



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto oikeusministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi

Huoneenvuokralakien muuttamista koskeva esitysluonnos on selkeä kokonaisuus. Esitysluonnoksesta saa hyvän käsityksen keskeisistä ehdotuksista ja nykyisen sääntelyn soveltamiskäytännöstä. Esitysluonnoksessa on tunnistettu ehdotusten keskeiset vaikutukset, mutta nykytilan kuvausta ja vaikutusarviointia tulisi monin paikoin täydentää.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Esitykseen tulisi lisätä vuokra-asumiseen liittyviä perustietoja esimerkiksi siitä, missä vuokra-asunnot alueellisesti sijaitsevat, liittyykö asuntojen saatavuuteen ongelmia, millainen vuokrataso on ollut viime vuosina ja ketkä tyypillisesti asuvat vuokralla.
- Kokonaisuuden hahmottamisen kannalta olisi hyödyllistä esittää numeraalisia taustatietoja tai ainakin suuruusluokkaa sen osalta, miten suuri sääntelyn kohdejoukko kunkin ehdotuksen osalta on.
- Esityksessä olisi hyvä arvioida tarkemmin vuokranantajan lyhyemmän irtisanomisajan hyötyjä ja haittoja verrattuna nykytilaan.
- Yksittäisten ehdotusten vaikutuksia tulisi arvioida tarkemmin erilaisten kotitalouksien ja erityisryhmien kannalta.
- Onko vuokra-asuntojen tarjonnassa sellaisia alueellisia eroja, että joitakin ehdotuksista tulisi arvioida myös alueellisten vaikutusten kannalta?

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen ”esityksen pääasiallinen sisältö” -jaksosta:

”Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sekä lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Esityksellä toimeenpannaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmakirjaus,



jonka mukaan asuntojen vuokrausta koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa sääntely vastaamaan nykyajan tarpeita. Lisäksi esityksellä pyritään vähentämään vuokrasuhteisiin liittyviä erimielisyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia sekä oikeudenkäyntejä. Lakien keskeisiin periaatteisiin ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen erääntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Edelleen tarkistuksia ehdotetaan säännöksiin, jotka koskevat muuttopäivää sekä vuokranantajan oikeutta purkaa vuokrasopimus. Myös vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, kuten myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ehdotetaan digitalisaation vaikutusten huomioimiseksi lisättäväksi uudet säännökset laissa tarkoitettujen ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiannoista. Lisäksi tarkistuksia ehdotetaan lakien kohtuullistamissäännöksiin sekä säännöksiin, jotka koskevat vuokranantajan oikeutta päästä huoneistoon.”

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Esitysluonnoksen mukaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain uudistamisen tarkoituksena ei ole muuttaa lain keskeisiä periaatteita, joiden katsotaan olevan edelleen toimivia, vaan ottaa huomioon lain kolmekymmenvuotisen voimassaolon aikana tapahtuneet muutokset muussa lainsäädännössä ja toimintaympäristössä.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksen perusteella saa hyvän käsityksen keskeisistä ehdotuksista ja niitä koskevan nykyisen sääntelyn soveltamiskäytännöstä. **Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä**, että esitys on jäsennelty selkeästi ja nykytilan kuvauksessa on selostettu tausta kullekin ehdotetulle lainmuutokselle. Lisäksi on kuvattu sitä, onko kyseessä muutos vai vallitsevan oikeustilan selkeyttäminen lainsäädännön tasolla. Esitysluonnos on kokonaisuudessaan selkeä kokonaisuus ja kielellisesti moitteeton.

Esitysluonnoksen mukaan Suomessa asui vuokralla noin 1,58 miljoonaa henkilöä vuoden 2024 alussa. Vuokra-asumisen merkitys asumismuotona on esitysluonnoksen mukaan kasvussa, mihin johtavat muun



muassa kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pientyminen. **Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen**, että nykytilan kuvauksessa on esitetty varsin suppeasti tietoja asuin- ja liikehuoneistojen vuokraustoiminnasta. Esitykseen tulisi lisätä vuokra-asumiseen liittyviä perustietoja esimerkiksi siitä, missä vuokra-asunnot sijaitsevat, liittykö asuntojen saatavuuteen ongelmia, millainen vuokrataso on ollut viime vuosina, ketkä tyypillisesti asuvat vuokralla ja saatavilla olevia vuokrasopimusten sisältöön liittyviä tietoja. Nämä tiedot auttaisivat hahmottamaan vuokramarkkinoiden kokonaisuutta, johon yksittäiset ehdotukset liittyvät.¹

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan hyvin erilaisiin vuokrasuhteisiin, kuten esimerkiksi vapaarahoitteisissa asunnoissa, opiskelija-asumisessa ja erilaisissa tuetun asumisen muodoissa.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä tulisi kuvata vuokra-asuntojen moninaisuutta ja niihin liittyviä erityispiirteitä, jotka voivat olla merkityksellisiä lakiehdotusten kannalta. Voivatko esimerkiksi toimeentulotukilain ja opiskelijoiden asumislisän muutokset vaikuttaa vuokra-asuntojen käyttöön ja kysyntään opiskelijoiden asuntomarkkinoilla?

Arviointineuvosto katsoo, että yksittäisten ehdotusten vaikutusten merkittävydestä on haasteellista muodostaa kokonaiskuvaa, koska esityksen määrälliset taustatiedot ovat niukkoja. On selvää, että osa ehdotuksista kohdistuu hyvin pieneen joukkoon vuokrasuhteita. Tällaisia ovat esimerkiksi asuntoon jäänyttä omaisuutta, etenkin jäämistön osalta, koskevat ehdotukset. Toisaalta osa ehdotuksista, kuten vuokrasopimuksen irtisanomisajan lyhentäminen tai vakuutta koskeva sääntely, vaikuttavat esitysluonnoksen perusteella kohdistuvan pidemmällä aikavälillä lähes kaikkiin Suomessa vuokralla asuviin henkilöihin. **Arviointineuvosto katsoo**, että kokonaisuuden hahmottamisen kannalta olisi hyödyllistä esittää numeraalisia taustatietoja tai ainakin suuruusluokkaa sen osalta, miten suuri sääntelyn kohdejoukko kunkin ehdotuksen osalta on.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on kuvattu keskeisiä ehdotuksia vastaavaa sääntelyä muissa Pohjoismaissa yksityiskohtaisesti. Muut Pohjoismaat ovat Suomelle luonteva verrokkiryhmä vuokra-asumista koskevassa sääntelyssä. Esitysluonnoksen perusteella jää kuitenkin epäselväksi, miten muiden maiden kokemuksia on hyödynnetty esityksen valmistelussa. **Arviointineuvosto katsoo**, että muita toteuttamisvaihtoehtoja on arvioitu monipuolisesti, ja lausuntopalautetta ja sen johdosta tehtyjä muutoksia on kuvattu selkeästi.

2.2 Taloudelliset vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan vuokranantajan irtisanomisajan lyhentämistä koskevalla ehdotuksella on yksittäisistä ehdotuksista todennäköisesti suurimmat vaikutukset vuokralaisten asemaan.

Esitysluonnoksessa vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan keston lyhentämisen ja sen alkamisajankohdan siirtämisen myöhempään vaiheeseen vuokrasuhdetta arvioidaan voivan lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa ja markkinoiden joustavuutta sekä vähentää esimerkiksi tilanteita, joissa pitkä

¹ Ks. esimerkiksi Tilastokeskuksen aineistot vuokra-asunnoista: <https://stat.fi/fi/tilasto/asvu>.



irtisanomisaika muodostaa esteen asunnon myynnille silloin, kun ostaja haluaa päästä muuttamaan huoneistoon mahdollisimman nopeasti.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa tulisi arvioida, miten merkittävästä muutoksesta on kyse. Kuinka moni vuokralainen esimerkiksi irtisanoo itse vuokrasopimuksen päättymään aiemmin kuin vuokranantajan irtisanomisaikana tällä hetkellä oleva kuusi kuukautta? Onko vuokra-asuntojen tarjonnassa alueellisia eroja? Esityksessä olisi hyödyllistä arvioida myös tarkemmin, miten muutokset lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa.

Esitysluonnoksen mukaan aiempaa useampi vuokralainen jäisi lyhyemmän, kolmen kuukauden irtisanomisajan piiriin. Myös pitkäaikaisempien vuokrasuhteiden vuokralaisten asumisturva heikkenisi nykyisestä. Esitysluonnoksen mukaan tietyissä tilanteissa muutos voi johtaa siihen, ettei vuokralaiselle jää riittävästi aikaa järjestää asumistaan uudelleen, esimerkiksi, jos kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta alueella on niukkaa tai asuinpaikka on perhesyistä rajattu. Lisäksi vaikutukset voivat kohdistua voimakkaammin niihin, joiden mahdollisuudet järjestää uusi asunto ovat muutoinkin heikommat, kuten pienituloisilla, lapsiperheillä ja ikääntyneillä. **Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä**, että esitysluonnoksessa on tunnistettu vaikutusten kohdistuminen eri tavoilla eri asemassa oleviin kotitalouksiin. **Arviointineuvosto katsoo**, että esityksessä tulisi kuitenkin tarkentaa sitä, miten nämä vaikutukset kohdistuvat eri asemassa oleviin kotitalouksiin ja erityisryhmiin, kuten ikääntyneisiin ja vammaisiin henkilöihin. Lisäksi tulisi arvioida sitä, onko ehdotuksilla vaikutuksia esimerkiksi häätöjen lisääntymiseen.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa olisi hyvä avata, millaiseen arviointiin ehdotettu neljän kuukauden irtisanomisaika perustuu vertailemalla nykytilan ja ehdotusten hyötyjä ja haittoja sen kannalta, miten suuria taloudelliset vaikutukset ovat ja miten ne kohdistuvat.

Esitysluonnoksessa ehdotusten taloudellisten vaikutusten on katsottu kohdistuvan pääasiassa kotitalouksiin ja niihin yrityksiin, jotka toimivat vuokranantajina. Julkiseen talouteen katsotaan kohdistuvan vain välillisiä vaikutuksia asumisen tuen kustannusten osalta. Kotitalouksien osalta ehdotuksessa todetaan, että vuokralaisena oleva luonnollinen henkilö voi samalla olla sekä vuokranantaja että vuokralainen, jolloin muutokset vaikuttavat häneen molemmissa rooleissa. **Arviointineuvosto katsoo**, että esitysluonnoksessa on tunnistettu pääpiirteissään ehdotusten keskeiset kohderyhmät. Vaikutusten merkittävyyden hahmottamista vaikeuttaa kuitenkin se, ettei yksittäisten ehdotusten kohderyhmän suuruutta ole arvioitu.

Esitysluonnoksessa on useita ehdotuksia, joilla kevennetään vuokralaisiin ja vuokranantajiin kohdistuvaa sääntelytaakkaa. **Arviointineuvosto katsoo**, että sääntelytaakan muutoksia tulisi arvioida myös määrällisesti. Sääntelytaakkalaskuri voisi soveltua sääntelyn vaikutusten arviointiin.

2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan sääntelyn selkeyttäminen ja ajantasaistaminen parantaa vuokrasuhteen molempien osapuolten asemaa. **Arviointineuvosto pitää myönteisenä**, että esitysluonnoksessa on



tunnistettu asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lainsäädännön muutosten vaikutukset tavallisten kansalaisten kannalta ja siitä seuraava korostunut tarve lainsäädännön selkeydelle.

Esitysluonnoksen mukaan lakiehdotusten toimeenpano ei edellytä erityisiä toimia. Lakien voimaan tultua oikeusministeriö seuraa esityksessä asetettujen tavoitteiden toteutumista ja vaikutuksia sekä huoneenvuokralakien toimivuutta yleisellä tasolla. **Arviointineuvosto katsoo**, että huoneenvuokralakien kaltaisen yhteiskunnassa hyvin laajasti tavallisiin ihmisiin vaikuttavan lainsäädännön toimeenpanon seuranta ja mahdollinen jälkiarviointi on tärkeää. Esityksessä olisi hyvä arvioida, minkä tiedon pohjalta toimeenpanoa seurataan. Näin voidaan varmistaa, saavutetaanko lainmuutoksen tavoitteet.

Esitysluonnoksen mukaan vuokralaisten asemaa arvioitaessa on otettava huomioon, että vuokralaisten joukko on hyvin heterogeeninen, esimerkiksi ikänsä, terveydentilansa tai henkisten ominaisuuksiensa vuoksi. Esitysluonnoksen mukaan näitä eroja on otettu huomioon esimerkiksi ehdotuksessa, joka koskee sähköisten ilmoitusten ja varoitusten tiedoksiantoja. **Arviointineuvosto katsoo**, että esitysluonnoksessa on tunnistettu se, että ehdotukset voivat kohdistua eri tavoin eri ihmisryhmiin. Vaikutusarviointia olisi kuitenkin hyvä tarkentaa eräiden erityisryhmien osalta, kuten edellä on kuvattu.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esityksessä ei ole tarkasteltu ehdotusten vaikutuksia sen kannalta, kohdistuvatko ne eri tavoin eri puolilla maata tai erityyppisissä kunnissa. Onko esimerkiksi vuokra-asuntojen tarjonnassa sellaisia alueellisia eroja, että joitakin ehdotuksista tulisi arvioida myös alueellisten vaikutusten kannalta? Onko kulloisellakin markkinatilanteella merkitystä esityksen vaikutusten kannalta?

3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu hallituksen esityksen luonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamiseksi (hankenumero: OM100:00/2023), jonka oikeusministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 2.2.2026. Lausunto on julkinen.

Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.



Helsingissä 11. maaliskuuta 2026

Eeva-Liisa Inkeroinen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

Kaisa Tiusanen

Kehittämisen neuvos, lainsäädännön arviointineuvoston sihteeri

Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
vnk.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäysehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuksien korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.