



Kotibotti neuvoo taloyhtiöasioissa

Tukenasi 24/7

Jarmo Siira, 8.10.2025



Kotibotti apunasi aina

- Kiinteistoliitto.fi – sivuilta löytyvä julkinen chatbot, joka toimii tekoälyllä
- Koulutettu Kiinteistöliiton materiaaleilla
 - Kymmeniä oppaita ja ohjeita
 - Kymmeniä webinaarijaksoja
 - Kymmeniä podcast-jaksoja
- Osa tarjoamaamme neuvontapalvelua



Kotibotti apunasi aina

- Kiinteistöliitossa koti- ja lakibotti ovat palvelleet asiakkaita ja sivuilla vierailijoita vuosien ajan
- Maaliskuussa 2025 lanseerasimme uuden kotibotin, joka hyödyntää myös chatbotille tehtyjä intenttejä
 - Tukee kahdeksaa kieltä
 - Yli 370 intenttiä (kysymys- ja vastauspari)
 - Yli kaksi tuhatta keskustelua käyty
 - Tuhansia viestejä kävijöiden kanssa



Intentti = kysymys- & vastauspari

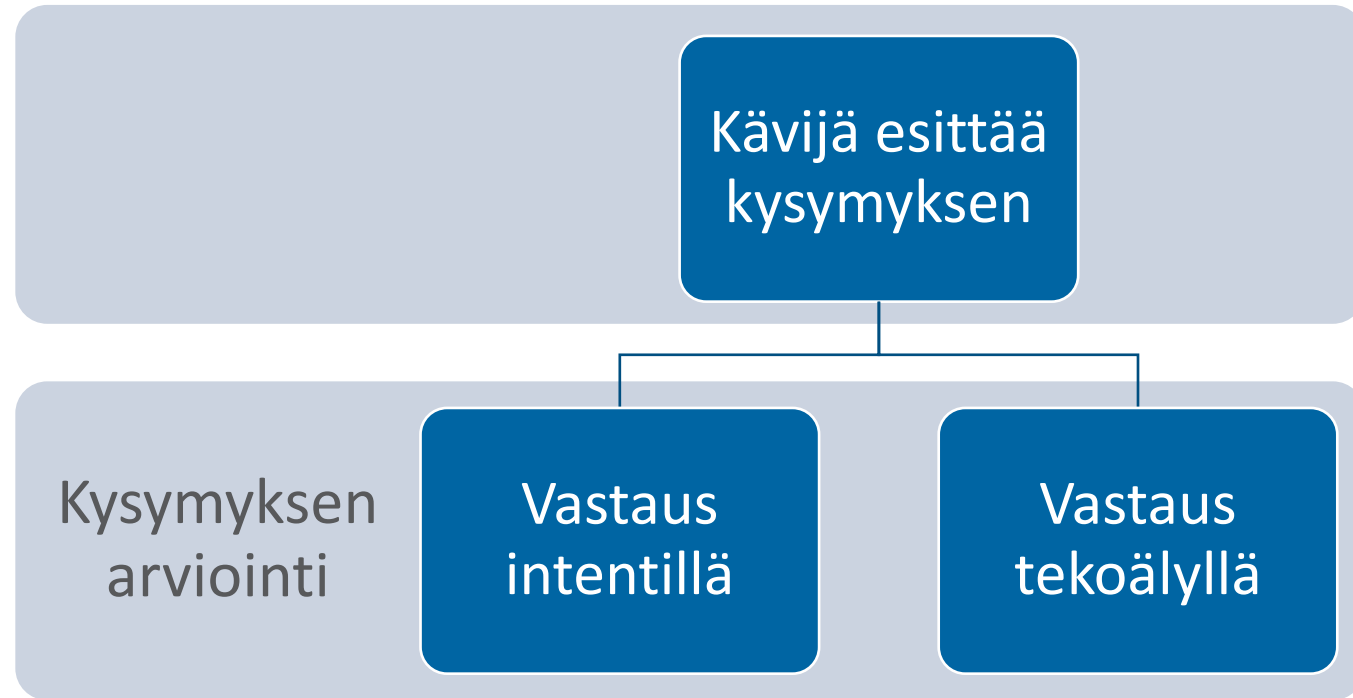
- Kun käyttäjä kysyy asiasta x
- Vastaa aina y
- Triggerit intentille 'häiriöt':
 - Naapuri kuuntelee musiikkia yöllä
 - Mitä on häiritsevä asuminen
 - Asukkaan häiritsevä käyttäytyminen
 - Ovikellojen soittaminen öiseen aikaan
- Vastaukset on tehty Kiinteistöliiton asiantuntijoiden kanssa

