

Seuraavaksi tässä tilassa:

Klo 14.00 - 14.45

AHVL muutokset Tampuurissa

Workshop

Koulutuspäivät 2026
by Tampuuri & Kodia

Tero Topra

Tampuuri Tuotepäällikkö

Noora Salokangas

Asiantuntija, Juristi, Kova ry.

Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta

Asuinhuoneiston vuokraamisesta annettu laki, eli 'Huoneenvuokralaki' tai AHVL.

- Suomen keskeinen vuokra-asumista koskeva laki
- Määrittelee vuokranantajan ja vuokralaisen oikeudet
- Antaa pelisäännöt
 - Vuokrasopimukselle
 - Vuokran maksamiselle
 - Huoneiston kunnolle
 - Vuokrasuhteen päättämiseksi

AHVL on alunperin tullut voimaan vuonna toukokuussa 1995 ja sen jälkeen vain pieniä teknisiä muutoksia.

Vuoden 2026 uudistus on huomattavasti aiempia muutoksia suurempi ja tulee voimaan
1.10.2026

Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta

AHVL sisältää sekä pakottavia että tahdonvaltaisia säännöksiä.

- **Pakottava säännös:** on noudatettava vaikka asiasta olisi vuokrasopimuksessa sovittu toisin. AHVL:ssä pakottavuus ilmaistaan usein siten että lainvastainen sopimusehto on mitätön. Sen sijaan suojatun osapuolen eduksi voidaan säännöksestä poiketa. Suojattu osapuoli voi olla joko vuokralainen tai vuokranantaja säännöksestä riippuen.
- **Tahdonvaltainen säännös:** lain säännös josta osapuolet voivat pätevästi sopia keskenään toisin. Jos asiasta ei sovita, sovelletaan lain oletussääntöä.

Uudet säännökset ja Tampuuri

Suunnitelma

AHVL-kehitysten alustava vaiheistus

Tampuurin kehityssuunnitelma vastaamaan huoneenvuokralain muutoksiin ja asukasviestinnän vaatimuksiin

Heti hyödynnettävissä

Vaihe 0

- Asukassivujen palvelupyynnöt olemassaolevien asukkaiden viestintäkanava-valintoihin (Tuotteistus).
- Loppulasku vakuuden käytön erittelyyn
- Uuden asukkaan ilmoitus vuokranantajalle lomakkeella

Viestintä & Sopimukset

Vaihe 1

- Asukkaan valitsemien viestintäkanavien tallentaminen (tarjous/sopimus)
- Asukkaan viestintäkanavien valinta sähköisellä tarjouslomakkeella
- Asumisen aikaiset muutokset viestintäkanaviin sähköisillä asukassivuilla
- Valittujen viestintäkanavien vienti sopimusdokumenttiin
- Sopimuskohtainen viestintätoiminto ("Todisteellisten" sähköisten viestien tuki).
- Valittujen viestintäkanavien huomiointi Tampuurien välisissä integraatioissa

Laskutus & Yhteystiedot

Vaihe 2

- Valittujen viestintäkanavien huomiointi vuokrantarkistuskirjeellä sekä kausilaskuilla
- Yhteystietojen määrävälein toistuva tarkastuspyyntö asukassivuilla
- Loppulasku sopimusliitteeksi
- Interaktiivinen viestintä FLAT-hakemukselle

Vakuushallinta

Vaihe 3

- Vakuuksien massapalautus-toiminto
- Valittujen kanavien hyödyntäminen muissa viestintätoiminnoissa (Viestintätyökalu)
- Asukassivuilla annettun sähköpostin vahvistaminen

Laajennukset

Vaihe 4

- Muut laskutyypit
- Lähetettyjen sähköpostien ja tekstiviestien palautteet Tampuurin yhteydenotolle

Heti hyödynnettävät ominaisuudet

Uuden asukkaan ilmoittamisen lomake

- Tuotteistettu lomake uuden asukkaan ilmoittamiseen. Lomakkeella voi ilmoittaa myös perusteen asunnossa asumiselle, eli "suhde päävuokralaiseen" -tiedon.
- Sisäänmuutto-ilmoitus luo Tampuuriin tehtävän käsiteltäväksi. Työnkulku mahdollistaa huollon palvelupyynnön tekemisen huoneistolle sekä maksumuutokset sopimukselle
- Käyttäjä luo henkilökortin ja lisää asukkaan sopimukselle.

Poismuuttavan asukkaan lomake palvelupyyntönä.

ILMOITA UUSI ASUKAS

Tällä lomakkeella voit jättää pyynnön uuden asukkaan lisäämisestä sopimukselle. Syötä alle muuttavan henkilön tiedot ja valitse lopuksi *Lähetä*.

Muuttopäivä *

19.9.2026

Sukunimi *

Testinen

Etunimi *

Teppo

☐ Asukas on täysi-ikäinen

Syntymäaika *

31.12.2009

Puhelinnumero

+35850112345678

Sähköpostiosoite

teppo@maili.fi

Suhde päävuokralaiseen *

Puoliso

Lisätiedot

Peruuta

Lähetä



Uusi asukas

Tehtävä 11

Perustiedot

Liittyvät asiat

Tehtävä luotu

18.09.2026 13:10

Luokka

Sopimukset

Tyyppi

Uusi asukas

Tehtävän tila

Avoin

Aihe

Puoliso, 18.09.2026

Tehtävän kuvaus

0 / 400

Määräaika

Ilmoittajan tiedot

Osapuoli



Topra Tero

Sopija, Maksaja, Asukas

Uuden asukkaan tiedot

Alta näet ilmoittajan antamat tiedot uudesta asukkaasta.

Sukunimi

Testinen

Henkilötunnus

-

Puhelin

+35850112345678

Sisäänmuuttopäivä

18.09.2026

Lisätiedot

-

Etunimet

Teppo

Syntymäaika

31.12.2009

Sähköposti

teppo@maili.fi

Suhde ilmoittajaan

Puoliso

Lisää uusi henkilö

Sopimus



Kaikkikatu 3 AS 9

01.01.2022 -

Sopimuksen osapuolet



Topra Tero

Sopija, Maksaja, Asukas

Käsittelijä

Ota käsittelyyn

Käsittelijä

Kommentit

0 / 400

Asukassivu Asukas

Työpapajankatu 8 A 2
24260 Salo

LASKU 16.9.2026

Työpapajatestiomistaja Testikatu 1 12345 Testilä		Tunnus 0205709-4
Pien Dag	Vittens Ref nr	
16.9.2026	80000 80021 05134	
Kassa Työpapajankatu 8 A 2 24260 Salo		
Laskelmaa Tililäppäpöytä		

Vakuus hyvitykseksi	15.09.2026	400,00
Selite	Eräntynyt	Kuittattu
Vuokra m2	03.08.2026	-400,00
	Kuittaukset yhteensä	-400,00
	Erotus	0,00

Maksettavaa

Selite	Eräntynyt	Summa
Vuokra m2	03.08.2026	60,00
Vesitasaus	15.09.2026	44,71
1.8.2026 - 31.8.2026		
	Yhteensä	104,71
	Maksettavaa yht.	104,71

Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer	IBAN Osuuspankki	FI4950009420028730	BIC OKOYFIHH
Saaja Mottagare	Työpapajatestiomistaja Testikatu 1, 12345 Testilä		
Maksajan nimi ja osoite Betalarens namn och adress	Asukassivu Asukas Työpapajankatu 8 A 2 24260 Salo		
Alekirjoitus Underskrift	Vilivstyskorke kerkolain mukaan KÄYTTÄÄNÄ KASSASSAAN VITENUMEROA		
Täältä nro Från konto nr	Vittensnumero Ref. nr	80000 80021 05134	Eräpäivä Förfallodag
		16.09.2026	Euro 104,71

TILISIIRTO, GIERING

Maksu välitetään osalle maksajayhteisön etujen mukaisesti ja sen maksajan ilmoittamien tilivierojen perusteella.

Betalningen förmedlas till mottagarens enligt vilkoren för betalningsförfordning och endast till det kontonummer som betaldaren anger.

Viestintä

Suunnitelma

Sähköisestä tiedoksiannosta kirjallista viestintää

Lakimuutoksen myötä sähköinen viesti tunnistetaan kirjalliseksi viestinnäksi, jos osapuolet yhdessä ovat sopineet viestimisestä sähköisissä kanavissa. Tämä mahdollistaa sähköisen viestinnän vuokrasuhdetta koskevissa ilmoituksissa.

Sähköinen viestintä on lainsäätäjän tunnistamaa kirjallista viestintää seuraavin edellytyksin

- Molempien osapuolien sitouduttava ”Yksilöllisesti ja kirjallisesti”
- Sähköisesti lähetetty viesti ”voitava tallentaa ja toistaa”
- Todisteellisen saannon vaihtoehtona voidaan käyttää sähköistä viestiä mikäli on sovittu yhteisesti kahdesta eri sähköisestä kanavasta (viestikanavasta ja herätekanavasta) ja lähetys tehdään näitä hyödyntäen.

Tuetut viestintäkanavat ovat:

- Kirje
- Sähköposti
- Asukassivut

Tuetut heräteviestikanavat ovat:

- Tekstiviesti
- Sähköposti

Sähköisestä tiedoksiannosta kirjallista viestintää

Sähköinen viestintä ei ole pakottavaa lainsäädäntöä vaan voidaan hyödyntää molempien osapuolien niin halutessa. Molempien osapuolien tulee pitää yhteystiedot ajan tasalla kun sähköisistä kanavista on sovittu.

Sähköisen viestikanavan käytössä asukkaan tulee

- Tietää mitä viestikanavaa valinta koskee, eli kanava pitää yksilöidä
- Tietää mihin kanavaa käytetään, eli ymmärtää että voidaan lähettää myös AHVL:n mukaisia ilmoituksia ja kehotuksia.
- Hyväksyä kanavan käyttö käyttötarkoitukseen

Esimerkki: sähköpostissa tapahtuva kirjeenvaihto ei tarkoita, että sähköpostia voidaan jatkossa käyttää vuokrasuhdetta koskeviin ilmoituksiin

Toteutus Tampuurissa

Viestintäkanavien tallentaminen

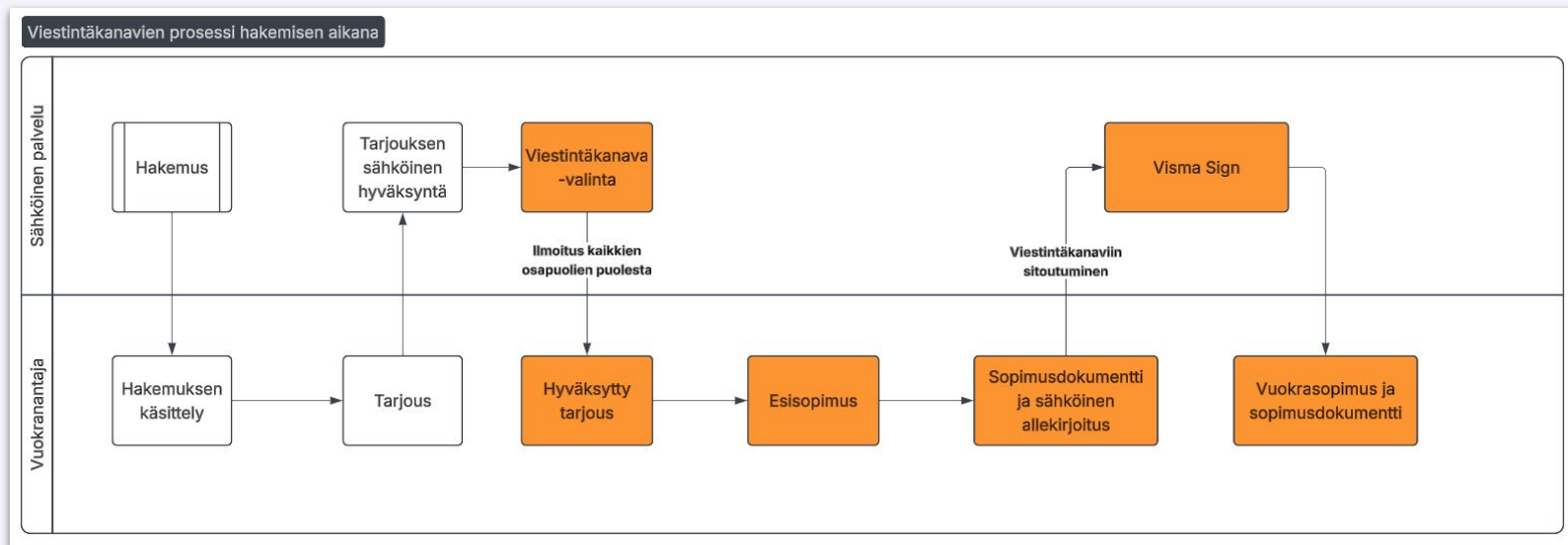
Vaikutukset Tampuurissa

Kehitystarpeita:

- Asumkaan tulee voida valita sähköinen viestintäkanava ja herätekanava.
- Tieto pitää tallentaa järjestelmään ja mahdollistetaan tieto osaksi allekirjoitettavaa sopimusdokumenttia.
- "Yksilöllisesti" termi tulkitaan niin että kanava valitaan jokaisen sopija-osapuolen osalta ja ei jätetä mahdollisia porsaanreikiä. Valinta yksilöi käytettävän kanavan sekä vuokrasopimuksen jota valinta koskee.
- Viestintäkanavia tulee voida ylläpitää:
 - Mahdollistetaan asiakaskohtaisesti mitkä kanavat tulevat valittaviksi.
 - Mahdollistetaan asiakaskohtainen brändi "OmaVisma" joka näytetään asukkaalle geneerisen asukassivu-termin sijaan
- Mahdollistetaan sopimuksen sähköinen viestintä sekä sähköinen vaihtoehto todisteelliselle saannolle.

Viestintäkanavien valinta

Hakemus - Tarjous - Sopimus - Allekirjoitus - Työnkulku



Viestintäkanavien tallentaminen hakemus-prosessissa

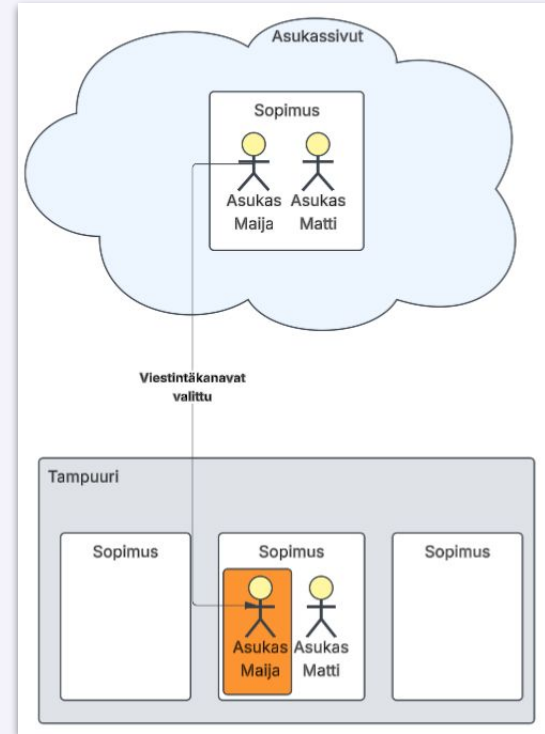
- Tampuurin hakemuksella ei kerätä tietoa, sillä vain osa hakemuksista johtaa sopimukseen.
 - Tietoa kysytään sähköisessä Tarjouksen hyväksymisessä "ennakkotietona" jonka yksi hakija toimittaa kaikkien osapuolien puolesta.
 - Tarjouksen hyväksynnästä tieto tallennetaan tarjoukselle osapuolikohtaisesti eli molemmille osapuolille samat kanavat.
 - Luotaessa Tarjouksesta sopimusta, tieto siirtyy sopimukselle ja osapuolille. Tietoa voidaan muokata sopimuksella ennen allekirjoitusta virkailijan toimesta.
 - Sopimusdokumenttiä varten luodaan tarvittavat kirjanmerkit jotta tieto voidaan nostaa Sopimuspohjaan allekirjoitettavaksi.
- molempien osapuolien sitoutuminen syntyy sopimuksen allekirjoitusvaiheessa

Viestintäkanavien valinta

Asukassivuilta osapuolikohtaisesti

- Asukassivuilla tehtynä valinta on aina osapuolikohtainen ja tallentuu Tampuurissa sopimuskohtaisesti osapuolelle.
- Lokimerkinnät sopimuksella todentavat kuka on tallennuksen tehnyt.
- Valinnat tulevat voimaan heti, ja jo seuraava Tampuurin lähetys käyttää niitä heti tallennuksen jälkeen.

Käytännön haaste: miten saadaan kaikki osapuolet tekemään viestintäkanavien valinnat?



Asumisen aikainen viestintäkanavien valinta

Asukassivuille on tarkoitus toteuttaa kolme erillistä moodia tiedon toimittamiseen ja valinta+käyttöönotto tehdään asiakaskohtaisesti:

- *Viestintäkanava-tietoa voi vain katsella, ei muokata*
- *Viestintäkanava-tietoa voi muokata vapaasti*
- *Viestintäkanavatietoa voi muokata ainoastaan jos ei aiemmin ole valittu.*

Myös virkailija voi tallentaa ja muokata kanavavalintoja sopimukselle esim. allekirjoitetun erillisen sopimusliitteen tai muun kirjallisen sopimisen perusteella.

Vaiheessa 2 asukassivulle lisätään määrävälein tehtävä osapuolen yhteystietojen tarkastuspyyntö missä asukas näkee myös tehdyn viestintäkanava-valinnan.

Toteutus Tampuurissa

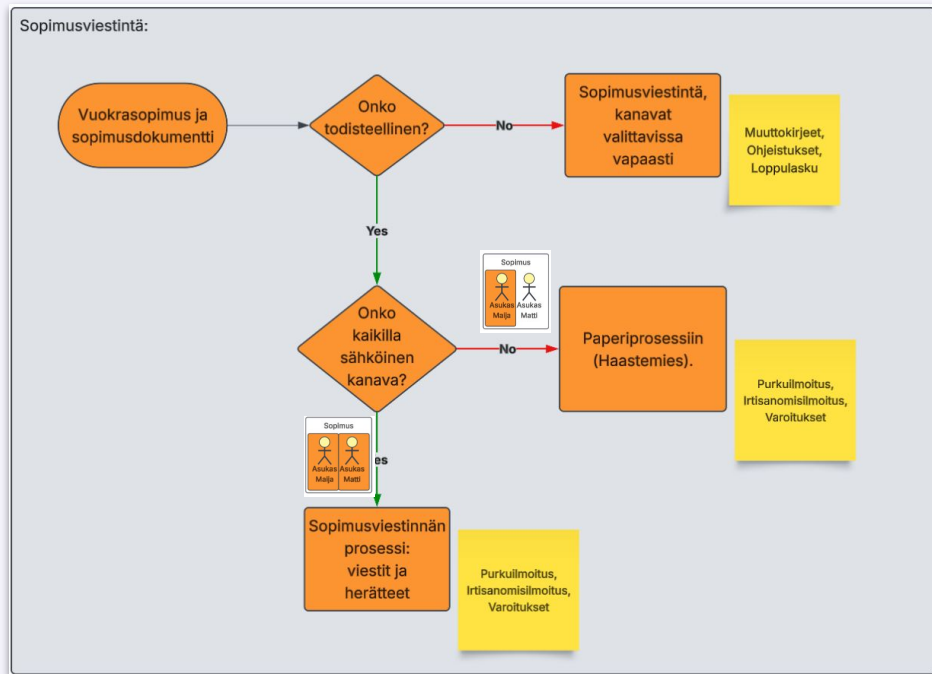
Viestintäkanavien hyödyntäminen

Vaihe 1: Sopimusviestintä, uusi toiminto

- AHVL:n myötä Tampuuriin tuodaan uusi toiminto **“Sopimusviestintä”**.
- Toiminto on tarkoitettu yksittäisen sopimuksen viestilähetyksiin, ei massalähetyksiin. Toiminto avataan sopimuslomakkeelta.
- Tyypillisiä käyttötapauksia ovat asiakaskohtaiset ilmoitukset:
 - Irtisanomisilmoitus
 - Purkuilmoitus
 - Varoitus
 - Muuttokirje
 - Mahdolliset muut...
- Sopimusviestinnän toimintoon voidaan kytkeä kirjanmerkittyjä viestipohjia, joista muodostetaan sähköiseen kanavaan lähetettävä PDF. Lähetetyistä viesteistä luodaan Tampuuriin osapuolikohtainen yhteydenotto minne luotu lähetetty viedään liitteeksi (“voitava tallentaa ja toistaa”)

Vaihe 1: Sopimusviestinnän toiminto

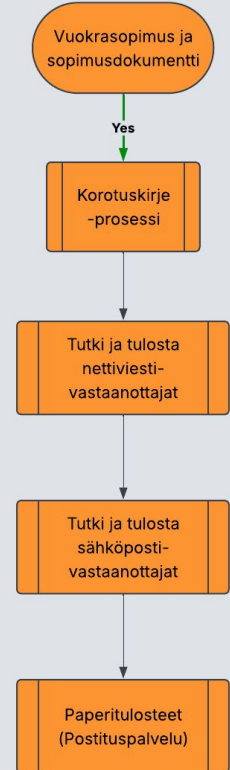
- Sopimusviestintä tunnistaa sopimukselle tallennetut viestintäkanavat
- Toiminnoissa tehdään valinta: onko kyseessä todisteellinen saanto, vai muuta viestintää.
- Jos on todisteellinen saanto, ja molemmilla osapuolilla on sähköinen viestintäkanava valittuna:
→ Tampuuri toimittaa viestit valittuihin sähköisiin kanaviin.
- Toisella osapuolella on sähköinen kanava ja toisella ei:
→ viesti ohjataan "paperiprosessiin":



Vaihe 2: Korotuskirjeiden tulostaminen

- Korotuskirjeiden tulostukseen luodaan nykyiselle *"Kuittien tulostus"* -toiminnolle rinnakkainen toiminto. Tämä siksi, että nykyinen toiminnallisuus sisältää ominaisuuksia joita uuteen ei aiota rakentaa.
- Uudessa kuittien tulostuksen toiminnossa tulkitaan aina siten, että jos toisella osapuolella on sähköinen kanava valittuna - se riittää:
 - Kyse ei ole todisteellisesta saannosta
 - Yhteisvastuullisten sopijaosapuolten välillä on tiedonantovelvoite.
 - Toki jos molemmilla on sähköinen kanava niin lähetetään molemmille sähköisesti.
- Sopimuksista luodaan luettelo, mistä puretaan lähetykset vaiheittain ensin sähköisiin kanaviin ja lopuksi paperitulosteiksi (PDF tai Postituspalvelu).

