

Asunto-osakeyhtiölain muutokset

Webinaari 7.9.2026

Vanhempi lakimies Minna Anttila



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

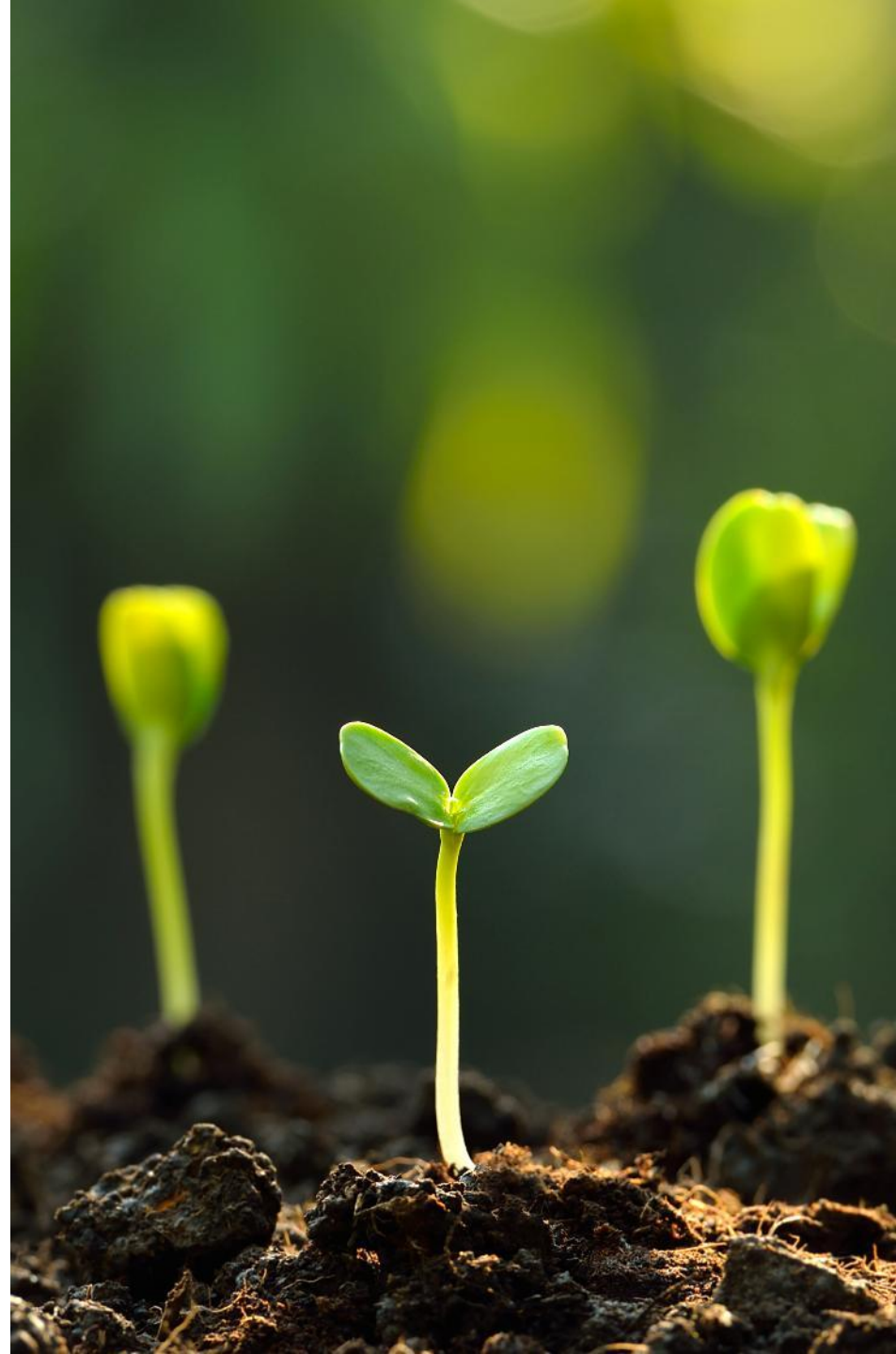
Sisältö

- Kunnossapitovastuun muutokset
- Osakkaan tiedonantovelvollisuus
- Osakkaan vastuu muutostyöstä
- Viallinen vesimittari ja vesivastike
- Yhtiökokousskutsu
- Tiedonsaantioikeudet
- Muutokset hallintaanottoon
- Huoneistokäynnit ja tilojen tyhjentäminen



Muutokset

- Asunto-osakeyhtiölaki muuttuu monilta osin
- Lakia ajantasaistettu
- Muutoksia sovelletaan 1.10.2026 alkaen



Kunnossapitovastuu



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kunnossapitovastuu ikkunoista

NYT:

Yhtiö vastaa uloimman ikkunan lasin, karmin, karmin ulkopinnan kunnossapidosta

Osakas vastaa sisempien ikkunalasien, karmin sisäpinnan, sisäpuutteen ja tiivisteiden kunnossapidosta

1.10.2026 alkaen:

Yhtiö vastaa **ikkunoista** kokonaisuudessaan:

- ikkunat, ikkunarakenteet ja muut osat,
- tuuletusluukut,
- tiivisteet ja helat,
- kiinteät ja muut vastaavat hyttysverkot

Osakkaan huolenpitovastuu

- **Nyt:** Osakkaan täytyy hoitaa huoneistoaan huolellisesti
- **1.10.2026 alkaen:**

Osakkaalle **huolenpitovastuu** myös **käytettävissään** olevista **yhtiön tiloista**

- mm. huoneiston käyttöön annetut rajatut piha-alueet ja huoneistokohtaiset varastotilat
- Huom! Osakkaalla ei edelleenkään kunnossapitovelvollisuutta eikä muutostyöoikeutta em. tiloissa
- **Osakkaan on ilmoitettava yhtiölle myös osakkaan käytössä olevissa tiloissa havaitsemastaan viasta, jonka korjausvastuu on yhtiöllä**

Osakkaan tietojenantovelvollisuus



KIINTEISTÖ
LIITTO

Osakkaan tietojenantovelvollisuus

- Uusi velvollisuus koskee osakasta, joka on antanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi
 - Koskee kaikkea huoneiston luovuttamista, esim. vuokrasopimus, muu oikeus asua tai käyttää muuten huoneistoa, ei pelkästään esim. lyhytvuokraus
- Osakas velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on **tarvittavat tiedot** huoneiston käyttöoikeuden saaneesta henkilöstä
 - Huoneistoa käyttävän henkilön yhteystiedot, joista tämä on tavanomaisin keinoin tavoitettavissa

Osakkaan tietojenantovelvollisuus

- Osakkaan on annettava huoneistoa käyttävän henkilön tiedot yhtiölle yhtiön pyynnöstä
 - Yhtiön on perusteltava tietopyyntö
 - esim. vahinkojen selvittäminen ja korvausvaatimuksen esittäminen

Osakkaan vastuu muutostyöstä



KIINTEISTÖ
LIITTO

Muutostyö osakashallintaisessa tilassa

- Lakiin on kirjattu muutostöiden kunnossapito- ja kustannusvastuuta koskeva jo ennestään noudatettu periaate
- Osakas vastaa:
 - muutostyön kunnossapidosta
 - muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista,
 - Yhtiö vastaa kuitenkin jatkossakin sellaisista asennuksista/korjauksista, jotka rinnastuvat yhtiön toteuttamiin ja joita yhtiö on voinut valvoa

Muutostyö yhtiön tilassa

- Osakkaan vastuu koskee myös niitä muutostöitä, joita osakas on tehnyt yhtiön tiloissa
- Osakas vastaa
 - muutostyön kunnossapidosta
 - muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista,
 - Yhtiö vastaa kuitenkin jatkossakin sellaisista asennuksista/korjauksista, jotka rinnastuvat yhtiön toteuttamiin ja joita yhtiö on voinut valvoa

Vastikkeet – vikaantunut vesimittari



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vikaantunut vesimittari

- Lakiin uutena asiana **väliaikainen** vesivastikeperuste mittarin vikaantuessa
- Huom! Jos mittari vikaantuu, täytyy yhtiön viivytyksettä ryhtyä korjaustoimiin



Vikaantunut vesimittari

- Kyseisen huoneiston vesikustannukset peritään väliaikaisesti **luotettavasti arvioitavan kulutuksen** perusteella
 - esim. henkilölukumäärään perustuva maksu
 - jos asukasmäärä ja kulutus säilynyt vuosia suunnilleen samana, perusteeksi voidaan ottaa myös aiempi kulutus



Ympäristövaliokunnan mietintö 7/2026vp

” Valiokunta korostaa, että 3 luvun 4 a §:stä ilmenevää mittareiden vikaantumista koskevaa toimintatapaa sovelletaan kaikkiin vesimittareihin niiden asentamisajankohdasta riippumatta”



Yhtiökokouskutsu



KIINTEISTÖ
LIITTO

Yhtiökokouksen toimittaminen

- Kirjallinen **kokouskutsu** toimitetaan jokaiselle osakkaalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen
 - Muu tietoliikenneyhteys poistettiin, sitä ei käytännössä ollut mahdollista ilmoittaa HTJ:hin
 - Osakas voi **ilmoittaa yhteystiedon** tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin
- Jos osakehuoneistorekisterissä on sekä osakkeenomistajan posti- että sähköpostiosoite, yhtiö voisi päättää kumpaa käyttäen se kirjallisen kokouskutsun toimittaa

Erityiskysymyksiä kokouskutsusta

○ Voidaanko kutsu toimittaa OmaPostiin? -KYLLÄ

- Osakas on voinut valita digipostin ensisijaiseksi toimitustavaksi kaikille lähettäville, tällöin kutsu voidaan toimittaa hänelle digipostina

○ Voiko sähköpostitse toimitettu kutsu sisältää linkkejä? - KYLLÄ

- Kutsu voidaan lähettää sähköpostitse niin, että viesti sisältää linkin esimerkiksi erilliselle verkkosivulle avautuvaan kutsuun.
- Sähköpostiviestistä täytyy käydä ilmi, että kyseessä on yhtiökokouskutsu ja että osakkaalla on mahdollisuus tutustua linkin kautta aukeavaan kutsuun.
- Kutsun avaamiseksi ei kuitenkaan voi edellyttää rekisteröitymistä tai kirjautumista sellaiseen erityiseen palveluun, jonka käyttöä osakkeenomistaja ei itse ole jo ennalta hyväksynyt tai jollaista tämä ei itse ole ennalta ottanut käyttöönsä.

Osakkaan tiedonsaantioikeus



KIINTEISTÖ
LIITTO

Osakkaan tiedonsaantioikeus

- **Nyt:** Osakkaalla on oikeus saada tieto hallituksen, päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta
 - Osakkaan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti
- **1.10.2026 alkaen lisäksi:** Osakkaalla oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoon koskevasta asiakirjasta
 - Osakkaan pyyntö
 - Osakkaan yksilöitävä asiakirja

Minkälainen asiakirja?

- Olemassa oleva asiakirja
- Asiakirjalla merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon taikka niistä aiheutuvien kustannusten, osakkaan oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisen kannalta



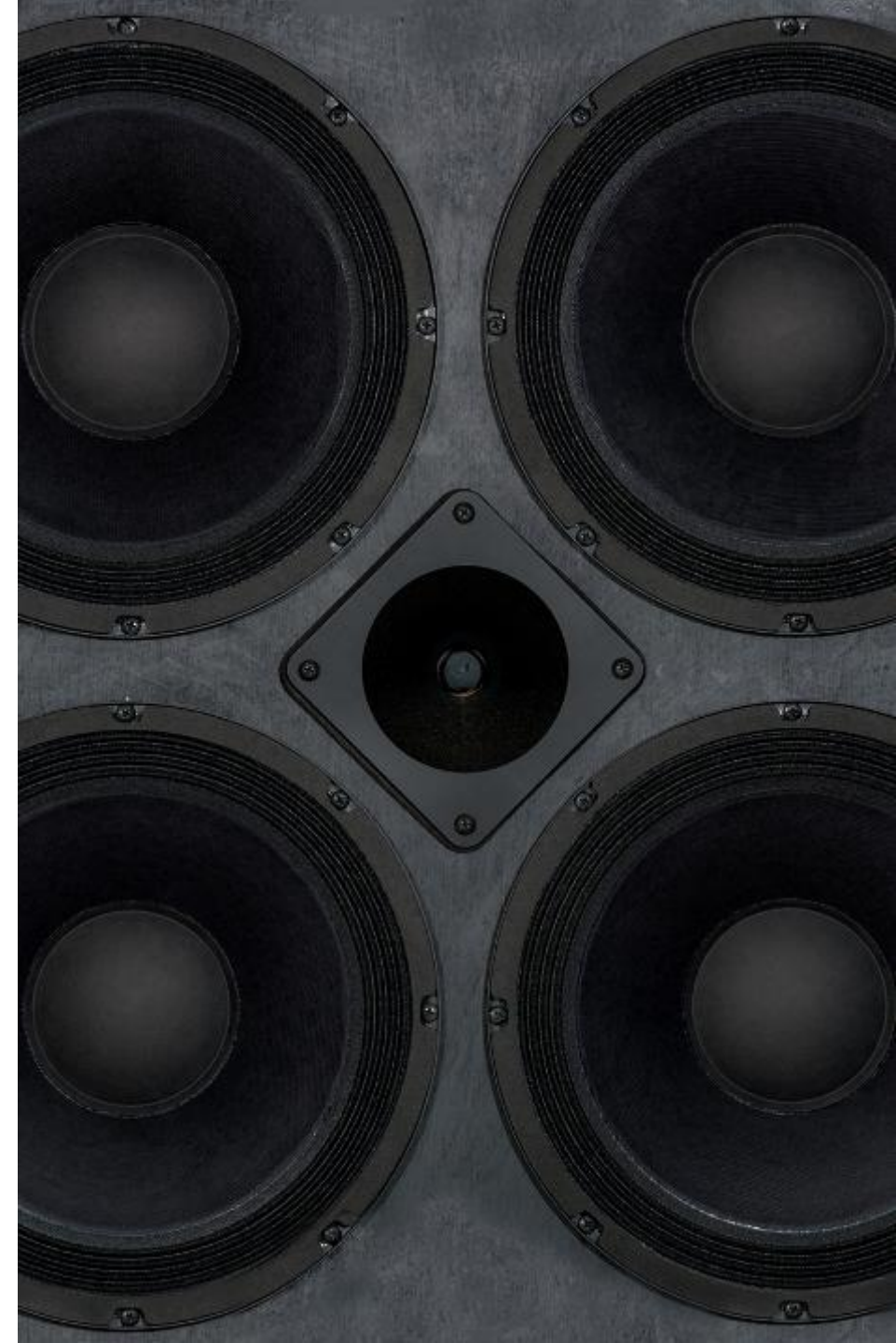
Minkälainen asiakirja?

- Esimerkiksi:
 - kunto- ja vahinkoraportti,
 - korjaustapaehdotus,
 - valvojan lausunto, korjaussuunnitelmat,
 - piirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat,
 - tieto häiriöistä
- Asiakirja voi rajoitetusti koskea naapurihuoneistoa (esim. naapurin vesivahinko, jos perusteltua selvittää leviämistä osakkaan huoneistoon)



Tieto häiriöilmoituksista

- Osakkaalla oikeus saada tietoa siitä, minkälaisista häiriöistä on ilmoitettu ja milloin häiriöitä on ilmennyt
- Ei oikeutta saada
 - Tietoa ilmoituksen tekijästä (paitsi ilmoittajien suostumuksin)
 - Kopiota häiriöilmoituksista



Voiko yhtiö periä maksun?

- Yhtiö voi periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun, huomioitava:
 - Asiakirjan yksilöinti ja hakeminen
 - Tulostus- ja postitus
 - Luottamuksellisten tietojen poistaminen
- Vastattava todellisia kustannuksia



Rajoitukset

- Osakkaalla **ei** oikeutta saada asiakirjaa, jos se tuottaa yhtiölle olennaista haittaa
 - Salassapidettävät henkilötiedot tai liikesalaisuudet voivat estää tiedonannon, esisijaisesti tiedot kuitenkin peitetään/poistetaan



Yhtiön tiedonsaantioikeus Maanmittauslaitokselta



KIINTEISTÖ
LIITTO

Yhtiön tiedonsaantioikeus

- **Yhtiöllä** oikeus saada maanmittauslaitokselta osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta (2 luvun 15.3 §)
 - Ei tarvetta perustella käyttötarkoitusta
 - Olettamana, että yhtiöllä on hallinnon hoitamiseen liittyvä asianmukainen tarve ja peruste tiedon käyttämiseen
 - Yhtiössä tietojen käyttö ja luovuttaminen tietosuoja-asetuksen ja -lain mukaisesti

Muutokset hallintaanottoon



KIINTEISTÖ
LIITTO

Lyhytvuokrausta koskeva hallintaanottooperuste

- 1.10.2026 voimaan asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrausta koskeva huoneiston hallintaanottooperuste
- Asuinhuoneiston hallintaanotto mahdollinen, jos lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaalle **asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa**
- Hallintaanottooperusteella täytyy kuitenkin aina olla yhtiössä vähäistä suurempi merkitys!



Lyhytvuokrausta koskeva hallintaanotto peruste

- Lyhytvuokrausta ei ole määritelty lainsäädännössä
- Rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen lyhytvuokraus voi täyttää hallintaanotto perusteen
- Tapauskohtainen kokonaisarvio, ei tarkastella yksittäisten käyttäjien toimintaa vaan kokonaisuutta
- Käytännössä edellyttää toistuvaa lyhytvuokrausta
- Huomioon haitan arvioinnissa se, rajoittaako tai vaikeuttaako se muiden huoneistojen käyttöä
- Arvioinnissa huomioon Rakennusvalvonnan yhtiöön lainvoimaisesti kohdistama kehoitus ja uhkasakko



Muita muutoksia hallintaanottoperusteisiin

- Jo ennestään hallintaanotto on mahdollinen mm., jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää
- 1.10.2026 alkaen hallintaanotto on mahdollinen paitsi osakkaan/asukkaan rikkoessa järjestystä koskevia säännöksiä ja määräyksiä yhtiön tiloissa (kuten aiemminkin), myös **terveyttä koskevien määräysten rikkomisen vuoksi**
 - Esim. tupakointikiellon rikkomiseen puuttuminen
- Lisäksi perusteena voi 1.10.2026 alkaen olla em. perusteisiin rinnastuva erittäin painava syy

Mikä on em. kohtiin rinnastuva erittäin painava syy?

- **Esimerkkejä tyyppitilanteista:**
 - Osakkaan tai asukkaan vieraat aiheuttavat toistuvasti haittaa tai häiriötä muualla kuin osakehuoneistossa taikka vahinkoa yhtiön omaisuudelle
 - Liikehuoneiston haltija (ei osakas/asukas) rikkoo järjestystä tai terveyttä koskevia säännöksiä ja määräyksiä
- **Edellytyksinä:**
 - Häiriö jatkuva tai toistuvaa JA
 - Soveltumatonta rakennuksen/muiden huoneistojen käytön kannalta JA
 - Vaikuttaa muiden elämään tai tilojen käyttöön
 - Huom! Tämä peruste soveltuu lyhytvuokraukseenkin

Tiedoksiantoon lisäkeinoja

- Varoitus ja yhtiökokouspäättös tiedoksi osakkaalle ja vuokralaiselle/muulle asukkaalle
 - Kuten haaste
 - Muuten todistettavalla tavalla
 - **Sähköinen tiedoksianto (uusi tapa)**



Sähköisen tiedoksiannon edellytykset

- Jos sähköpostiosoite ilmoitettu yhtiökokoukseen toimittamista varten
 - Ei saa käyttää, jos tiedossa on esim. ikääntymiseen, vammaan tms. liittyvää este käyttää kyseistä viestintäkanavaa
 - Esteitä esim.
 - Edunvalvonta
 - Sairauden tai vamman aiheuttama tosiasiallinen este sähköisen viestintäkanavan käyttöön
 - Pitkäaikainen sairaalahoito, vankila tms.
- Yhtiöllä ei aktiivista selonottovelvoitetta
- Ulkoisesti havaittavat seikat huomioitava

Sähköinen tiedoksianto

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

Sähköinen tiedoksianto

- Varoitus ja päätös katsotaan tiedoksiannetuksi kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä
 - Jos useita heräteviestejä, laskenta ensimmäisestä
 - Yhtiöllä näyttötaakka lähettämisestä
 - Jos yhtiö vastaanottaa virheilmoituksen tai muuten helposti havaittavissa, ettei viestiä ole toimitettu -> tiedoksianto muulla tavoin
- Lyhyt vuokrausta koskevan hallintaanottooperusteen ollessa kyseessä tiedoksiantoja ei toimiteta lyhyt vuokralaisille

Päätöksen tiedoksianto aika

- **Nyt:**
 - Kotimaisissa tiedoksiannoissa hallintaanottopäätös annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa yhtiökokouksesta
 - Rajat ylittävissä tiedoksiannoissa päätöksen tiedoksiantamista haettava 60 päivän kuluessa yhtiökokouksesta
- **1.10.2026 alkaen yhtiökokouspäätös on annettava tiedoksi viipymättä**
 - Ei määräaika
 - Olettamana, että yhtiö toimii ripeästi

Huoneistokäynnit ja tilojen tyhjentäminen



KIINTEISTÖ
LIITTO

Huoneistokäynnit

- **Pääsääntönä sopiminen** huoneistokäynnistä osakkaan/asukkaan kanssa
- Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta/asukkaasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata
 - > huoneistossa saa käydä kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä, jos **käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.**
- Jos huoneistossa käydään muuna sovittuna aikana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä, ilmoituksen jättäjän nimi ja lisätietoja antavan tahon yhteystiedot

Huoneistokäynnit

- Huoneistokäyntejä ja huoneistoon pääsyä koskevaa sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tilaan, joka on osakkaan/asukkaan käytössä, mutta joka ei ole osakashallinnassa tai josta ei ole vuokrasopimusta
 - Esimerkiksi osakkaiden käytössä olevat ullakko- ja kellarikomerot

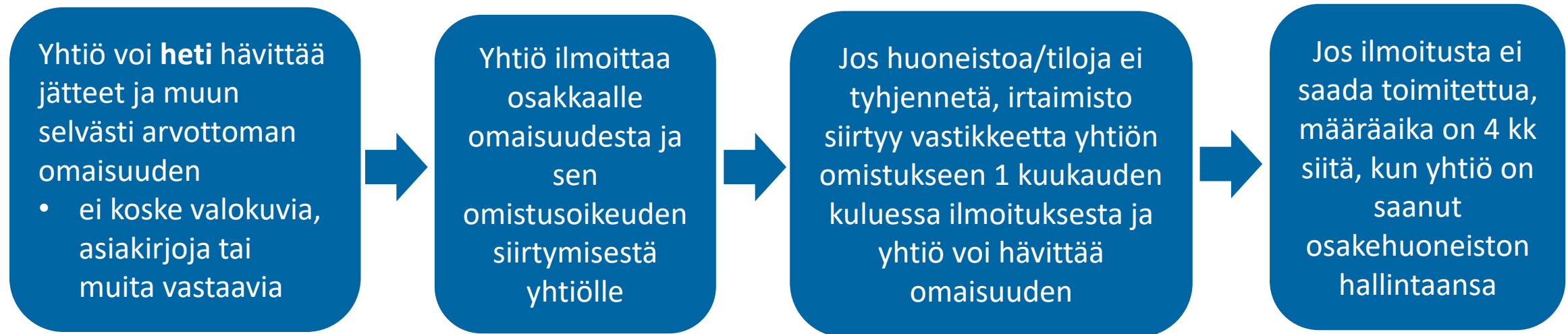
Huoneistosta on lähdetty

- Uusi säännös omaisuuden siirtymisestä yhtiölle
 - Kun huoneiston on hallintaanotettu ja osakas/asukas on poistunut huoneistosta pysyvästi ja vapaaehtoisesti
 - Säännöstä ei sovelleta, jos voidaan päätellä, että osakehuoneistossa edelleen asutaan tai sitä käytetään muuten
- Häädön hakeminen käräjäoikeudelta



Yhtiön oikeus tyhjentää huoneisto hylätystä irtaimistosta

- Jos huoneistoon tai käyttöoikeustiloihin on hallintaanoton jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkaalle/asukkaalle



- Yhtiöllä on väliaikana **huolenpitovelvollisuus**
- Osakkaan tai asukkaan on korvattava huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuvat tarpeelliset kulut

Yhtiön tiloihin/alueelle jätetty omaisuus

- Yhtiöllä samanlainen oikeus myös yhtiön tiloihin tai alueille jätettyyn omaisuuteen yleisesti, **jos omaisuudesta aiheutuu merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle**

Jos tiedetään, kenelle omaisuus kuuluu:

- Ilmoitus toimitetaan kuten edellisellä dialla on mainittu
- Omaisuus siirtyy yhtiön omistukseen 1 tai 4 kk:n kuluttua

Jos ei tiedetä, kenelle omaisuus kuuluu:

- Ilmoitus toimitettava tavalla, josta osakkailla, asukkailla ym. on mahdollisuus saada tieto,
- esim. tieto huoneistoihin tai näkyvästi yhtiön yleisiin tiloihin
- Omistusoikeus yhtiölle **vasta 6 kk:n kuluttua** ilmoituksen tekemisestä

Ei koske kaikkea omaisuutta

Huomioitava
löytötavaralaki

Omistusoikeus ei
siirry omaisuuteen,
johon löytäjä ei saa
omistusoikeutta

Polkupyörät, mopot

Asiakirjat, jotka
voidaan kuolettaa

Avaimet, lääkkeet

Henkilö- ja
lupatodistukset

Pankki- ja
luottokortit

Omaisuus, jonka
hankkimiseen tai
hallussapitoon
vaaditaan lupa

Yhtiön alueelle
jätetyt ajoneuvot



Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

