

Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi

Johdanto

Uuden lausuntokierroksen järjestäminen

Lausuntokierroksen jälkeen jatkovalmistelussa vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevaa sääntelyä on muutettu vuokranantajien eduksi mietinnössä ehdotettua enemmän.

Tämänhetkisen esitysluonnoksen mukaan vuokranantajan pidempää irtisanomisaikaa lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Lisäksi pidempi irtisanomisaika tulisi sovellettavaksi vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen irtisanomista. Mietinnössä vastaavat aikarajat olivat kuusi kuukautta ja kaksi vuotta. Voimassa olevassa laissa aikarajat ovat kuusi kuukautta ja yksi vuosi.

Jatkovalmisteluvaiheessa tehtyjen muutosten periaatteellinen merkityksellisyys huomioon ottaen on katsottu aiheelliseksi järjestää uusi lausuntokierros. Lausuntokierros järjestetään tavanomaista lyhyempänä, koska lausuttavana on tässä vaiheessa enää kaksi yksittäistä kysymystä.

Nyt kysymyksessä olevalla lausuntopyynnöllä pyydetään kannanottoja vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevaan sääntelyyn vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Lisäksi lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä uudesta AHVL 46 b §:stä, joka koskee huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtymistä vuokranantajalle erityistilanteessa.

Aiemmin annetun lausuntopalautteen huomioiminen

Ensimmäisellä lausuntokierroksella annettu lausuntopalaute huomioidaan esityksen jatkovalmistelussa. Aiemmin työryhmän mietinnöstä esittämiänne näkemyksiä ei siis toivota toistettavan siltä osin kuin ne koskevat muita kuin edellä mainittuja muutosehdotuksia.

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmakirjauksen mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.

Oikeusministeriö asetti 22.11.2023 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) ajantasaistamiseksi. Lisäksi työryhmän tehtävänä oli arvioida, edellyttävätkö AHVL:ään ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (LHVL), ja valmistella tarvittavat

muutosehdotukset.

Työryhmän toimikausi oli 24.11.2023–30.11.2024. Laajapohjainen seurantaryhmä tuki ja arvioi työryhmän työtä.

Työryhmän mietintö oli lausuntokierroksella 19.12.2024–14.2.2025. Mietinnöstä saaduista lausunnoista on laadittu oikeusministeriössä tiivistelmä (Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:56).

Vastausohjeet vastaanottajille

Kuka tahansa voi antaa lausunnon.

Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Ohjeet palveluun rekisteröitymiseksi ja palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelun sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet (käyttäjätuki: lausuntopalvelu.om(at)gov.fi). Ministeriöiden tulee lisäksi tallentaa lausuntopalvelussa antamansa lausunto VAHVA-asianhallintajärjestelmään asialle VN/24391/2023.

Jos lausuntoa ei ole mahdollista antaa lausuntopalvelussa, lausunto voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa ministeriön kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.om(at)gov.fi tai postitse osoitteeseen Oikeusministeriö, PL 25, 00023 VALTIONEUVOSTO. Kirjaamoon toimitetussa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/24391/2023. Lisäksi kirjaamoon toimitettu lausunto pyydetään lähettämään esimerkiksi sähköpostin liitetiedostona Word- tai PDF-muodossa, jotta lausuntoasiakirja ei sisällä tarpeettomia henkilötietoja, kuten yksityishenkilön sähköpostiosoitetta.

Kaikki annetut lausunnot ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Lausunnot julkaistaan hankkeen julkisilla hankesivuilla (valtioneuvosto.fi/hankkeet, tunnus OM100:00/2023. Yksityishenkilön lausunto julkaistaan kuitenkin hankesivuilla tietosuojasystistä ainoastaan, jos henkilö tätä kirjallisesti pyytää esimerkiksi lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä.

Lisäksi kaikki lausuntopalvelussa annetut lausunnot, mukaan lukien yksityishenkilöiden lausunnot, ovat automaattisesti kaikkien nähtävissä lausuntopalvelussa. Ministeriö ei julkaise kirjaamoon toimitettuja lausuntoja lausuntopalvelussa.

Lausunnossa ei tule ilmoittaa tarpeettomia henkilötietoja. Vaikka yksityishenkilön kirjaamoon toimittamaa lausuntoa ei julkaistaisi verkossa, lausunto on ministeriöltä kaikkien saatavissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti.

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään **23.12.2025**.

Valmistelijat

Lisätietoa asiasta antaa yksikönpäällikkö Sofia Aspelund p. 02951 50693
(etunimi.sukunimi@gov.fi).

Linkit

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4> - Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö/Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=b80ca1a5-493a-4014-9aa8-3914379a0af6> - Työryhmämietintöä koskeva lausuntopyyntö

<https://www.lausuntopalvelu.fi/SV/Proposal/Participation?proposalId=b80ca1a5-493a-4014-9aa8-3914379a0af6> - Begäran om utlåtande om arbetsgruppens betänkande

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-662-0> - Työryhmämietintöä koskeva lausuntotiivistelmä

Liitteet:

[Pykäläluonnokset AHVL 52 § ja 46 b § \(FI ja SV\).pdf](#)

[Vaikutukset \(AHVL 52 § ja 46 b §\).pdf](#)

Jakelu:

Aspa-säätiö
Asukasliitto ry Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asukasneuvottelukunta / Heka
Eduskunnan oikeusasiamies
Elinkeinoelämän keskusliitto
emeritusprofessori Markku Helin
emeritusprofessori Urpo Kangas
Etelä-Karjalan kärjäoikeus
Finanssiala
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Helsingin kärjäoikeus
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr – HOAS
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta / prof. Olli Norros
Hyvil Oy
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos / prof. Mia Hoffén
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus
Juristiliitto
Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry
Kanta-Hämeen kärjäoikeus
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
kilpailu- ja kuluttajavirasto

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry
Kojamo Oyj
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet
kuluttajariitalautakunta
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta / prof. Janne Kaisto
Lapsiasiavaltuutettu
Liikenne- ja viestintäministeriö
Nuorisoasuntoliitto ry
Poliisihallitus
Posti Oyj
SATO Oyj
Sisäministeriö
SKVL – Suomen kiinteistönvälittäjät ry
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitto
Suomen Kuntaliitto
Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Tuomioistuinvirasto
Turun hovioikeus
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
työ- ja elinkeinoministeriö
Ulosottolaitos
Vaasan hovioikeus
Valtioneuvoston oikeuskansleri
Vammaisfoorumi ry
Vanhusasiavaltuutettu
Vanhustyön keskusliitto
Vestra Advisors Oy / Helena Kinnunen
Vuokra-asunnot Vantaa VAV
Vuokralaiset VKL ry
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
ympäristöministeriö
Y-Säätiö

1. Vuokranantajan irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Jatkovalmisteluvaiheessa on päädytty siihen, että vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen lyhennettäisiin kuudesta kuukaudesta neljään kuukauteen. Niin ikään toteutettaisiin jo työryhmän mietinnössä esitetty muutos, jonka mukaan tämä pidempi irtisanomisaika tulisi sovellettavaksi vasta, kun vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen irtisanomista. Irtisanomisperusteita koskevaan sääntelyyn ei esitetä muutoksia.

Mikä on näkemyksenne vuokranantajan irtisanomisaikaa koskevan sääntelyn muuttamisesta ehdotetulla tavalla? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

2. Huoneistoon jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (AHVL 46 b §)

Pykäläluonnos on valmisteltu jatkovalmisteluvaiheessa työryhmämietinnöstä saadun palautteen perusteella. Pykälä on tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa kuolinpesään ei saada määrättyä perintökaaren mukaista toimitsijaa siksi, ettei kukaan suostu tehtävään, vaikka toimitsijan määräämisen edellytykset muutoin täyttyisivät. Tällaisia tilanteita varten ehdotetaan poikkeussäännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voi, mikäli se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta määrätä kuolleen vuokralaisen jäämistöomaisuuden, joka on jäänyt vuokrahuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin, siirtymään vuokranantajalle.

Pidätekö ehdotettua pykälää tarpeellisena? Muut huomionne pykäläluonnoksesta? Onko muutoksen vaikutukset arvioitu asianmukaisesti?

Huhtala Liisa
Oikeusministeriö

Aspelund Sofia
Oikeusministeriö