
Osakkaan ja asukkaan oikeudet ja velvollisuudet asumisessa

Juristi Susanna-Maria Aarnivuo

Suomen Vuokranantajat ry

Pohjanmaan taloyhtiöpäivä 29.10.2025



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



MUUTOKSESSA!

99%

jäsenistämme
suosittelee meitä



3 475

uutta jäsentä

34 400

jäsentä vuoden lopussa

4 lainsäädäntö-
hanketta

4 eduskunta-
kuulemista

17 lausuntoa

§ 12 664

yhteydenottoa
lakineuvontaan



6 641

yhteydenottoa
jäsenneuvontaan

164

tapahtumaa
ympäri suomea

16

webinaaria

10 000+

osallistujaa

Yli 30 jäsenpalvelua
ja yhteistyökumppanien
tarjoamaa etua

37 media-
tiedotetta

908

mediaosumaa

4

numeroa
Vuokranantaja-
lehteä



125

uutiskirjettä

156

blogia ja uutista

45 228 seuraajaa
sosiaalisessa mediassa



Vuokranantajapalsta
26 380 jäsentä

315 039

vierailua verkkosivulla

15

työntekijää

25

vapaaehtoista
aluepäällikköä

100%

hyvä työpaikka

Great Place To Work® -sertifioitu

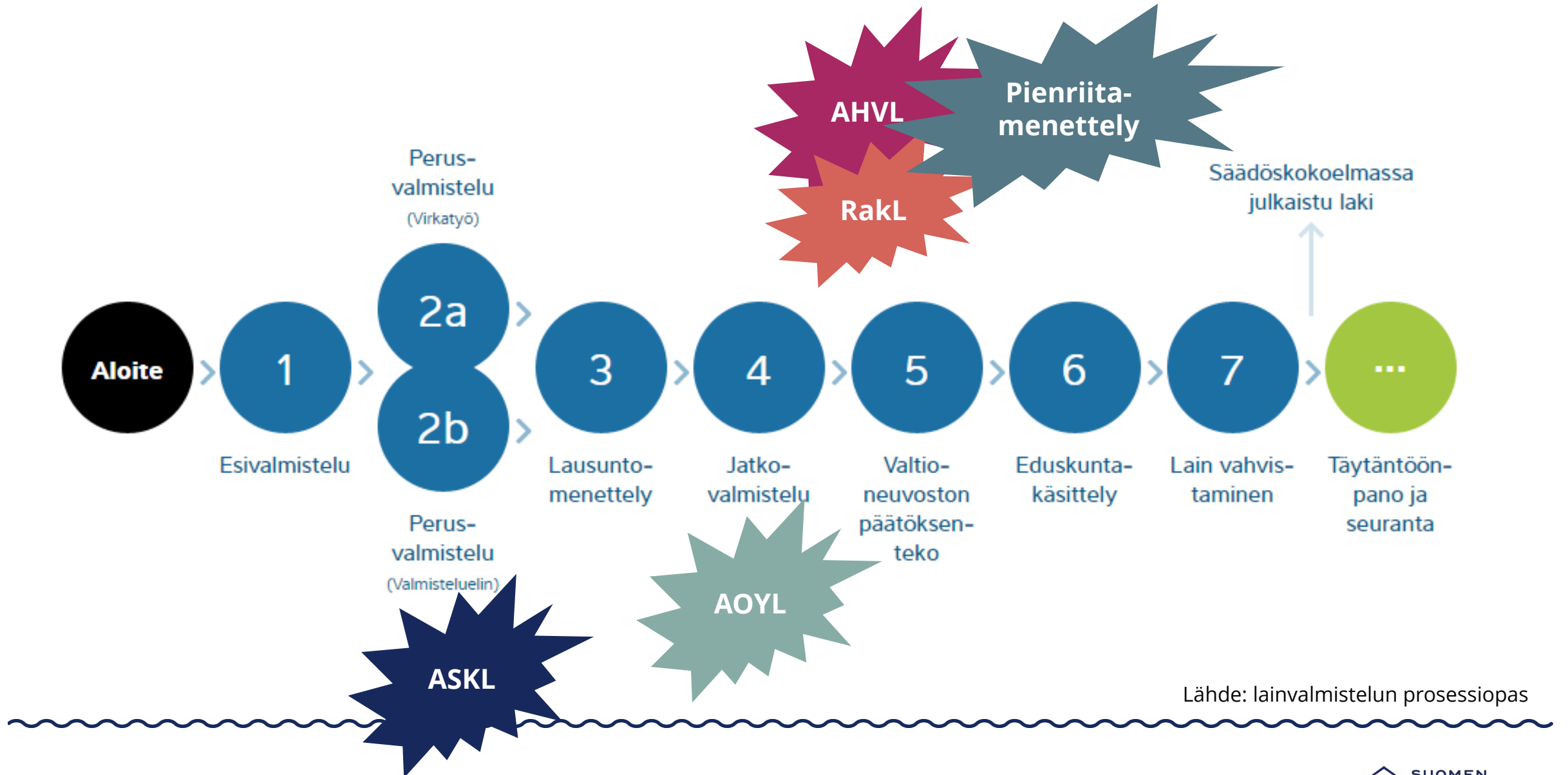
2024

@vuokranantajat
#hyvävuokranantaja
www.vuokranantajat.fi



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Vireillä olevia lakihankkeita asumisen kentällä



Voimaantulon ajankohdista vain arvioita



- AHVL – eduskuntaan vko 50, voimaan keväällä/kesällä 2026(?)
- AOYL – työryhmän mietintö ollut lausuntokierroksella 10.10.2025 asti, jatkovalmistelun kautta eduskuntaan arviolta 3/2026
- ASKL – työryhmän toimikausi jatkuu 31.1.2026 asti, sen jälkeen lausuntokierros
- RakL ja lyhyt vuokraus – eduskuntaan viikolla 50?
- Pienriitamenettely – HE annettu viikolla 38/2025, voimaantulo 4/2026 ?

Älä huoli, pidämme sinut kyllä ajan tasalla!

Keskeiset oikeudet ja velvollisuudet asumisessa

Osakkeenomistaja

- Oikeus käyttää tai vuokrata huoneistoa
 - Huolehtimis- ja kunnossapitovelvollisuus
- Oikeus muutostöihin
- Ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle



Vuokralainen

- Oikeus käyttää tai vuokrata huoneistoa rajoitetusti
- Hoitovastuu huoneistosta
- Ei lähtökohtaisesti oikeutta muutostöihin
- Ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle



Oikeus käyttää huoneistoa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

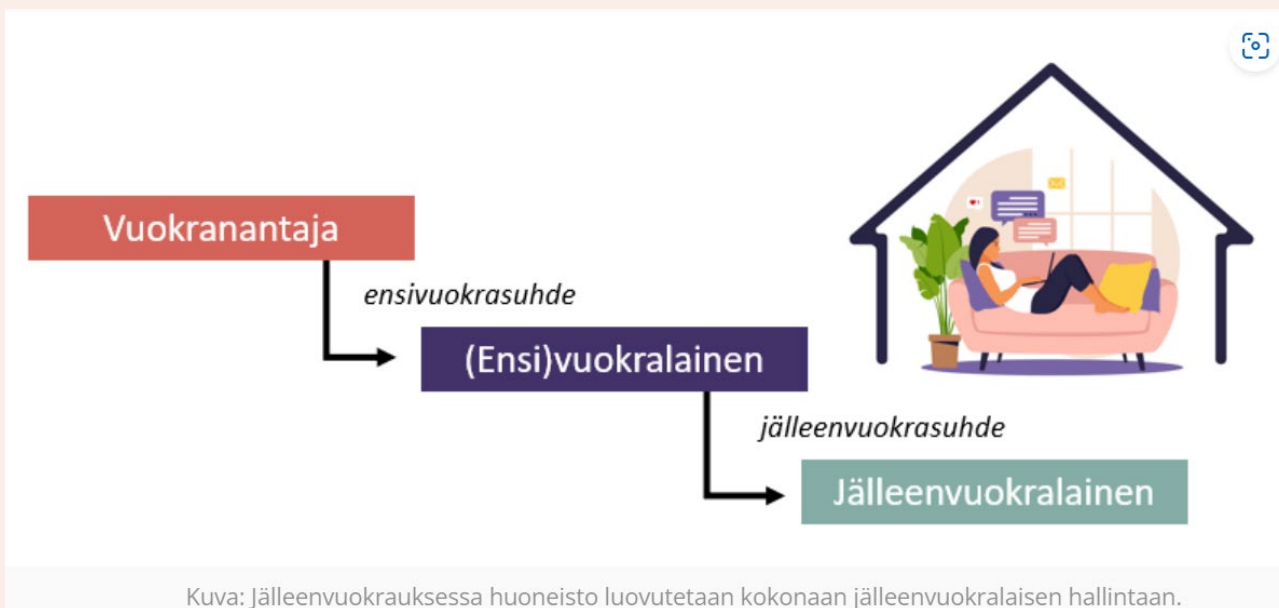
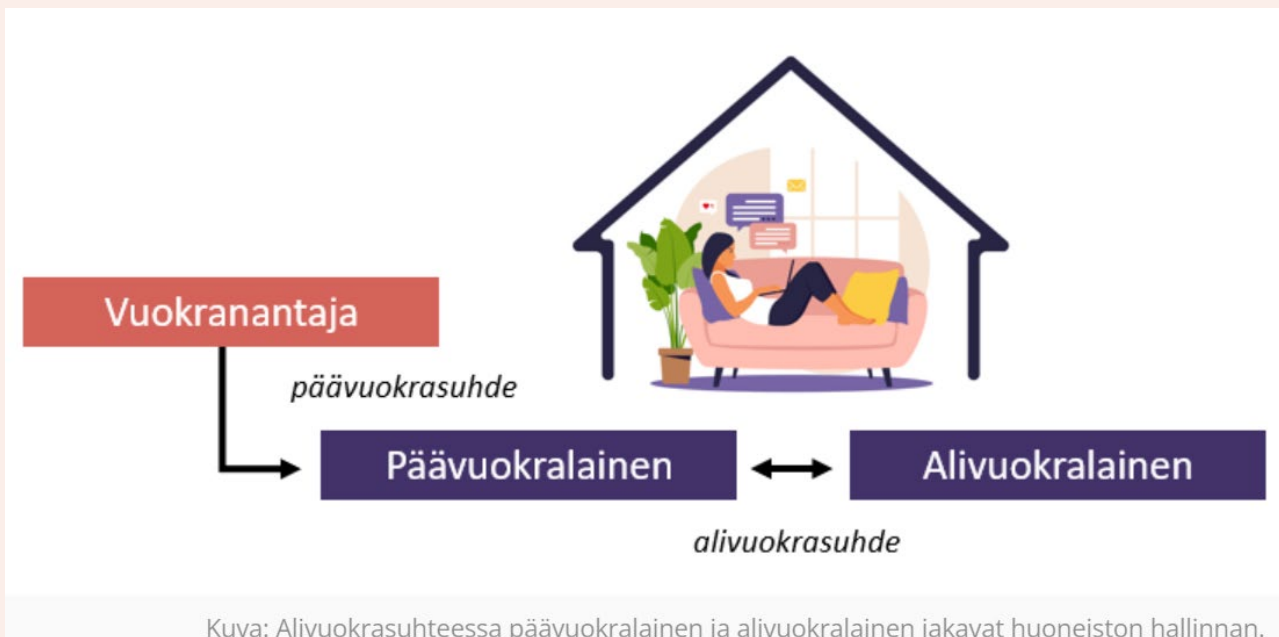
Osakkaan oikeus käyttää tai vuokrata huoneistoa

- Käyttö yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen mukaisella tavalla
 - Esimerkiksi asuinhuoneistoa käytettävä pääasiallisesti asumiseen
- **Rakentamislakiin esitetty uusi 141 b §:**
 - *Asumista on väh. 4vk kestävä vuokraus*
 - *Jos asuu itse, myös alle 4vk jaksoissa*
 - *Vuokraus alle 4vk jaksoissa max. 90pv/v*
 - *Kunta voi sallia vuokrauksen alle 4vk jaksoissa max. 180pv/v*
- **Asunto-osakeyhtiölakiin esitetty lisättäväksi hallintaanottooperuste lyhytvuokrauksessa:**
 - *jos siitä aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa.*



Vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa

- Vuokralaisella laaja oikeus saa käyttää asuntoa omana tai yhteisenä kotina puolisonsa ja perheen lasten kanssa.
- Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä:
 - Saa ottaa asumaan lähisukulaisia ja puolison lähisukulaisia.
 - luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin max. puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.
- **Huoneenvuokralakiin esitty ilmoitusvelvollisuutta asukkaista:**
 - Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle asukkaiden lukumäärä ja näiden peruste oikeudelle asua huoneistossa.
 - Täysi-ikäisistä lisäksi ilmoitettava nimi, syntymäaika ja yhteystiedot.



Huolehtimisvelvollisuudet



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Osakkaan kunnossapito- ja huolenpitovelvollisuus

- Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneiston sisäosat ja hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti (ASOYL 4:3)
- ***Asunto-osakeyhtiölakiin esitetty lisättäväksi uutta momenttia:***
 - *Osakkaan velvollisuus hoitaa huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen*
 - *Esim. yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomat, mutta käytännössä osakashallinnassa olevat maantasaiset terassit ja huoneistokohtaiset varastot.*



Vuokralaisen hoitovelvollisuus

- Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti ja velvollisuus korvata vuokranantajalle tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahinko asunnolle (AHVL 25 §).
- **Huoneenvuokralakiin esitetty muutosta:**
 - *Huoneiston huono hoitaminen voi oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen ilman varoitusta vuokralaisen erittäin moitittavan menettelyn perusteella.*
- **Asunto-osakeyhtiölakiin esitetty lisäystä:**
 - *Osakkaalla on velvollisuus myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta antamalla yhtiölle tietoja.*
 - *Vastuu voi syntyä vahingosta, jos ei ole järjestänyt toimintaansa niin, että pystyy antamaan tietoja.*



Muutostyöoikeus



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Osakkeenomistajan oikeus muutostöihin

- Osakkaalla on laaja oikeus tehdä muutostöitä omistamassaan osakehuoneistossa omalla kustannuksellaan (ASOYL 5:1)
- Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.
- Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti
- ***Asunto-osakeyhtiölakiin esitetty selkeytystä:***
 - *Osakkeenomistaja vastaa muutoksen kunnossapidosta ja muutoksesta yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu (=rinnastuu).*



Vuokralaisella ei ole oikeutta muutostöihin

- Vuokralaisella ei lähtökohtaisesti ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa tehdä huoneistossa korjaus- tai muutostyötä (AHVL 21 §)
- Lupaa antaessa huomioitava ainakin:
 - Mahdollinen taloyhtiön luvantarve
 - Kannattaa sopia remontin tekotapa ja laatutaso sekä työn ja materiaalien korvaaminen – ja mitä sopimuksen päättyessä muutostöille tapahtuu
 - Mahdollinen korvaus
- Kannattaa tehdä erillinen sopimus korjaus- ja muutostöistä.
- ***Huoneenvuokralakiin ei ole esitetty muutoksia tähän!***



Ilmoitusvelvollisuus



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

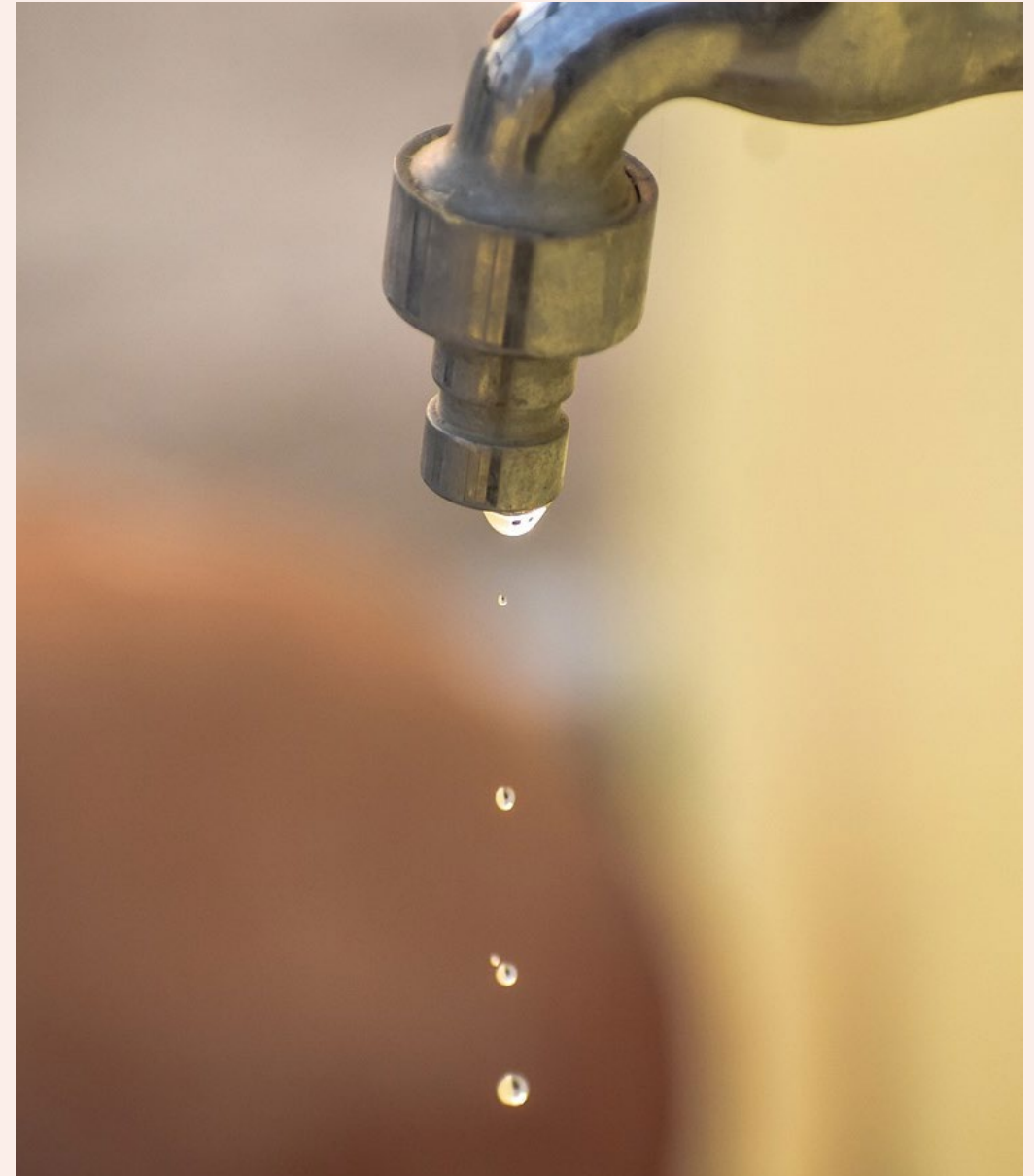
Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

- Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle (AOYL 4:8)
 - Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä.
 - Mahdollinen korvausvastuu lisävahingosta
- **Asunto-osakeyhtiölakiin esitetty täydennystä:**
 - *Ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkaan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.*



Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

- Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa (AHVL 24 §)
- Ilmoitus on tehtävä viipymättä. Kuitenkin heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä
- Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta
- Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.
- ***Huoneenvuokralakiin ei ole esitetty näistä muutoksia (vain otsikon muotoilu)!***



Kiitos!



Susanna-Maria Aarnivuo
Juristi, LKV, LVV

*Tervetuloa keskustelemaan
Kiinteistöliitto Pohjanmaan
messupisteelle!*



[Vuokra-asunnon vastuunjako -verkkopalvelu](#)
[Vuokra-asunnon vastuunjakotaulukko - Vuokralaiselle](#)