

10.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 33/2026 VP LAIKSI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN JA LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 27.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvontaa-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLA on 139 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVA:n jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVA:n jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVA:n jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVA:n jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausunto

KOVA lausuu ainoastaan hallituksen esityksestä koskien asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamista, sillä liikehuoneiston vuokraus ei ole relevantti asia KOVA:n eikä jäsenistömme kannalta.

Soveltamisalan rajoitukset (AHVL 2 §)

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, ettei lakia sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen tai tilapäiseen majoitukseen. Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden (kuten esimerkiksi Airbnb-toiminnan) yleistymisen on synnyttänyt epätietoisuutta sovellettavasta laista etenkin siksi, että voimassa olevan lain soveltamisalasta on nimenomaisesti rajattu pois vain majoitusliikkeiden toiminta. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voivat harjoittaa myös yksityishenkilöt, kuten esimerkiksi vuokralaiset. KOVA muistuttaa, etteivät valtion tukemat vuokra- ja asumisoikeusasunnot ole tarkoitettu toimintaan, jollaista näissä rajoitussäännöksissä tarkoitetaan.

10.4.2026

Sopimuksen kesto ja irtisanomisajan alkamisajakohdasta sopiminen (AHVL 4 §, 52 § ja 55 §)

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, että vuokrasopimus voisi olla voimassa aluksi määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Aikaisemmin vuokrasopimuksen vähimmäiskestosta on usein sovittu siten, että vuokrasopimuksen ensimmäistä mahdollista irtisanomisajan alkamisajankohtaa on siirretty. KOVA katsoo, että ehdotettu sääntely selkeyttäisi oikeustilaa ja olisi ymmärrettävämpi niin vuokralaiselle kuin vuokranantajallekin. Se myös vastaisi paremmin sitä, miten käytössä oleva sopimustyyppi tälläkin hetkellä käytännössä ymmärretään.

Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti (AHVL 5 a §)

KOVA pitää hyvänä ehdotettua uutta pykälää, jossa selvennetään, miten laissa edellytetty sopimuksen kirjallinen muoto toteutuisi sähköisissä toimintatavoissa.

Sovittelusäännökset (AHVL 6 §)

KOVA kannattaa ja pitää perusteltuina ehdotettuja muutoksia koskien kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelua.

Vakuus (AHVL 8 §)

KOVA kannattaa ehdotettua olettasäännöstä vakuuden käyttöalasta. Asetettu vakuus koskisi kaikkia vuokrasuhteesta johtuvia velvoitteita, ellei asiasta olisi sovittu toisin. Täsmennys vastaisi voimassa olevaa oikeustilaa ja toisi näin ollen selkeyttä asiaan.

Esityksen mukaan vakuus olisi palautettava ”viipymättä ja viimeistään 14 päivän määräajassa vuokrasopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta”. Vuokranantajan olisi samassa ajassa annettava *kirjallinen ilmoitus* vakuuden mahdollisesta pidättämisestä. KOVA katsoo edelleen, että vakuuden palauttamisen ja sen pidättämisestä ilmoittamisen määräajan olisi oltava 30 päivää, mitä on pidettävä kohtuullisena aikana reagoida asiaan. KOVA huomauttaa, että suurilla vuokranantajilla tai esimerkiksi opiskelija-asuntoja vuokraavilla yhteisöillä voi olla vuodessa hyvin ruuhkaisia kuunvaihteita, jolloin päättyy ja alkaa suuri määrä vuokrasopimuksia kerralla. Näin ollen 14 päivän määräaika voi olla haastava toteuttaa.

KOVA huomauttaa myös, että jos määräaika asetettaisiin lyhyemmäksi, se voisi tarkoittaa ammattimaisille vuokranantajille henkilöstöresurssien lisäämistä, jotta kiireisistä asunnonvaihtoista selvittäisiin niin, että jokainen vuokralainen saisi vakuuden tai ilmoituksen sen palauttamisesta ehdotetussa määräajassa. Tällainen lisäkustannus siirtyisi väistämättä vuokralaisen maksettavaksi, erityisesti omakustannusperiaatetta noudattavilla kohtuuhintaisilla vuokranantajilla.

Vakuuden pidättämisestä annettavalle kirjalliselle ilmoitukselle asetetaan esityksessä myös sisällöllisiä vaatimuksia, kuten vakuudella katettavan saatavan perusteen ja määrän sekä lisäksi mahdollisen vahingon laadun, laajuuden ja määrän ilmoittaminen. Esityksen mukaan ilmoituksesta on käytävä ilmi vaatimuksen ”asianmukaisuuden ja aiheellisuuden arvioimiseksi tarpeelliset tosiseikat”, mikä on sinänsä perusteltua etenkin vuokralaisen näkökulmasta. On selvää, että esitettyjen sisältövaatimusten täyttäminen vie aikaa vuokranantajalta. KOVAn mukaan nämäkin seikat puoltavat määräjän pidentämistä 30 päivään.

KOVA kuitenkin pitää positiivisena sitä, että esityksessä on huomioitu tilanne, jossa vakuutta pidättävä osapuoli ei kykenisi kohtuullisin toimenpitein selvittämään täsmällistä saatavan määrää vaaditussa määräajassa. Tällöin vakuuden asettaneelle olisi ilmoitettava ”kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty *arvio* saatavan määrästä”. Tilanne koskisi esimerkiksi huoneistolle aiheutuneita vahinkoja. Esityksessä on huomioitu kuitenkin vain ”saatavan määrä”, eikä muita (vakuuden pidättämisen) kirjallisessa ilmoituksessa

10.4.2026

vaadittavia tietoja. Yleisesti ottaen huoneiston vahinkojen tutkiminen edellyttää usein ammattilaisapuun turvautumista, jotta vahingon laatu, laajuus ja määrä (korvauskustannusarvio) saataisiin selville. Tämä puolestaan voi viedä aikaa, vaikka luonnollisesti vuokranantajalla on intressi selvittää mahdollinen vahinko nopealla aikataululla. KOVA ehdottaakin, että nämä muutkin vaadittavat tiedot otettaisiin joka tapauksessa mukaan säännöksen 2 momentin perusteluihin.

Esityksen mukaan vakuuden asettajalla olisi oikeus saada korvaus siitä vahingosta, joka hänelle on aiheutunut aiheettomasta vakuuden kokonaan tai osittain pidättämisestä tai vapauttamatta jättämisestä. Lähtökohtana on pidettävä, että viivästyskorko kattaa yleensä vakuuden asettajan viivästyksen vuoksi kärsimän vahingon. KOVA katsoo, että jos laissa asetetaan vakuuden palauttamiselle määräaika, jolla on tarkoitus nopeuttaa vakuuksien palauttamista ja mahdollisesta pidättämisestä tiedottamista vuokralaiselle, se vaatii myös sanktion ollakseen vaikuttava. Perusteeton viivästys vakuuden palauttamisessa tai perustelematon vakuuden pidättäminen eivät ansaitse suojaa. Jotta epäasiallisiin toimintatapoihin voidaan vaikuttavasti puuttua, palauttamista koskevat säännökset on myös sanktioitava. KOVA kannattaa viivästyskorkoa ensisijaisena sanktiona. Mikäli vakuuden asettaja (vuokralainen) vaatisi muunlaista vahingonkorvausta, olisi hänellä luonnollisesti näytötaakka vahingonkorvausedellytysten täyttymisestä. KOVA:n käsityksen mukaan kuitenkin merkittävä osa valtion tukemia vuokra-asuntoja tarjoavista isommista vuokratiloyhtiöistä ei vaadi vuokralaiselta vakuutta.

KOVA vielä huomioi, ettei voimassa olevassa laissa ole lainkaan määräyksiä koskien vakuuden palauttamisen tai pidättämisen määräaikoja tai muuta näihin liittyvää, nyt ehdotettavaa sääntelyä.

Edellä lausutun perusteella KOVA ehdottaa muutettavaksi AHVL 8 §:n 2 momenttia seuraavasti:

”Vakuus on palautettava tai vapautettava taikka sen pidättämisestä on annettava kirjallinen ilmoitus viipymättä ja viimeistään 30 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 30 päivän määräajassa tällaisen esteen poistumisesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio sen määrästä.”

Lisäksi KOVA ehdottaa lisättäväksi AHVL 8 §:n 2 momentin perusteluihin seuraavaa:

”Jos vakuutta pidättävä sopijapuoli ei kykene kohtuullisin toimenpitein selvittämään täsmällistä saatavan määrää tai muitakaan ilmoituksen sisältämiä seikkoja vaaditussa määräajassa – mikä on usein tilanne muiden saatavien kuin maksamattomien vuokrien kohdalla – on vakuuden asettaneelle ilmoitettava kohtuudella vaadittavalla tavalla tehty arvio saatavan määrästä ja muista ilmoituksen sisältämistä seikoista.”

Tiedoksiantosäännökset (AHVL 13 § ja 13 a §)

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia tiedoksiantovelvollisuuden täyttämistä koskeviin yleissäännöksiin ja pitää niitä kaikin puolin perusteltuina. Etenkin sähköisen viestintäkanavan käyttämisestä sopiminen (yksilöllisesti ja kirjallisesti) on tervetullut uudistus.

KOVA kannattaa myös ehdotettuja muutoksia tiedoksiantovelvollisuuden täyttämistä koskeviin erityissäännöksiin (irtisanomis- ja purkamisilmoitus, jälleenvuokralaisen jatkamisilmoitus, varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä) ja pitää niitä kaikin puolin perusteltuina. Tiedoksiannon todisteellisuuden osalta on esityksessä ymmärretty, että todisteellisuus voi toteutua monella eri tavalla, mistä syystä sille ei ole luontevaa asettaa erityisiä vaatimuksia. KOVA pitää myös hyvänä sitä, että ilmoitus tai varoitus voitaisiin

10.4.2026

tietyin edellytyksin antaa tiedoksi muutoin kuin todisteellisesti. Tässä menettelyssä ehdotetun heräteviestin käyttäminen alkuvaiheessa on perusteltua.

Virka-apu (AHVL 14 §)

KOVA ehdottaa lisättäväksi AHVL 14 §:ään säännöstä siitä, että vuokranantajalla olisi oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tämä tiedonsaantioikeus olisi sillä tavoin rajoitettu, että se koskisi ainoastaan niitä tietoja, jotka ovat tarpeen AHVL 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.

Nyt 14 §:ssä on säädetty siitä, että vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos 22 §:n mukainen pääsy huoneistoon estetään. Lisäksi pykälässä on säädetty siitä, että puolestaan vuokralaisella on oikeus saada tarpeellista virka-apua poliisilta, jos vuokranantaja ilmeisen oikeudettomasti estää vuokralaista käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta. Voimassa oleva laki ei tuo apuja tilanteeseen.

Huoneenvuokralakityöryhmän laatimassa muistiossa oli tarkasteltu poliisin huoneistokäynteihin liittyvien tietojen luovuttamista vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille. Tähän oli myös pyydetty kannanottoja lainsäädäntöhankkeen ensimmäisen lausuntokierroksen jälkeen. KOVA kannatti ehdotusta. Jatkovalmistelussa ehdotus ei kuitenkaan ollut enää mukana.

KOVAn ehdottama lisäys koskee yleisiä asumishäiriötilanteita, joissa vuokranantajalla on perustellusti näyttöä häiriöiden olemassaolosta. Yleisesti ottaen näyttöä saadaan usein parhaiten naapureilta. Tosiasiassa esiintyvä kuitenkin tilanteita, joissa naapuri ei syystä tai toisesta halua tai uskalla todistaa.

Vuokranantajan oikeus turvata asukkaiden kotirauha ja turvallisuus on oltava lähtökohta – ei poikkeus. Perusoikeuspunninnassa on asetettava etusijalle asukkaiden turvallisuus ja oikeus kotirauhaan. Siksi vuokranantajilla on oltava oikeus saada tietoa poliisilta vakavista tai toistuvista asumishäiriöistä. Näin voidaan saada riittävää näyttöä häiriöistä häätöprosessiin.

Edellä lausutun perusteella KOVA ehdottaa lisättäväksi AHVL 14 §:ään seuraavanlaisen 3 momentin:

”Vuokranantajalla on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 61 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa säädetyn purkuperusteen näyttämiseksi.

Ilmoittamisvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä (AHVL 17 a §)

KOVA kannattaa ehdotettua uutta säännöstä, jonka mukaan vuokralaisen olisi ilmoitettava vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä, eli asukkaiden lukumäärä ja vapaamuotoisesti asumisen peruste. Voimassa olevassa laissa vastaavaa ilmoittamisvelvollisuutta ei ole.

Vuokranantajalla on oikeus tietää, ketä ja kuinka monta henkilöä vuokra-asunnossa asuu. Henkilömäärää tarvitaan esimerkiksi henkilöluvun mukaan määräytyvän vesimaksun perimiseen. Jos kaikkia asunnossa asuvia henkilöitä ei ole ilmoitettu, vuokralainen ei tosiasiassa maksa vesimaksua oikean suuruisena. KOVA huomauttaa, että omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvissä vuokrissa tämä tarkoittaa, että muut asukkaat maksavat enemmän vesimaksua. Vuokranantaja voi tarvita tietoa kaikista asukkaista myös mahdollisen vahingonkorvausvaateen kohdentamiseen.

KOVA pitää hyvänä asiana sitä, että vaikka ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ei seuraisi nimenomaista sanktiota, on esityksessä kuitenkin huomioitu ja arvioitu sitä, millaisissa tilanteissa se voisi olla

10.4.2026

vuokrasopimuksen irtisanomis- tai purkuperuste. Oikeuskäytäntö toki aikanaan näyttää, miten näitä on arvioitu. Positiivista on myös se, että esityksessä on huomioitu annettaviin tietoihin liittyvä tietosuojapuoli.

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon (AHVL 22 §)

KOVA kannattaa pykälään ehdotettuja täydennyksiä, jotka selkeyttäisivät voimassa olevaa oikeustilaa ja olisivat alalla yleisesti sovellettavan Hyvän vuokratavan ohjeistuksen mukaisia. Näin ollen vuokranantajan tai tämän edustajan oikeutta päästä huoneistoon ei laajennettaisi eikä supistettaisi. Tarpeellisena, säännöstasoisena lisäyksenä on pidettävä sitä, että käynti huoneistossa voitaisiin toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun olisi päättynyt ja kun käynnin ajankohdasta olisi ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen. Tällainen poikkeus pääsäännöstä koskisi tilanteita, joissa huoneistossa käynnistä ei saataisi sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä. Esityksessä annettujen esimerkkitalanteiden joukossa ei kuitenkaan ole sellaista potentiaalista tilannetta, jossa vuokralainen kieltäisi huoneistossa käynnin, mutta jolle olisi vuokranantajan arvioinnin mukaan olemassa laissa säädetty peruste. KOVA pyytää, että valiokunta huomioisi tämän hallituksen esitystä käsiteltäessä.

Tupakointikielto (AHVL 26 a §)

KOVA kannattaa ehdotettua uutta olettamassäänöstä tupakointikiellosta, jonka on perusteltua ja tarkoituksenmukaista koskea sekä ns. vanhoja vuokrasopimuksia (eli lain voimaan tullessa voimassa olleita vuokrasopimuksia) että uusia vuokrasopimuksia (eli lain voimaantulon jälkeen tehtäviä). KOVA haluaa tuoda esille, että vuokratyöyhtiöissä haasteita voivat aiheuttaa tilanteet, joissa asukkailla ja naapureilla on sopimuksissa erilaisia ehtoja tupakointiin liittyen. Uusissa kohteissa sopimukset tehdään alusta alkaen savuttomiksi, ja tupakointi on yleensä sallittua kiinteistön alueella vain erikseen merkityllä tupakkapaikalla. Näin ollen ongelmia tupakointiin liittyen esiintyy eniten vanhemmissa kohteissa, joissa on hyvin eri-ikäisiä vuokrasopimuksia. KOVA muistuttaa, että vuokranantajalla kiinteistönomistajana on joka tapauksessa varsin laaja vastuu estää (tupakan)savun kulkeutuminen rakenteiden kautta asuntojen välillä. Voimassa olevan lain nojalla vuokranantajalla on vain vähän nopeita ja kustannustehokkaita keinoja puuttua tupakansavun aiheuttamiin haittoihin asumisterveydelle.

KOVA pitää hyvänä asiana sitä, että esityksessä on myös huomioitu ja arvioitu sitä, millaisissa tilanteissa tupakointikiellon rikkominen (sopimusrikkomuksena) voisi olla vuokrasopimuksen irtisanomis- tai purkamisperuste tai aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden vuokranantajaa kohtaan. Oikeuskäytäntö toki aikanaan näyttää, miten tupakointikiellon rikkomista arvioidaan vuokrasopimuksen irtisanomis- tai purkamisperusteena taikka vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta.

Vuokran määräytyminen (AHVL 27 § ja AHVL 32 §)

KOVA kannattaa ehdotettua muutosta, jonka mukaan vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus vuokran määräytymisestä käsittäisi kaikki vuokran korotustilanteet eli myös sellaiset, joissa vuokrankorotusehto olisi yksiselitteinen ja siitä kävisi selvästi ilmi korotuksen ajankohta ja laskentaperusteet. Kyse olisi sellaisesta pakottavasta säännöksestä, joka edellyttäisi vuokranantajalta aktiivisia toimenpiteitä aiotun vuokrankorotuksen suhteen.

Vuokranmaksu on vuokralaisen tärkein velvollisuus, ja ilmoittamalla vuokrankorotuksesta erillisellä ilmoituksella vuokranantaja varmistaa, että vuokralainen alkaa maksaa uutta vuokraa sovitusti. Näin ollen KOVA pitää molempien sopijapuolten edun mukaisena, että vuokranantaja ilmoittaa vuokran korottamisesta aina erikseen.

KOVA muistuttaa, että rajoituksenalaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja koskee voimassa olevan lain 32 §, jonka mukaan vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Lisäksi säädetään, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden

10.4.2026

kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokramarkkinoilla vakiintunut käytäntö on kuitenkin, että korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua. Näin ollen KOVA katsoo, että korotuksesta ilmoittaminen tulee tehdä vähintään kuukautta ennen korotetun vuokran voimaan tulemistä.

Vuokran maksamisen ajankohta (AHVL 34 §)

KOVA kannattaa ehdotettua uutta säännöstä, jonka mukaan vuokralaisella olisi vuokranmaksuvelvollisuus tuomioistuimen antaman tuomion antopäivän jälkeiseltä(kin) ajalta. Näin ollen kärjäoikeus voisi vuokranantajan vaatimuksesta velvoittaa vuokralaisen suorittamaan vuokraa tuomion antopäivää seuraavan kuukauden loppuun saakka, jos vuokralainen velvoitetaan muuttamaan pois huoneistosta. Uutta momenttia sovellettaisiin tilanteessa, jossa kärjäoikeus velvoittaa vuokralaisen muuttamaan pois huoneistosta.

Koska vuokralaisen muuttaminen pois asunnosta ei tapahdu välittömästi häätötuomion antamisen jälkeen ja asiassa voidaan joutua vielä hakemaan häädön täytäntöönpanoa ulosottolaitokselta, vuokravelkaa kertyy usein lisää häätötuomion jälkeen. Vuokranantaja joutuu näissä tapauksissa (voimassa olevan lain puitteissa) hakemaan maksamattomia vuokria uudelleen kanteella tuomioistuimessa. Uusi säännös mahdollistaisi vuokranantajan varautumisen vuokravelan kertymiseen: jos vuokravelkaa kertyisi, vuokranantajalla olisi ulosottoperuste ilman uuden kanteen nostamista. Ehdotetulla säännöksellä voidaan KOVAN arvion mukaan vaikuttaa ainakin joidenkin häätöjen osalta vuokranantajan intressiin nostaa uutta kannetta häädön jälkeen. Säännöksen soveltaminen tehostaisi siten menettelyä.

Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle (AHVL 45 §)

KOVA pitää perusteltuna säännöksen ehdotettua lisäystä. Ilman vuokranantajan lupaa tapahtuvan siirron edellytykseksi ehdotetaan, että siirron kohteena oleva, momentissa tarkoitettu perheenjäsen on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden. Lisäyksellä haluttaisiin estää siirrot tilanteissa, joissa siirron saava perheenjäsen ei ole asunut huoneistossa yhtäjaksoisesti ja tauoitta ennen siirtohetkeä. KOVA katsoo, että vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle koskevalla säännöksellä on tarkoitus turvata asumisen jatkuvuutta ja pysyvyyttä erilaisissa tilanteissa. Näin ollen on perusteltua rajata sen soveltamisen ulkopuolelle tilanteet, joissa siirron saaja ei tosiasiallisesti ole asunut asunnossa niin, että voitaisiin katsoa asumisen ollen välittömästi ennen siirtoa keskeytyksettä. KOVA pitää hyvänä, että näissä tilanteissa vuokranantaja ei tarvitse perusteltua syytä siirron vastustamiseen.

Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua (AHVL 46 §)

KOVA kannattaa ehdotettua erityissäännöstä vuokrasuhteen päättymisestä tilanteessa, jossa kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yksin eikä vuokralaisen kuollessa huoneistossa asunut tämän perheenjäsentä. Tällöin vuokrasuhde päättyisi ilman irtisanomista kahden (2) kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

Voimassa olevan lainsäädännön lähtökohta, joka edellyttää kuolinpesältä kaikissa tilanteissa aktiivisuutta vuokrasuhteen päättämiseksi, aiheuttaa sekä vuokranantajille että kuolinpesille haasteita. Erityisen vaikeita ovat tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen kuolinpesä on passiivinen eikä hoida sille kuuluvia tehtäviä tai kuolinpesän osakkaita ei pystytä helposti selvittämään tai tavoittamaan kohtuullisessa ajassa. KOVA huomauttaa, että väestö ikääntyy Suomessa nopeasti ja samalla kasvaa yksinasuvien ihmisten määrä. Tilanteet, joissa kuolleen vuokralaisen asioita hoitamassa ei ole samassa asunnossa asunutta perheenjäsentä tai joissa menehtyneellä ei ollut sellaisia perheenjäseniä, jotka ottaisivat kuolinpesän osakkaina vuokrasuhteeseen liittyvät asiat hoitaakseen, tulevat lisääntymään. Tällaiset tilanteet näkyvät myös KOVAN jäsenistön vuokratalokohteissa.

10.4.2026

KOVA myös huomauttaa, että nykyinen lainsäädäntö aiheuttaa vuokravelan kertymistä kuolinpesälle, kustannuksia vuokranantajalle ja viivästyttää asunnon vapautumista uudelle vuokralaiselle. Lisäksi ongelmia syntyy myös vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen, jos kuolinpesä ei tyhjennä asuntoa. Vuokranantaja joutuu tällöin hakemaan häätöä, jotta asunto saadaan tyhjennettyä ja se on mahdollista vuokrata uusille vuokralaisille. Tämä pitkittää prosessia vuokralaisen kuoleman jälkeen entisestään ja kasvattaa myös kuolinpesälle aiheutuvia kustannuksia. Ehdotettu erityissäännös on siten erittäin tervetullut.

Esityksen mukaan vuokranantajan olisi myös viipymättä *pyrittävä ilmoittamaan* vuokrasuhteen päättymisajankohta kuolinpesälle tai jollekin sen osakkaista siitä ajankohdasta alkaen, jona vuokranantaja olisi saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta. Velvollisuuteen pyrkiä tekemään ilmoitus sisältyisi myös tietynasteinen selvitysvelvollisuus niiden henkilöiden tunnistamiseksi, jotka mahdollisesti kuuluvat kuolinpesän osakkaisiin. Vuokranantajalla on jo nykyisin käytettävissä olevin keinoin mahdollisuus yrittää eri tavoin selvittää kuolinpesän osakkaita, mutta aina tämä ei tuota tulosta. Näin ollen KOVA pitää oikeana lähtökohtana sitä, ilmoittamisvelvollisuuden täyttämiseksi riittäisi se, että vuokranantaja ”ryhtyy tai on ryhtynyt kohtuullisina pidettäviin toimenpiteisiin ilmoituksen tekemiseksi.” Esityksessä mainittu tarkennus siitä, ettei vuokranantajan tarvitsisi enää hankkia tietoja väestötietojärjestelmästä tai selvittää esimerkiksi sukuselvityksen hankkimalla kuolleen vuokralaisen yksityiskohtaisia sukulaisuussuhteita, on selventävä täsmennys. Velvollisuuden kirjoittaminen muotoon ”*pyrkii ilmoittamaan*” (erotuksena muotoilusta ”on ilmoitettava”) tukisi KOVAN näkemyksen mukaan vuokrasuhteen päättymistä ilman irtisanomista ehdotettua kahta kuukautta lyhyemmässä ajassa.

Edellä esitetty huomioiden KOVA ehdottaa, että AHVL 46 §:n 2 mom. muutettaisiin muotoon:

”Jos vuokralainen oli vuokrannut huoneiston yksin eikä huoneistossa asunut vuokralaisen kuollessa tämän 45 §:n 1 momentissa tarkoitettua perheenjäsentä, vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista yhden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.”

Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 46 a §)

KOVA kannattaa ehdotettua uutta säännöstä koskien vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyttä omaisuutta ja vuokranantajan oikeutta siirtää tällainen omaisuus toisalle sen jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt sekä vuokranantajan oikeutta saada kuolinpesältä kohtuullinen korvaus säilytys- ym. relevanteista kuluista. Ensisijaisesti kuitenkin vuokranantaja ja kuolinpesä sopisivat jäämistöomaisuuden käsittelystä ja sen siirtymisestä kuolinpesän haltuun, mutta koska tämä ei ole kaikissa tilanteissa mahdollista, pitää KOVA perusteltuna sitä, että vuokranantajalla olisi konkreettisia toimintakeinoja tällaiseen tilanteeseen.

Lisäksi säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta omaisuutta koskien. Esityksen mukaan huolenpitovelvollisuus kestäisi siihen saakka, ”kunnes se, joka perintökaaren säännösten nojalla on oikeutettu ottamaan pesän omaisuuden haltuunsa tai jonka vastuulla pesän omaisuuden hoitaminen on, ottaa omaisuuden vastaan.” KOVA katsoo edelleen, että huolenpitovelvollisuuden pituudelle tulisi asettaa selkeä pituus, esimerkiksi kolme kuukautta.

Ehdotettu säännös jättäisi vuokranantajan vastaamaan omaisuuden varastoinnin kustannuksista käytännössä jokseenkin epämääräisen pituiseksi ajaksi. KOVA korostaa, ettei vuokranantajalla voi olettaa olevan tiloja omaisuuden varastointiin edes lyhyitä aikoja, ja pidemmän ajan säilytyksestä aiheutuu enemmän kustannuksia. KOVA huomauttaa myös, että vaikka vuokranantajalla on oikeus saada korvausta omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneista kustannuksista, kuolinpesä voi olla varaton. KOVA arvioi myös, että pääasiassa vuokralaiselta jäänyt omaisuus on tavanomaista koti-irtaimistoa, jolla ei juurikaan ole arvoa. KOVA muistuttaa myös, että omakustannusperiaatteella toimivilla vuokranantajilla tällaiset säilytyskustannukset siirtyvät asukkaiden vuokriin. Huoneenvuokralakia sovelletaan myös erilaisissa asumisen erityisryhmien kohteissa, esimerkiksi ikääntyville kohdennetuissa vuokrataloissa. KOVA pitää

10.4.2026

selvänä, että jos huolehtimisvelvollisuudesta säädettäisiin laissa ilman, että sille olisi määritelty mitään päättymisaikaa, moni vuokranantaja olisi pian ongelmassa omaisuuden säilyttämiseen tarvittavien tilojen ja säilyttämisestä aiheutuvien kustannusten kanssa.

Edellä selostetun perusteella KOVA pitää erittäin tärkeänä, että ehdotukseen sisällytetään jokin määräaika, jonka jälkeen vuokranantajan ei enää tarvitse säilyttää kuolinpesän omaisuutta. KOVA katsoo, että perintökaaresta johdettava kymmenen vuotta, jonka aikana perinnön tai testamentin saajan on vaadittava perintöään, ei voi perustaa vuokranantajalle näin pitkää huolehtimisvelvollisuutta. Vuokranantaja ja viime kädessä muut vuokralaiset eivät voi kantaa taloudellista vastuuta jäämistöomaisuudesta. Perintökaaren mukaan perunkirjoituksen toimittamiselle on aikaa kolme kuukautta perittävän kuolemasta laskien. KOVA katsoo, että jos kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä mikään perintökaaresta mainittu taho ei ole ottanut kuolinpesän asioita hoitaakseen, vuokranantajan huolehtimisvelvollisuuden tulisi päättyä.

Edellä esitetty huomioiden KOVA ehdottaa, että AHVL 46 a §:n 3 mom. muutettaisiin muotoon:

"Vuokranantajan tulee huolehtia kuolleen vuokralaisen 1 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta kuolinpesän lukuun enintään kolmen kuukauden ajan siitä lukien, vuokrasopimus on vuokralaisen kuoleman vuoksi päättynyt."

Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (AHVL 46 b §)

KOVA lähtökohtaisesti kannattaa ja pitää tarpeellisena ehdotusta siitä, että huoneiston jääneen kuolleen vuokralaisen omaisuus siirtyisi vuokranantajalle erityistilanteessa. Kyse olisi poikkeusperusteesta eli viimesijaisesti keinosta tilanteessa, jossa tuomioistuimien ei pystyisi määräämään perintökaaren 18 luvun 4 §:n mukaista toimitsijaa, joka huolehtisi kuolleen vuokralaisen omaisuudesta.

KOVAn mielestä hyvä asia on, että vuokranantaja voisi saattaa käräjäoikeudessa vireille toimitsijan määräämistä koskevan asian. Tämä on tärkeää, sillä vaatimus omaisuuden siirtymisestä vuokranantajalle ei voisi esityksen mukaan olla itsenäinen hakemusasia. Sitä vastoin KOVA pitää ongelmallisena sitä, että mikäli toimitsijan määräämistä koskevan asian saattaisi vireille muu kuin vuokranantaja, tuomioistuimella ei olisi viran puolesta velvollisuutta selvittää vuokranantajan henkilöllisyyttä eikä varata tälle tilaisuutta tulla asiassa kuulluksi. KOVA ei kuitenkaan pysty arvioimaan sitä, miten yleisiä tai harvinaisia tällaiset tilanteet mahdollisesti olisivat. Vuokranantajan oikeusturvan toteutuminen tällaisessa tilanteessa olisi kuitenkin tärkeää varmistaa. Tästä syystä KOVA ehdottaa, että tuomioistuimen tulisi viran puolesta selvittää vuokranantajan henkilöllisyys ja varata tälle tilaisuus tulla asiassa kuulluksi.

KOVA haluaa huomioida, että esityksen mukaisesti tuomioistuimelle jäisi varsin paljon harkintavaltaa sen suhteen, määräisikö se kuolleen vuokralaisen omaisuutta siirtyväksi vastikkeetta vuokranantajalle (esimerkiksi "muut asiaan vaikuttavat seikat" yhtenä harkintakriteerinä). Näin ollen vuokranantajan mahdollisuudet vaatimuksen menestymismahdollisuuksien arvioimiselle olisivat melko vähäiset.

KOVA pitää hyvänä sitä, että vuokranantajalle asian selvittämisestä ja omaisuudesta huolehtimisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset olisi korvattava vastaavalla tavalla kuin ehdotetussa AHVL 46 a §:ssä.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa lisättäväksi AHVL 46 b §:n 1 momentin perusteluihin seuraavaa:

"Tuomioistuimen tulisi viran puolesta selvittää vuokranantajan henkilöllisyys ja varata tälle tilaisuus tulla asiassa kuulluksi."

10.4.2026

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika (AHVL 52 §)

Vuokranantajan ns. pidempää irtisanomisaikaa ehdotetaan lyhennettävän nykyisestä kuudesta (6) kuukaudesta neljään (4) kuukauteen. Ns. lyhyempi irtisanomisaika olisi edelleen kolme (3) kuukautta. Lisäksi ehdotetaan, että lyhyempää irtisanomisaikaa sovellettaisiin vastaisuudessa alle kaksi vuotta kestäneisiin vuokrasuhteisiin nykyisen yhden vuoden sijaan.

KOVA pitää esitystä oikeasuuntaisena ja kannattaa vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämistä. Irtisanomisaikojen tasapainottaminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on perusteltua, sillä vuokranantajan voimassa olevan lainsäädännön mukaista puolen vuoden irtisanomisaikaa on pidettävä kohtuuttoman pitkänä muun muassa sopimusrikkomustilanteissa. Esityksessäkin tunnistettu tilanne on käsillä silloin, kun vuokralainen on rikkonut sopimusta, mutta ei siinä määrin, että jokin purkamisperusteista täytyisi. KOVAN käsityksen mukaan vuokralaisen sopimusrikkomus liittyy usein jonkinlaiseen häiriökäyttäytymiseen. Esityksen mukaan näissä tilanteissa vuokranantajan ei enää tarvitsisi odottaa kuutta kuukautta, vaan vuokrasuhde saataisiin – mikäli vuokralainen suostuu lähtemään huoneistosta vapaaehtoisesti – päättymään jo kolmen tai neljän kuukauden kuluessa. Näin voitaisiin osaltaan parantaa myös tällaisen vuokralaisen naapureiden ja talon muiden asukkaitten asemaa. Tällä voisi siten olla positiivisia vaikutuksia asumisrauhaan ja -turvallisuuteen. Kuvatuolaiset tilanteet näkyvät KOVAN jäsenistön arjessa.

KOVA kuitenkin muistuttaa, että sopimusrikkomustilanteet ja muut hyvän tavan mukaiset irtisanomisperusteet voivat olla hyvin moninaisia ja jopa lähellä säädettyjä purkuperusteita, mutta kuitenkin niin, ettei menettelyltä vaadittu *vähäisyysehdelytys* ylitä. Vuokranantaja ja talon muut asukkaat voivat tällöin jäädä kestävämpään tilanteeseen pitkäksi aikaa. Tämäkin KOVAN näkemyksen mukaan puoltaa vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämistä. Niin ikään muut esityksessä huomioitavat näkökannat liittyen irtisanomisaikojen tasapainottamiseen ovat perusteltuja.

Esityksen mukaan vuokranantajan pidemmän irtisanomisajan lyhentämisellä olisi *määrällisesti verraten rajallisia* välittömiä vaikutuksia vuokralaisille. KOVA muistuttaa tässä kohtaa vuokralaisen käytettävissä olevista, jo voimassa olevan lain mukaisista ns. lieventämiskeinoista, kuten vaatimuksesta muuttopäivän siirtämiseen (AHVL 69 §).

Vuokranantajan irtisanomisajat olisivat ehdotuksen mukaan kolme (3) ja neljä (4) kuukautta riippuen vuokrasuhteen kestosta. Koska irtisanomisaikojen erona olisi vain yksi kuukausi, ehdottaa KOVA, että selkeyden vuoksi sovellettaisiin vain yhtä irtisanomisaikaa, jolloin myös voimassa olevan lain ja ehdotuksen mukaisesta irtisanomisaikojen porrastuksesta luovuttaisiin. KOVAN näkemykseen mukaan irtisanomisajan tulisi tällöin olla ensisijaisesti kolme (3) kuukautta.

Edellä esitetty huomioiden KOVA ehdottaa, että AHVL 52 §:n 2 mom. muutettaisiin muotoon:

”Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta riippumatta vuokrasuhteen kestosta (vuokranantajan irtisanomisaika).”

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (AHVL 61 §)

KOVA kannattaa pykälän 1 momenttiin ehdotettua uutta 7-kohtaa, jonka nojalla vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus lainkohdassa jo mainittujen purkamisperusteiden lisäksi myös ”muun erittäin painavan syyn” vuoksi.

KOVA pitää tärkeänä, että vuokranantaja voisi purkaa sopimuksen myös erittäin painavan syyn perusteella. Esityksen mukaan uusi purkuperuste kattaisi jatkossa esimerkiksi tilanteet, joissa käsillä on useampi purkamisperuste samanaikaisesti. Toisaalta kyse voisi olla myös yksittäisen purkuperusteen toistuvasta tai

10.4.2026

jatkuvasta rikkomusten niin, ettei teko tai laiminlyönti yksittäin arvioituna oikeuttaisi vuokranantajaa purkamaan sopimusta.

Ehdotettu uusi purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi myös esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä, eli muualla kuin huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Säännöksen tarkoittama ”muu erittäin painava syy” voisi siten olla käsillä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen huoneiston, asuinrakennuksen tai kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja teko on objektiivisesti arvioiden omiaan merkittävästi heikentämään vuokralaisen naapureiden kotirauhaa ja turvallisuuden tunnetta. KOVA katsoo, että ilmaisu ”välittömässä läheisyydessä” jättää tulkinnanvaraa uuden purkuperusteen arvioimiselle ja soveltamiselle edellä mainitun laisissa tilanteissa. Toisaalta mistään kovin tarkoista etäisyyksistä ei ole mielekasta sopia laissa ottaen huomioon, että purkamisperusteen arviointi on aina viime kädessä tapauskohtaista kokonaisarviointia, eikä meillä vielä ole käytössä oikeuskäytäntöä tästä. Lisäksi KOVA katsoo, että vakavan väkivaltarikoksen kohdalla selventävää voisi olla konkreettisten esimerkkien antaminen ja asianmukainen viittaus rikoslakiin.

KOVA myös muistuttaa, että vuokranantajalla säilyisi edelleen näyttötaakka väittämänsä purkuperusteen olemassaolosta.

Esityksen mukaan ”muu erittäin painava syy” voisi tapauskohtaisesti olla esimerkiksi ehdotetun 17 a §:n mukaisen ilmoittamisvelvollisuuden taikka ehdotetun 26 a §:n mukaisen tai osapuolten sopiman tupakointikiellon rikkominen. KOVA pitää hyvänä, että uudet säännökset mainitaan myös tässä yhteydessä.

Perusteltua on KOVAn mukaan myös se, että ”muu erittäin painava syy” edellyttäisi pääsääntöisesti etukäteistä varoittamista.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa lisättäväksi AHVL 61 §:n 1 momentin perusteluihin, millaiseen vakavaan väkivaltarikokseen perusteluissa on tarkoitus viitata ja tekemään tarvittaessa asianmukaiset viittaukset rikoslakiin.

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päättyttyä (AHVL 68 §)

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, että muuttopäiväksi katsottaisiin jatkossa vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muutos toisi lain tasoisesti näkyviin nyt jo yleisesti käytössä olevan muuttopäivän eli vastaisi vallitsevaa käytäntöä. KOVA kuitenkin muistuttaa, että muuttopäivästä voisi edelleen halutessaan sopia pääsäännöstä poikkeavasti.

Vuokrasuhteen päättyttyä huoneistoon jäänyt omaisuus (AHVL 68 a §)

KOVA kannattaa uutta säännöstä. Pykälässä säädettäisiin huoneistoon jääneestä omaisuudesta tilanteessa, jossa vuokrasuhde olisi päättynyt eikä huoneistossa enää asuttaisi. Ehdotettua pykälää sovellettaisiin vain sellaisissa tapauksissa, joissa vuokralainen ja muut asukkaat ovat vapaaehtoisesti hylänneet huoneiston. Pykälää ei siten sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että huoneistossa edelleen asutaan tai sitä yhä käytetään. Tällöin olisi viime kädessä yhä haettava vuokralaisen häätöä. KOVA katsoo, että tapauskohtainen arviointi siitä, milloin olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, ettei huoneistossa enää asuta tai sitä yhtä käytetä, voi osoittautua kuitenkin hankalaksi. Mikäli asiasta olisi epävarmuutta, tulisi vuokranantajan ilmeisesti hakea häätöä. KOVA pyytää lisäperusteluja ja -esimerkkejä arvioinnin tueksi.

Lisäksi pykälässä säädettäisiin vuokranantajan huolenpitovelvollisuudesta tietyn määräajan ajan sekä vuokralaisen velvollisuudesta korvata vuokranantajalle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset, mitä ehdotuksia KOVA pitää perusteltuina.

10.4.2026

Huolenpitovelvollisuuden määräaika olisi *kuukausi* siitä, kun vuokralainen on vastaanottanut vuokranantajan tekemän ilmoituksen jääneestä omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Tätä on pidettävä perustellun pituisena aikana. Tilanteissa, joissa vuokranantaja ei tavoita vuokralaista tämän muutettua pois, omaisuus siirtyisi vuokranantajalle joka tapauksessa *neljän kuukauden* kuluttua siitä, kun vuokralainen oli jättänyt huoneiston. KOVA huomioi, että tätä pidempää määräaikaa sovellettaisiin vain poikkeustilanteissa ja todennäköisesti esityksessä ehdotettujen sähköisten viestintäkanavien käyttö auttaisi tavoittamaan vuokralaisia entistä paremmin. Näin ollen neljän kuukauden pituista huolenpitovelvollisuuden määräaikaa voidaan puoltaa.

Voimaantulo

Tavoitteena on, että laki tulisi voimaan syksyllä 2026 noin kolmen kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta. KOVA pitää ehdotettua kolmen kuukauden siirtymäaikaa kohtuullisena sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta. KOVA:n käsityksen mukaan sen jäsenistö on jo valmistautunut lain voimaantuloon.

KOVA:n mukaan valiokunnan tulisi kuitenkin asettaa selkeä päivämäärä lain voimaantulemiselle. Perusteltua olisi, että tämä päivämäärä olisi yhtenevä toisen keskeisen asumiseen liittyvän lainsäädäntöhankkeen eli asunto-osakeyhtiölain muuttamisen kanssa. Näin ollen KOVA esittää, että esitetyt muutokset tulisivat voimaan 1.10.2026 alkaen.

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, että lakia sovellettaisiin pääsääntöisesti myös sen voimaan tullessa olemassa oleviin ja siis ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin eräitä lueteltuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tämän lisäksi esityksessä on huomioitu muita olennaisia tarkennuksia soveltamiseen liittyen.

Vaikutukset

KOVA katsoo, että esityksessä on varsin onnistuneesti tunnistettu ehdotuksen keskeisimmät vaikutukset, joita on myös avattu monipuolisesti ja perusteellisesti.

KOVA pitää tärkeänä esimerkiksi kuolinpesän vuokrasuhteeseen liittyvien säännösten muuttamista sekä vuokralaiselta asuntoon jääneen omaisuuteen liittyviä säännöksiä. KOVA katsoo, että tämän tapaisilla lisäyksillä helpotetaan vuokranantajan toimintaa tilanteessa ja edistetään asuntojen vapautumista uusille asukkaille.

KOVA katsoo, että tiedoksianto koskevien säännösten muuttamisella voidaan tehostaa vuokranantajan ja vuokralaisen viestintää. Ehdotetut säännökset myös selkeyttävät sähköisten viestintäkanavien käyttöä. KOVA pitää tärkeänä, että myös irtisanomisilmoitus ja purkuilmoitus voidaan antaa tehokkaasti tiedoksi sähköisiä kanavia käyttämällä. KOVA arvioi, että sähköisten kanavien hyödyntämisellä tiedoksiantamisessa on mahdollista saada toimitettua tiedoksiantoja joissakin tällä hetkellä haastavissa tilanteissa, joissa vastaanottaja ei kuittaa tiedoksiantoja tai välttelee haastemiestä.

KOVA pitää hyvänä, että huoneenvuokralakiin ehdotetaan lisättäväksi vakuuden palauttamista koskevaa sääntelyä. Ehdotetut säännökset eivät välttämättä kaikilta osin poistaisi vakuuden pidättämiseen liittyviä haasteita vuokranantajan näkökulmasta, mutta ne ratkaisisivat useampia tilanteita ja antaisivat selkeitä ohjeita toimijoille, mikä on kaivattu uudistus.

KOVA pitää myös tärkeänä tupakointikieltoa koskevan olettamasäännöksen ulottamista myös jo voimassa oleviin sopimuksiin. KOVA katsoo, että ehdotettu säännös edistää tupakoimattomien naapureiden terveyttä ja kaikkien asukkaiden asumismukavuutta.

10.4.2026

Helsingissä 10.4.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi