



Tietoisku: Asumisen lainsäädännön muutokset – mikä on muuttunut?

Asumisen lainsäädäntö uudistui 1.10.2026. Kokosimme tähän tietoiskuun muutamia keskeisiä, asumisen arkeen vaikuttavia muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin liittyen.

Taloyhtiöt ja osakkeenomistajat: Asunto-osakeyhtiölaki

Uusia keinoja puuttua häiriöihin ja lyhytvuokrauksen haittoihin

Taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua häiriötilanteisiin vahvistetaan. Huoneiston hallintaanoton perusteisiin lisätään muun muassa häiritsevään elämään tai järjestyksen rikkomiseen rinnastuva erittäin painava syy. Myös lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin haittoihin voidaan jatkossa puuttua hallintaanotolla, jos toiminnasta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa ja menettelyllä on vähäistä suurempi merkitys. Hallintaanoton kynnys säilyy kuitenkin korkeana.

Taloyhtiön pääsy huoneistoon helpottuu tietyissä tilanteissa

Taloyhtiön oikeutta päästä osakehuoneistoon täsmennetään. Jos huoneistossa käynnille ei saada sovittua sopivaa aikaa osakkaasta tai huoneiston haltijasta johtuvasta syystä, käynti voidaan tietyin edellytyksin toteuttaa myös ilman erikseen sovittua aikaa. Käynnistä on tällöin ilmoitettava etukäteen ja huoneistoon on jätettävä tieto käynnistä.

Kunnossapitovastuuta ja kustannusten jakamista selkeytetään

Yhtiön kunnossapitovastuuta ikkunoista laajennetaan. Jatkossa yhtiön vastuulle kuuluvat lähtökohtaisesti myös ikkunoiden sisemmät osat, kuten lasit, puitteet, helat ja tiivisteet. Osakkaalla säilyy velvollisuus huolehtia ikkunoista asianmukaisesti.

Osakkaan muutostöitä koskevaa vastuuta selkeytetään. Osakas vastaa muutostyön kunnossapidosta sekä siitä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista. Vastuu kuuluu huoneiston kulloisellekin omistajalle.

Myös vesimaksujen määräytymistä täsmennetään. Jos huoneistokohtainen vesimittari on viallinen, vesimaksua voidaan periä luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella. Arviossa voidaan käyttää esimerkiksi huoneistossa asuvien henkilöiden määrää.

Taloyhtiön toiminnan lopettamista helpotetaan

Jos taloyhtiön toiminnan jatkamiselle ei enää ole edellytyksiä, yhtiön toiminnan lopettamisesta voidaan jatkossa päättää aiempaa helpommin. Yhtiön asettamista selvitystilaan, purkamista ja omaisuuden luovuttamista koskevia päätöksentekovaatimuksia kevennetään.

Osakkaan tiedonsaantioikeus vahvistuu

Osakkeenomistajalle tulee oikeus saada yhtiöltä sen hallussa olevia omaa huoneistoaan koskevia asiakirjoja. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kunto- ja vahinkoraportit, korjaussuunnitelmat ja valvojan lausunnot. Asiakirjoihin sisältyvät muiden henkilöiden henkilötiedot on tarvittaessa poistettava tai peitettävä.

Sähköautojen latauspisteiden kustannusten jako selkeytyy

Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista helpotetaan tilanteissa, joissa yhtiöjärjestyksessä ei ole sopivaa perustetta kustannusten jakamiselle. Latauspisteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kustannukset voidaan jakaa tasan niiden huoneistojen kesken, jotka hyötyvät uudistuksesta.



Vuokra-asuminen: Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki

Lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen rajataan lain ulkopuolelle

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei jatkossa sovelleta sopimuksiin, joilla huoneisto vuokrataan lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Rajausta voi koskea esimerkiksi Airbnb- tai muun vertaismajoitusalan kautta tarjottavaa tilapäistä asumista. Laissa ei aseteta tiettyä aikarajaa sille, milloin asuminen katsotaan lyhytaikaiseksi ja tilapäiseksi.

Vuokrankorotuksista ilmoitettava kirjallisesti

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokrankorottamisesta, korotuksen perusteista ja korotuksen voimaantuloajasta etukäteen. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti viimeistään kuukausi ennen sen vuokranmaksukauden (yleensä kalenterikuukausi) alkua, kun korotus astuu voimaan.

Vuokravakuuden palauttamiselle 14 päivän määräaika

Vuokravakuus on palautettava tai vapautettava viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tai myöhemmin tapahtuneesta huoneiston hallinnan luovuttamisesta. Jos vakuutta pidätetään, vuokranantajan on ilmoitettava siitä kirjallisesti samassa määräajassa. Vakuudesta saa lähtökohtaisesti pidättää vain vuokranantajan saatavaa tai sen arvioitua määrää vastaavan osuuden.

Vuokralaisen on ilmoitettava asunnossa asuvista henkilöistä

Vuokralaiselle tulee velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa asuvista henkilöistä ja perusteista, jolla he asuvat asunnossa. Täysi-ikäisistä asuinkumppaneista on ilmoitettava myös nimi, syntymäaika ja yhteystiedot.

Tupakointi vuokra-asunnossa on lähtökohtaisesti kielletty

Tupakointi vuokrahuoneistossa ja esimerkiksi siihen kuuluvalla parvekkeella on jatkossa kielletty, ellei vuokranantaja ole sitä erikseen sallinut. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi sallia tupakointia, jos se on muun lainsäädännön, viranomaisen määräyksen tai yhtiöjärjestyksen perusteella kielletty. Kielto koskee myös sähkötupakointia ja poltettavaksi tarkoitettuja kasviperäisiä tuotteita (esimerkiksi kannabis). Uutta tupakointikieltoa sovelletaan myös ennen 1.10.2026 tehtyihin vuokrasopimuksiin.

Vuokranantajan irtisanomisajat muuttuvat

Vuokranantajan irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on jatkossa neljä kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Muissa tapauksissa irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika säilyy ennallaan yhdessä kuukaudessa.

Irtisanomisajan alkamista ei voi enää siirtää sopimusehdolla

Toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen ei jatkossa voida ottaa ehtoa, jonka mukaan irtisanomisaika voi alkaa vasta tietyn ajan kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Jos tarkoituksena on sitoutua vuokrasuhteeseen esimerkiksi ensimmäiseksi vuodeksi, voidaan tehdä yhdistelmäsopeimus, joka on ensin määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

Muuttopäivä on jatkossa vuokrasopimuksen päättymispäivä

Muuttopäivä on lähtökohtaisesti sama päivä, jona vuokrasopimus päättyy, eikä sitä seuraava arkipäivä kuten aiemmin. Muuttopäivästä voidaan kuitenkin sopia toisin.

Koskevatko muutokset myös vanhoja vuokrasopimuksia?

Uudet säännökset koskevat pääsääntöisesti myös ennen 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia. Kaikki muutokset eivät kuitenkaan koske vanhoja sopimuksia samalla tavalla.

Esimerkiksi uusi tupakointikielto, vuokravakuuden palauttamista ja muuttopäivää koskevat säännöt sekä velvollisuus ilmoittaa asunnossa asuvista henkilöistä koskevat myös vanhoja vuokrasopimuksia. Sen sijaan esimerkiksi vuokrankorotuksia ja irtisanomisajan alkamista koskevat uudet säännöt eivät sellaisenaan koske ennen 1.10.2026 tehtyjä sopimuksia.

Pienriitamenettely vuokra-asioihin

Syyskuun alussa on otettu käyttöön pienriitamenettely vuokra-asumista koskevissa asioissa. Menettelyä sovelletaan, jos riidan rahamäärä on korkeintaan 10 000 euroa tai riita ei ole rahamääräinen.

Pienriitamenettelyssä oikeudenkäyntikuluriski pienenee: lähtökohtaisesti hävinnyt osapuoli joutuu maksamaan voittajan oikeudenkäyntikuluja enintään 1 000 euroa ja mahdollisesti tämän päälle 310 euron oikeudenkäyntimaksun. Aikaisemmin kuluriski on ollut jopa kymmeniätuhansia euroja.

