Asunto-osakeyhtiölain muutokset

HE 34/2026 vp

Ympäristövaliokunta 8.4.2026

Tarik Ahsanullah

lakiasiainjohtaja, varatuomari

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Yksityiset vuokranantajat

Koti kaikille

Yksityiset vuokranantajat vuokraavat kodin noin 500 000 suomalaiselle. Tämä on noin 1/3 Suomen vuokra-asunnoista. Yksityisten vuokranantajien omistamia vuokrakoteja on lähes 400 000

Yksityinen vuokranantaja vuokraa keskimäärin 1–3 asuntoa

Suomen Vuokranantajien jäseniä on yli 35 000.

Valtakunnallinen verkosto

Aluepäälliköitä 25 kaupungissa, tapahtumia noin 150 vuodessa.



Hyvä vuokranantajuus

Suomen Vuokranantajat ovat hyvien vuokranantajien yhteisö – muun muassa kouluttautumista, verkostoitumista ja lakineuvontaa.

Jäsenedut apuna vuokranantajuudessa

yli 30 erilaista jäsen-palvelua ja yhteistyö-kumppanien tarjoamaa etua, tekemässä vuokranantajuudesta helpompaa, palkitsevampaa ja kannattavampaa.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lyhytvuokraus

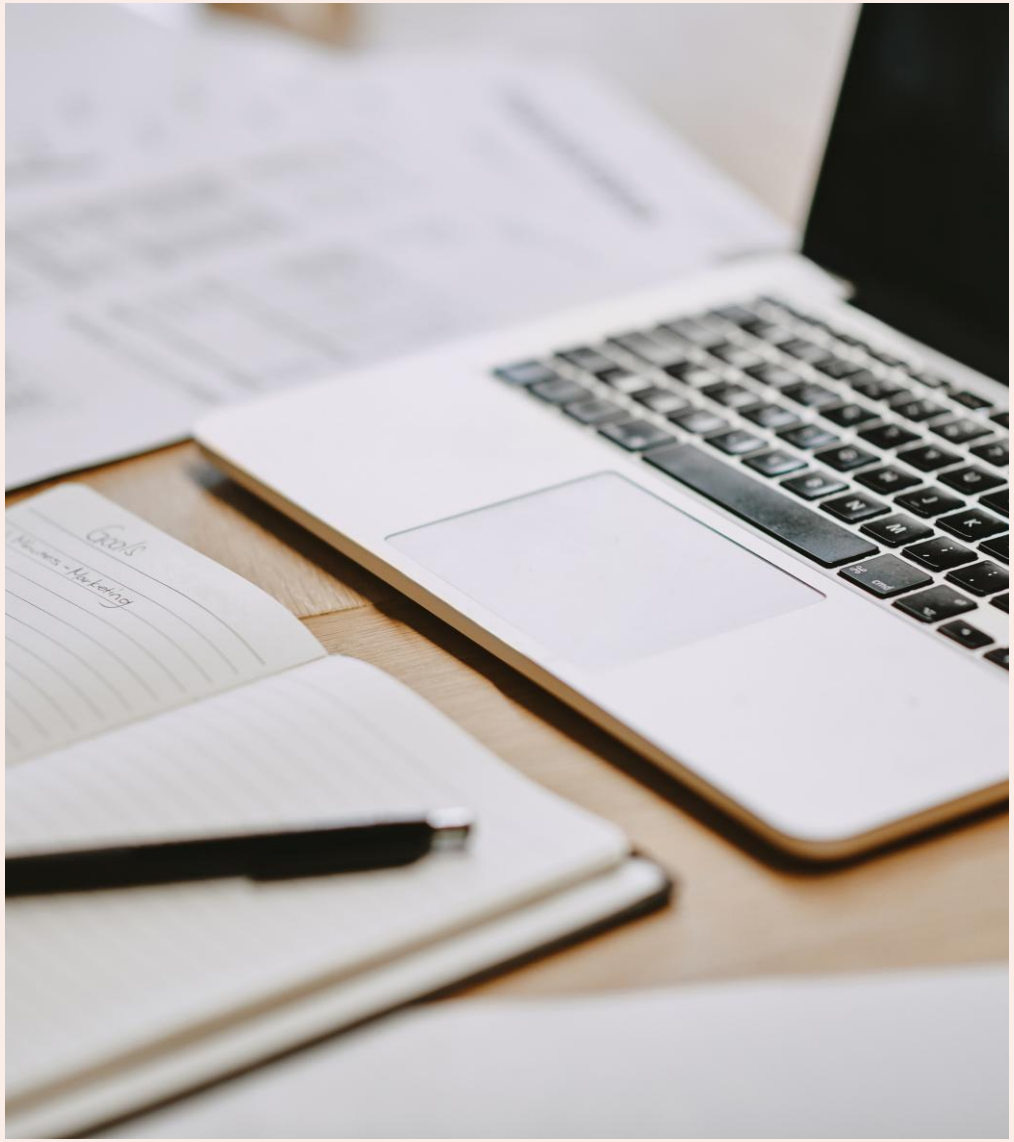
- Pidämme lyhytvuokraukselle esitettävää omaa hallintaanottoperustetta sinänsä hyväksyttävänä, vaikkakin jokseenkin tarpeettomana
- Näkemyksemme mukaan olennaista on turvata kaikissa tilanteissa asukkaiden asumisrauha
- Hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi nyt valittu sääntelyvaihtoehto on kuitenkin ollut käytännössä ainoa hyväksyttävissä oleva selkeästi isompi muutos nykytilaan.
- Lausuntopalautteen perusteella lakiluonnoksesta poistettiin erillinen merkittävyyskriteeri ja muutoinkin soveltaminen tulee varmasti aiheuttamaan epäselvyyksiä
    - **Valiokunnan tulisi pyrkiä poistamaan tätä epäselvyyttä korostamalla haittojen objektiivista arviointia sekä osakkeenomistajan oman menettelyn merkitystä**
- Uusi tietojenantovelvollisuus huoneistoa käyttävistä henkilöistä on perusteltu ja selkeyttää nykytilaa



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Osakkaan tiedonsaantioikeus

- *Osakkaalla olisi jatkossa oikeus saada viivytyksettä tieto yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta.*
- Todella tärkeä ja hyvä uudistus! Yksi tärkeimmistä parannuksista yksittäisen osakkeenomistajan oikeusturvan kannalta.
- Valiokunnan olisi syytä vielä korostaa mietinnössään, että kynnys olemassa olevan asiakirjan luovuttamisesta kieltäytymiselle on oltava hyvin korkealla. Samoin kustannusten osalta lähtökohtana pitää nähdäksemme olla se, ettei yhtiöllä jo valmiiksi sähköisessä muodossa olevan asiakirjan toimittaminen esimerkiksi sähköpostitse sitä pyytävälle osakkaalle aiheuta sellaisia kustannuksia, joita osakkaalta voitaisiin periä.



Poliisiraportit

- Nykytila on äärimmäisen ongelmallinen ja myös häiriköt tietävät tämän: taloyhtiö/vuokranantaja ei saa yhtään mitään tietoja poliisilta huoneiston tapahtumista
  - Tilanne muuttui 2010-luvulla apulaisoikeusasiamiehen tulkinnan vuoksi – ei minkään lakimuutoksen myötä
- Normaalisti näyttöä kerätään naapureilta. Naapureita on kuitenkin vaikea saada häiriötilanteissa todistajiksi oikeusprosessiin, koska todistajien henkeen tai terveyteen kohdistuvat uhkaukset ovat yleistyneet.
- Järjestöt ovat vuosikausia yhdessä vaatineet vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille mahdollisuutta saada poliisilta olennaiset tiedot asuntoon kohdistuneista hälytystehtävistä esimerkiksi häätöoikeudenkäyntejä varten.
- **Ympäristövaliokunnalla on nyt mahdollisuus korjata asia ja turvata suomalaisten asumisrauha nykyistä paremmin**
  - Vastaava muutos tulee tehdä myös käsittelyssä olevaan AHVL:n muutokseen (HE 33/2026 vp)



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Kiitos!

Tarik Ahsanullah
tarik.ahsanullah@vuokranantajat.fi
Puh. 045 114 3854

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT