

Tulevan asunto-osakeyhtiölain keskeiset muutokset

Taloyhtiötapahtuma 2026



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Virpi Hienonen

Johtava lakiasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto ry

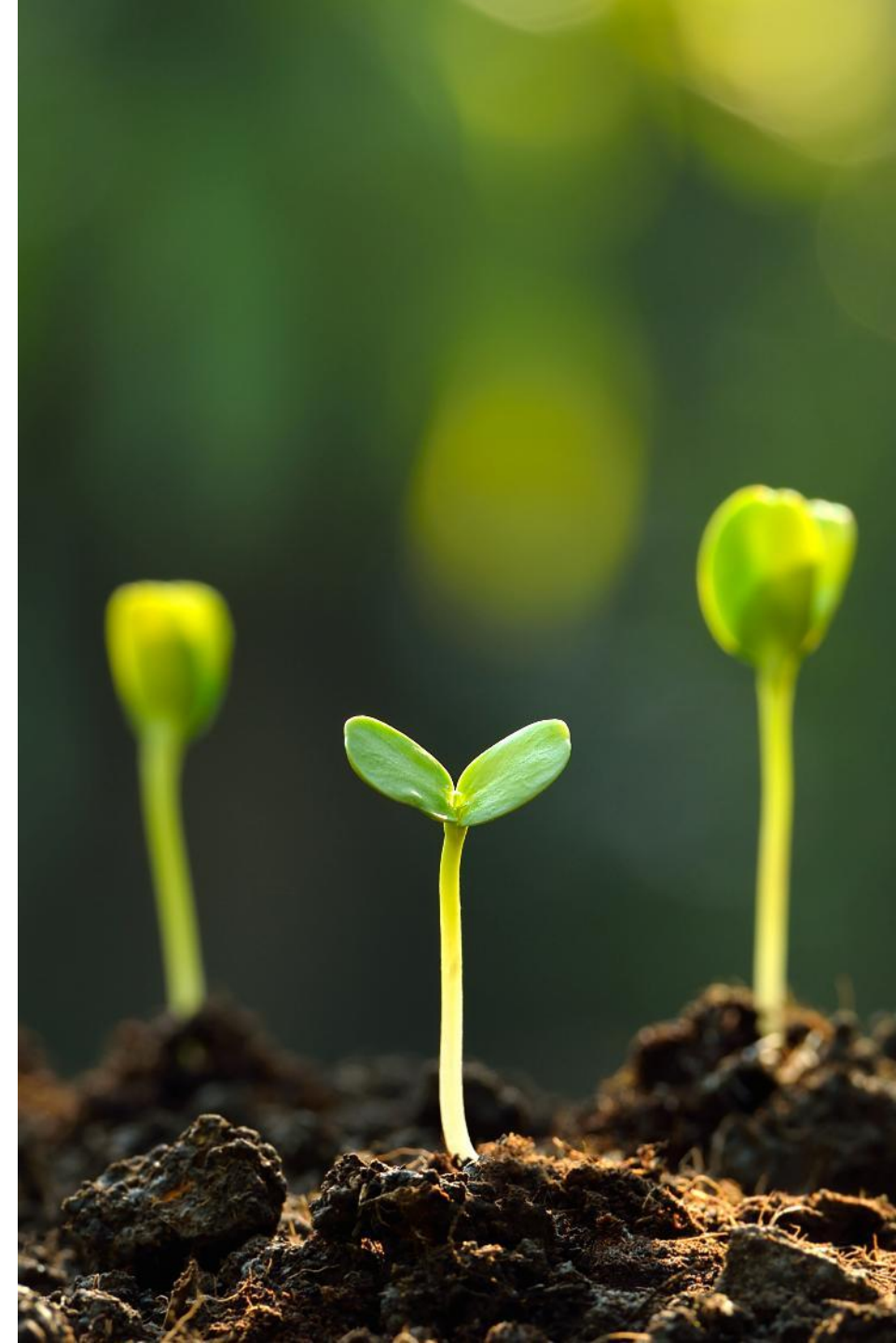
Annankatu 24, 00100 Helsinki



Viimeisin tieto asunto-osakeyhtiölain muutoksesta

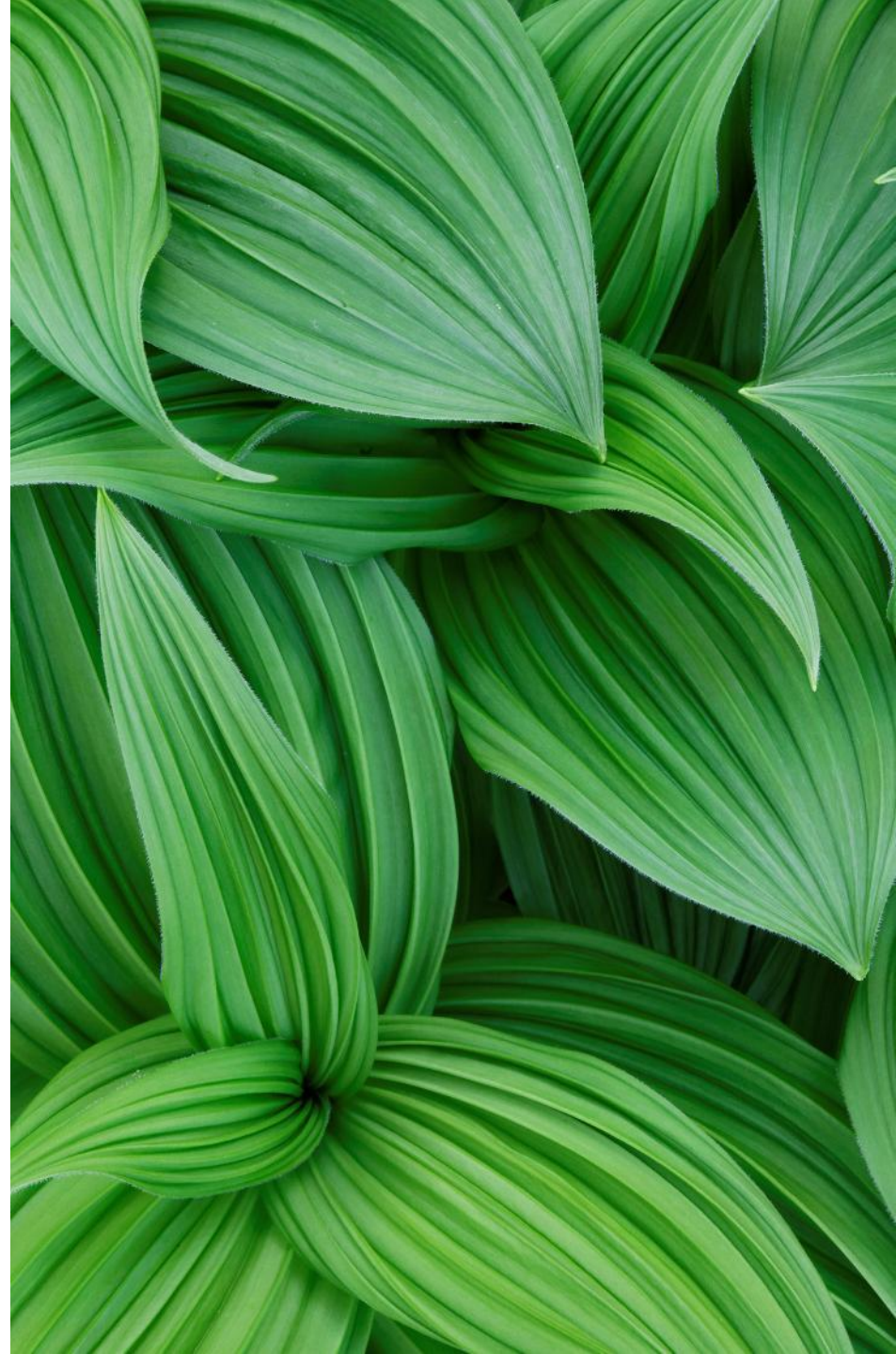
Mietinnöstä lakimuutokseen

- Oikeusministeriö asetti **työryhmän** selvittämään asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista
 - Jäseninä mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, AKHA, Asianajajaliitto, Vuokranantajat ja Finanssiala
- Työryhmä luovutti mietintönsä 15.8.2025
 - Sisälsi luonnoksen lakimuutokseksi ja isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen päivittämiseksi
- Hallituksen esitys (HE 34/2026 vp) annettiin eduskunnalle 26.3.2026



...2

- Eduskuntakäsittely on käynnistynyt ja sen arvioidaan kestävän kesään saakka
 - Tämän jälkeen tasavallan presidentti vahvistaa lakimuutoksen
 - Voimaantulo mahdollisesti 1.10.2026?
- Huom! Kyseessä on lakiesitys, joka voi muuttua eduskuntakäsittelyn aikana



Keskeiset muutokset

Kunnossapito ja huolenpito täsmentyy

- **Kunnossapitovastuuta** koskevat ehdotukset
 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

- Vastikeperustetta voitaisiin muuttaa nykyistä kevyemmin käyttötarkoituksenmuutoksen kohdalla (6:35)
- Osakkaiden suostumusta ei tarvita käyttötarkoituksenmuutosten yhteydessä, 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



Vikaantunut vesimittari (3:4a)

- Lakiin esitetään väliaikaista vesivastikeperustetta mittarin vikaantuessa
- Huom! Jos mittari vikaantuu, tulee yhtiön viivytyksettä ryhtyä korjaustoimiin
- Esityksen mukaan vesikustannukset jaetaan kyseisen huoneiston osalta **luotettavasti arvioitavan kulutuksen** perusteella



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§)



Latauspistepäätöksentekoa helpotetaan autopaikoilla

- Lakiin olettama 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



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
- 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

...Lunastus jatkuu

- Hallitus suorittaa lunastushinnan 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 viivytystä

Tiedonsaantioikeudet vahvistuvat

- **Osakkaalla** oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta **osakehuoneistoon** koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon taikka niistä aiheutuvien kustannusten, osakkaan oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisen kannalta (7:6.3§)
 - Oltava osakkaan osakehuoneistoa koskeva, olemassa oleva asiakirja
 - Ei oikeutta, jos tuottaa yhtiölle olennaista haittaa
 - Voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu
- **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 (4:3§)

- 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

Hallintaanottooperusteisiin muutoksia

- Uusia hallintaanottooperusteita
 - 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: ...”ei noudata mitä *terveyden* tai järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
 - Puuttuminen mm. tupakointikiellon rikkomiseen selkiytyy



Varoituksen (ja yk-päätöksen) tiedoksianto (8:3a)

- Tiedoksi edelleen kuten haaste tai muuten todistettavalla tavalla
- Vaihtoehtoisesti **sähköinen tiedoksianto**, jos
 1. Sähköpostiosoite ilmoitettu yhtiökokouskutsun toimittamista varten ja
 2. Lähettäjän tiedossa ei ole esim. ikääntymiseen, vammaan tms. liittyvää estettä käyttää kanavaa
 - Ilmoitus toimitetaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen AHVL 13.2 mukaiseen viestintäkanavaan JA lähettämällä heräteviesti sähköisessä viestintäkanavassa (esim. tekstiviesti)
 - Jollei muuta näytetä, tiedoksisaanti tapahtuu kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisestä
- Huom! Yhtiökokouspäätös on annettava tiedoksi viipymättä (60 päivän määräajasta luovutaan)

Yhtiölle oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (8:8§)

- Jos huoneistoon tai käyttöoikeustiloihin on hallintaanoton jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkaalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle
 - Yhtiö voi **heti hävittää jätteet** ja **muun selvästi arvottoman** omaisuuden (ei koske valokuvia, asiakirjoja tai muita vastaavia)
 - Yhtiö **ilmoittaa** osakkaalle omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä yhtiölle
 - Jos huoneistoa/tiloja ei tyhjennetä, irtaimisto siirtyy **vastikkeetta yhtiön omistukseen 1** kuukauden kuluessa ilmoituksesta ja **yhtiö voi hävittää** omaisuuden
 - Jos ilmoitusta ei saada toimitettua, määräaika on 4 kk siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa
 - Yhtiöllä on väliaikana **huolenpitovelvollisuus**
 - Osakkaan tai asukkaan on korvattava huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuvat tarpeelliset

Yhtiön tiloihin/alueelle jätetty omaisuus

- Vastaava oikeus myös yhtiön tiloihin tai alueille jätettyyn omaisuuteen yleisesti, jos omaisuudesta aiheutuu merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle
- Ilmoitus toimitetaan kuten edellisellä dialla mainittu
 - Jos irtaimen omistajaa ei tiedetä, ilmoitus toimitettava tavalla, josta osakkailla, asukkailla jne. on mahdollista saada tieto
- Omaisuus siirtyy yhtiölle 1 tai 6 kuukauden kuluessa



Lisäksi täsmennyksiä tai kokonaan uusia pykäläiä

muun muassa seuraaviin aihekokonaisuuksiin:

- Mahdollistetaan osakeomistus toisen maalla sijaitseviin autopaikkoihin
- Pääsy osakehuoneistoon tarkentuu
- Erityistä tarkastusta koskeva sääntely vahvistuu
- Vastikkeetonta omien osakkeiden hankintaa koskeva sääntely tarkentuu
- Konkurssia koskeva säännös laajenee kattamaan merkittävimmät asoyliitännäiset erityiskysymykset

Muutoksia myös isännöitsijäntodistustietoihin

Useita muutoksia tai lisäyksiä, mm.

- Kiinteistön rasite- ja yhteisjärjestelyt mainittava
- Pyynnöstä tieto siitä, kuinka monessa huoneistossa asukkaana osakas
- Maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja –tutkimuksista, asbestikartoituksista jne. selvityksistä, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttöön ja käyttökustannuksiin
- Maininta yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä olennaisista tutkimuksista ja korjauksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin
- Tiedot vakuutuksista ja uudiskohteen vakuuksista sekä osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista

Kiitos!

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