

Asunto-osakeyhtiölain muutoksia 1.10.2026 alkaen

Asunto-osakeyhtiölain uudistus koskee mm. korjausvastuita, yhtiökokouskutsuja, häiriöihin puuttumista ja taloyhtiön toiminnan päättämistä. Osa säännöksistä muuttaa vastuita, osa selventää nykyisiä periaatteita.

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2026/535>

Ohessa muutoksia:

Sisäikkunan korjaus kuuluu jatkossa lähtökohtaisesti taloyhtiölle

- Lokakuusta alkaen taloyhtiön kunnossapitovastuu kattaa lähtökohtaisesti koko ikkunan: myös sisemmät lasit, puitteet, karmit, helat ja tiivisteet.

Osakkaan muutostyön vastuut

- Laki täsmentää osakkaan vastuuta muutostyönsä kunnossapidosta ja sen taloyhtiölle aiheuttamista ylimääräisistä kunnossapitokuluista. Vastuu voi koskea myös asunnon myöhempää omistajaa. Hän ei kuitenkaan automaattisesti vastaa aiemman omistajan remonttivirheiden aiheuttamista vahingoista, vaan vahingonkorvausvastuu arvioidaan erikseen.

Osakkaan käytössä oleva varasto tai piha ja niiden kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus

- Osakkaan on jatkossa huolehdittava myös käytössään olevasta yhtiön tilasta tai alueesta, jonka hallinta ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Yhtiön vastuulle kuuluvista vioista on ilmoitettava viivytyksettä.

Esimerkki: Rivitaloasunnon edustalla oleva piha on käytännössä osakkaan käytössä, mutta yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnassa. Osakas ei saa hoitaa aluetta tavalla, joka vahingoittaa rakennusta, ja hänen pitää ilmoittaa havaitsemastaan yhtiölle kuuluvasta viasta. Sama koskee käyttöön annettua varastoa, jossa havaitaan esimerkiksi vuoto.

Huom! Huolenpitovelvollisuus ei siirrä kaikkia rakenteiden korjauksia osakkaalle eikä anna vapaata oikeutta rakentaa yhtiön pihalle terassia tai muuttaa varastoa. Muutostyöoikeus ratkaistaan erikseen.

Yhtiön oikeus asuntoon pääsyyn ei voi jäädä loputtomasti vastaamatta jättämisen varaan

- Jos tarpeellisen tarkastus- tai korjauskäynnin aikaa ei saada sovittua osakkaasta tai asukkaasta johtuvasta syystä, käynti voidaan tehdä ennakkoilmoituksella. Vastaamiseen ja käyntiin valmistautumiseen on annettava riittävästi aikaa.

Esimerkki: Asukas ei vastaa tarpeellisen putkistotarkastuksen ajan sopimista koskeviin yhteydenottoihin. Yhtiö voi ilmoittaa käyntiajan ja toteuttaa tarkastuksen kohtuullisen ajan kuluttua. Vastaamattomuus ei oikeuta tulemaan asuntoon milloin tahansa.

Jos käynti tehdään muuna kuin sovittuna aikana, huoneistoon on jätettävä ilmoitus käynnin syystä, ilmoituksen jättäjästä ja lisätietojen antajan yhteystiedoista.

Osakas saa vahvemman oikeuden oman asuntonsa asiakirjoihin

- Osakas saa viipymättä jäljennöksen yhtiöllä olevasta huoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön, kunnossapidon, kustannusten tai hänen oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa kannalta. Oikeus voi koskea esimerkiksi korjaussuunnitelmia, valvojan lausuntoja ja piirustuksia.
- Osakkaan tilaamista asiakirjoista on oikeus veloittaa kohtuullinen maksu.

Huom. Osakkaalle ei synny yleistä oikeutta kaikkiin hallituksen pöytäkirjoihin tai muiden asuntojen asiakirjoihin. Jäljennöstä ei saa antaa, jos se tuottaisi yhtiölle

olennaista haittaa. Myös muiden henkilöiden tietosuoja on huomioitava. Hallitus voi vahvistaa jäljennöksestä kohtuullisen maksun.

Rikkoutunut vesimittari ei estä vesimaksun laskuttamista

- Kun vesimaksu perustuu lain mukaan todelliseen kulutukseen ja huoneistokohtainen mittari vikaantuu, maksu määräytyy väliaikaisesti luotettavasti arvioidun kulutuksen perusteella.
- Arviolaskutus on väliaikainen ratkaisu, joten mittari on korjattava tai uusittava viipymättä.

Häiriöihin ja tupakointikiellon rikkomiseen tulee lisää puuttumiskeinoja

- Huoneiston hallintaanoton perusteita laajennetaan. Hallintaanottoon lisätään myös se, ettei osakas tai muu huoneistossa asuva noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Lisäksi hallintaanottoon voi oikeuttaa häiritsevään elämään tai edellä mainittuun menettelyyn rinnastuva erittäin painava syy.

Esimerkki: Tietyn huoneiston käyttöön liittyvät vieraat uhkailevat toistuvasti asukkaita porraskäytävässä tai vahingoittavat yhtiön omaisuutta. Tällainen tilanne voi tulla arvioitavaksi uuden erittäin painavaa syytä koskevan perusteen kautta, vaikka tapahtumat sijoittuvat asunnon ulkopuolelle.

Huom. Tupakointiin liittyy myös kaksi erillistä lakiuudistusta:

- **Vuokra-asunnot 1.10.2026 alkaen:** Tupakointi edellyttää vuokranantajan lupaa myös nykyisissä vuokrasuhteissa. Lupa ei ohita viranomaisen tupakointikieltoa tai yhtiöjärjestyksen määräystä: <https://oikeusministerio.fi/huoneenvuokralait-uudistuvat>
- **Tupakkalakiesitys:** Taloyhtiö voisi tietyin ehdoin päättää tupakointikiellosta ilman kunnan päätöstä. Tavoiteltu voimaantulo on **1.1.2027**, mutta kyse on vielä lakiesityksestä. <https://valtioneuvosto.fi/-/1271139/hallitus-esittaa-etta-asuntoyhteisot-voisivat-helpommin-kieltää-tupakoinnin>

Hylättyjen tavaroiden käsittelyyn tulee määräajat

- Hallintaanoton jälkeen noutamatta jäänyt omaisuus voi siirtyä vastikkeetta taloyhtiölle laissa säädetyin ehdoin. Määräaika on yleensä **kuukausi omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä ilmoittamisesta**. Jos ilmoitusta ei saada toimitettua, aika on neljä kuukautta huoneiston hallinnan saamisesta.
- Menettely koskee myös yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyä omaisuutta, joka haittaa merkittävästi niiden käyttöä. Jos omistajaa ei tiedetä, nouta-aika on kuusi kuukautta asukkaille ja osakkaille suunnatusta ilmoituksesta.

Tavaroista on huolehdittava odotusaikana. Jätteet ja selvästi arvottomat esineet voidaan tietyin ehdoin hävittää heti, mutta esimerkiksi valokuvia ja asiakirjoja ei tällä perusteella saa hävittää.

- Polkupyöriin ja mopoihin sovelletaan löytötaveralain menettelyjä. Uudistus ei siis anna yleistä lupaa tyhjentää varastoja.

Vain osaa hyödyttävän uudistuksen myöhemmät kulut täsmennetään

- Kun yhtiön uudistus hyödyttää vain tiettyjä huoneistoja, säännöksissä huomioidaan rakentamiskulujen lisäksi myös uudistuksen merkittävät myöhemmät kunnossapitokulut. Vastaava täsmennys koskee laissa tarkoitettuja uudistuksia, joiden kulut kerätään niihin suostuneilta osakkailta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta.

Esimerkki: Yhtiö rakentaa parvekkeet vain yhteen rakennukseensa.

Päätöksenteossa on ratkaistava myös, miten näiden parvekkeiden merkittävät tulevat korjauskulut katetaan laissa tarkoitettulla tavalla hyötyvien huoneistojen osakkailta. Huoneiston ostaja voi myöhemmin tulla tämän maksuvelvollisuuden piiriin.

- Sähköautojen latauspisteille tulee lisäksi erityinen varasääntö. Jos hanke päätetään laissa määritellyllä tavalla eikä hyötyvien huoneistojen osalta ole yhtiöjärjestyksessä soveltuvaa vastikeperustetta, kustannukset jaetaan tasan hyötyvien huoneistojen kesken. Sääntö kattaa myös merkittävät kunnossapitokulut.

Esimerkki: Kymmenelle osakkeilla hallittavalle autopaikalle toteutetaan 20 000 euron lataushanke, josta paikat hyötyvät samalla tavalla. Jos uuden säännöksen edellytykset täyttyvät, kustannus on 2 000 euroa paikkaa kohti. Tämä ei tarkoita kaikkien lataushankkeiden automaattista tasajakoa, eikä sääntö ratkaise lataussähkön käyttömaksua.

Yhtiökokouskutsut perustuvat rekisteritietoihin

- Kokouskutsu lähetetään maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisterissä olevaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Jos molemmat on ilmoitettu, yhtiö voi valita niiden välillä. Sähköpostissa voi olla linkki kutsuun, mutta pelkkä julkaiseminen osakkaalle vieraassa palvelussa ei riitä.
Esimerkki: Osakas vaihtaa sähköpostiosoitetta ja kertoo siitä hallituksen jäsenelle. Hänen kannattaa varmistaa myös rekisteritiedon päivitys, jotta kokouskutsut eivät mene vanhaan osoitteeseen.
- Kokouksessa nähtävistä osakeluettelotiedoista poistuu kotikunta, ja osakemäärät esitetään osakeryhmittäin. Osakeluetteloon lisätään kuolinpäivä. Yhtiön oikeutta saada omistajien osoite- ja syntymäaikatietoja täsmennetään, mutta tiedoista ei tule yleisesti julkisia.

Lyhytvuokrauksen (kuten Airbnb-majoitus) haitat saavat oman hallintaanottoperusteen

- Asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraaminen voi jatkossa johtaa hallintaanottoon, jos siitä aiheutuu yhtiölle tai osakkaille tavanomaisesta asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Menettelyllä pitää olla vähäistä suurempi merkitys.

Vuokranantajan on tiedettävä, kenelle hän antaa asuntonsa

- Huoneistonsa toisen käyttöön antaneen osakkaan on huolehdittava, että hänellä on tarvittavat tiedot käyttöoikeuden saaneesta. Yhtiön perustellusta pyynnöstä tiedot on annettava yhtiölle. Sääntö koskee myös muuta vuokraamista ja käyttöön luovuttamista kuin lyhytvuokrausta.

Linkistä artikkelia asuinhuoneiston vuokraamista koskevista muutoksista 1.10.2026:

[https://omataloyhtio.fi/artikkelit/vuokra-asumisen-saannot-menevat-uusiksi-lokakuussa-yksi-muutos-koskee-erityisesti-pitkaan-asuneita/?mtm_source=uutiskirje&mtm_medium=email&mtm_campaign=Asunto-osakeyhti%C3%B6laki ja vuokralaki muuttuvat huomenna](https://omataloyhtio.fi/artikkelit/vuokra-asumisen-saannot-menevat-uusiksi-lokakuussa-yksi-muutos-koskee-erityisesti-pitkaan-asuneita/?mtm_source=uutiskirje&mtm_medium=email&mtm_campaign=Asunto-osakeyhti%C3%B6laki%20ja%20vuokralaki%20muuttuvat%20huomenna) - n%C3%A4m%C3%A4 tulee tiet%C3%A4%C3%A4