7.4.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 34/2026 vp

HE 34/2026 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lakimuutosesitys pääosiltaan kannatettava

Kiinteistöliitto kiittää mahdollisuudesta osallistua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseen oikeusministeriön asettamassa työryhmässä ja hyvästä yhteistyöstä työryhmässä. Hallituksen esitys nojautuu pitkälti työryhmän esittämään mietintöön.

Hallituksen esitys sisältää lakimuutosesityksiä, joilla huomioidaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisesta taloyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiölaki muodostaa perustan yli 92 000 asunto-osakeyhtiön hallinnoinnille. Lain 2010 voimaantulleesta kokonaisuudistuksesta on kulunut jo aikaa ja lain soveltamiskäytännössä on ilmennyt monia lain tarkennustarpeita. Välttämättömiin muutostarpeisiin on vastattu lukuisin asunto-osakeyhtiölain täsmämuutoksin. Kiinteistöliitto on aktiivisesti nostanut esiin tarvetta laajemmalle ajantasaistamista koskevalle tarkastelulle.

Kiinteistöliiton mukaan lakimuutosesitys on pääosiltaan kannatettava ja toisi toteutuessaan kaivattua täsmennystä moniin lain soveltamisessa ilmenneisiin tulkintatilanteisiin ilman resursseja kuormittavia oikeudenkäyntejä. Pidämme

tärkeänä myös isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä sääntelevän valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010) ajantasaistamista esitetyin tavoin. Kannatamme riittävän pitkää siirtymäaikaa lakimuutoksen voimaantulolle ja pidämme voimaantulotavoitetta 1.10.2026 riittävänä.

Huomionarvoista on, että merkittävä osa varsinkin pienemmästä asunto-osakeyhtiökannasta on osakkaiden omatoimisen hallinnoinnin varassa. Kiinteistöliitto pitääkin tärkeänä sitä, että laki perusteluineen on mahdollisimman selkeä ja siten tukee mahdollisuuksia selviytyä tavanomaisten hallinnointitehtävien hoidosta ilman asiantuntija-apua. Hallituksen esitys vastaa tähän tavoitteeseen nähdäksemme kohtuullisen hyvin.

Muutostarpeet lyhyesti

Vaikka hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi on pääosiltaan kannatettava, nostamme esiin lyhyesti seuraavat välittömät muutostarpeet esitykseen:

1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava erillisellä lakimuutoksella.
2) Tupakointiin voitava puuttua tehokkaammin. Yhtiöjärjestykseen otettavasta tupakointikiellosta tulee voida päättää nykyistä kevyemmin eli 2/3 määräenemmistöpäätöksin.
3) Sääntelyesitys on riittämätön lyhytvuokrauksen osalta. Esitystä on selkiytettävä ja/tai muutettava a) lisäämällä hallintaanottoperusteeksi rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö, b) keventämällä yhtiöjärjestykseen otettavan lyhytvuokrauskiellon päätösvaadetta 2/3 määräenemmistöpäätöksellä tehtäväksi sekä c) säätämällä lyhytvuokrausta harjoittavalle velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.
4) Vesikustannusten väliaikaista jakoa koskevaa AOYL 3:4a §:ää koskevaa muutosesitystä on laajennettava koskemaan muitakin veden ja muiden vastaavien hyödykkeiden (esim. sähkö ja kaasu) mittarointivirhetilanteita. Muilla veden mittarointivirhetilanteilla tarkoitamme ennen 3:4a §:n voimaan tuloa asennettujen vesimittareiden vikaantumista.
5) Voimaantulosäännöksessä tulee huomioida myös lain voimaantullessa keskeneräiset konkurssit ja selvitysmenettelyt.

Muutostarpeita perustellaan tarkemmin seuraavaksi kohtien 1-4 osalta (kohta 5 ei vaadi laajempia perusteluja).

Perustelut muutostarpeille

<u>1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta parannettava</u>

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä parantaa poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta. Erilliseen lainvalmisteluun tulee ryhtyä viivytyksettä, jotta

tarpeellinen lakimuutos ehditään saattaa vielä voimaan tämän hallituskauden aikana.

Tarve hätäkeskusjärjestelmän tietojen saamiseen yhtiölle ja näiden tietojen perusteella oikeudenkäynnissä tarvittavan näytön kokoamiseen on kriittinen.

Häiriöiden määrä on lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Usein on kyse tilanteesta, johon liittyy huumeet ja/tai väkivallan uhka, eivätkä naapurit näin ollen uskalla tehdä häiriöilmoituksia nimellään. Silloin, kun naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö hallintaanottoperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta. Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava, jotta häiriöihin voidaan puuttua riittävällä tavalla ja siten turvata muille asukkaille asumisrauha sekä asumisen turvallisuus.

2) Tupakointiin voitava puuttua tehokkaammin

Tupakointikiellon lisääminen yhtiön yhtiöjärjestykseen edellyttää tällä hetkellä kaikkien osakkaiden suostumuksen (KKO 2008:7). Päätöksentekovaadetta voidaan pitää kohtuuttoman tiukkana ja valitettavan usein taloyhtiön ainoaksi keinoksi rajoittaa tupakointia esimerkiksi parvekkeilla tai käyttöoikeuspihoilla jää tupakkalain 79 §:n mukaisen kunnan terveydensuojeluviranomaisen määräämän tupakointikiellon hakeminen. Viranomaiskiellon hakeminen kuormittaa taloyhtiöiden hallintoa ja aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia.

Kiinteistöliitto on vaatinut tupakointikieltosääntelyn kehittämistä jo pitkään vaatimalla ensisijaisesti tupakkalain 78 §:n mukaisen tupakointikiellon laajentamista siten, että tupakointi olisi kielletty suoraan lain perusteella moniasuntoisten asuntoyhteisön parvekkeilla ja mm. hallinta- ja käyttöoikeuspihoilla. Lisäksi tupakointikiellon rikkomisesta tulisi säätää seuraamukseksi nykyistä uhkasakkoa kevyemmin asetettavissa ja toimeenpantavissa oleva viranomaisen määräämä laiminlyöntimaksu. Tupakkalain muutos on tällä hetkellä valmisteltavana sosiaali- ja terveysministeriössä. Lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta tuoreeltaan esitetty tupakointikielto-olettama on erittäin kannatettava uudistus.

Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon tupakointikieltosääntelyn kehittämiselle, jos tupakkalain 78 §:n mukaista lakisääteistä tupakointikieltoa ei katsota perustelluksi laajentaa. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan yhtiöjärjestykseen otettavasta parveke- sekä käyttöoikeus- ja hallintaoikeuspihojen tupakointikielloista tulisi voida päättää nykyistä kevyemmällä päätösvaateella eli edes 2/3 määräenemmistöpäätöksin.

3) Lyhytvuokrausta koskevat muutostarpeet

Tämän lausunnon jättöhetkellä odotetaan annettavaksi rakentamislain muutosta koskevaa hallituksen esitystä (ns. rakentamislain korjaussarja II), joka tulee sisältämään myös säädösehdotukset lyhytvuokrauksen rakennusoikeudellisesta sääntelystä.

Asunto-osakeyhtiölakiin kaavaillut, lyhytvuokraukseen vaikuttavat muutosesitykset ovat lähtökohtaisesti kannatettavia, mutta eivät tarjoa riittäviä työkaluja taloyhtiöille hallita lyhytvuokrauksen aiheuttamia haittoja.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain (8:2§) mukaan hallintaanottoon oikeuttaa vain se, että huoneistoa käytetään oleellisesti vastoin *yhtiöjärjestyksestä* ilmenevää käyttötarkoitusta. Esitämme, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin asunnon sallitun käytön ja lyhytvuokrauksen sisällön määräytyvän rakentamislain (vireillä olevan muutoksen yhteydessä tapahtuvan) määrittelyn mukaisesti. Lisäksi esitämme edellä mainittua hallintaanottoperustetta muutettavaksi siten, että jatkossa ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulisi olla hallintaanottoperuste.

Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytvuokrauksen aiheuttamiin haittoihin tulee vahvistaa helpottamalla yhtiöjärjestykseen otettavan lyhytvuokrauskiellon päätöksentekoa. Kiellosta tulee voida päättää kaikkien osakkaiden suostumuksen sijasta 2/3 määräenemmistöpäätöksin.

Lyhytvuokrausta harjoittavalle tulee säätää myös velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

<u>4) Vesikustannusten väliaikaista jakoa koskeva AOYL 3:4a§:n sääntelyesitystä on laajennettava</u>

Kiinteistöliitto kannattaa muutosesitystä, jonka mukaan huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa veden kulut voitaisiin periä kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti veden luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella ja mitatun kulutuksen mukaisen vesimaksun perintää voidaan näin ollen jatkaa muiden huoneistojen osalta. Muutosesitys koskee voimaantulosäännöksen mukaan vain niitä yhtiöitä, joihin on asennettu huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit 23.11.2020 jälkeen haetun rakennusluvan/rakentamisluvan perusteella.

Vesimittareiden vikaantumista ilmenee, jolloin mittarointi ei enää tarjoa luotettavaa perustetta vesikustannusten laskuttamiselle. Esityksen mukainen muutos tarjoaisi taloyhtiölle nykyistä joustavamman ja osakkaiden näkökulmasta oikeudenmukaisemman vaihtoehdon vesikustannusten väliaikaiseen perimiseen sen huoneiston osalta, jossa vesimittari on rikkoutunut ilman, että kaikkien huoneistojen osalta tarvitsisi ryhtyä perimään vesikustannuksia hoitovastikeperusteisesti.

Esityksen mukainen menettely on tarkoitettu vain väliaikaiseksi keinoksi taloyhtiölle periä ko. huoneiston vesikustannuksia. Yhtiön johdon tulee viivytyksettä ryhtyä toimiin mittarin toimintakuntoon saamiseksi.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota ensinnäkin siihen, että huoneistokohtaisten vedenkulutusmittareiden asentaminen uusiin rakennuksiin säädettiin pakolliseksi

jo vuonna 2011 ja linjasaneerausten yhteydessä vuonna 2013. Näiden yhtiöiden osalta veden kustannusten kattaminen mittariperusteisesti on edellyttänyt yhtiöjärjestysmääräystä ja monesta yhtiöstä tällainen määräys löytyy. Myös näissä yhtiöissä vesimittarit voivat vikaantua ja yhtiöiden sekä osakkaiden suojaksi tarvitaan lakimuutosesitystä vastaava väliaikainen vesivastikesäännös.

Lisäksi kiinnitämme huomiota siihen, että lakiin tarvittaisiin vastaava säännös myös mm. sähkökustannusten tilapäisen laskuttamisen turvaamiseksi. Esimerkiksi Turussa on asunto-osakeyhtiöitä, joissa taloyhtiö laskuttaa osakkaita paitsi kiinteistösähkön, myös huoneistosähkön kustannukset erillisellä sähkövastikkeella huoneistokohtaisten sähkömittareiden mukaisen kulutuksen perusteella. Yhtiö vastaa huoneistojen sähkömittareiden luennasta ja kunnossapidosta.

Kiinteistöliitto nostaa esiin myös, että Suomessa on jonkun verran myös kaasulämmitteisiä taloyhtiöitä, joilla voi olla vastaava tarve kaasun kustannusten väliaikaiseen perimiseen mittareiden rikkoutuessa.

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeet tulevaisuudessa

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä jatkaa asunto-osakeyhtiölain johdonmukaista kehittämistä käynnistämällä jatkovalmistelu tulevaisuudessa mm. seuraavien osalta:

Ensinnäkin asunto-osakeyhtiölakiin tulee lisätä nimenomainen säännös virheellisen vastikeperinnän oikaisusta. Sääntelyratkaisulla on nähdäksemme merkittävää taloudellista vaikutusta, sillä oikaisun kohteena on usein merkittävän suuruisia rakentamisvaiheen tai korjaushankkeisiin liittyviä pääomalainaosuuksia tai pääomavastikkeita. Pääomavastikkeiden oikaisua ei myöskään voida tehdä yksittäisen osakkaan osalta, vaan se on toteutettava kaikkien osakkaiden osalta.

Lisäksi nykyistä AOYL 6:32.1§:n mukaista hyvityssäännöstä tulisi täsmentää siten, että siitä selviäisi nimenomaisesti, soveltuuko hyvityssäännös myös lisä- ja täydennysrakennettuihin huoneistoihin tai huoneistoihin, joiden käyttötarkoitus on muutettu, kun yhtiössä myöhemmin suoritetaan korjaushanke, jonka mukaiset työt kyseisessä huoneistossa on lisärakentamisen tai käyttötarkoitusmuutoksen yhteydessä jo toteutettu. Hyvityssääntelyn soveltumisella tai soveltumatta jäämisellä on suuri vaikutus korjaushankkeiden kokonaiskustannuksiin ja toisaalta kustannusten jakoon osakkaiden välillä.

Isännöintiä koskeva sääntely tulee ottaa tarkastelun kohteeksi. Lakiin tulee säätää ammattimaiselle isännöinnille, joka myy isännöintipalvelua, velvollisuus noudattaa hyvää isännöintitapaa. Isännöinnin eettiset ohjeet ovat osa hyvää isännöintitapaa. Velvollisuus voitaisiin toteuttaa samalla tavalla kuin kiinteistövälittäjille säädetty velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa. Lisäksi päävastuullista isännöitsijää koskevaa sääntelyä tulee kehittää sekä täsmentää isännöitsijän lakisääteisiä tehtäviä. Kannatamme myös isännöinnin pätevyysvaateiden tiukentamisen vaikutusten arviointia.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija