön muutoksista, kuten digitalisaatiosta ja lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yleistyemisestä. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisessa ja siitä aiheutuviin ongelmiin puuttumisessa huoneenvuokralain merkitys rajoittuu vuokranantajan ja vuokralaisen välisen sopimussuhteen sääntelyyn, joten kyseisen hallitusohjelmakirjauksen toteutus tapahtuu pääosin muiden hankkeiden yhteydessä.

**Tavoitteet**

Tavoitteena on päivittää huoneenvuokralaki vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tavoitteena on arvioida, onko liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (482/1995) tarpeen tehdä muun muassa digitalisaatiosta johtuvia muutoksia.

**Tehtävät**

Työryhmän tehtävänä on

- 1) valmistella ehdotus muutoksista huoneenvuokralain päivittämiseksi vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä ja
- 2) arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset.

Työryhmän on laadittava ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon.

Seurantaryhmän tehtävänä on seurata ja arvioida työryhmän työtä säännöllisesti siten, että työryhmällä on työssään mahdollisuus harkintansa mukaan ottaa huomioon seurantaryhmässä esitetyt näkemykset.

## Organisointi

### Työryhmä

#### *Puheenjohtaja*

Lainsäädäntöneuvos Jussi Päivärinne, oikeusministeriö

#### *Jäsenet*

Lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää, oikeusministeriö

Hallitussihteeri Sami Teräväinen, työ- ja elinkeinoministeriö

Lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala, ympäristöministeriö

Ryhmäpäällikkö Mika Hakamäki, kilpailu- ja kuluttajavirasto/kuluttaja-asiamies

Johtaja Aija Tasa, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Lakimies Heli Yli-Kauppila, Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto

Lakimies Vilma Pihlaja, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry

Asumisasioiden juristi Kristel Pynnönen Andersson, Kuluttajaliitto

Lakiasiaintohtaja Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry

Toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Työryhmän sihteerinä toimii työryhmän jäsen lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää oikeusministeriöstä.

Työryhmä voi työnsä aikana kuulla asiantuntijoita ja muita tarpeellisiksi katsomiaan tahoja.

### Seurantaryhmä

*Puheenjohtaja*

Yksikönpäällikkö Katri Kummoinen, oikeusministeriö

*Jäsenet*

Puheenjohtaja Hans Duncker, Asukasliitto ry

Johtaja Jarmo Lindén, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Lakiasianjohtaja Sanna Auressalmi, Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)

Osastonjohtaja/käräjätuomari Timo Niemi, Helsingin käräjäoikeus

Asiakkuusjohtaja Pia Jaakola, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr – HOAS

General Counsel Markus Kouhi, Kojamo

Esittelijä Jenni Halonen, kuluttajariitalautakunta

Koulutuspoliittinen asiantuntija Mikko Laakkonen, Palvelualojen ammattiliitto PAM

Partner Helena Kinnunen, Vestra Advisors Oy

Juristi Mikaela Hoffström, SATO Oyj

Toimitusjohtaja Maria Aspala, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry

Johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöintiliitto ry

Johtava lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitto

Toiminnanjohtaja Lauri Lehtoruusu, Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry

Päälakimies Tiina Aho, SKVL – Suomen kiinteistönvälittäjät ry

Va. toimitusjohtaja Lasse Käck, Vuokra-asunnot Vantaa VAV

*Sihteeri*

Lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää

<b>Kustannukset</b>	<p>Työryhmän ja seurantaryhmän menot maksetaan momentilta 25.01.01.</p> <p>Työryhmä ja seurantaryhmä hoitavat tehtävänsä virkatyönä. Työryhmän ja seurantaryhmän jäsenille ei makseta kokouspalkkioita eikä kulukorvauksia.</p>
<b>Osastopäällikkö</b>	Antti T. Leinonen
<b>Yksikönpäällikkö</b>	Mari Aalto
<b>Jakelu</b>	<p>Työryhmän puheenjohtaja, jäsenet, ja sihteeri</p> <p>Seurantaryhmän puheenjohtaja ja jäsenet</p>
<b>Tiedoksi</b>	<p>Oikeusministeriö:</p> <p>kansliapäällikkö Timonen</p> <p>viestintäjohtaja Huumo</p> <p>yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto</p> <p>Hankeikkuna</p>

**VN/24391/2023-OM-29**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: