

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 43 §:n 3 ja 4 momentti,
muutetaan 5 §:n 1 ja 2 momentti, 11 ja 12 §, 18 §:n 2 momentti, 20 ja 25 §, 26 §:n 1 momentti,
32 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 2 momentin ruotsinkielinen sanamuoto, 33 §:n 2 momentti,
38 §:n 3 momentti, 43 §:n otsikko, 44 §:n 3 momentti, 49 § ja 53 §:n 2 momentti, sekä
lisätään lakiin uusi 4 a ja 11 a—11 d §, 43 §:ään uusi 6 momentti sekä 53 §:ään uusi
3 momentti seuraavasti:

4 a §

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti

Tässä laissa kirjallisena sopimuksena, ilmoituksena tai varoituksena pidetään myös sellaista sähköistä sopimusta, ilmoitusta tai varoitusta, joka on yleisesti tallennettavissa ja toisinnettavissa olevassa sähköisessä muodossa käyttötarkoituksensa kannalta asianmukaisen ajan.

5 §

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimuksen sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luvussa. Huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan myös, mitä tämän lain 25 ja 26 §:ssä säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 25 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

11 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tässä laissa tarkoitettut ilmoitukset voidaan antaa tiedoksi postitse kirjeellä vastaanottajan tavallisesti käyttämään postiosoitteeseen.

Jos sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen. Jos osapuolet eivät ole edellä tarkoitettulla tavalla sopineet sähköisestä viestintäkanavasta eikä toisin ole muutenkaan nimenomaisesti sovittu, ilmoitukset saadaan antaa tiedoksi sellaisessa

sähköisessä viestintäkanavassa, jota osapuolet ovat vuokrasuhteen aikana vakiintuneesti käyttäneet keskinäiseen viestintään.

Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava postiosoitettaan ja sähköistä yhteystietoaan koskevista muutoksista.

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 ja 2 momentissa säädetyllä tavalla eikä kirje palaudu lähettäjälle tai sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi, ja sovittua sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 49 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan 11 a §:ää.

11 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 43 ja 53 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 49 §:ssä tarkoitettu varoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Ilmoitus tai varoitus katsotaan annetuksi tiedoksi todisteellisesti myös silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lähettäjä on täyttänyt 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta tai varoitusta koskevan tiedoksiantovelvollisuutensa myös silloin, kun tämä on toimittanut sähköisen tiedoksiannon 11 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, nimenomaisesti sovituksessa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*), eikä heräteviestin lähettämisen yhteydessä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä. Sopijapuolten on vuokrasuhteen aikana viipymättä ilmoitettava heräteviestin lähettämiseksi tarvittavaa yhteystietoa koskevista muutoksista. Jollei muuta näytetä, ilmoituksen ja varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle.

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.

Sopimusehto, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tai varoitus voidaan antaa tiedoksi jollain muulla kuin tässä pykälässä taikka 11 b tai 11 c §:ssä tarkoitettulla tavalla, on mitätön.

11 b §

Tiedoksianto tuntemattomalle vuokralaiselle

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja varoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 c §

Tiedoksianto ulkomaille

Jos ilmoituksen tai varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle ja vuokranantajalle, jonka osoite on tiedossa,

ei ole mahdollista siten kuin 11 tai 11 a §:ssä taikka haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, ilmoitus ja varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä viipymättä tiedonanto sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota tiedoksiannon kohteen tiedetään käyttävän. Jos tiedoksiannon kohde on vuokralainen, tiedonanto tulee aina toimittaa viipymättä myös liikehuoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

11 d §

Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto ulkomaille

Haaste vuokralaisen häätämistä voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle vuokralaiselle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee, sekä sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan tai yhteystietoon, jota vuokralaisen tiedetään käyttävän.

12 §

Virka-apu

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 20 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

Vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä tälle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

18 §

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

20 §

Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla ja tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja tämän

edustajalla on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai tämän edustajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja tälle 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.

Vuokranantajan ja tämän edustajan oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 12 §:ssä.

25 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja tai vuokralainen, joka pitää vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana, voi saattaa sen kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta käräjäoikeuden tutkittavana. Käräjäoikeus voi, milloin siihen on erityistä syytä, sallia vuokranantajan irtisanoa sopimuksen.

26 §

Vuokraa koskeva tuomioistuimen ratkaisu

Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa muutetaan, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, mistä ajankohdasta muutettu vuokra tai vuokran määräytymistä koskeva ehto tulee voimaan. Jos vuokran määrää tai vuokran määräytymisehtoa koskevaan käräjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

32 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus purkaa kiinteistöön kuuluvan huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja otti kiinteistön hallintaansa, tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, kun ostaja sai sopimuksesta tiedon, jollei myynnissä ole tehty ehtoa huoneenvuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

33 §

Liikehuoneiston omistajanvaihdos moitekanteen tai lunastamisen johdosta

Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta ratkaisusta taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.

38 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin aikana entisin ehdoin. Jos vuokranantajan kanne hyväksytään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde päättyy, ja velvoitettava vastaaja muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

43 §

Irtisanomisilmoitus

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a—11 d §:ssä.

44 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

Jos vuokralaisen kanne irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi hyväksytään, vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, jollei tuomioistuin vuokralaisen tai vuokranantajan vaatimuksesta toisin pääte. Jos kanne hylätään, tuomioistuimen on ratkaisussaan mainittava, milloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyy, ja velvoitettava vuokralainen muuttamaan vuokrasuhteen päättyttyä.

49 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 48 §:n 1 momentin 3—7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a—11 d §:ssä.

Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 48 §:n 1 momentin 4—7 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

53 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 11 a—11 d §:ssä.
Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä lokakuuta 2026.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin tällä lailla muutettavan lain 1 §:ssä tarkoitettuihin huoneenvuokrasopimuksiin, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ilmoitukseen, kehotukseen tai varoitukseen, joka on annettu tai lähetetty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä ollut liikehuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

Helsingissä 16.6.2026

Tasavallan Presidentti

Alexander Stubb

Oikeusministeri Leena Meri