

KIRA-alaan vaikuttavat kansalliset lakiuudistukset

Janne Seppälä (OTM,FT), juristi, ACTS

Rakentamislaki – missä mennään?

- Valmista: kuuden asetuksen sarja.
 - Ilmastaselvitysasetus, raja-arvoasetus, digiasetus, pätevyysasetus, purkumateriaali- ja rakennusjäteasetus ja asuin-, majoitus- ja työtila-asetus.
- "Lex Forcit" eli maanpuolustukselle tärkeiden tuotantolaitosten sijoittamislupa – eduskunnassa.
- Korjaussarja 2., eduskuntaan vko 14/2026?
 - EPBD:n ja RED III direktiivin toimeenpano
 - Airbnb-pykälät
 - Pätevyyksien siirtymäsäännöksen muutos
 - MRA:n säännösten nosto lakitasolle
 - Teknisiä korjauksia

Rakentamislaki (751/2023)

- 1. Korjaussarja: laki rakentamislain muuttamisesta Orpon hallitusohjelman mukaisesti (897/2024).
- 2. Korjaussarja (tuunaussarja): vireillä oleva rakentamislain muutos EU:n EPBD:n ja RED III toimeenpanon vuoksi.
- EPBD:n toimeenpano vaatii myös muita muutoksia rakentamislakiin: "hiiliviilaussarja" on lausunnolla e-todistuslakipaketissa

EPBD = Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU/2024/1275), pantava toimeen 28.5.2026 mennessä
RED III = Uusiutuvan energian direktiivi (EU/2023/2413), pantava toimeen 21.5.2026 mennessä

Rakentamislain 2. korjaussarja

- **EPBD:n muutoksia RakL:iin:** uusi määritelmä päästöttömästä rakennuksesta, muutettaisiin EPBD:n mukaisiksi RakL:n säännökset energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta ja lähes nollaenergiarakennuksesta.
- Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi myös uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta rakennuksissa RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi.

Muita muutoksia:

- Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi RakL:iin rangaistussäännökset EU:n rakennustuoteasetuksen tahallista tai törkeän tuottamuksellisesta rikkomisesta: sakkoa rakentamisrikkomuksesta, myös rikoshyödyn menettämisseuraamus mahdollinen. EPBD:n toimeenpanon vuoksi rangaistavaksi aiotaan säätää myös RakL 37 §:n (energiatehokkuusvaatimukset) velvollisuuksien laiminlyönti.
- MRA:sta (895/1999) nostetaan lakitasolle vanhoja teknisiä säännöksiä rakennusten etäisyyksistä, korkeuden määrittelystä ja enimmäiskattokulmasta, vähäisistä ylityksistä, aidoista ym. ja poikkeamisluvan hakemisesta sekä muutamia rakentamisen ohjauksen menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä.

Rakentamislain 2. korjaussarja

- Esityksessä ehdotetaan myös kahta korjausta RakL:iin:
 - Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa (...korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveyden *tai* turvallisuuden...) jolloin lupakynnys siirtyy ympäristövaliokunnan tarkoittamalle tasolle
 - Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä ja tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneilla olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä.
- Lausunnolla olleet säännökset lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytyksistä ja mahdollisuuksista puuttua havaittuihin ongelmiin (Orpon hallitusohjelma) ovat jatkovalmistelussa ja lisätään vielä esitykseen.
- **Laki oli tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026, mutta viivästyyneen ainakin toukokuulle.**

Rakentamislain 2. korjaussarja

Lyhytvuokraus

- Sijoitusasunnon tai kakkosasunnon voi vuokrata alle 28 päivän jaksoissa enintään 90 päivää kalenterivuoden aikana ilman lupaa.
- Kunta voi pidentää sallittua lyhytvuokrausaikaa 180 päivään sopivaksi katsomillaan asemakaava-alueilla esim. matkailutarpeiden vuoksi.
 - Kunnan olisi kuultava kuntalaisia eikä asemakaavan toteuttamiselle saisi aiheutua haittaa.
- Rajoitukset eivät koskisi vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja eivätkä loma-asuntoja tai haja-asutusalueita.
- Lyhytvuokranantajan olisi pidettävä kirjaa päivistä, joina asunto on ollut lyhytvuokrattuna, ja pyydettäessä esitettävä tiedot rakennusvalvonnalle
- Säännöksiä rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sen muuttamisesta ei muuteta. Vakituksessa asuinkäytössä olevan asunnon olennainen käyttötarkoituksen muutos vaatisi jatkossakin rakentamisluvan.
- Aiemmassa luonnosversiossa rakennusluvan käyttötarkoituksen vastaisesta rakennuksen käytöstä voitiin tuomita sakkoihin (RakL 152 §, 12 kohta, *rakennusrikkomus*).
- **HUOM!** EU:sta tulossa lyhytvuokrausta koskeva säädös (Q2/2026 eli huhti-kesäkuun aikana).

EPBD:n toimeenpanosta 1/2

Tavoitteet ja sisältö:

- EPBD:n tavoitteena on rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä sekä pitkän aikavälin vision asettaminen rakennuksille kohti EU:n ilmastoneutraaliutta vuonna 2050.
- Direktiivin sisältö on laaja, ja muutoksia on tulossa sekä uudis- että korjausrakentamisen säädöksiin.
- Kansallisissa säädöksissä otetaan huomioon uusien ja olemassa olevien rakennusten erilaisuus sekä niissä käytössä olevien teknisten ratkaisuiden erot ja niiden hyväksyttävyys.
- Säädosohjauksella ohjataan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen kustannustehokkaasti siten, ettei omistajille synny kohtuuttomia velvoitteita.
- Lakimuutosten lisäksi direktiivi edellyttää, että jäsenvaltiot laativat **kansalliset rakennusten perusparannussuunnitelmat**. Kansallista perusparannussuunnitelmaa koskeva valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä.
 - Julkisten ja yksityisten asuinrakennusten ja muiden kuin asuinrakennusten kannan perusparantaminen erittäin energiatehokkaaksi ja hiilivapaaksi vuoteen 2050 mennessä.

EPBD:n toimeenpanosta 2/2

- EPBD takia muutoksia on tehtävä RakL:n lisäksi myös muuhun lainsäädäntöön.
- Kesällä 2025 lausunnolla oli kolme asetusta, jotka annettaneen RakL 2. korjaussarjan tultua hyväksytyksi:
 - YmA uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta
 - VnA rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista
 - YmA rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä
- 13.3.2026 lausunnot tulivat:
 - Laki rakennuksen energiatehokkuudesta (uusi laki)
 - Rakennusten latauspisteitä ja teknisiä järjestelmiä koskevien säädösten muuttaminen (Automaatio- ja latauspistelaki, lisäksi asetuksia)
 - Rakennusten energiatodistuksia koskevien säädösten muuttaminen (Laki rakennuksen energiatodistuksesta, Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä, VnA energiatodistusten laatijan pätevyydestä, YmA rakennuksen energiatodistuksesta)
- Toimeenpanolla on tällä hetkellä kiire. Toimeenpanon myötä syntyyneen muutostarpeita myös muualle, esim. YmA eräiden rakennusten teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista, YmA uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta ja YmA vesi- ja viemärlaitteistoista.

Rakennusten energiatehokkuuslaki

- Rakennusten energiatehokkuuslaissa asetetaan velvollisuuksia muille kuin asuinrakennuksille
 - Soveltamisalan laajeneminen tapahtuu vaiheittain 31.12.2033 mennessä
- Energiatehokkuusvaatimuksia monille rakennusluokille 31.12.2030 ja 31.12.2033: määräajan päättymisen jälkeen laadittavassa energiatodistuksessa e-luvun tulee alittaa rakennusluokalle määrätty arvo
 - Luokat: toimistot, liikerakennukset, majoitusliikerakennukset, opetusrakennukset, liikuntahallit ja sairaalat
 - Rakennusvalvonta voi vapauttaa rakennuksen energiatehokkuusvaatimusten täysimääräisestä noudattamisesta, mutta kustannus-hyötyanalyysin perusteella kannattavat energiatehokkuustoimet tulisi silti toteuttaa
- Eräissä rakennusluokissa velvollisuus ottaa aurinkoenergialaitteet käyttöön (määräaikoja 31.12.2026-31.12.2030), jos se on taloudellisesti kannattavaa ja teknisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa
 - Omistaja voi poiketa vaatimuksista, mutta rakennusvalvonnan pyytäessä on esitettävä selvitys poikkeamisen edellytysten täyttymisestä
- Kunnan rakennusvalvonta valvoo, seuraamusjärjestelmänä RakL 147 § uhkasakko ja teettämisuhka

Automaatio- ja latauspistelaki

- Jatkossa automaatio- ja ohjausjärjestelmän on kyettävä seuraamaan jatkuvasti myös sisäympäristön laatua
- Velvollisuudet varustaa muu kuin asuinrakennus automaatio- ja ohjausjärjestelmällä säilyvät aluksi pitkälti ennallaan, mutta 1.1.2029 nimellistehoraja laskee 70 kW eli paljon uusia lämmitys- ja ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmiä tulee lain piiriin
- Jos nimellistehoraja ylittyy, rakennus tulee varustaa vyöhykkeittäin myös automaattisilla valaistuksen säätölaitteilla, joissa tulee olla läsnäolo-ohjaus (siirtymäajat 1.1.2028 ja 1.1.2030)
- Pyritään rajaamaan soveltamisalan ulkopuolelle parkkipaikat, jotka eivät liity suoraan rakennuksen käyttäjien pysäköintiin, sekä osin myös parkkitalot
- Olemassaolevien ei-asuinrakennuksien yhteydessä olevista parkkipaikoista noin 10 % varustettava latauspisteellä tai 50 % putkituksella, paitsi jos asennuskustannukset olisivat yli 10 % rakennuksen laajamittaisen korjauksen kustannuksista. Julkisen elimen rakennuksissa kaapeloitava 50 % parkkipaikoista 1.1.2033 mennessä.
- Uusissa asuinrakennuksissa latauspistevelvollisuudet alkavat 3 parkkipaikan ja muissa uusissa rakennuksissa 5 parkkipaikan jälkeen (latauspisteitä, putkituksia ja esikaapelointeja)
- Lisäksi laissa säädetään polkupyöräpaikkojen minimimääristä

Energiatodistuslakipaketti

- Energiatodistuksen tietosisältö laajenee ja E-luvun laskentaperusteisiin tulee muutoksia
- Energiatodistuksen yhteyteen toistaiseksi vapaaehtoinen perustusparannuspassi
- Energiatodistuksen laatimisvelvollisuus laajenee suojeltuihin rakennuksiin ja yli 4 kk käytössä oleviin lomarakennuksiin
 - Julkisen elimen omistamalla tai käyttämällä rakennuksella on oltava energiatodistus koko ajan
- Rakennuslupamenettelyssä energiatodistusta edellytetään uudisrakennusten lisäksi laajamittaisissa korjauksissa ja hyötypinta-alan merkittävässä lisäämisessä
- Energiatodistus nähtäville kaikissa rakennuksissa asuinrakennuksia lukuun ottamatta
- Käyttöön on tarkoitus ottaa uudet energialuokat A0 ja A+
- Todistuksen laatijan käynti kohteessa voidaan eräissä tilanteissa korvata esim. videoyhteydellä.
- Energiatodistus voidaan päivittää yksinkertaistetussa menettelyssä, mutta tämä ei siirrä todistuksen päättymispäivää
 - Yksittäiset muutokset: ilmanvaihtokoneen, öljypolttimen tai oven vaihto
 - Päivitys perustuu perustusparannuspassissa yksilöityjen toimien toteuttamiseen
 - Päivityksessä hyödynnetään digitaalista kaksosta, jotakin sertifioitua menetelmää tai välinettä (esim. lämpökamerakuvaus, energiankulutuksen seurantajärjestelmät, älylämpömittarit)

EU:n tuomat muutokset RakL:n ilmastosääntelyyn (hiiliviilaus)

EPBD:n myötä myös ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuus laajentuu 1.1.2028 ja 1.1.2030. Lisäksi EU:n komissio antoi 16.12.2025 delegoidun säädöksen GWP:n (global warming potential) laskennasta.

- RakL:n muutokset:
 - Uusien erillispientalojen ja muiden uusien rakennusten lisääminen 38 § ilmastaselvitysvelvollisuuteen
 - Rakennuksen eri käyttötarkoitukseen käytettävien osien on sopeuduttava käyttötarkoitusero-alueen raja-arvoihin
 - Puolustusrakennuksiin ei sovelleta raja-arvoja
 - ilmastaselvitysvelvoitetta ei ole eikä raja-arvoja tarvitse noudattaa, jos rakennukselle ei vaadita energiatodistusta
 - Soveltaminen alkaa 1.1.2028 (lupahakemuksen päivä), erillispientalojen ja hyötypinta-alaltaan max 1000 m² "muiden rakennusten" osalta vasta 1.1.2030.

EU:n tuomat muutokset RakL:n ilmastosääntelyyn (hiiliviilaus)

Ilmastaselvitysasetuksen muokkaus vuoteen 2028 mennessä:

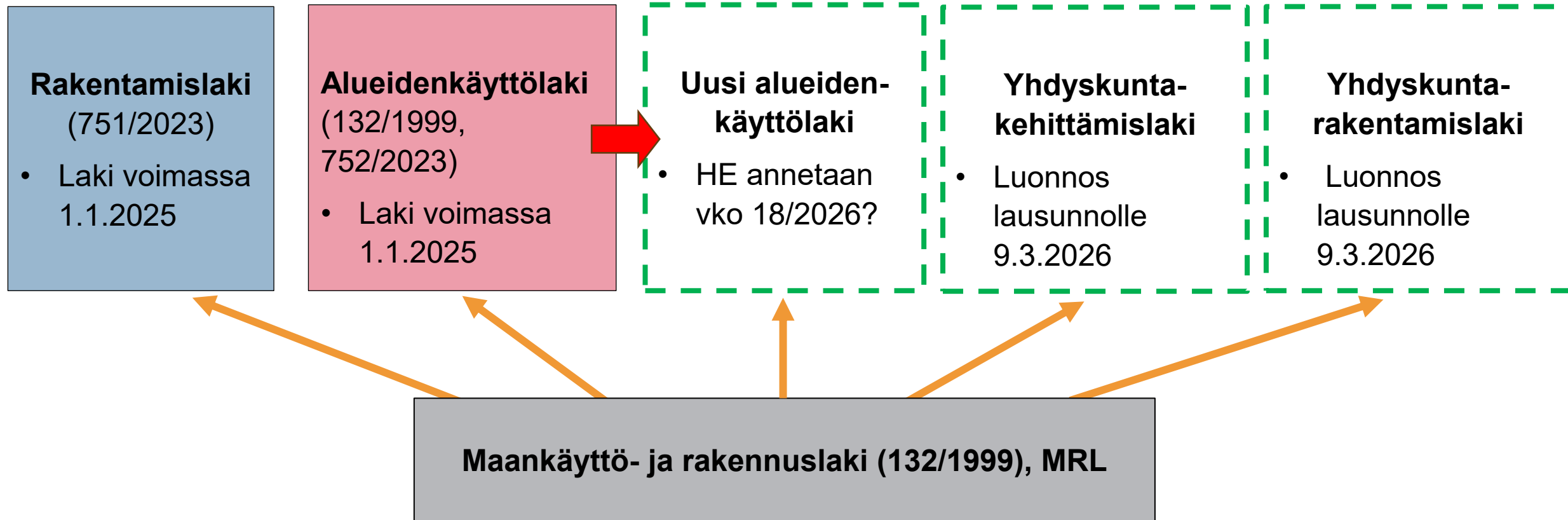
- A+ - energiatehokkuusluokkaan perusparantamiseen liittyvät muutokset
- EU-säädösten (rakennustuoteasetus, ekos suunnitteludirektiivi ja -asetus, energiamerkintäasetus) perusteella saatujen tietojen etusija vähähiilisyyden arvioinnissa suhteessa kansalliseen päästötietokantaan tai muihin yleisesti hyväksyttyihin menetelmiin nähden
- Rakennuksen kunnossa- ja ylläpidon sekä korjauksen päästöt sekä näiden laskentatapa (13 a – 13 c §)
- Kuljetusten päästöjen laskentatavan täsmennyksiä
- Energiana hyödynnettävien rakennusmateriaalien vaikutus hiilikädenjälkeen (korvaa muuta energiankulutusta)
- Raja-arvoasetuksessa viitatuissa erityistilanteissa annettavien tietojen raportointiohjeet (21 a §)
- Liitettä 1 tarkennetaan siten, etteivät tietotekniset järjestelmät ja taloautomaation järjestelmät ole mukana vähähiilisyyden arvioinnissa

Maanpuolustukselle tärkeiden tuotantolaitosten sijoittamislupa

- Luodaan pikakaista maanpuolustukselle tärkeille yksityisille tuotantolaitoksille
 - Kemikaaliturvallisuuslain lupien ja ilmoitusten nopeutettu käsittely
 - Puhtaan siirtymän hankkeiden sijoittamislupaa muistuttava lupamenettely, käsittelyaika 6 kk
 - Vain alueille, joilla ei ole ennestään asemakaavaa
 - RakL:iin perustuva oikeus valittaa käytännössä vain yhdesti
- Tuotantolaitoksen määritelmä:
 - Kemikaaliturvallisuuslaissa alue, jossa vaarallisia tai kemikaaleja valmistetaan, käsitellään tai varastoidaan
 - Lisäksi varautumisenäkökulmasta linnoitustöissä tarvittavia rakennustuotteita valmistavat tehtaat, droonitehtaat, rajaturvallisuuteen liittyvät hankkeet
 - Puolustusvoimain lausunto ratkaisee käytännössä, onko laitos säädösten piirissä vai ei
- Sijoittamisluvan edellytykset:
 - Pitkälti normaalit RakL yleiset edellytykset ja sijoittamisluvan edellytykset
 - Pääsyteitä oltava kaksi
 - Kemikaaliturvallisuuslain varoalueet täytyttävä, ei tarvitse olla hakijan omistuksessa
- Poikkeussäännöksiä, joilla yleisön tiedonsaantia voidaan rajoittaa
- Puolustusministeriön maanpuolustukselle tärkeäksi katsomalle tuotantolaitokselle voidaan antaa aloituslupa vakuutta vastaan jo ennen kun poikkeuslupa on tullut lainvoimaiseksi, vaikka rakentamisasiaa ei edes olisi käsitelty sijoittamislupamenettelyssä

Alueidenkäyttölaki, Yhdyskuntakehittämis- ja rakentamislaki

Rakentamisen ja alueidenkäytön uudistuva sääntely (tilanne 3/2026)



Alueidenkäyttölain valmistelun tilanne

Aikajana

- Lainvalmisteluhankkeen toimikausi 10.11.2023 – 31.12.2025
- Ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimikausi päättyi 30.9.2024 (ei yksimielinen).
- Esitys alueidenkäyttölaista oli lausuntokierroksella 16.5.–11.7.2025.
- Eduskuntaan viikko 18/2026, voimaan loppuvuonna 2026?
- Kun uusi alueidenkäyttölaki valmistuu, vanhan lain jäännös saa nimekseen "kaavojen toteuttamisesta annettu laki 132/1999"

Tavoitteet ja sisältö

- Alueidenkäyttölaki pääpiirteissään sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun.
- Uudistuksen tavoitteena on muun muassa vähentää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta sekä sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen (hallitusohjelma).
- Lisäksi: Kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistaminen, **tuuli- ja aurinkovoimarakentaminen**, vähittäiskaupan suuryksiköt, kaavaprosessin sujuvoittaminen ja muutoksenhakusäännösten tarkistaminen

Yhdyskuntakehittämis- ja yhdyskuntarakentamislakien tilanne

Yhdyskuntakehittämislakiin

- MRL 1 luku Kuntien maapolitiikka (5a ja 20 §)
- MRL 11 luku Tonttijako (78–82 §) MRL 12a luku
- MRL 12 a luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (91 a–p §)
- MRL 13 luku Maan luovuttaminen ja lunastaminen (92–103 §)
- MRL 14 luku Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (104–109 §)
- MRL 15 luku Kehittämisaluet (110–112 §)
- Lausunnot 9.3.2026
- Luonnoksessa uutta mm.:
 - maanomistajan vastuu osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin myös poikkeamisluvissa ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvissa
 - Kehittämiskorvauksen perustana oleviin kustannuksiin 15 vuoden aikaraja eteen ja taakse
 - Maapoliittisen ohjelman julkaiseminen
 - Katumaan ilmaissaantioikeuden poistaminen

Yhdyskuntarakentamislakiin

- Kunnossapitolain säännökset kokonaisuudessaan (1–21 §).
- MRL 12 luku Kadut ja muut yleiset alueet (83–91§)
- MRL 13 a § luku Hulevedet (103 a–o §)
- MRA 9 luku Kadut, puistot ja muut yleiset alueet (41–47 §)
- Lausunnot 9.3.2026
- Luonnoksessa uutta mm.:
 - Kunnan laadittava yleisen alueen kunnossapitosuunnitelma, joka valmisteltava vuorovaikutteisesti. Yleisten alueiden suunnittelussa huomioitava esteettömyys ja käytettävyys
 - Yleisen alueen toteuttamisvelvollisuus pehmeäkö
 - Yleisten alueiden vaativat taitorakenteet (sillat, tunnelit tukimuurit) suunniteltava laadukkaasti, pidettävä kunnossa ja niistä on ylläpidettävä tietoa
 - Yli 50 km/h kaduilla puhtaanapito kunnalle, tontinomistajan vastuut edelleen hyvin mittavat
 - Kaivutöiden ja johtojen sijoittamisen ohjaamisen helpottaminen ja menettelyjen selkeyttäminen
 - Seuraamusmaksu mm. luvattomiin kaivutöihin, luonnolliselle henkilölle max 5000 euroa, elinkeinonharjoittajalle max 2 x suoritettavan työn kokonaisarvo; ne bis in idem

Hallituksen esitys laiksi rakennusvalvonnan järjestämisestä

- Riittävä osaaminen ja yhtenäiset tulkinnot eri puolilla maata
- Rakennusvalvonnan resurssitehokas järjestäminen
- Palveluiden saatavuus
- Digitalisaation mahdollisuudet
- Arvioitu esittelyviikko 45/2026 -> Tavoite voimaantulolle 1.1.2027

Vuoden 2026 lakimuutoksia

Asuminen - Kiinteistönpito

Muutoksia tulossa seuraaviin lakeihin:

- 1) Asuntokauppalaki
- 2) Asunto-osakeyhtiölaki
- 3) Asumisoikeusasuntolaki
- 4) Asuinhuoneen vuokrauksesta annettu laki ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki

Asuntokauppalaki

- Asuntokauppalain uudistushanke (HE vko 39)
 - Rakentamisaikaiset ja sen jälkeiset vakuudet
 - Rakennustyön tarkkailija
 - Konkurssitilanteet

Aikataulu: hallituksen esitys vko 39

Asunto-osakeyhtiölain muutoshanke

- Taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asunnon hallintaanoton helpottaminen
 - Hallintaanotto tupakointikiellon tai toistuvien häiriöiden osalta
 - Hallintaanotto mahdollista myös lyhytvuokrauksesta aiheutuvien lisäkustannusten ja merkittävän haitan vuoksi
 - Osakkeenomistajan annettava tietoja, jos lyhytvuokraajalta vaaditaan vahingonkorvausta
 - Huoneistoon pääsystä sovittava edelleen ensisijaisesti omistajan kanssa
- Taloyhtiöiden hallittu alasajo
 - Yhtiön selvitystilaa ja rakennuksen luovutusta koskevan päätöksenteon helpottaminen
 - Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (esim. liikesiiven purkamiseksi)
 - Taloyhtiön konkurssisäännösten selkeyttäminen
- Latausmahdollisuuksien asentaminen taloyhtiöihin
 - Vastikkeen määräytyminen
 - Yhtiöön kuuluvat autopaikat mahdollisia myös yhtiön kiinteistön ulkopuolella

Asunto-osakeyhtiölain muutoshanke

- Muuta

- Osakehuoneiston vastikeperusteen muuttaminen käyttötarkoitusta muutettaessa nykyistä helpommin
- Yhtiön omien osakkeiden hankinta, lunastuslausekkeet koskemaan myös murto-osaisia saantoja
- Yhtiölle oikeus saada Maanmittauslaitokselta osakkaan osoite ja syntymäaika.
- Ikkunoiden kunnossapitovastuu osakkeenomistajalta yhtiölle kokonaan
- Muutoksia samalla myös asetukseen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010)
- Muutoksia myös tupakointiin taloyhtiössä, tupakkalain muutos, arvioitu esittelyviikko 22/2026

Aikataulu: Mietintö ollut lausunnolla loppuvuodesta 2026, arvioitu esittelyviikko 13/2026, voimaan arviolta kesällä 2026.

Asumisoikeuslain muuttaminen

- ASO-lakiin lisätään säännökset, jotka koskevat rajoituksista vapauttamista vajaakäyttö- ja konkurssitilanteessa sekä uusien asumisoikeussopimusten irtisanomista.
 - Asuntojen muuttaminen vuokra- tai omistusasunnoiksi
- Järjestysnumeroista luopumisen tavoitteena on yksinkertaista ASO-asunnon hakuprosessia ja madaltaa hakemiskynnystä.

Aikataulu: ASO-lain lausuntokierros keväällä 2026, arvioitu esittelyviikko 23/2026

Huoneenvuokralakien muuttaminen

- Asuinhuoneen vuokrauksesta annettuun lakiin useita muutoksia, mm.:
 - Vuokranantajan irtisanomisaikojen lyhentäminen ja erillisen lakisääteisen muuttopäivän poistaminen
 - Määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan sopimusten hybridimuotojen sääntelyn selkeyttäminen
 - Tupakointikielto-olettama
 - Sovittelu- ja tiedoksiantosäännöksiä
 - Vuokranantajan oikeus purkaa sopimus erittäin painavan syyn perusteella
 - Vuokrasuhteen päättymisen tai jatkumisen vuokralaisen kuollessa
 - Jäämistön siirtyminen vuokranantajalle erityistilanteissa (vuokralaisen poismuutto ja kuolema)
- Joitakin muutoksia myös liikehuoneiston vuokralakiin.

Aikataulu: Huoneenvuokralain muutoksen arvioitu esittelyviikko 12/2026, ollut lausunnolla 2025.

Vastuullisuus

EU-säätelyn myötä muutoksia mm.

- Luonnonsuojelulakiin
- Kuluttajansuojalakiin ja jätelakiin
- Kirjanpito- ja tilintarkastuslakiin
- Ekosuunnittelulakiin

- Luonnonsuojelulain muutos: ekologisen kompensaation lisäksi luonnonarvohehtaareita voi jatkossa käyttää myös yritysten ympäristövastuullisuuteen sekä yhteisöjen vapaaehtoiisiin luontotekoihin
 - Arvioitu esittelyviikko 18/2026
- Vihreän siirtymän kuluttajansuojadirektiivin ja tavaroiden korjaamisdirektiivin toimeenpano
 - Tarkkuusvaatimus vihreiden väittämien käyttämiseen: merkitystä mm. rakennustuotteiden ja talotekniikan valmistajille
 - Yhdenmukaiset merkinnät kestävyystakuusta ja monista muista asioista – lyhyehkö siirtymäaika
 - Pakkohoito mm. kodinkoneille – saattaa laajentua uusiin tuoteryhmiin
 - Toimeenpano kuluttajansuojalailla, jätelailla ja asetuksella kuluttajien kannalta sopimattomasta menettelystä markkinoinnissa ja asiakassuhteissa
 - Arvioitu esittelyviikko 9/2026; myöhässä.
- Kestävyysraportointivelvollisuuksien keventäminen (Omnibus I), toimeenpano mm. kirjanpitolaille
 - Velvoitteiden vähentäminen
 - Raportointivelvollisten piirin supistaminen noin 1/10:aan aiemmin aiotusta (liikevaihto > 450 milj., henkilöstö > 1000)
 - Kansallinen toimeenpano: arvioitu esittelyviikko 13/2026

EU:n ekosuunnitteluasetuksen vaikutukset

- EU:n ekosuunnitteluasetus (ESPR), voimaan 7/2024, korvaa siirtymäajan jälkeen ekosuunnitteludirektiivin.
 - Komission delegoiduilla asetuksilla tuoteryhmäkohtaisia tai horisontaalisia normeja yhä uusille aloille ja uusista aiheista (mm. rauta, teräs, huonekalut, kodinkoneet, aurinkosähkölaitteistot, ilmastointilaitteet ja tuulettimet, paikalliset tilalämmittimet, vesipumput ja maalit).
 - Vuoteen 2030 mennessä tulossa tuoteasetuksia 30 uudelle tuotteelle, lisäksi uudelleenkatselmoidaan vanhoja
 - Digitaalinen tuotepassi: tuoteryhmästä riippuen tuote-, erä- tai mallikohtainen dokumentti, johon voidaan koota tietoa tuotteen raaka-aineiden alkuperästä, mahdollisista haitta-aineista, korjattavuudesta ja kierrätettävyydestä sekä erinäisiä tunnistetietoja
 - Myymättä jääneiden tuotteiden hävittäminen: vaatteiden, vaatetustarvikkeiden ja kenkien tuhoaminen kielletään suuryrityksissä 19.7.2026 alkaen - komissiolla valtuus muuttaa liitettä VII jolloin sääntelymalli voi levitä uusiin tuoteryhmiin
 - yleinen "lievempi velvollisuus": kuluttajatuotteita käytöstä poistavien yritysten tulee omalla verkkosivullaan julkistaa poistotuotteiden määrät ja "kohtalo" - ei koske pien- ja mikroyrityksiä, ja keskisuuria yrityksiä koskee vasta 19.7.2030 alkaen
 - Tuotesuunnittelun vaatimukset (pyrkimys kestävyYTEEN, uudelleenkäytettävyyteen, korjattavuuteen, energia- ja resurssitehokkuuteen jne.).

Aikataulu: Kansallisen lainsäädännön arvioitu esittelyviikko 35/2026

Muuta

- Väylälakien uudistushanke (syksy 2026)
 - Kiinteistökohtaisen meluntorjunnan mahdollisuus
 - Infra-alan toimijoihin vaikuttavia muutoksia
- Jätelaista kiertotalouslaiksi – YM:n työryhmän mietintö 10.2.2026.
- Hankintalaki
 - Hallituksen esitys eduskuntaan 5.2.2026
 - EU-kynnysarvon ylittävä hankinta yleensä kilpailutettava uudelleen, jos vain yksi tarjoaja
 - Markkinakartoituksen tekemiseen kannustetaan
 - Suuremmat julkiset hankinnat jaettava osiin
 - Julkisten toimijoiden on useimmiten omistettava vähintään 10 % in-house-yhtiöstä kilpailuttamisen välttämiseksi

Kiitos!