



OVV ASUNTOPALVELUT
JOENSUU · VALTAKUNNALLINEN VÄLITTÄJÄ

TIETOPAKETTI VUOKRALAISELLE, VUOKRANANTAJALLE JA OSAKKAALLE

1.10.2026

Uusi vuokralaki ja taloyhtiölaki: mikä muuttui, ketä se koskee?

Selkeä opas uusiin sääntöihin: mitkä muutokset koskevat myös vanhoja vuokrasopimuksia, mitkä vain uusia – ja mitä sinun kannattaa tehdä nyt.

Molemmille osapuolille

Tupakointi, vakuus, sähköinen tiedoksianto

Vuokralaiselle

Asukastiedot, muuttopäivä, vakuuden palautus

Vuokranantajalle

Irtisanomisaika, sopimus pohja, kirjaukset

Osakkaalle

Lyhyt vuokraus, häiriöt, tietopyyntö

PÄHKINÄNKUORESSA

Kahdeksan asiaa, jotka kannattaa tietää

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (AHVL) uudistui 1.10.2026 – merkittävin päivitys yli 30 vuoteen. Samana päivänä tulivat voimaan myös asunto-osakeyhtiölain muutokset.

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Muutos koskee pääosin myös ennen 1.10.2026 tehtyjä vuokrasopimuksia.

VAIN UUSIIN

Vanhoihin sopimuksiin sovelletaan lähtökohtaisesti edelleen aiempia sääntöjä.

TALOYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiölain muutokset – koskevat osakkaita ja yhtiöitä.

Tupakointi

1

Kielletty asunnossa, parvekkeella ja asuntoon kuuluvilla ulkotiloilla, ellei vuokranantaja anna erikseen lupaa.

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA**Ketkä asunnossa asuvat?**

2

Vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti, ketkä asunnossa asuvat. Vanhoissa sopimuksissa vuokranantaja tiedottaa velvollisuudesta.

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA**Vuokravakuus**

3

Palautus, vapautus tai perusteltu pidättämisilmoitus viipymättä, enintään 14 päivässä lain määräämästä ajankohdasta (tarkemmin s. 4).

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA**Sähköinen tiedoksianto**

4

Koskee molempia osapuolia. Irtisanominen, purku ja varoitus voidaan antaa sähköisesti, jos kahdesta kanavasta on sovittu kirjallisesti – vanhoissa sopimuksissa sopimisen voi tehdä jälkikäteen.

MOLEMMAT OSAPUOLET · JOS SOVITTU**Purkamisperuste laajenee**

5

Sopimuksen voi purkaa myös muun erittäin painavan syyn perusteella, esim. vakavan väkivallan vuoksi.

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA**Irtisanomisaika**

6

Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kk, tai 4 kk kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään 2 vuotta.

VAIN UUSIIN**Muuttopäivä**

7

Muuttopäivä on lähtökohtaisesti vuokrasopimuksen päättymispäivä.

VAIN UUSIIN**Taloyhtiö ja lyhytvuokraus**

8

Yhtiö voi puuttua häiriöihin ja lyhytvuokrauksen haittoihin – huoneisto voidaan ottaa hallintaan.

TALOYHTIÖ

Muistisääntö: pääsääntö on, että uusi laki koskee myös voimassa olevia sopimuksia, mutta laissa on poikkeuksia – ne näet seuraavalta sivulta. Oma sopimuksesi ja sen ehdot ratkaisevat aina.

VANHAT JA UUDET VUOKRASOPIMUKSET

Koskeeko muutos minun sopimustani?

Uutta lakia sovelletaan pääsääntöisesti myös ennen 1.10.2026 tehtyihin vuokrasopimuksiin. Laissa on kuitenkin poikkeuksia, joissa vanhaan sopimukseen sovelletaan edelleen vanhoja sääntöjä. Alla yleiskuva – tarkista aina oma tilanteesi.

SOPIMUS TEHTY ENNEN 1.10.2026

Vanha sopimus

Suuri osa uusista säännöistä (esim. tupakointi, vakuuden palautus, purkamisperuste) koskee sinua – mutta alla olevissa kohdissa pätevät lähtökohtaisesti vanhat säännöt.

SOPIMUS TEHTY 1.10.2026 TAI SEN JÄLKEEN

Uusi sopimus

Uudet säännöt koskevat sinua lähtökohtaisesti sellaisenaan.

AIHE	VANHA SOPIMUS (ENNEN 1.10.2026)	UUSI SOPIMUS (1.10.2026 →)
Vuokranantajan irtisanomisaika	3 kk, tai 6 kk kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään 1 vuoden	3 kk, tai 4 kk kun vuokrasuhde on kestänyt vähintään 2 vuotta
Muuttopäivä	Ellei muuta sovita: päättymistä seuraavana arkipäivänä puolet asunnosta käyttöön, seuraavana päivänä koko asunto.	Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä (ellei toisin sovita)
Ensimmäinen irtisanomispäivä	Ennen lakimuutosta sovittu ehto on edelleen pätevä	Irtisanomisajan alkua lykkäävä ehto on mitätön. Määräaikainen sopimus voi jatkua toistaiseksi. Sopimussakosta (esim. irtisanomisesta 12 kk:n kuluessa) voi silti sopia lain ja sopimusehtojen puitteissa.
Vakuuden kattavuus	Sovitun mukaan	Vakuus kattaa lähtökohtaisesti kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteet
Sähköinen tiedoksianto	Voidaan käyttää, jos kahdesta kanavasta on sovittu kirjallisesti. Sopimisen voi tehdä myös jälkikäteen.	Sovitaan sopimuksessa tai erillisellä kirjallisella sopimuksella
Vuokrankorotus	Aiemmat ilmoitus- ja tarkistussäännöt	Korotus ilmoitetaan ennalta; unohtunutta korotusta ei voi periä takautuvasti

Vuokralaisen irtisanomisaika ei muutu – se on edelleen 1 kuukausi. Vanhaan sopimukseen voi myös ottaa uudet säännöt käyttöön: osapuolet voivat 1.10.2026 jälkeen sopia, että sopimukseen aletaan soveltaa uusia ehtoja.

Ennen lakimuutosta annetut ilmoitukset (esim. irtisanominen, varoitus) käsitellään sen lain mukaan, joka oli voimassa ilmoituksen antohetkellä.

VUOKRALAISELLE

Mitä muuttuu asukkaan arjessa?

Suuri osa vuokralaisen kannalta tärkeistä muutoksista koskee myös jo voimassa olevia vuokrasopimuksia – mutta ei aivan kaikki.

1

Tupakointi vaatii luvan

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Tupakointi asunnossa, parvekkeella ja asuntoon kuuluvilla ulkotiloilla on kielletty, ellei vuokranantaja ole antanut siihen erikseen lupaa. Vakava tai toistuva rikkominen voi johtaa jopa sopimuksen purkamiseen. Tarkista kiellon tarkka ulottuvuus (esim. sähkötupakka) lain tekstistä.

2

Kerro, ketkä asunnossa asuvat

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti, ketkä asunnossa asuvat, ja ilmoitettava muutoksista viipymättä. Vanhoissa sopimuksissa vuokranantaja tiedottaa uudesta velvollisuudesta, minkä jälkeen tiedot annetaan.

3

Vakuus takaisin 14 päivässä

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Vakuus palautetaan tai vapautetaan taikka pidättämisestä ilmoitetaan kirjallisesti viipymättä, viimeistään 14 päivässä sopimuksen päättymisestä tai myöhemmästä hallinnan luovutuksesta. Perustellun esteen tapauksessa aika lasketaan esteen poistumisesta. Pidätyksestä eritellään peruste ja arvio määrästä. Tavallinen kuluminen ei sellaisenaan oikeuta pidätykseen.

4

Sähköinen tiedoksianto

MOLEMMAT OSAPUOLET · JOS SOVITTU

Irtisanomisen, purkamisen ja varoituksen voi antaa sähköisesti, jos kahdesta kanavasta (esim. sähköposti ja tekstiviesti) on sovittu kirjallisesti. Jos vanhassa sopimuksessasi tästä ei ole sovittu, sähköinen tiedoksianto ei koske sinua ennen kuin sovitte siitä. Jos kanavista on sovittu, pidä yhteystiedot ajan tasalla.

5

Muuttopäivä

VAIN UUSIIN

Uusissa sopimuksissa muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, ellei muuta sovita. Vanhoissa sopimuksissa säilyy aiempi sääntö tai sovittu poikkeus (ks. s. 3). Sovi avainten palautus hyvissä ajoin.

6

Jos vuokralainen kuolee

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Lakiin tuli uusia säännöksiä siitä, miten vuokrasuhde päättyy vuokralaisen kuollessa. Tilanteessa kannattaa ottaa yhteyttä vuokranantajaan tai välittäjään ajoissa – kysy tarkemmat ehdot sopimuksesi perusteella.

Näin voit varautua

Voit halutessasi tarkistaa sopimuksesi päivämäärän · kysyä vuokranantajalta tupakointilupaa, jos tupakoit · pitää yhteystiedot ajan tasalla (erityisesti jos sähköisestä tiedoksiannosta on sovittu) · ottaa kuvat asunnon kunnosta alussa ja lopussa – ne helpottavat mahdollisissa vakuuskiistoissa.

VUOKRANANTAJALLE JA ASUNTOSIJOITTAJALLE

Sopimus pohja ja käytännöt kuntoon

Portfoliossa voi nyt olla kahdenlaisia sopimuksia: ennen ja jälkeen 1.10.2026 tehtyjä.

Pidä kirjaa siitä, kumpaan ryhmään kukin sopimus kuuluu.

A**Irtisanomisaika**

VAIN UUSIIN

Vuokranantajan irtisanomisaika lyhenee uusissa sopimuksissa. Vanhoihin sopimuksiin sovelletaan edelleen vanhoja aikoja.

Vanha, vuokrasuhde 1 v+

6 kuukautta

Uusi, vuokrasuhde 2 v+

4 kuukautta

Vanha ja uusi, alle rajan

3 kuukautta

B**Sähköinen tiedoksianto**

MOLEMMAT OSAPUOLET · JOS SOVITTU

Vaatii, että osapuolet ovat sopineet kirjallisesti kahdesta sähköisestä kanavasta – uusissa sopimuksissa heti, vanhoihin voi sopia jälkikäteen. Ilmoitus lähetetään ensimmäiseen kanavaan ja heräteviesti toiseen. Tallenna lähetykset ja vastaanottotiedot.

C**Purkamisperuste laajenee**

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen myös muun erittäin painavan syyn perusteella, esimerkiksi vakavan väkivallan vuoksi asuinrakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Tupakointikiellon vakava rikkominen voi olla purkuperuste.

D**Vakuuden palautus 14 pv**

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Palauta tai vapauta vakuus tai ilmoita pidätyksen peruste ja arvioitu määrä viipymättä, viimeistään lain mukaisessa 14 päivän määräajassa (ks. s. 4). Dokumentoi kunto alkutarkastuskuvilla ja loppukatselmuksella.

E**Vakuus, korotus, määräaikaisuus**

VAIN UUSIIN

Uusissa sopimuksissa vakuus kattaa lähtökohtaisesti kaikki velvoitteet, korotus ilmoitetaan ennalta eikä unohtunutta korotusta voi periä takautuvasti. Irtisanomisajan alkua lykkäävä ehto on mitätön. Määräaikainen sopimus voi jatkua toistaiseksi. Sopimussakosta (esim. irtisanomisesta 12 kk:n kuluessa) voi edelleen sopia lain ja sopimusehtojen puitteissa.

F**Tupakointi**

KOSKEE PÄÄOSIN MYÖS VANHOJA

Kielto on lähtökohta – jos haluat sallia tupakoinnin (esim. omakotitalon pihalla), anna lupa kirjallisesti ja rajaa se selvästi.

Näin voit varautua

Valitse sopimustilanteeseesi sopivat: · päivitä sopimus pohja seuraavia sopimuksia varten · sovi halutessasi kaksi sähköistä kanavaa (myös nykyisten vuokralaisten kanssa) · merkitse sopimukseen tekopäivä (ennen/jälkeen 1.10.2026) · lisää vakuuden palautuksen 14 päivän määräaika muistutuksiin · ota kuvat asunnon kunnosta jokaisen vaihdon yhteydessä.

ESIMERKKITILANTEITA

Miten laki toimii käytännössä?

Esimerkit ovat kuvitteellisia ja yksinkertaistettuja – ne havainnollistavat sääntöjä, eivät korvaa yksittäistapauksen arviointia.

1

Vanha sopimus, pitkä vuokrasuhde

Mari on asunut vuokra-asunnossa vuodesta 2023. Vuokranantaja haluaa asunnon omaan käyttöönsä ja irtisanoo vuokrasopimuksen marraskuussa 2026.

Tulos: sopimus on tehty ennen 1.10.2026, joten irtisanomisaika on lähtökohtaisesti vanhan lain mukaan **6 kuukautta**. Jos sama sopimus olisi tehty 1.10.2026 jälkeen ja vuokrasuhde olisi kestänyt 2 vuotta, aika olisi **4 kuukautta**.

2

Parvekkeella tupakointi

Jarmo tupakoi parvekkeella. Hänen vuonna 2021 tekemässään sopimuksessa ei mainita tupakointia.

Tulos: 1.10.2026 alkaen tupakointi parvekkeella on lähtökohtaisesti kielletty ilman vuokranantajan lupaa – **myös vanhassa sopimuksessa**. Lupa kannattaa pyytää ja saada kirjallisena.

3

Vakuus takaisin

Sopimus päättyy 30.11.2026. Hallinta luovutetaan samana päivänä ja asunto on kunnossa. Palautukselle ei ole perusteltua estettä.

Tulos: vakuus palautetaan tai vapautetaan viipymättä, viimeistään **14.12.2026**. Jos vakuudella katetaan perusteltu saatava, samassa määräajassa annetaan kirjallinen pidättämisilmoitus perusteineen ja määrääraivoineen.

4

Irtisanominen sähköisesti

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet kirjallisesti sähköpostista ja tekstiviestistä tiedoksiantokanavina – joko uudessa sopimuksessa tai jälkikäteen erillisellä sopimuksella.

Tulos: irtisanomisilmoitus voidaan antaa sähköpostilla ja heräteviesti tekstiviestillä. Jos kanavista **ei ole sovittu** (esim. vanhassa sopimuksessa), sovitaan ensin – tai käytetään tavanomaista tiedoksiantotapaa.

5

Lyhytvuokraus taloyhtiössä

Osakas vuokraa asuntoaan toistuvasti lyhytaikaisesti. Naapurit valittavat melusta ja taloyhtiölle aiheutuu ylimääräisiä siivous- ja vahinkokuluja.

Tulos: lyhytvuokraus ei ole kiellettyä, mutta jos siitä aiheutuu yhtiölle tai osakkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa, **huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan**. Osakkaan on pyydettyäessä kerrottava, kuka huoneistoa käyttää.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Osakkaalle ja taloyhtiölle: selkeämmät keinot häiriöihin

Asunto-osakeyhtiölain muutokset tulivat voimaan 1.10.2026. Tavoitteena on helpottaa häiriöihin puuttumista ja lyhytvuokrauksen aiheuttamien haittojen hallintaa sekä selkeyttää taloyhtiön toiminnan päättymistä.

Lyhytvuokraus ei ole kiellettyä

Uudistus ei kiellä asunnon lyhytaikaista vuokrausta. Taloyhtiö saa kuitenkin selkeämmät keinot puuttua, jos toistuva lyhytvuokraus aiheuttaa yhtiölle tai osakkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuus

Osakkaan, joka on luovuttanut huoneiston toisen käyttöön, on pyydettäessä ilmoitettava taloyhtiölle, kenellä on oikeus käyttää huoneistoa. Vahinkojen selvittämisessä tarvittavat tunnistetiedot ja yhteystiedot on annettava yhtiölle.

Hallintaanoton perusteet laajenevat

Uusia perusteita ovat häiritsevään elämäntapaan rinnastettava erittäin painava syy sekä terveyden suojaamiseksi säädetyn tai määrätyn rikkominen, esim. tupakointikiellon rikkominen. Varoitukset ja päätökset voidaan toimittaa sähköisesti.

Kunnossapitovastuut

Uudistus voi vaikuttaa kunnossapitovastuiden jakoon (esim. ikkunat). Kysy taloyhtiösi isännöitsijältä, miten muutos näkyy yhtiön vastuunjaossa.

Taloyhtiön konkurssi

Koskee taloyhtiön konkurssia: osakkaan hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättymisestä säädetään suhteessa pesähoitajan tiedoksiantoon. Yksityiskohdat isännöitsijältä tai juristilta.

Yhtiökokous päättää

Uudistus selkeyttää taloyhtiön toiminnan päättämistä. Tarkemmat säännöt ja siirtymäsäännökset kysy isännöitsijältä.

Sijoitusasunnon omistajalle

Kerro vuokralaisellesi taloyhtiön järjestyssäännöt ja tupakointikäytännöt, pidä vuokralaisen tiedot ajan tasalla ja varaudu vastaamaan yhtiön tietopyyntöön. Näin ehkäiset häiriöitä ja hallintaanoton riskiä.

TARKISTUSLISTA

Hyvä muistaa – nyt ja jatkossa

Lista on ohjeellinen, ei pakollinen tehtävälista. Poimi omaan tilanteeseesi sopivat kohdat; osa liittyy vasta seuraaviin sopimuksiin.

Vuokralainen

- ☐ Katso sopimuksen tekopäivä
- ☐ Pyydä tupakointilupa, jos tarvitset
- ☐ Ilmoita asukkaat kirjallisesti
- ☐ Pidä yhteystiedot ajan tasalla
- ☐ Ota kuvat asunnon kunnosta alussa ja lopussa
- ☐ Uusi sopimus: tarkista muuttopäivä ja avainten palautus
- ☐ Seuraa vakuuden palautusta (14 pv)

Vuokranantaja

- ☐ Tarkista sopimus pohja seuraavia sopimuksia varten
- ☐ Merkitse sopimukset: vanha / uusi
- ☐ Halutessasi sovi kaksi sähköistä kanavaa
- ☐ Anna tai rajaa tupakointilupa kirjallisesti
- ☐ Muista vakuuden 14 päivän määräaika
- ☐ Tarkista irtisanomisajat sopimuskohtaisesti
- ☐ Ota kuvat jokaisessa vuokralaisen vaihdossa

Osakas

- ☐ Tutustu taloyhtiön järjestyssääntöihin
- ☐ Kerro vuokralaiselle säännöt
- ☐ Varaudu yhtiön tietopyyntöön
- ☐ Arvioi lyhytvuokrauksen riskit
- ☐ Kysy isännöitsijältä vastuunjaosta
- ☐ Pidä yhteystiedot ajan tasalla

USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET

Muuttuuko vanha vuokrasopimukseni automaattisesti?

Ei. Sopimus säilyy voimassa, ja suuri osa uusista säännöistä koskee myös sitä. Poikkeukset (esim. irtisanomisaika, muuttopäivä, ensimmäinen irtisanomispäivä, vakuuden kattavuus, korotukset) pysyvät lähtökohtaisesti vanhoina, ellette sovi toisin.

Voiko vuokranantaja kieltää tupakoinnin vaikka sopimus sen sallisi?

Lain lähtökohta on tupakointikielto ilman vuokranantajan lupaa. Jos tupakointi on sallittu, tarkista luvan sisältö ja laajuus.

Voiko irtisanomisen antaa sähköisesti?

Kyllä, jos osapuolet ovat sopineet kirjallisesti kahdesta kanavasta: ilmoitus yhteen ja heräteviesti toiseen. Vanhoissa sopimuksissa tästä voi sopia jälkikäteen. Ilman sopimusta käytetään tavanomaista tiedoksiantotapaa.

Kuka auttaa, jos en ole varma?

OVV Asuntopalvelut Joensuun asiantuntijat vastaavat kysymyksiin – ota yhteyttä alla olevilla tiedoilla.

PAIKALLINEN OSAAJA. ASUNTOSI PUOLELLA.

Hoidetaan asuntoasiasi ajantasaisen lain mukaisesti

OVV Asuntopalvelut Joensuu auttaa vuokranantajia ja asuntosijoittajia vuokrauksessa: ajantasaiset sopimukset, vuokralaisen valinta ja vuokrasuhteen hoito – paikallisesti Joensuussa.

OVV Vuokravälitys

Näytöt, haastattelut ja luottotietojen tarkistus sekä vuokrasopimus ja avainten luovutus.

Vuokravälitys 12 kk takauksella

Vuokravälityksen lisäksi vuokranmaksun takaus vuokrasopimuksen ensimmäiselle 12 kuukaudelle.

OVV Kokonaispalvelu

Hoidamme kyselyt ja arjen muutoksineen, ja lisäksi saat vuokratakauksen koko vuokrasuhteen voimassaoloajaksi.



Lue lisää

Vuokratietoa: kaikki lakimuutosartikkelit



Hintalaskuri

Laske Kokonaispalvelun kustannus omalle asunnollesi



Jätä toimeksianto

Täytä toimeksiantolomake

OVV Asuntopalvelut Joensuu

ovvjoensuu.fi · ovvjoensuu.fi/yhteystiedot
Hintalaskuri: ovvjoensuu.fi/#laskuri



Jaa tämä opas! Lähetä se vuokralaisellesi, vuokranantajallesi, sijoittajakaverille tai taloyhtiösi hallitukselle. Tietoa kannattaa levittää – kaikkia muutokset koskevat.

Lähteet ja huomautus. Opas on yleistajuinen, yksinkertaistettu yleiskuvaus eikä korvaa oikeudellista neuvontaa; yksittäistapauksessa ratkaisevat voimassa olevan lain sanamuoto ja sopimuksen ehdot. Tiedot voivat muuttua tai tarkentua, eikä oppaan ole tarkoitus olla tyhjentävä. Perustuu lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta (531/2026), hallituksen esitykseen HE 33/2026 sekä asunto-osakeyhtiölain muutokseen 535/2026. Lähteitä: oikeusministeriö (oikeusministerio.fi), Finlex ja OVV Joensuun Vuokratietoa (ovvjoensuu.fi/vuokratietoa/uusi-vuokralaki-2026). Tilanne 2.10.2026.