

A-Kruunu

Asuinhuoneiston vuokralaki uudistuu 1.10.2026 – mikä muuttuu asukkaan kannalta?

Lokakuun 2026 alussa voimaan tulevat muutokset asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (AHVL) tuovat mukanaan useita uudistuksia, jotka koskevat niin uusia kuin jo voimassa olevia vuokrasopimuksia. Muutosten tavoitteena on selkeyttää vuokrasuhteen osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia sekä yhtenäistää käytäntöjä eri tilanteissa.

Kokosimme tähän tärkeimmät muutokset, joihin jokaisen vuokralaisen tulee sitoutua jatkossa.

- **Tupakointi kielletään asunnoissa ja niihin kuuluvilla yksityisalueilla**

Yksi merkittävimmistä uudistuksista on tupakointikielto, joka tulee voimaan 1.10.2026. Jatkossa tupakointi on kielletty asunnon sisätiloissa sekä asuntoon kuuluvilla yksityisillä alueilla, kuten parvekkeilla, terasseilla ja omilla piha-alueilla. Tupakointikielto koskee myös sähkötupakkaa ja kasviperäisiä poltettavia tuotteita.

Kielto koskee kaikkia vuokralaisia, myös niitä, joiden vuokrasopimuksessa tupakointia ei ole erikseen kielletty.

Tupakointikiellon rikkominen voi vakavimmillaan johtaa vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen.

A-Kruunun kiinteistöt ovat savuttomia. Tupakointi on sallittu vain erikseen merkityillä paikoilla. Tupakantumpit kuuluu hävittää aina asianmukaisesti, eikä heittää maahan tai hulevesikaivoon.

- **Vuokranantajan oikeus päästä asuntoon tarkentuu**

Asuntoon tehtävistä käynneistä sovitaan edelleen lähtökohtaisesti etukäteen vuokralaisen kanssa. Mikäli sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokranantaja tai hänen valtuuttama edustaja saa mennä asuntoon ilmoitettuna aikana.

Kiireellisissä tilanteissa, kuten vesivahingon tai tulipalon yhteydessä, asuntoon voidaan mennä ilman ennakoilmoitusta.

- **Vuokralaiselle uusi ilmoitusvelvollisuus**

Vuokralaisen tulee jatkossa ilmoittaa vuokranantajalle, keitä asunnossa asuu, sekä mihin oikeus asua huoneistossa perustuu (esim. puoliso, lapsi, alivuokralainen). Tulemme tiedottamaan asukkaita vuokralaiselta edellytettävistä toimenpiteistä myöhemmin tarkemmin. Siihen asti muutoksista asunnon asukkaissa/ asuvien henkilöiden lukumäärässä voi tehdä osoitteessa: vuokraus@a-kruunu.fi. Jos asuntohakemuksella kirjatut ja vuokrasopimuksen yhteydessä ilmoitetut tiedot asukkaista ovat ajan tasalla, uutta ilmoitusta ei tarvitse tehdä.

A-Kruunu

- **Selkeä määräaika vakuuden palautukselle**

Vuokravakuuden käsittelyä koskevat säännöt täsmentyvät. Jatkossa vuokranantajan tulee palauttaa vakuus tai ilmoittaa sen pidättämisestä kirjallisesti viimeistään 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä tai viivästyneestä asunnon hallinnan luovutuksesta.

- **Lakiin uusi vuokrasopimuksen purkamisperuste**

Vuokranantaja voi jatkossa purkaa vuokrasopimuksen myös muun erittäin painavan syyn perusteella.

Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun vuokralainen rikkoo velvollisuuksiaan toistuvasti tai useita rikkomuksia kertyy samanaikaisesti.

Esimerkkinä tällaisesta muusta erittäin painavasta syystä voi olla tupakointikiellon rikkominen tai vuokralaisen syyllistyminen vakavaan väkivallantekoon asunnon, yleisten tilojen tai talon välittömässä läheisyydessä niin, että naapureiden kotirauha ja turvallisuudentunne vaarantuvat.

- **Asuntoon jääneen omaisuuden käsittelyyn selkeät pelisäännöt**

Vuokrasuhteen päättyessä asunto sekä siihen liittyvät tilat, kuten varastot, tulee tyhjentää kokonaisuudessaan.

Jos asuntoon jää tavaraa, vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle kirjallisesti. Mikäli omaisuutta ei noudeta määräajassa, omistusoikeus siirtyy vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa omaisuuden säilyttämisestä ja mahdollisesta hävittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

- **Menettely vuokralaisen kuolintapauksessa**

Yksin asuneen vuokralaisen kuollessa vuokrasuhde päättyy jatkossa automaattisesti kahden kuukauden kuluttua sen kuukauden päättymisestä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokralaisen kuolemasta.

Kuolinpesällä on kuitenkin mahdollisuus ilmoittaa haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta. Lisäksi lakiin on kirjattu tarkemmat menettelyt asuntoon jääneen omaisuuden säilyttämisestä ja luovuttamisesta kuolinpesälle.

Muita muutoksia lakiin

- **Vuokrasuhteen osapuolilla on mahdollisuus sopia sähköisen tiedoksiannon käyttöönottamisesta**

- Vuokrasuhteeseen liittyvät ilmoitukset ja tiedoksiannot voidaan toimittaa sähköisesti (sähköisen viestintäkanavan kautta), esimerkiksi sähköpostitse, jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet asiasta yksilöllisesti ja kirjallisesti.

A-Kruunu

- Muutos selkeyttää sähköistä tiedoksiantoa ja laajentaa sen käyttöalaa, mutta myös kirjepostitse toimitettava tiedoksianto säilyy edelleen vaihtoehtona.

Tiedotamme sähköisen tiedoksiannon käyttöönottamisesta vielä erikseen myöhemmin.

- **Vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle**

Jatkossa vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle (puoliso, vanhempi tai lapsi) edellyttää sitä, että siirron saaja on asunut asunnossa keskeytyksettä vähintään yhden vuoden ajan.

- **Asuinhuoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käyttöön**

Jatkossa asunnon voi luovuttaa väliaikaisesti toisen käyttöön myös muusta erityisestä syystä, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Muuna erityisenä syynä voitaisiin pitää esimerkiksi sitä, että vuokralainen suorittaa varusmiespalvelusta tai vapaaehtoista asepalvelusta tai tilannetta, jossa vuokralainen joutuu väliaikaisesti muuttamaan toiseen huoneistoon hoitaakseen sairastunutta vanhempaansa, joka on ympärivuorokautisen hoidon tarpeessa.

Mitä muutokset tarkoittavat käytännössä?

Suurin osa uudistuksista tähtää vuokrasuhteiden selkeyttämiseen ja ennakoitavuuden parantamiseen. Erityisesti tupakointikielto, vakuuden palautuksen määräaika sekä asuntoon jääneen omaisuuden käsittelyä koskevat säännökset tuovat sekä vuokralaisille että vuokranantajille aiempaa selkeämmät toimintamallit.

Jos sinulla on kysyttävää vuokrasopimukseesi tai asumiseen liittyvistä asioista, voit olla yhteydessä A-Kruunuun sähköpostitse: vuokraus@a-kruunu.fi