

HE 33/2026 vp laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
10.4.2026

Noora Salokangas
Juristi

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



KOVA lyhyesti



kovary.fi



[kova_ry](https://twitter.com/kova_ry)



Kohtuuhintaisten vuokra- ja
asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



[kohtuuhintaisuudenpuolesta](https://www.facebook.com/kohtuuhintaisuudenpuolesta)



kovary.bsky.social



138 jäsentä



**5 työntekijää
13 työryhmää**



vuonna 2025:

**30 tiedotetta
24 lausuntoa
12 kommenttia
11 uutiskirjettä
4 sidosryhmä-
kirjettä**

**107 mediaosumaa
yli 10 400 vierailua
verkkosivuilla**



340 000 vuokra- ja
asumisoikeusasuntoa

Yli 500 000 asukasta



n. 70 % kaikista
rajoituksenalaisista
valtion tuella
rakennetuista vuokra-
asunnoista



**10 koulutusta
2 seminaaria**

n. 85 % aso-
asunnoista

Rakenteilla noin 3700
kohtuuhintaista
asuntoa



vuonna 2025 yli 150
neuvontayhteydenottoa

Yleistä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain uudistamisesta

- Nykytilanteen ongelmat ja epäkohdat tunnistettu (voimassa oleva AHVL jo 30 vuotta vanha).
- KOVAN mielestä lainsäädäntöhankkeelle ja ehdotetuille säädösmuutoksille on *perusteltu* tarve: lain saattaminen ajan tasalle sekä osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien selkeyttäminen (esim. tiedoksiantosäännökset, huoneistoon jääneen omaisuuden käsittely, vuokrasuhteen päättyminen ilman irtisanomista vuokralaisen kuoleman jälkeen).
- KOVA lähtökohtaisesti kannattaa esitettyjä säädösmuutoksia, mutta esittää joihinkin niistä tarkennuksia tai muutoksia.

Muutosesityksiä hallituksen esitykseen

1. Vakuus (8 §): Palauttamisen, vapauttamisen tai pidättämisestä ilmoittamisen aikaraja tulisi olla ”viipymättä ja viimeistään 30 pv määräajassa”
 - ehdotettu 14 pv ei huomioi kaikkia tilanteita.
2. Virka-apu (14 §): Vuokranantajalla tulisi olla oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä
 - vuokranantajan velvollisuus turvata asukkaiden kotirauha ja turvallisuus (näyttöä häätöihin)
3. Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon (22 §):
 - potentiaalista tilannetta (vuokralainen nimenomaisesti kieltää asunnossa käynnin, mille vuokranantajan mukaan on olemassa lain mukainen peruste) ei ole huomioitu HE:ssä.
4. Vuokralaisen kuoltua huoneistoon jäänyt omaisuus (46 a §):
 - huolenpitovelvollisuudelle tulisi asettaa selkeä määräaika, esim. 3 kk.

Muutosesityksiä hallituksen esitykseen...

5. Huoneistoon jääneen omaisuuden siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteessa (46 b §):

→ Tuomioistuimen tulisi viran puolesta selvittää vuokranantajan henkilöllisyys ja varata tälle tilaisuus tulla kuulluksi tilanteessa, jossa vuokranantaja ei laita käräjäoikeuteen vireille toimitsijan määräämistä koskevaa hakemusta.

6. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika (52 §): Vuokranantajan ns. pidemmän irtisanomisajan lyhentäminen perusteltua erityisesti *sopimusrikkomustilanteissa* (purkuperuste voi olla käsillä, mutta kynnys ei ylity).

→ Selkeyden vuoksi tulisi käyttää vain yhtä vuokranantajan irtisanomisaikaa (ensisijaisesti 3 kk).

7. Voimaantulo.

→ Valiokunnan tulisi asettaa selkeä määräpäivä lain voimaantulemiselle, esim. 1.10.2026 (vrt. uusi ASOYL).

Kiitos!

Noora Salokangas

Juristi

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs

00100 Helsinki

puh. 050 472 9430

noora.salokangas@kovary.fi

<https://www.kovary.fi/>

