

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta

Päijät-Hämeen Taloyhtiöpäivä 2026

21.10.2026



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Virpi Hienonen

Johtava lakiasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 00100 Helsinki



Asunto-osakeyhtiölain muutokset (voimaan 1.10.2026)

Muutoksia muun muassa seuraaviin:

- Mahdollistettiin osakeomistus toisen maalla sijaitseviin autopaikkoihin
- Täsmennettiin lunastusta koskevaa sääntelyä
- Tuotiin lakiin tilapäinen vesikustannusten jakoperuste vesimittarin vikaantuessa
- Täsmennettiin kunnossapitoa, huolenpitoa ja muutostyöoikeutta
- Tarkennettiin osakehuoneistoon pääsyä koskevaa sääntelyä
- Ajantasaistettiin yhtiökokoussääntelyä
- Helpotettiin latauspistepäätöksentekoa autopaikoilla säätämällä vastikeolettamasta vastikeperusteen puuttuessa yhtiöjärjestyksestä

...2

- Laajennettiin sekä yhtiön että osakkaan tiedonsaantioikeuksia
- Kehitettiin hallintaanottosäätelyä sekä perusteiden että menettelyn osalta
- Säädettiin yhtiölle oikeus tyhjentää osakehuoneisto ja tiloja hylätystä omaisuudesta
- Vahvistettiin erityisen tarkastuksen säätelyä
- Tarkennettiin vastikkeetonta omien osakkeiden hankintaa
- Täsmennettiin asunto-osakeyhtiöiden konkurssisäätelyä ja kevennetään hallittua alasajoa

Lyhyet nostot tärkeimmistä muutoksista



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kunnossapito ja huolenpito täsmentyy

- **Kunnossapitovastuuta** 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 **huolenpitovastuu** 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§)

Yhtiökokoussääntely ajantasaistuu

- **Oikeus osallistua** yhtiökokoukseen sillä, joka yhtiökokousta edeltävänä päivänä on merkittynä osakkaaksi osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin (6:7)
- Kirjallinen **kokouskutsu** toimitetaan jokaiselle osakkaalle osakehuoneistorekisterissä olevaan **postiosoitteeseen** tai **sähköpostiosoitteeseen** (6:21)
- Osakas voi **ilmoittaa yhteystiedon** tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin (6:21)
- Yhtiökokouksessa nähtävänä olevasta osakeluettelosta käytävä ilmi osakkaan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin.
Kotikuntatietoa ei. (6:23)

Vastikeperuste & käyttötarkoituksenmuutos

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



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



Latauspistepäättöksentekoa helpotetaan autopaikoilla

- Lakiin oletama vastikeperusteesta (6:33a)
- Helpottaa päätöksentekoa, jos sovellettava vastikeperuste puuttuu yhtiöjärjestyksestä
- Maksuperusteena **tasajako** niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua
- Soveltuu vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattamiseen



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§)



Lunastusta koskeva sääntely täsmentyy (2:5)

- Lunastusoikeus täsmennetään koskevaksi myös määräosaisia saantoja
- Lunastusoikeus ei olettamana koskisi tilanteita, joissa osakkeenomistajan läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtionperintönä
 - Lähtökohta - jollei perillisiä, omaisuus valtiolle. Valtioneuvosto voi päättää luovuttaa osakket kunnalle, missä perittävä viimeksi on asunut. Valtion perintönä saama omaisuus voidaan myös luovuttaa perittävän sukulaiselle tai muulle hänen läheiselleen, milloin sellaista luovutusta olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuullisena.
- Osakkaalle säädetään velvollisuus ilmoittaa yhtiölle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot **viivytyksettä** (2:13)
- Hallituksen ilmoitettava MML:lle viipymättä tieto lunastusoikeuden *olemassaolosta* ja käyttämisestä
- Lunastushinta maksettava yhtiölle arvontaan osallistumiseksi (lähtökohta)