Neuvontapalvelu

- Chatbot avoinna kaikille
- Neuvontapalvelut jäsenille
 - Lakineuvonta
 - Korjaus- ja tekninen neuvonta
 - Talous- ja veroneuvonta
 - Työsuhdeneuvonta
 - Ikääntyvien asumiseen liittyvä neuvonta
- Askarruttavissa asioissa voit aina ensin kysyä kotibotilta apua. Se osaa kertoa mikäli pitää ottaa yhteys neuvontapalveluihin



Mitä tapahtuu keskustelussa?



Botin ylläpito

- Seuraamme keskusteluhistoriaa jatkuvasti
- Etsimme kysymyksiä joissa kotibotti ei ole osannut vastata kysymykseen
 - Kysymys / aihe otetaan harkintaan miten jatkossa toimitaan
- Opetamme botille uutta tietoa ja poistamme vanhentunutta
- Palvelun kehittäjän kanssa keskustelemme ominaisuuksista ja jatkokehityksestä

Kuinka keskustelen tekoälyn kanssa?

Keskustelu

- Kotibotti löytyy osoitteesta <https://kiinteistoliitto.fi/palvelut/kotibotti/>
- Keskustelun voi avata valmiista kysymyksistä, tai kirjoittamalla
 - Esimerkiksi: Kuka päättää taloyhtiön yhtiövastikkeesta?
- Keskusteluissa ei ole aikarajaa. Botti pyrkii muistamaan yhden keskusteluhistorian sessiona
- Uusi käynti sivuilla avaa uuden keskustelun (uusi sessio)



 **Kotibotti** A- A+ ⓘ

Katso Kotibotin vastuunrajaus [täältä](#). Ethän kerro Kotibotille henkilökohtaisia tietojasi. ×



Hei, olen Kiinteistöliiton Kotibotti ja autan sinua taloyhtiöiden sekä asumisen kysymyksissä.

Kirjoita kysymyksesi alle tai valitse aihe, jota kysymyksesi koskee?

Kotibotti 09:32

Kunnossapitovastuu

Osakasmuutostyö

Yhtiökokous

Yhtiövastike

Muu asia



Kirjoita viestisi tähän

Lähetä

Powered by [LeadDesk](#)

Vinkkejä keskusteluun tekoälyn kanssa

- Käytä kirjakieltä. Vastaustapa perustuu aina laskentaan miten tekoäly ymmärtää tekstin
- Pyri täsmällisiin ja yksinkertaisiin kysymyksiin. Yksi kerrallaan
- Mikäli botti vastaa “En ymmärrä kysymystäsi” voit muotoilla kysymyksesi uudestaan
 - Joissakin aiheissa tai kysymyksissä botti päättyy aina vastaamaan ‘ota yhteys neuvontapalveluihin’

Hyviä kysymyksiä

- Kenelle kuuluu keittiön liesituulettimen suodattimen vaihtovastuu?
 - Al generoitu vastaus:

Keittiön liesituulettimen rasvasuodattimen vaihtovastuu kuuluu yleensä asukkaalle, joka vastaa sen puhtaana pidosta. Suodattimet voidaan puhdistaa esimerkiksi pesukoneessa tai muulla tavalla käyttöohjeiden mukaisesti. Jos tarvitset lisätietoa, suosittelen ottamaan yhteyttä neuvontapalveluun.

Hyviä kysymyksiä

- Kenelle kuuluu keittiön liesituulettimen suodattimen vaihtovastuu?
- Osakkaan tiedonsaantioikeus remontin aikana
 - Al generoitu vastaus:

Osakkaalla on oikeus saada tietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista ja yhtiön taloudesta. Jos vastausta ei voida antaa kokouksessa, se tulee toimittaa kirjallisesti kahden viikon kuluessa. Taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä on velvollinen tiedottamaan osakkaita muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa toisen osakkaan huoneistoon. Jos tarvitset lisätietoa, suosittelen ottamaan yhteyttä neuvontapalveluun.

Hyviä kysymyksiä

- Mitä muutostyöilmoituksessa on mainittava?
 - Muutostyöilmoituksella osakkaan on ilmoitettava yhtiölle sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö voi arvioida, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko työstä vahinkoa.

Ilmoituksessa on suositeltavaa mainita ainakin:

- 1) Mitä muutostöitä osakas aikoo tehdä.
- 2) Töiden aikataulu
- 3) Kuka suunnittelee ja kuka tekee työt ja
- 4) Mahdollinen osakkaan ehdotus valvojaksi.

Yhtiö voi pyytää tarpeellisia lisäselvityksiä siitä, ettei työ aiheuta haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille. Yhtiöllä on aina oikeus valvoa osaksmuutostyötä. Osakas vastaa myös yhtiön valvontakustannuksista.

Hyviä kysymyksiä

- Kenelle kuuluu keittiön liesituulettimen suodattimen vaihtovastuu?
- Osakkaan tiedonsaantioikeus remontin aikana
- Mitä muutostyöilmoituksessa on mainittava?
- Milloin asbestikartoitus tarvitaan ja onko joka huoneistolle oltava oma?
 - Al generoitu vastaus:

Asbestikartoitus on pakollinen kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Taloyhtiön ei tarvitse tehdä kartoitusta joka huoneistolle erikseen, jos olosuhteet ovat identtisiä, kuten kaikki kylpyhuoneet alkuperäiskunnossa. Kartoitus voidaan suorittaa yhdessä tai muutamassa asunnossa.

- Liian tarkat kysymykset ovat botille haastavia (vielä tässä vaiheessa)
 - ”Taloyhtiön yhtiöjärjestys on poikkeava. Yhtiöjärjestyksen mukaan A1-A3 vastaavat yhdessä talon julkisivusta. Taloyhtiössä on myös B1 ja B2 talot, jotka kumpikin vastaa omista rakennuksista. A2 ylitti toimivaltansa ja maalasi A-talon julkisivun väärällä värikoodilla, vaikka talo on asemakaavassa suojeltu. Maalauksesta ei ollut päätöstä tai edes keskustelua A1 tai A3 asuntojen osakkaiden kanssa. Rakennusvalvonta määräsi koko talon maalattavaksi 22.8.2026 mennessä. Miten asiaa tulisi käsitellä?”

Esimerkkikeskusteluja



Osakasmuutostyö

9.17



Add to intent's queries



KIINTEISTÖ
LIITTO

Hei, olen Kiinteistöliiton Kotibotti ja autan sinua taloyhtiöiden sekä asumisen kysymyksissä.

Kirjoita kysymyksesi alle tai valitse aihe, jota kysymyksesi koskee?

9.17



Kunnossapitovastuu

Osakasmuutostyö

Yhtiökokous

Yhtiövastike

Muu asia



Mark bot reply as False Positive



Osakkaalla on varsin laaja oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan. Monista muutostöistä täytyy kuitenkin ilmoittaa etukäteen kirjallisesti yhtiölle. Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö on käsitellyt muutostyöilmoituksen.

Lisätietoja muutostyöilmoituksesta, yhtiön oikeudesta asettaa muutostyölle ehtoja ja muutostyön valvonnasta löydät alta.

9.17



Mistä muutostöistä täytyy ilmoitt...

Mitä muutostyöilmoituksessa on ...

Ehtojen asettaminen muutostyölle



Ehtojen asettaminen muutostyölle

9.18



Add to intent's queries

Osakkaalla on varsin laaja oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan. Monista muutostöistä täytyy kuitenkin ilmoittaa etukäteen kirjallisesti yhtiölle. Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö on käsitellyt muutostyöilmoituksen.

Lisätietoja muutostyöilmoituksesta, yhtiön oikeudesta asettaa muutostyölle ehtoja ja muutostyön valvonnasta löydät alta.

9.17



Mistä muutostöistä täytyy ilmoitt...

Mitä muutostyöilmoituksessa on ...

Ehtojen asettaminen muutostyölle

Muutostyön valvonta



Mark bot reply as False Positive



Voiko muutostyö vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle?

9.18



Kyllä, muutostyö voi aiheuttaa va...

Ei, muutostyö ei aiheuta vahinkoa...



Mark bot reply as False Positive





Ei, muutostyö ei aiheuta vahinkoa eikä haittaa

9.18



Add to intent's queries



Kyllä, muutostyö voi aiheuttaa vahinkoa tai haittaa

9.18



Add to intent's queries



Milloin asbestikartoitus tarvitaan ja onko joka huoneistolle oltava oma?

9.19



Add to intent's queries



Yhtiö ei voi asettaa muutostyölle ehtoja.

9.18



Mark bot reply as False Positive



Yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos haitta ei ole vain vähäistä tai tilapäistä (esim. työn aikainen melu-, pöly- tai äänihaitta tai vesikatkokset).

Ehtojen täytyy olla tarpeellisia haittojen ja riskien poistamiseksi ja minimoimiseksi.

Ehdot voivat koskea muutostyöstä riippuen esim. työn kestoa ja kellonaikoja, asbestikartoitusta, selvitystä siitä ettei työ aiheuta riskejä yhtiön kantaville rakenteille tai muille yhtiön vastuulla oleville osille.

9.18



Mark bot reply as False Positive





Milloin asbestikartoitus tarvitaan ja onko
joka huoneistolle oltava oma?

9.19



Add to intent's queries

Yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos
haitta ei ole vain vähäistä tai tilapäistä
(esim. työn aikainen melu-, pöly- tai
äänihaitta tai vesikatkokset).

Ehtojen täytyy olla tarpeellisia haittojen ja
riskien poistamiseksi ja minimoimiseksi.

Ehdot voivat koskea muutostyöstä
riippuen esim. työn kestoja ja kellonaikoja,
asbestikartoitusta, selvitystä siitä ettei
työ aiheuta riskejä yhtiön kantaville
rakenteille tai muille yhtiön vastuulla
oleville osille.

9.18



Mark bot reply as False Positive



AI generoitu vastaus:

Asbestikartoitus on pakollinen kaikissa
ennen vuotta 1994 valmistuneissa
rakennuksissa. Taloyhtiön ei tarvitse
tehdä kartoitusta joka huoneistolle
erikseen, jos olosuhteet ovat identtisiä,
kuten kaikki kylpyhuoneet
alkuperäiskunnossa. Kartoitus voidaan
suorittaa yhdessä tai muutamassa
asunnossa.

9.19



Mark bot reply as False Positive



Uusi keskustelu



Yhtiövastike

16.37

 Add to intent's queries



Taloyhtiömme kerää korjausvastiketta.
Pitääkö korjausvastikkeen kohde
määrittellä?

16.39

 Add to intent's queries

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi siten kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Vastikeperusteen täytyy aina käydä ilmi yhtiöjärjestyksestä. Vastikeperusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä.

Yhtiöllä ei ole oikeutta periä osakkailta muita kuin yhtiöjärjestyksessä määrättyjä vastikkeitä.

Alta löydät lisätietoa yhtiövastikkeesta. Voit myös kirjoittaa tekstikenttään oman kysymyksesi.

Hoitovastike

Pääomavastike

Vesimaksu

 Mark bot reply as False Positive





KIINTEISTÖ
LIITTO



Taloyhtiömme kerää korjausvastiketta.
Pitääkö korjausvastikkeen kohde
määritellä?

16.39



Add to intent's queries



Kiinteistöliitto - Taloyhtiön vastikkeet:
Miten ne määräytyvät ja mitä ne kattavat?

16.39



Add to intent's queries

AI generoitu vastaus:

Korjausvastikkeen kohde tulee määritellä
yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä
tyypillisesti määritellään vastikkeiden,
kuten hoitovastikkeen ja
pääomavastikkeen, määräysperusteet.
Pääomavastikkeella katetaan
pitkävaikutteisia menoja, kuten
kiinteistön peruskorjausta ja uudistusta.

<https://kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/talous/vastikkeet/>

<https://kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiokous/yhtiokokoussanasto/>

<https://kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiojarjestys/>

16.39



Mark bot reply as False Positive



Voinko auttaa vielä jotenkin muuten?

16.39



Mark bot reply as False Positive





Onko korjausvastike sama kuin pääomavastike

16.41



Add to intent's queries

Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys pääomavastikkeesta (voidaan käyttää myös termiä rahoitusvastike).

Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys pääomavastikkeesta ja siitä, mitä menoja pääomavastikkeella katetaan, noudatetaan määräystä.

Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys pääomavastikkeesta, mutta siinä ei ole määrätty mitä menoja pääomavastikkeella katetaan, noudatetaan lain olettamasaännöstä.

Olettamasaännöksen mukaan pääomavastikkeella katetaan yhtiön pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjaamisesta ja uudistuksesta.

On mahdollista, että yhtiöjärjestyksessä ei ole varsinaisesti käytetty sanaa rahoitusvastike tai pääomavastike, mutta siinä on määräys osakkaan oikeudesta maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista menoista, kuten pitkäaikaisista lainoista. Tämä poismaksuoikeus tarkoittaa sitä, että yhtiöllä on pääomavastike.

Ellei yhtiöjärjestyksessä ole mainintaa pääomavastikkeesta eikä em. poismaksuoikeudesta, yhtiössä ei ole pääomavastiketta. Tällöin menot katetaan hoitovastikkeella, ellei joidenkin menojen osalta ole määräystä erillisvastikkeesta.

16.41



Mark bot reply as False Positive



Tulevaisuus

- Opetamme botille lisää tietoa
 - Podcastit
 - Webinaarit
 - Ohjeet ja oppaat
- Keskustelemme kehittäjän kanssa ominaisuuksista
- Otamme vastaan palautetta



Yhteenveto

- Kotibotti on Kiinteistöliiton tarjoama julkinen ilmainen apuri taloyhtiöihin liittyvissä asioissa
- Asuu Kiinteistöliiton kotisivuilla ja on aina valmis vastaamaan kysymyksiin
- Tekoälyn antamat vastaukset tunnistat maininnasta 'AI generoitu vastaus'
 - Muut vastaukset ovat valmiiksi määriteltäviä kysymys- vastauspareja
- Tietokanta on Kiinteistöliiton ylläpitämä, joka kasvaa jatkuvasti ja vanhentunutta tietoa pyritään karsimaan
- Nopea apu, joka osaa koska on parempi kysyä neuvoa asiantuntijalta. Kannattaa tallentaa kirjanmerkkeihin!

Kiitos!

Jarmo Siira

0409236040

Jarmo.siira@kiinteistoliitto.fi



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki(09) 16676761

info@kiinteistoliitto.fi