Asunto-osakeyhtiölain tuoreet muutokset

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

Tapio 29.10.2026



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Asunto-osakeyhtiölain muutokset (voimaan 1.10.2026)

KIINTEISTÖ LIITTO

Lakimuutos sisältää mm. seuraavia ehdotuksia

- Mahdollistetaan osakeomistus toisen maalla sijaitseviin autopaikkoihin
- Täsmennetään lunastusta koskevaa sääntelyä
- Tuodaan lakiin tilapäinen vesikustannusten jakoperuste vesimittarin vikaantuessa
- Täsmennetään kunnossapitoa, huolenpitoa ja muutostyöoikeutta
- Tarkennetaan osakehuoneistoon pääsyä koskevaa sääntelyä
- Ajantasaistetaan yhtiökokoussääntelyä
- Helpotetaan latauspistepäätöksentekoa autopaikoilla säätämällä vastikeolettamasta vastikeperusteen puuttuessa yhtiöjärjestyksestä

KIINTEISTÖ LIITTO

...2

- Laajennetaan sekä yhtiön että osakkaan tiedonsaantioikeuksia
- Kehitetään hallintaanottosääntelyä sekä perusteiden että menettelyn osalta
- Säädetään yhtiölle oikeus tyhjentää osakehuoneisto ja tiloja hylätystä omaisuudesta
- Vahvistetaan erityisen tarkastuksen sääntelyä
- Tarkennetaan vastikkeetonta omien osakkeiden hankintaa
- Täsmennetään asunto-osakeyhtiöiden konkurssisääntelyä ja kevennetään hallittua alasajoa

KIINTEISTÖ LIITTO



Lyhyet nostot tärkeimmistä muutoksista

KIINTEISTÖ LIITTO

Kunnossapito ja huolenpito täsmentyy

- **Kunnossapito**vastuuta koskevat muutokset
  1. Yhtiölle kunnossapitovastuu myös **ikkunoista** kokonaisuudessaan (ikkunat, ikkunarakenteet ja muut osat, tuuletusluukut, tiivisteet ja helat) 4:2
  2. Osakkaan kunnossapito- ja kustannusvastuu **muutostyöstä** nimenomaisesti lakiin (5:1)
- Osakkaalle **huolenpito**vastuu myös **käytettävissään** olevista **yhtiön tiloista** (4:3.1§)
  - Koskee mm. maantasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja
- Osakkaan **ilmoitusvelvollisuus** yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta **laajenee** kattamaan kaikki osakkaan huolenpitovastuulle kuuluvat tilat ja alueet (4:8.2§)

KIINTEISTÖ LIITTO

Vastikeperuste & käyttötarkoitusmuutos

- Kaikkien osakkaiden suostumusta ei tarvita käyttötarkoitusmuutosten yhteydessä tehtävään vastikeperusteen muutokseen, kun
  - Vastikeperuste muutetaan vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa korkeinta yhtiövastikeperustetta ja
  - Muutosta kannattaa vähintään **4/5** yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston osakkaan osakkeista ja äänistä
- Huom! Yhdenvertaisuus
- Ei koske ”vanhoja” käyttötarkoitusmuutoksia

KIINTEISTÖ LIITTO



Vikaantunut vesimittari (3:4a)

- Lakiin väliaikainen vesivastikeperuste mittarin vikaantuessa
- Huom! Jos mittari vikaantuu, tulee yhtiön viivytyksettä ryhtyä korjaustoimiin
- Vesikustannukset jaetaan kyseisen huoneiston osalta **luotettavasti arvioitavan kulutuksen** perusteella
  - jako voi perustua esim. henkilölukumäärään
  - jos asukasmäärä ja kulutus säilynyt vuosia suunnilleen samana, perusteeksi voidaan ottaa myös aiempi kulutus

KIINTEISTÖ LIITTO



Muutos kustannusvastuuseen

- Tiettyihin huoneistoihin kohdistuvasta, vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta *sekä uudistuksen kunnossapidosta* aiheutuvien *merkittävien kulujen* kattamiseksi peritään vastiketta vain ko. huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta (6:32.5)
- Vastaava muutos myös muuta uudistusta koskevaan säännökseen (6:33§)



KIINTEISTÖ LIITTO

Osakkaan tiedonsaantioikeus

- **Osakkaalla** oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta **osakehuoneistoaan** koskevasta asiakirjasta
  - Olemassa oleva asiakirja
  - Merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon taikka niistä aiheutuvien kustannusten, osakkaan oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisen kannalta
  - Esim. kunto- ja vahinkoraportti, korjaustapaehdotus, valvojan lausunto, korjaussuunnitelmat, piirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat, tieto häiriöistä. Voi rajoitetusti koskea naapurihuoneistoa (esim. naapurin vesivahinko, jos perusteltua selvittää leviämistä osakkaan huoneistoon)

KIINTEISTÖ LIITTO



Osakkaan tietojenantovelvollisuus

- Uusi velvollisuus koskee osakasta, joka antanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi
  - Huom! Koskee kaikkea luovuttamista (ei pelkästään esim. lyhytvuokrausta)
- Osakkaalla on velvollisuus huolehtia siitä, että hänellä on **tarvittavat tiedot** huoneiston käyttöoikeuden saaneesta
  - Yhteystiedot, joista tavanomaisin keinoin tavoitettavissa
- Osakkaan on annettava tiedot yhtiön pyynnöstä
  - Tietopyyntö on perusteltava
  - Esim. vahinkojen selvittäminen ja korvausvaatimuksen esittäminen

KIINTEISTÖ LIITTO

Hallintaanottoperusteisiin muutoksia

- Uusia hallintaanottoperusteita
  - Asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaalle asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa (8:2.1.4)
  - Osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy
- Lisäksi 6-kohta selkiytetään: osakas tai muu huoneistossa asuva” ei noudata mitä *terveyden* tai järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
  - Puuttuminen mm. viranomaisen tupakointikiellon rikkomiseen selkiytyy

KIINTEISTÖ LIITTO



Lyhytvuokrausta koskeva hallintaanottoperuste

- Nostoja HE:stä
  - Lyhytvuokrausta ei ole määritelty lainsäädännössä (kaavamainen määritys ei HE:n mukaan tarpeen)
  - Lyhytvuokraaminen vastoin rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta voi samalla täyttää hallintaanottoperusteen
  - Tapauskohtainen kokonaisarvio, ei tarkastella yksittäisten käyttäjien toimintaa vaan kokonaisuutta
  - Käytännössä edellyttää toistuvaa lyhytvuokrausta
  - Huomioon haitan arvioinnissa se, rajoittaako tai vaikeuttaako se muiden huoneistojen käyttöä
  - Ravan yhtiöön lainvoimaisesti kohdistama kehotus ja uhkasakko huomioon arvioinnissa

KIINTEISTÖ LIITTO



5 ja 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy

- Edellytykset HE:n mukaan
  - Häiriö jatkuvaa tai toistuvaa JA
  - Soveltumatonta rakennuksen/muiden huoneistojen käytön kannalta JA
  - Vaikuttaa muiden elämään tai tilojen käyttöön
  - Huom! Peruste soveltuu lyhytvuokraukseenkin
- Esimerkkejä tyyppitilanteista
  - Osakkaan tai asukkaan vieraat aiheuttavat toistuvasti haittaa tai häiriötä muualla kuin osakehuoneistossa taikka vahinkoa yhtiön omaisuudelle
  - Liikehuoneiston haltija (ei osakas/asukas) rikkoo säädettyä hallintaanottoperustetta

KIINTEISTÖ LIITTO



Tiedoksiantoon lisäkeinoja

- Varoitus ja yhtiökokouspäätös tiedoksi
  - Kuten haaste
  - Muuten todistettavalla tavalla (mm. todistajan läsnäollessa, vastaanottokuittaus)
  - **Sähköinen tiedoksianto**



KIINTEISTÖ LIITTO

Sähköisen tiedoksiannon edellytykset

- Sähköpostiosoite ilmoitettu yhtiökokouskutsun toimittamista varten ja
- Lähettäjän tiedossa ei ole esim. ikääntymiseen, vammaan tms. liittyvää estettä käyttää kanavaa
  - Esteitä esim.
  - Edunvalvonta
  - Sairauden tai vamman aiheuttama tosiasiallinen este sähköisen viestintäkanavan käyttöön
  - Pitkäaikainen sairaalahoito, vankila tms.

➢ Yhtiöllä ei aktiivista selonottovelvoitetta

  ➢ Ulkoisesti havaittavat tiedot hallintaanottomenettelyn yhteydessä huomioitava

KIINTEISTÖ LIITTO

Sähköinen tiedoksianto

- Ilmoitus toimitetaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen AHVL 13.2 mukaiseen viestintäkanavaan JA lähettämällä heräteviesti sähköisessä viestintäkanavassa
- Heräteviesti
  - Toimitetaan toiseen sähköiseen kanavaan
  - Ilmi vähintään varoituksen saatavillaolo. Suositellut lisätiedot:
    - Toimitusosoite
    - Lähetysaika
    - Lähettäjä

KIINTEISTÖ LIITTO



…2

- Tiedoksisaanti tapahtuu kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä
  - Jos useita heräteviestejä, laskenta ensimmäisestä
  - Yhtiöllä näyttötaakka lähettämisestä
  - Lisätoimiin ryhdyttävä, jos vastaanotetaan virheilmoitus tai muuten voidaan helposti havaita, ettei viestiä ole toimitettu
- Lyhytvuokrausta koskevan hallintaanottoperusteen osalta tiedoksiantoja ei toimiteta lyhytvuokralaisille (HE s. 186)

KIINTEISTÖ LIITTO

Joustoa yk-päätöksen tiedoksiantoaikaan

- Nykytila
  - Kotimaisissa tiedoksiannoissa hallintaanottopäätös annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa yhtiökokouksesta
  - Rajat ylittävissä tiedoksiannoissa päätöksen tiedoksiantamista haettava 60 päivän kuluessa yhtiökokouksesta
- Muutoksen jälkeen yhtiökokouspäätös on annettava tiedoksi viipymättä
  - Olettamana on, että yhtiö toimii ripeästi



KIINTEISTÖ LIITTO



Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, osat 1–2

- Vertaansa vailla oleva apuväline asunto-osakeyhtiölain tulkintaan.
- Selittää ja taustoittaa lain pykälä pykälältä ja arvioi kattavasti alan oikeuskäytäntöä.
- 1.10.2026 voimaan tullut lakimuutos huomioitu ja uudet säännökset kommentoitu!
- Kirjoittajina kokeneet kiinteistöjuridiikan ammattilaiset: OTM **Marina Furuhjelm**, OTM **Rasmus Kanerva** ja VT, OTM **Aki Rosén**.

Lue lisää ja tilaa:

kiinteistomedia.fi/tuote/asunto-osakeyhtiolaki-kommentaari

Uudistetut VASTUUNJAKO®-oppaat – Mukana 2026 lakimuutos!







Tutustu koko valikoimaan ja tilaa: **Kiinteistomedia.fi**

Kysymyksiä/kommentteja?

KIINTEISTÖ LIITTO

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

KIINTEISTÖLIITTO Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-MEDIA

Suomen Kiinteistölehti

Kiinko

talokeskus Est. 1923

KTI

UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

KIINTEISTÖ LIITTO