Sopimussuhteen aikainen viestintä:
vuokratarkistus



Muut AHVL muutokset

Muut lakimuutokset

- **Huoneistoon jäänyt omaisuus:** ilmoitusvelvollisuus asukkaalle + määräajan jälkeen voidaan hävittää.
 - Tampuurin kautta voidaan ilmoittaa. Ei ole todisteellinen saanto eikä ”vuokrasuhdetta koskeva ilmoitus”.
- **Huoneistossa käynti:** kohtuullisen ajan kuluttua ilmoituksesta vaikka vuokralainen ei olisi antanut lupaa.
- **Tupakointikielto oletukseksi,** mutta luvan voi saada pyytämällä
 - Vaikutus sopimuspohjiin?
 - Tupakointiluvan pyytäminen Tampuurin palvelupyynnöllä?
- **Häätöajan vuokra:** käräjäoikeuden päätöksellä voidaan velvoittaa maksamaan vuokraa tuomiopäivää seuraavan kuun loppuun.
 - Pyrkimys vähentää Käräjäoikeuksien ruuhkia
 - Tampuurin sähköisen haastamisen vaatimusteksteihin muutoksia
- **Uusi purkuperuste:** Muu erittäin painava syy

Muut muutokset

- **Lyhytaikainen vuokraus määritellään selkeämmin**
- **Hybridisopimukset:** voimassa ensin määräajan ja muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi
- **Vuokrasuhteen jatko vuokralaisen kuoleman jälkeen**
 - Yksin asuvan osalta vuokrasuhde ei siirry automaattisesti kuolinpesälle vaan päättyy 2kk vuokralaisen kuolemasta. Vuokrasuhteen jatko vaatii aktiivisia toimia kuolinpesältä.
- **Vuokrantajan irtisanomisaika:** 6kk irtisanomisaika lyhenee 4 kuukauteen.

Keskustelua

Keskustelua

- Muu erittäin painava syy: onko tarpeen luoda erillinen tallennusmahdollisuus tälle perusteelle? Onko järkevää tilastoida vai meneekö nykyisen "Muu syy" + selite -valinnan alle? Minkä verran näitä tapauksia voi olla?
- Hyvässä uskossa tehty lähetys: ei ole tietoa tai syytä epäillä että viesti ei saavuttaisi vastaanottajaa.
- Jos asukas tekee valintoja asukassivuilla, kuvitteleeko tekevänsä koko ruokakunnan puolesta? Yhdelle vai kaikille sopimuksilleen?
- Moniko paikallaolijoista aikoo sallia viestintä- ja herätekanavien tallentamisen vapaasti Asukassivujen kautta? Vai vaaditaanko aina esimerkiksi erillinen sopimus?
- Miten saadaan asukassivujen kautta molemmat osapuolet tekemään valinnat?
- Voiko asukassivu-viesti toimia herätteenä?
- Mikä olisi hyvä nimi sähköiselle tiedoksiannolle joka lähetetään lain vaatimalla tavalla?

Viestintäkanavat sopimuksella

Ohessa oikealla näkymä sopimuslomakkeelta missä Sopija-osapuolille on tallennettu viestintä- ja herätekanavat.

Toisessa kuvassa sopimuksen viestintäkanavien muokkaus-näkymä joka avataan sopimukselta. Näkymässä voi tallentaa myös perusteen asunnossa asumiseen.

Sopimuksen osapuolten tiedot			
Osapuoli	Viestintäkanava	Herätekanava	Peruste asunnossa asumiseen
Meikäläinen Matti Sopija, Maksaja, Asukas	Sähköposti	Tekstiviesti	Päävuokralainen
Meikäläinen Emeritus Sopija, Maksaja, Asukas	Kirje		Päävuokralainen

Tallenna Sulje

Kohde					
9681 Kiinteistö Oy Järvenpää A 3 (2 H + K 65m²)					
Sopimusosapuolet					
	Sopija	Maksaja	Asukas	Edunv.	Aliv.
Meikäläinen Matti [ID]9879	☒	☒	☒	☐	☐
Viestintä: Sähköposti Heräte: Tekstiviesti					
Meikäläinen Emeritus [ID]942F	☒	☒	☒	☐	☐
Viestintä: Kirje Heräte: -					

Kiitos!