...Lunastus jatkuu

- Hallitus suorittaa lunastushinnan ensimmäiselle siirronsaajalle, kun lunastajan oikeus kirjattu osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja rajoituksista vapaana
- Lunastajan on **ilman aiheetonta viivytystä** haettava oikeutensa kirjaamista
- Sen, jolta osake lunastetaan on annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen samoin **ilman aiheetonta**

Tiedonsaantioikeudet



KIINTEISTÖ
LIITTO

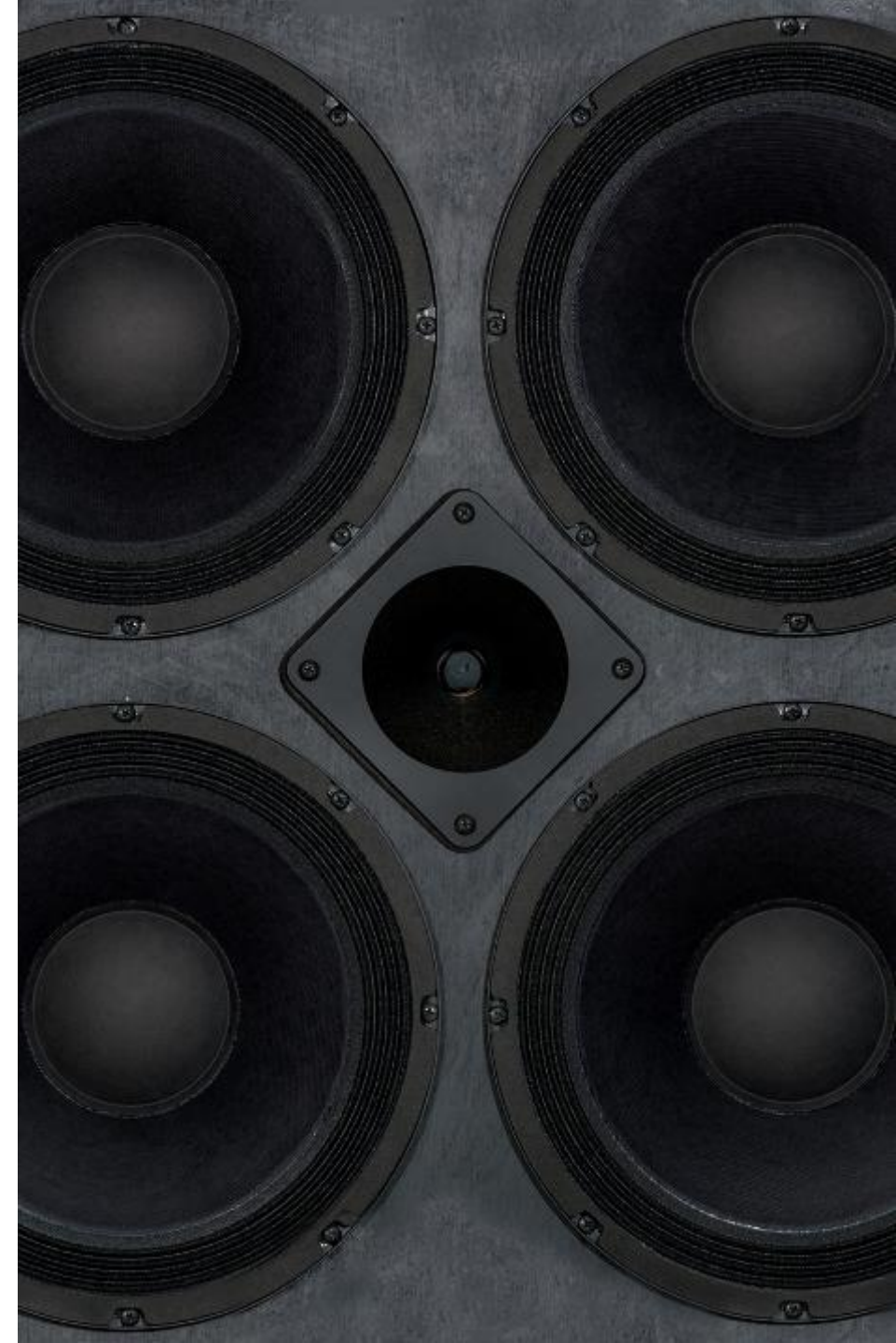
Osakkaan tiedonsaantioikeus

- **Osakkaalla** oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta **osakehuoneistoon** 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)



Tieto häiriöilmoituksista

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



Muuta huomioitavaa

- Ei oikeutta, jos tuottaa yhtiölle olennaista haittaa
 - Salassapidettävät henkilötiedot tai liikesalaisuudet voivat estää tiedonannon, esisijaisesti tiedot kuitenkin peitetään/poistetaan
- Voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu; huomioon otettavia
 - Asiakirjan yksilöinti ja hakeminen
 - Tulostus- ja postitus
 - Luottamuksellisten tietojen poistaminen
 - Vastattava todellisia kustannuksia



Yhtiön tiedonsaantioikeus

- **Yhtiöllä** oikeus saada maanmittauslaitokselta osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta (2:15.3§)
 - Ei tarvetta osoittaa käyttötarkoitusta, olettamana se, että yhtiöllä on hallinnon hoitamiseen liittyvä asianmukainen tarve ja peruste tiedon käyttämiseen
 - Tietojen käyttö ja luovuttaminen tietosuoja-asetuksen ja -lain mukaisesti

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

Hallintaanoton muutokset



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



Lyhyt vuokrausta koskeva hallintaanotto peruste

- Nostoja HE:stä
 - Lyhyt vuokrausta ei ole määritelty lainsäädännössä (kaavamainen määrittely ei HE:n mukaan tarpeen)
 - Lyhyt vuokraaminen vastoin rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta voi samalla täyttää hallintaanotto perusteen
 - Tapauskohtainen kokonaisarvio, ei tarkastella yksittäisten käyttäjien toimintaa vaan kokonaisuutta
 - Käytännössä edellyttää toistuvaa lyhyt vuokrausta
 - Huomioon haitan arvioinnissa se, rajoittaako tai vaikeuttaako se muiden huoneistojen käyttöä
 - Ravan yhtiöön lainvoimaisesti kohdistama kehoitus ja uhkasakko huomioon arvioinnissa



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 lyhyt vuokraukseenkin
- 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 hallintaanotto perustetta



Tiedoksiantoon lisäkeinoja

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



Sähköisen tiedoksiannon edellytykset

- Sähköpostiosoite ilmoitettu yhtiökokoukseen 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

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



...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
- Lyhyt vuokrausta koskevan hallintaanottooperusteen osalta tiedoksiantoja ei toimiteta lyhyt vuokralaisille (HE s. 186)

Joustoa yk-päätöksen tiedoksianto aikaan

- Ennen lokakuuta 2026
 - 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



Siirtymäsäännökset

- Vanhaa sääntelyä sovelletaan
 - Vahingonkorvaukseen, jonka perusteena on ennen 1.10.2026 tapahtunut teko tai laiminlyönti
 - Lunastukseen, jossa omistusoikeus osakkeeseen on siirtynyt ennen 1.10.2026
 - Erityiseen tarkastukseen, jonka lupahakemus on rekisteröity LUOVA:an ennen 1.10.2026
 - Konkurssiin, joka alkanut ennen 1.10.2026 (muutos ympäristövaliokuntavaiheessa)
 - Selvitystilaan, joka alkanut ennen 1.10.2026 (muutos ympäristövaliokuntavaiheessa)



Erillisenä hankkeena

- Poliisi- ja hätäkeskusraporttien saatavuuden parantaminen asumishäiriöiden riitatilanteissa
 - Lainvalmistelun käynnistymistä odotetaan
- Tupakointikielloista päättäminen
 - Tupakkalain muutosta koskeva hallituksen esitys on annettu eduskunnalle 13.8.2026
 - Hallituksen esityksen mukaan päätösvalta tupakkalain mukaisista kielloista siirrettäisiin asuntoyhteisöille edellytysten täytyessä
 - Asoy:ssä päätös voitaisiin tehdä 2/3 määräenemmistöpäätöksin



Asunto- osake- yhtiölaki

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](https://www.kiinteistomedia.fi)

Kiitos 😊

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO