isännöintiliitto

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi
8.4.2026

Kirjallinen lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

HE 34/2026 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu noin 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunto

Isännöintiliitto kannattaa esitystä kokonaisuutena. Kaikki muutokset ovat askelia oikeaan suuntaan, mutta kaikilta osin esitetyt muutokset eivät välttämättä ole riittäviä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan ja asumisrauhan ja -viihtyisyyden turvaamiseksi tulevaisuudessa.

Seuraavassa nostamme esiin teemat, joihin on Isännöintiliiton näkemyksen mukaan erityisen tärkeää kiinnittää huomiota.

1 Häiriötilanteisiin puuttuminen ja hallintaanotto

Isännöintiliitto kannattaa esitystä siltä osin kuin se parantaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua pitkäkestoisiin ja vakaviin häiriötilanteisiin. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa säädetty viimesijainen keino, jolla turvataan muiden asukkaiden asumisrauha ja taloyhtiön toimintakyky ongelmatilanteissa. Isännöintiliitto pitää hallintaanottoa koskevien säännösten täydentämistä erittäin tärkeinä.

Erityisen tärkeä muutos on uusi hallintaanottoperuste, jonka tarkoitus on nykyistä paremmin kattaa yhtiöissä ilmenevät moninaiset häiriötilanteet. Nykyisin voimassa olevia hallintaanottoperusteita on tulkittu siten, että esimerkiksi mikään hallintaanottoperuste ei mahdollista puuttumista vuokralaisen vieraiden yhtiön tiloissa kuten

porraskäytävissä aiheuttamiin haittoihin. Näin ollen esimerkiksi ”huumekämppien” aiheuttamiin häiriötilanteisiin ei aina olla voitu hallintaanoton keinoin puuttua, kun häiriötä yhteisissä tiloissa ovat nimenomaan aiheuttaneet ”vieraat” tai ”asiakkaat”, eikä niinkään vuokralla asuva henkilö tai osakkeenomistaja itse. On siis tilanteita, joissa toiminta ”putoaa hallintaanottoperusteiden väliin”, jolloin mikään peruste ei sovellu ja mahdollista tilanteeseen puuttumista.

Esitetty uusi hallintaanottoperuste mahdollistaa puuttumisen, jos hallintaanottoon on häiritsevään elämään tai järjestyksen rikkomiseen liittyviin perusteisiin rinnastuva erittäin painava syy. Vastaavan tyyppistä laajennusta esitetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädettyihin vuokrasuhteen purkuperusteisiin lain muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 33/2026).

Isännöintiliitto pitää tärkeänä myös muutosta, jolla hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika 60 päivää poistetaan laista. Asunto-osakeyhtiöllä on aina hallintaanottotilanteessa intressi antaa päätös tiedoksi viivyttelemättä, mutta käytännössä on usein tilanteita, joissa 60 päivän määräaika on osoittautunut liian lyhyeksi. Käytännössä päätös annetaan tiedoksi lähes aina haastetiedoksiantona, eli haastemies hoitaa tiedoksiannon asunto-osakeyhtiön pyynnöstä. Esimerkiksi loma-aikoina toimiminen tai vastaanottajan viivyttely ja tiedoksiannon välttely voivat herkästi johtaa siihen, että tiedoksiantoa ei ehditä määräajassa toteuttamaan, eikä päätöstä toteuttamaan. Määräaika on jo poistettu asunto-osakeyhtiölaista koskien tilanteita, joissa tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla, ja näin on aiheellista toimia esitetyllä tavalla myös muiden hallintaanottoa koskevien tiedoksiantojen osalta.

Isännöintiliitto kuitenkin katsoo, että häiriötilanteisiin puuttuminen edellyttää edelleen lisäkeinoja. Isännöintialan havaintojen mukaan entistä vaikeammat häiriötilanteet ovat lisääntymään päin. Niihin liittyy usein päihteiden käyttöä ja turvallisuusuhkia. Taloyhtiöille tulisi saada käyttöön poliisin tai hätäkeskusjärjestelmän tiedot häiriöihin liittyvistä käynneistä yhtiössä sijaitsevissa huoneistoissa, jotta häiriökäyttäytymistä koskevan näytön hankkiminen ei muodostu yhtiölle kohtuuttoman vaikeaksi. Tällä hetkellä näitä käyntitietoja ei pystytä hyödyntämään osana näyttöä mahdollisessa hallintaanottoasiaa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä, mikä lisää riskiä siitä, että taloyhtiön kanne ei menesty. Koska hävittyyn oikeudenkäyntiin liittyy merkittävä kuluriski, muodostuvat todisteluun liittyvät haasteet jopa esteeksi tehdä hallintaanottopäätös, vaikka se on ainoa yhtiön käytettävissä oleva keino puuttua ongelmatilanteisiin. Näiden tietojen saaminen yhdessä asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoperusteiden täydentämisen kanssa ei kuitenkaan riitä. Samalla on tärkeää varmistaa, että häiriöperusteiset häätöasiat käsitellään tuomioistuimissa riittävän nopeasti, jotta hallintaanottoprosessit eivät kestä kohtuuttoman pitkään. Tilanteessa, jossa naapurit kärsivät jatkuvasti häiriöistä ja kokevat uhkaa omalle tai perheen turvallisuudelle, on erittäin tärkeää, että tilanteet pystytään ratkaisemaan kohtuullisessa ajassa. Tällä hetkellä kohtuullinen aika ei välttämättä toteudu oikeudenkäyntien pitkien käsittelyaikojen takia.

2 Tupakoinnin aiheuttamiin haittoihin puuttuminen asunto-osakeyhtiössä

Esitys sisältää ehdotuksen, jonka mukaan huoneisto voidaan ottaa hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja tai osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Esimerkiksi tupakkalain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen voisi laissa säädetyin edellytyksin olla huoneiston hallintaanoton peruste. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan muutos on kannatettava, se selkiyttää lain tulkintaa ja ohjaa myös osakkaita selkeästi siihen suuntaan, että tupakointikieltoja on noudatettava yhtiössä jopa hallintaanoton uhalla.

Isännöintiliitto pitää tupakointia koskevaa sääntelyä eri asumismuotojen välillä muuten epäonnistuneena kokonaisuutena. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutoksia koskevassa hallituksen esityksessä ehdotetaan oletusarvoista tupakointikieltoa vuokrattuihin asuntoihin, kun taas asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajalla on edelleen oikeus tupakoida omassa huoneistossaan, ellei erillistä kieltoa ole tupakkalain perusteella määrätty. Tupakoinnista aiheutuvat haitat ovat kuitenkin samanlaisia asumismuodosta riippumatta, ja samoissa asuinrakennuksissa on sekä vuokrattuja että omistajien käytössä olevia huoneistoja. Korjaustöiden tekeminen savun kulkeutumisen estämiseksi on usein liian kallista ja epävarmaa, jotta se olisi toimiva keino ehkäistä terveyshaitan aiheutumista naapurihuoneistoissa.

Isännöintiliitto katsoo, että tupakointikieltoja koskevaa sääntelyä tulisi tarkastella jatkossa kokonaisuutena ja arvioida, tulisiko sääntelyä yhdenmukaistaa asukkaiden yhdenvertaisuuden ja sen varmistamiseksi, että kenellekään ei omassa kodissa aiheutuisi tupakoinnista terveyshaittaa. Käytännössä sääntelystä aiheutuu haasteita myös esimerkiksi tupakointikieltojen valvonnan näkökulmasta.

3 Lyhytaikainen vuokraus

Esitys sisältää esityksen uudesta lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvästä hallintaanottoperusteesta. Huoneiston hallintaanotto voi perustua jatkossa siihen, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Isännöintiliitto kannattaa muutosesitystä, mutta katsoo, että rakentamislakiin vireillä olevalla muutoksella tulee olemaan keskeinen merkitys lyhytaikaista vuokrausta koskevan sääntelyn onnistumisen kannalta.

Isännöintiliitto on vaihtoehtoisesti kannattanut hallintaanottoperusteita täydennettäväksi siten, että perusteeksi lisätään rakennusluvan vastainen käyttö. Se toisi taloyhtiölle mahdollisuuden puuttua huoneistossa harjoitettuun toimintaan esimerkiksi silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on katsonut käytön olevan rakennusluvan vastaista ja määrännyt rakentamislain pakkokeinojen mukaisen velvoitteen ja uhkasakon myös taloyhtiölle. Hallituksen esityksen mukaan viranomaisen taloyhtiöön kohdistama kehotus ja uhkasakko voitaisiin kuitenkin ottaa huomioon sellaisena haittana tai kustannuksena, joka mahdollistaa huoneiston hallintaanoton uudella perusteella. Näin ollen on mahdollista, että esityksen mukainen muutos on riittävä.

Keskeiset säännökset lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyen sisältyvät rakentamislain valmisteilla olevaan esitykseen. Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoitukset tulevat ilmeisesti perustumaan jatkossa majoitusvuorokausien lukumäärään. Epäselvää toistaiseksi on, miten varmistetaan rajoitusten riittävän tehokas valvonta. