

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 2 momentti, 12 §:n 4 momentti, 28 § ja 54 §:n 3 ja 4 momentti,

muutetaan 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 6 §:n 1 ja 2 momentti, 8, 13, 14 ja 18 §, 20 §:n 2 momentti, 22 §, 24 §:n otsikko, 27 §, 29 §:n 2 momentti, 30 §:n 2 momentti, 31 §:n 1 momentti, 32 §, 37 §:n otsikon suomenkielinen sanamuoto, 39 §:n otsikko ja 1 momentti, 40 §:n 2 momentti, 41 §, 45 §:n 1 momentti, 46 §, 48 §:n 4 momentti, 52 §:n 1, 2 ja 4 momentti, 54 §:n otsikko, 55 §:n otsikko ja 1 momentti, 56 §:n 3 momentti, 61 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohta sekä 2 momentti, 62 §, 66 §:n 2 momentti, 68 §, 77 §:n 1 ja 3 momentti sekä 89 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 27 § osaksi laeissa 1038/2003 ja 790/2020, 32 § osaksi laissa 606/2001 ja 41 § laissa 234/2002, sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 13 a—13 d, 17 a ja 26 a §, 34 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, lakiin uusi 46 a ja 46 b §, 54 §:ään uusi 6 momentti, 61 §:n 1 momenttiin uusi 7 kohta ja 66 §:ään uusi 3 momentti sekä lakiin uusi 68 a § seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. Jos on sovittu, että vuokrasopimus on aluksi voimassa määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi, vuokrasuhde voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun. Irtisanomisajasta säädetään 52 §:ssä.

5 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.

6 §

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 3 luvussa säädetään.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen vuokran määrää ja sen määräytymistä koskevan ehdon sovitteluun sovelletaan kuitenkin vain, mitä kuluttajansuojalain 4 luvussa ja tämän lain 29 §:n 2 momentissa säädetään, jos ehtoa ei ole erikseen neuvoteltu eikä sitä ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

8 §

Vakuus asuinhuoneiston vuokrasuhteessa

Vakuus, joka asetetaan sen varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, kattaa kaikki vuokrasuhteesta seuraavat velvoitteet, jollei muuta ole sovittu. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuuden palauttamiselle tai vapauttamiselle taikka ilmoituksen antamiselle on perustellusta syystä johtuva este, on mainittu toimenpide tehtävä viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa tällaisen esteen poistumisesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä.

Vakuudesta pidätettävä osuus saa vastata enintään saatavan määrää tai 2 momentin mukaisesti ilmoitettua arviota sen määrästä. Jos vakuus on talletettu vuokravakuustilille, sen saa kuitenkin pidättää kokonaan siihen saakka, kunnes saatavan määrä on selvinnyt.

Vakuuden asettaneella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä, paitsi jos vuokranantaja osoittaa, ettei pidättäminen tai vapauttamatta jättäminen ole aiheutunut vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jolla rajoitetaan vakuuden asettajalle tämän pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta tai laajennetaan vakuuden saajan oikeutta taikka rajoitetaan vakuuden asettajan oikeutta vahingonkorvaukseen tai korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään viivästyskorkoon.

13 §

Yleissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

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

Jos sopijapuolet ovat yksilöllisesti ja kirjallisesti sopineet vuokrasuhteessa käytettäväksi tiedoksiantotavaksi sähköisen viestintäkanavan, saadaan ilmoitukset antaa tiedoksi lähettämällä ne sovitussa viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen edellyttäen, että lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää, että vastaanottaja on ikäänymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovitusta sähköistä viestintäkanavaa.

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

Lähettäjä on täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, jos tämä on toimittanut tiedoksiannon 1 tai 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 sovitusta sähköistä viestintäkanavaa käytettäessä kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ilmoitus on lähetetty.

Jollei toisin ole sovittu, ilmoitus, joka koskee kahta tai useampaa sopijapuolta yhteisesti, saadaan antaa tiedoksi yhdelle yhteisvastuullisista sopijapuolista. Ilmoituksen vastaanottaneen tulee antaa tieto ilmoituksesta muille yhteisvastuullisille sopijapuolille.

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitettuihin ilmoituksiin sekä 62 §:ssä tarkoitettuun varoitukseen sovelletaan 13 a §:ää.

13 a §

Erityissäännökset tiedoksiantovelvollisuuden täyttämisestä

Tämän lain 54, 66 ja 77 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset sekä 62 §: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 13 §:n 2 ja 4 momentissa säädetyllä tavalla sekä lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa 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 13 b tai 13 c §:ssä tarkoitettulla tavalla, on mitätön.

13 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.

13 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 13 tai 13 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 huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen tai varoituksen katsotaan tällöin tulleen vastaanottajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

13 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.

14 §

Virka-apu

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään.

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

2 luku

Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito

17 a §

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä

Jos vuokralainen käyttää asuinhuoneistoa muiden henkilöiden kanssa, hänen on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja 17 §:ssä tarkoitettu peruste heidän oikeudellensa asua huoneistossa vuokrasuhteeseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien

valvontaa sekä vastuiden toteuttamista varten. Täysi-ikäisistä asukkaista on lisäksi ilmoitettava heidän nimensä, syntymäaikansa ja yhteystietonsa.

Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, I momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa, ja tämän jälkeen aina, kun huoneistoon muuttaa uusi asukas. Jos ilmoitettu asukas muuttaa pois huoneistosta, myös tästä on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

18 §

Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käytettäväksi

Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi asumiseen, jos hän työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön väliaikaista luovutusta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle luovutuksesta ja sen sovitusta tai todennäköisestä kestoajasta sekä siitä, kenelle huoneisto luovutetaan. Jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saatettava vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, sen on kiellettävä luovutus. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, se, että vuokranantaja hakee ratkaisuun muutosta, ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista toisen käytettäväksi.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta työsuhteeseen.

20 §

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja ilmoituksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden 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 korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

22 §

Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan 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 hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitettu myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

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

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle 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 hänen edustajansa oikeudesta saada poliisilta virka-apua säädetään 14 §:ssä.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus huoneiston vahingoittumisesta ja puutteellisuudesta

26 a §

Tupakointikielto

Polttavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttäminen huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakkatuotteen käyttämiseen näissä tiloissa edellyttäen, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä kiellä tai estä.

Mitä 1 momentissa säädetään tupakkatuotteen käyttämisestä, koskee myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden polttamista ja käyttämistä.

27 §

Vuokran määräytyminen

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Jos vuokran tarkistamisesta on sovittu siten, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, tämän on ilmoitettava korotuksesta, uudesta vuokrasta ja korotuksen voimaantuloajankohdasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä sitä saa periä takautuvasti. Vuokranantajan on vuokralaisen pyynnöstä annettava tälle maksutta ja viipymättä tiedot korotuksen perusteesta ja uuden vuokran laskutavasta.

Mitä 2 momentissa säädetään, ei sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräyksestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava tämän pykälän 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

29 §

Vuokran kohtuullisuuden selvittäminen

Vuokranantaja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta sinä aikana, kun vuokran kohtuullisuus on vuokralaisen vaatimuksesta kärjäoikeuden tutkittavana.

30 §

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

31 §

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 kärjäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta, vuokra kuitenkin maksetaan entisen suuruisena siihen saakka, kunnes hovioikeuden ratkaisu on asiassa annettu, jollei toisin sovita.

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) säännöksiä vuokran määräyksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta, eikä sitä saa periä takautuvasti.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta veteen, sähköön tai muuhun vuokrasuhteeseen liittyvään käyttökorvaukseen, jos niiden korvaamisesta vuokranantajalle ja korvauksen määräytymisestä on sovittu. Jos korvaus määräytyy kulutuksen tai käytön perusteella, vuokranantajan on korvauksen perimisen yhteydessä ilmoitettava vuokralaiselle tiedot kulutuksesta tai käytöstä sekä mahdollisuuksien mukaan muista korvauksen perusteista.

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle korvauksen määräytymisen perusteen muuttumisesta viipymättä.

34 §

Vuokran maksamisen ajankohta

Velvoittaessaan vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta käräjäoikeus voi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka.

37 §

Vuokranantajan ilmoittamisvelvollisuus

39 §

Ulosottokaaren mukaisen myynnin vaikutus vuokrasuhteeseen

Ulosottokaaren (705/2007) mukaisella myyntitavalla myydyn kiinteistön ostajalla on oikeus irtisanoa 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 vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Mitä edellä säädetään kiinteistöistä, koskee myös tontinvuokraoikeutta sekä sellaista vuokraoikeutta rakennuksineen, joka voidaan myydä ulosottokaaren mukaisella myyntitavalla niin kuin kiinteä omaisuus.

40 §

Asuinhuoneiston 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.

41 §

Aravavuokra-asuntoa ja korkotukivuokra-asuntoa koskevat rajoitukset

Mitä ulosottokaaren mukaisesta myynnistä ja omistajanvaihdoksesta moitekanteen tai lunastamisen johdosta säädetään 39 ja 40 §:ssä, ei sovelleta aravarajoituslain 2 §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tai vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa tarkoitettuun vuokra-asuntoon

käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainituissa laeissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

45 §

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jos perheenjäsen, jolle vuokraoikeus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa.

46 §

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei jäljempänä toisin säädetä, ja vuokralaisen kuolinpesä on kuolleen vuokralaisen sijaan vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista kahden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Vuokranantajan tulee vuokralaisen kuolemasta tiedon saatuaan viipymättä pyrkiä ilmoittamaan vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista. Jollei ketään kuolinpesän osakkaista tavoiteta, vuokranantajan on viipymättä toimitettava päättymisajankohtaa koskeva tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Kuolinpesän, joka haluaa jatkaa vuokrasuhdetta, on, ennen kuin vuokrasuhde tämän momentin nojalla päättyy, kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa.

Sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa, on oikeus kuolinpesän asemesta jatkaa vuokrasuhdetta. Sama oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä huoneistossa asuvalla perheenjäsenellä. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle, että vuokrasuhdetta halutaan jatkaa. Kun ilmoitus on tehty, kuolinpesän vastuu vuokraehtojen täyttämisestä päättyy ja vastuu siirtyy jatkamisilmoituksen tehneelle.

Riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu, kuolinpesä voi aina sanoa sopimuksen irti niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yhdessä toisen kanssa, irtisanomisoikeus kuuluu kuolinpesälle ja eloon jääneelle vuokralaiselle yhteisesti. Kummallakin on myös oikeus irtisanoa sopimus omalta osaltaan.

Jos vuokranantaja haluaa vastustaa 2 tai 3 momentissa tarkoitettua vuokrasuhteen jatkamista, hänellä tulee olla siihen perusteltu syy ja hänen 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 päätyttyä.

46 a §

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluneen kuolleelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi siirtää omaisuuden toisaalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet. Jos edellä mainituissa tiloissa oleva omaisuus kuuluu ilmeisesti muulle asukkaalle kuin kuolleelle vuokralaiselle eikä tämä asukas enää käytä huoneistoa, kyseiseen omaisuuteen sovelletaan, mitä 68 a §:ssä säädetään.

Vainajan omaisuuden hoidosta ja haltuunotosta, kuolemantapauksesta ilmoittamisesta oikeudelle ja toimitsijan määräämisestä säädetään perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 ja 4 §:ssä.

Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitettua omaisuudesta kuolinpesän lukuun, kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta.

Kuolinpesän varoista on suoritettava vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset noudattaen, mitä pesänselvitysveloista säädetään perintökaaren 21 luvun 1 §:ssä.

46 b §

Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa

Jos tuomioistuin ei voi määrätä perintökaaren 18 luvun 4 §:ssä tarkoitettua toimitsijaa sen vuoksi, ettei kukaan suostu tehtävään, ja toimitsijan määräämisen edellytykset ovat muutoin olemassa, tuomioistuin voi, jos se on tarpeen, vuokranantajan vaatimuksesta vireillä olevassa toimitsijan määräämistä koskevan asian yhteydessä määrätä, että tämän lain 46 a §:n 1 momentissa tarkoitettu kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyy vastikkeetta vuokranantajalle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua määräystä koskevan tarpeellisuutta harkitessaan tuomioistuimen on otettava huomioon:

- 1) jäämistöomaisuuden määrä ja kokonaisarvo;
- 2) toimitsijan määräämisen todennäköisyys kohtuullisessa ajassa; ja
- 3) muut kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua asiaan vaikuttavat seikat.

Tuomioistuimen on tässä pykälässä tarkoitettua määräystä antaessaan otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 68 a §:n 4 ja 5 momentissa säädetään. Lisäksi vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset on vaatimuksesta korvattava siten kuin 46 a §:n 4 momentissa säädetään.

48 §

Yhteiselämän tai yhteisen asumisen lopettamisen ja avioeron vaikutus huoneiston vuokrasuhteeseen

Tuomioistuimen ratkaisu voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei ratkaisussa ole toisin määrätty.

52 §

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika alkaa kulua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (*vuokranantajan irtisanomisaika*).

Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. Samoin mitätön on ehto, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa ensimmäisen kerran tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta.

54 §

Irtisanomisilmoitus

Irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a—13 d §:ssä.

55 §

Vuokrasopimuksen irtisanominen tuomioistuimen luvalla

Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan vuokrasopimuksen 2 tai 3 momentissa mainitulla erityisellä perusteella riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajan alkamisesta on sovittu.

56 §

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

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

61 §

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;
 - 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai
 - 7) jos purkamiseen on muu erittäin painava syy.
- Mitä 1 momentin 2—6 kohdassa säädetään huoneistosta, koskee myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja.

62 §

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n 1 momentin 3—7 kohdassa säädetyllä perusteella, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Varoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a—13 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 61 §:n 1 momentin 4—7 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

66 §

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Purkamisilmoituksen tiedoksiannosta säädetään 13 a—13 d §:ssä.

Jollei purkamista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, purkaminen on tehoton.

68 §

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

68 a §

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus

Jos huoneiston sisätiloihin, huoneistoon kuuluvalla parvekkeelle taikka muuhun huoneistoon liittyvään yksityiseen sisä- tai ulkotilaan on vuokrasuhteen päätyttyä jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan huoneistossa asuneelle vuokralaiselle tai muulle asukkaalle, joka ei enää käytä huoneistoa eikä ota omaisuutta 2 momentissa säädetyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta vuokranantajalle. Vuokranantaja voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu määräaika on kuukausi siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua vuokralaiselle, määräaika on neljä kuukautta siitä, kun vuokralainen jätti huoneiston, tai, jos luotettavaa selvitystä tästä ajankohdasta ei ole saatavilla, siitä, kun vuokranantaja sai huoneiston haltuunsa.

Vuokranantajan tulee huolehtia omaisuudesta vuokralaisen lukuun, kunnes vuokralainen vastaanottaa sen tai kun 2 momentissa säädetty määräaika on kulunut. Vuokranantaja on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu taikka jos vuokranantaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että huoneistoa ei ole hylätty vapaaehtoisesti.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

77 §

Vuokrasuhteen jatkumisen ehdot

Jälleenvuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan asuinhuoneiston vuokrasuhteen jatkamiseen, on kirjallisesti ilmoitettava tästä vuokranantajalle viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun jälleenvuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta ja ensivuokrasuhteen ehdoista. Ilmoitus on annettava vuokranantajalle tiedoksi 13 a §:ssä säädetyllä tavalla. Vuokrasuhteet eivät pääty, ennen kuin edellä tarkoitettu määräaika on kulunut.

Jos tuomioistuin hyväksyy vuokranantajan kanteen vuokrasuhteen jatkamisen vastustamisesta, tuomioistuimen on ratkaisussaan määrättävä, milloin jälleenvuokralaisen oikeus asua huoneistossa päättyy, ja velvoitettava jälleenvuokralainen muuttamaan huoneistosta.

89 §

Työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta suoritettavan vuokran suuruus

Jollei muuta ole sovittu ja jos vuokralainen työ- tai virkasuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran enintään niin suureksi kuin yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) nojalla on vahvistettu paikkakunnalla kohtuullisiksi enimmäisasumismenoiksi neliometriä kohden.

Jos vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa 1 momentin mukaisesti, vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle korotus, uusi vuokra ja korotuksen ajankohta, joka voi aikaisintaan olla ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alku.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä lokakuuta 2026.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin. Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin asuinhuoneiston vuokrasopimuksiin sovelletaan kuitenkin tämän lain asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 4 §:n 2 momenttia, 8 §:n 1 momenttia, 27 §:ää, 32 §:n 2 momenttia, 52 §:n 2 ja 4 momenttia sekä 68 §:ää, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita. Lisäksi tämän lain 8 §:n 5 momentin asemesta sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 8 §:n 2 momenttia, jollei tämän lain tultua voimaan toisin sovita.

Vuokranantajan on lain tultua voimaan ilmoitettava vuokralaiselle hänen 17 a §:ssä tarkoitettu velvollisuudestaan ilmoittaa muista huoneistossa asuvista henkilöistä. Jos tietoa muista asukkaista ei ole annettu vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä, mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus on annettava ensimmäisen kerran viipymättä sen jälkeen, kun vuokralainen on saanut vuokranantajalta tiedon ilmoittamista koskevasta velvollisuudestaan.

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 asuinhuoneiston huoneenvuokrasuhdetta koskeva asia käsitellään ja ratkaistaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen.

Helsingissä 16.6.2026

Tasavallan Presidentti

Alexander Stubb

Oikeusministeri Leena Meri