

Ajankohtaiset lakimuutokset

Kiinteistömessut 9.10.2025

Jenni Hupli, lakiasiaainjohtaja, VT KJs



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Sisältö

- Näkymiä muuttuvaan sääntelyyn, mm.
 - AOYL:n ajantasaistaminen
 - AHVL
 - Rakentamislain korjaussarja II
 - Pienriidat
 - Alueidenkäyttölaki



Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö



KIINTEISTÖ
LIITTO

Mietintö 2025:40 annettiin 15.8.2025

- Lausuntokierros 10.10.2025 saakka
- Valmisteltu työryhmässä, jossa jäsenenä mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, AKHA, Asianajajaliitto, Vuokranantajat ja Finanssiala
- Sisältää luonnoksen AOYL-muutokseksi ja isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen päivittämiseksi
- HE annetaan eduskunnalle keväällä 2026 (vko 13) – muutokset mahdollisia!



Mietintö sisältää mm. seuraavia ehdotuksia

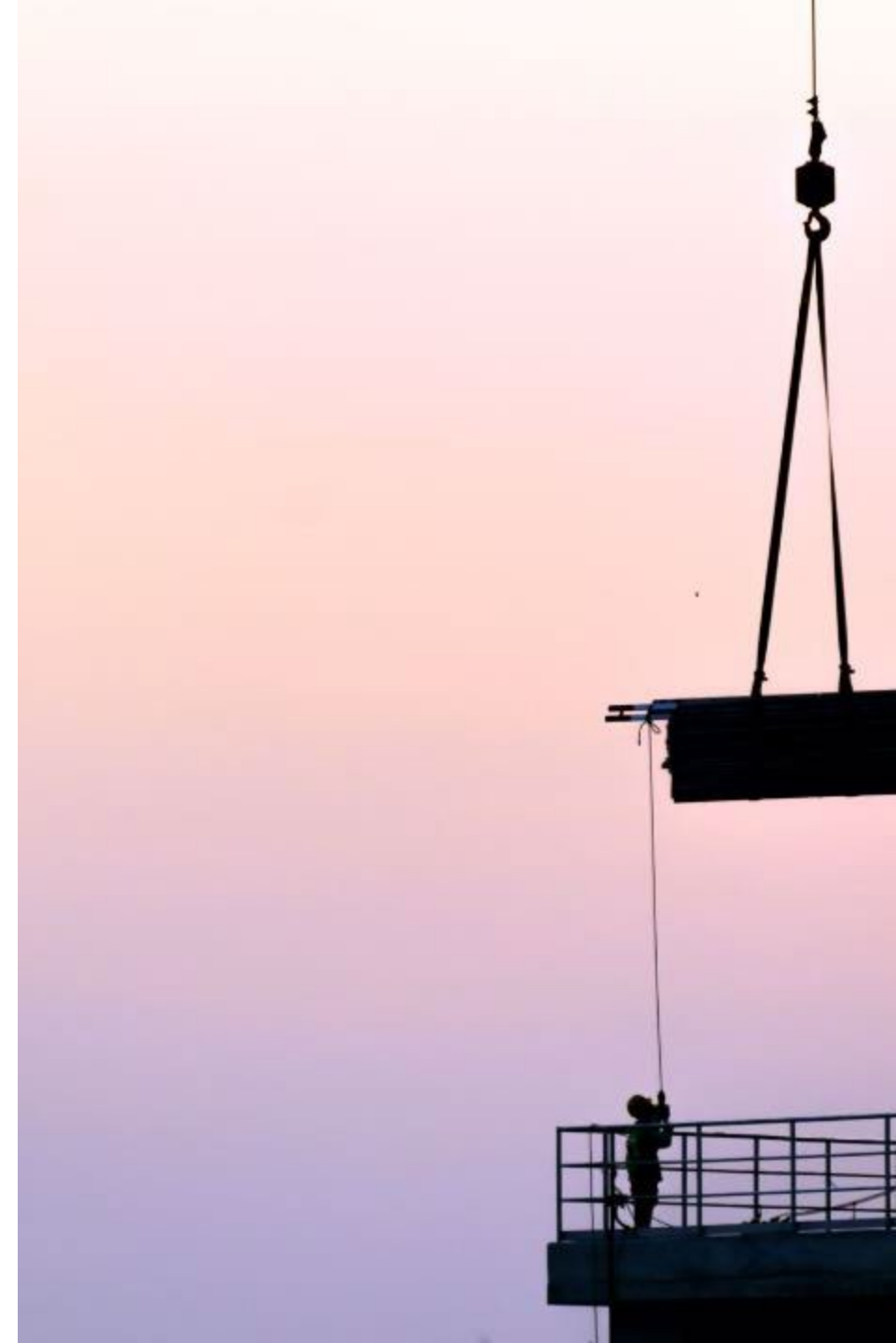
- Mahdollistetaan, että osakkeet tuottavat oikeuden hallita rasite- tai yhteisjärjestelyn perusteella hallittuja pysäköintipaikkoja
- Täsmennyksiä lunastusta koskevaan sääntelyyn
- Vesikustannusten jako tilapäisesti vesimittarin vikaantuessa
- Kunnossapito ja huolenpito täsmentyy
- Pääsy osakehuoneistoon tarkentuu
- Yhtiökokoussääntelyyn ajantasaistusta

...2

- Latauspistepäätöksentekoa autopaikoilla helpotetaan vastikeolettamalla vastikeperusteen puuttuessa yhtiöjärjestyksestä
- Hallintaanottomääräyksiä kehitetään sekä perusteiden että menettelyn osalta
- Yhtiölle oikeus tyhjentää tiloja hylätystä omaisuudesta
- Erityistä tarkastusta koskeva sääntely vahvistuu
- Vastikkeetonta omien osakkeiden hankintaa koskeva sääntely tarkentuu
- Konkurssia koskeva säännös laajenee kattamaan merkittävimmät asoyliittännäiset erityiskysymykset
- Sekä yhtiön että osakkaan tiedonsaantioikeudet laajenevat

Erilliseen valmisteluun siirtyy mm.

- Poliisi- ja hätäkeskusraporttien saatavuuden parantaminen asumishäiriöiden riitatilanteissa
- Tupakointikielloista päättäminen
 - Tupakkalain tarkastelun yhteydessä (Sosiaali- ja terveysministeriön hanke)
- Isännöintiä koskeva sääntely (mietinnön ehdotus)



Kiinteistöliitto jättänyt lausuman ja eriävän mielipiteen työryhmän mietintöön

- Lausuma: Jatkovalmistelu tarpeen mm.
 - Poliisi- ja hätäkeskusraporttien saatavuuden parantamiseksi
 - Tupakointikieltoja koskevan sääntelyn kehittämiseksi
 - Säännösten valmistelemiseksi virheellisen vastikeperinnän oikaisun osalta
- Eriävä mielipide:
 - Ehdotukset lyhytvuokrauksen sääntelyehdotusten osalta riittämättömät
 - Sallitun ja kielletyn lyhytvuokrauksen raja säädettävä laissa
 - Lyhytvuokrauskielto tulisi voida ottaa yhtiöjärjestykseen 2/3 määräenemmistöpäätöksin
 - Rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen rikkominen tulee lisätä hallintaanottooperusteeksi
 - Lyhytvuokraavalle velvollisuus ottaa vakuutus lyhytvuokrauksesta aiheutuvien vahinkojen varalta

Huoneenvuokralain muutos



KIINTEISTÖ
LIITTO

AHVL-päivityksen tilanne

- HE-luonnos kävi lausuntokierroksella alkuvuodesta
- HE tarkoitus antaa eduskunnalle viikolla 50
- Huom! Muutos tulee olemaan laaja ja luo tarpeen mukauttaa sopimus- ja muita käytänteitä. Vain osa muutoksista pakottavia.
- Mahdollinen siirtymäaika täsmentyy, kun HE annetaan



Merkittävimmät mietinnön ehdotukset

- Tavoitteena vakioda sallittu hybridisopimuksen muoto lakiin.
- Lakiin olettaa laajasta vakuudesta. Myös vakuuden käytöstä säännökset lakiin.
- Tupakointikielto-olettama lakiin. Sallittu vain, jos tupakoinnista sovittu tai vuokranantajan lupa.
- Vuokranantajan **kuuden** kuukauden irtisanomisaikaa sovelletaan, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään **kaksi** vuotta (muissa tilanteissa 3 kk)

...2

- Tiedoksiantosääntely ajantasaistuu
- Vuokranantajalle uusi purkuperuste – muu erityisen painava syy
 - Varoitus esitoimena, paitsi, jos vl menetellyt erittäin moitittavalla tavalla
- Muuttopäivä jatkossa vuokrasuhteen päättymispäivä
 - Koko vuokrakohde luovutettava va:n käyttöön



Lyhyesti muuta tulevaa lainsäädäntöä



KIINTEISTÖ
LIITTO

Rakentamislain korjaussarja II

- Luonnos lausuntokierroksella keväällä 2025
- Luonnos sisälsi mm. lyhytvuokrausta koskevan sääntelyehdotuksen (asumisen ja sallitun lyhytvuokrauksen rajat, oma sanktiosäännös)
- HE on tarkoitus antaa vkolla 50
- Lausuntoyhteenvedo valmistui heinäkuussa, lausuntopalautteessa kritisoitu mm. ehdotettu vuorokausirajoja



Pienten riita-asioiden menettely

- Yksinkertaistettu oikeudenkäyntimenettely käyttöön **häätöä** ja **huoneenvuokraa** koskevissa riita-asioissa **käräjäoikeudessa**
- HE annettu eduskunnalle vkolla 38
- Enintään 10 000 euron riita-asiat + häädöt (ei laajat/vaikeat tai summaariset.)

Pääasialliset ehdotukset

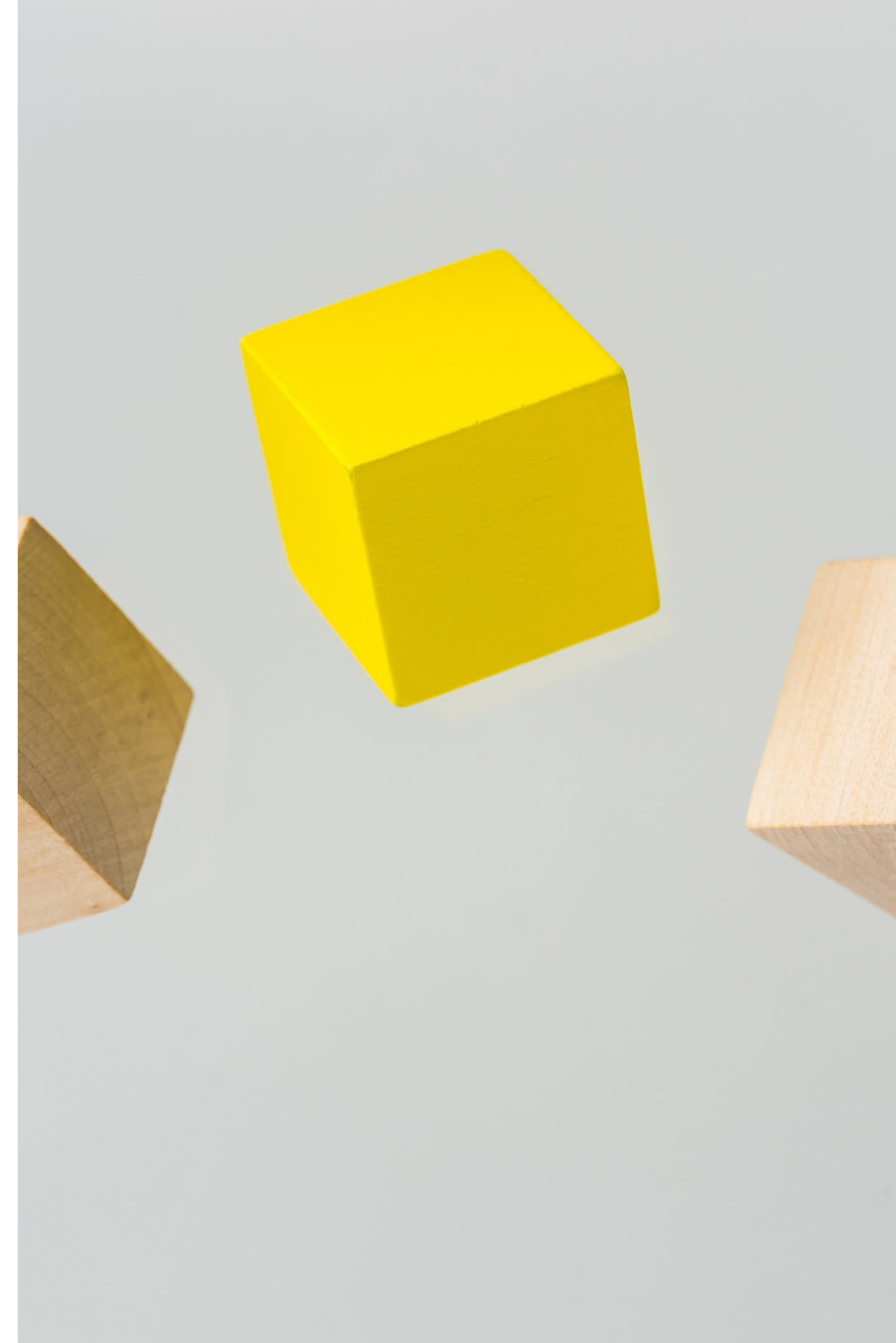
- Suppeampi prosessi mm.
 - Kevennetty haastehakemus ja kirjelmöinti
 - Lähtökohtaisesti vain pääkäsittelyistunto
 - Tuomio julistettaisiin, ei laajaa perustelua
- Oikeudenkäyntikulukatto (summaaristen taksa, jollei painavia syitä korotukseen)

Alueidenkäyttölaki

- Lakiluonnos lausuntokierroksella kesällä, HE tavoitteena antaa viikolla 49
- Sääntely säilyy pääosin ennallaan. Tärkeimpiä muutosehdotuksia mm.
 - Maanomistajan yleiskaavaa ja asemakaavaa koskeva aloiteoikeus lakiin
 - Kunnan päätettävä aloitteesta viivytyksettä ja viimeistään 4 kk:n kuluttua aloitteesta
 - Kunnalle mahdollisuus antaa asemakaavaa tai yleiskaavaa koskeva ehdotus maanomistajan valmisteltavaksi
 - Kunnan ohjaava rooli edelleen vahva ja kunta voi päättää kaavan laatimisen keskeyttämisestä
 - Kaavoitusmenettelyä koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin
 - Muutoksenhakuoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä rajattaisiin tietyissä tilanteissa asianosaisiin ja yhteisöille lisättäisiin muistutusvelvoite valitusosoikeuden käyttämisen edellytykseksi

Asuntokauppalain ajantasaistaminen

- Asuntokauppalain päivittämistä koskeva kirjaus hallitusohjelmassa
- Työryhmä työskentelee 1/2026 saakka, jonka jälkeen annetaan lakimuutosesitysehdotuksen sisältävä työryhmän mietintö
- Luonnos lausuntokierrokselle keväällä 2026



Kiitos kuuntelemisesta!

Jenni Hupli, lakiasiainjohtaja, VT



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

