



Asunto-osakeyhtiölain muutokset 1.10.2026 alkaen

Asunto-osakeyhtiölakiin tuli 1.10.2026 voimaan useita muutoksia, jotka vaikuttavat osakkaiden oikeuksiin, velvollisuuksiin sekä taloyhtiöiden toimintaan. Alla tärkeimmät muutokset tiivistetysti.

1. Ikkunoiden kunnossapitovastuu siirtyy taloyhtiölle

Jatkossa taloyhtiö vastaa ikkunoista kokonaisuudessaan, mukaan lukien lasit, puitteet, karmit, tiivisteet, helat sekä kiinteät hyönteisverkot. Aiemmin osa vastuusta kuului osakkaalle. Muutos selkeyttää kunnossapitovastuiden jakautumista.

2. Osakkaan vastuu omista muutostöistä täsmentyy

Osakas vastaa edelleen huoneistossaan teettämistään muutostöistä sekä niiden myöhemmin aiheuttamista ylimääräisistä kunnossapitokustannuksista. Tämä koskee myös osakkaan käyttöön annetuissa yhtiön tiloissa tehtyjä muutoksia.

Yhtiö vastaa kuitenkin jatkossakin sellaisista asennuksista/korjauksista, jotka rinnastuvat yhtiön toteuttamiin ja joita yhtiö on voinut valvoa.

3. Tiedot vuokralaisista tarvittaessa yhtiölle

Jos huoneisto on annettu toisen henkilön käyttöön, osakkaalla on velvollisuus pitää hallussaan käyttäjän yhteystiedot ja toimittaa ne taloyhtiölle perustellusta syystä esimerkiksi vahinkotilanteiden selvittämiseksi.

4. Osakkaan tiedonsaantioikeus paranee

Osakkaalla on oikeus saada jäljennöksiä omaa huoneistoaan koskevista asiakirjoista, kuten kunto- ja vahinkoraporteista, korjaussuunnitelmista tai tarkastuspöytäkirjoista. Taloyhtiö voi periä asiakirjojen toimittamisesta korvauksen.

5. Vesimittarin rikkoutuessa laskutus ei keskeydy

Jos huoneistokohtainen vesimittari vikaantuu, vedenkulutus voidaan laskuttaa väliaikaisesti luotettavasti arvioidun kulutuksen perusteella esimerkiksi henkilöluvun tai aiemman kulutushistorian mukaan, mikäli vesimittarit on asennettu 1.10.2026 jälkeen annetulla rakennusluvalla.

6. Yhtiökokouskutsut sähköistyvät

Yhtiökokouskutsut lähtevät tulevaisuudessa vain niihin postiosoitteisiin tai sähköpostiosoitteisiin, jotka osakas on ilmoittanut Maanmittauslaitoksen pitämään osakehuoneistorekisteriin. Yhtiö päättää kumpaa käyttää, jos molemmat on ilmoitettu Maanmittauslaitokselle.

Siksi omien yhteystietojen ajantasaisuudesta kannattaa huolehtia.



7. Lyhyt vuokrauksen haittoihin voidaan puuttua tehokkaammin

Taloyhtiöllä on nyt aiempaa selkeämmät mahdollisuudet puuttua lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin merkittäviin haittoihin tai lisäkustannuksiin. Lisäksi hallintaanoton perusteita on laajennettu koskemaan esimerkiksi terveyttä koskevien määräysten rikkomista (esim. tupakointikiellon rikkominen).

8. Taloyhtiön käynnit huoneistoissa ja varastoissa

Tarkastuksista ja kunnossapitokäynneistä pyritään ensisijaisesti sopimaan osakkaan tai asukkaan kanssa. Jos yhteistä aikaa ei saada sovittua, käynti voidaan toteuttaa etukäteen ilmoitettuna ajankohtana. Säännökset koskevat myös osakkaan käytössä olevia varastotiloja.

Myyrmäen Huolto Oy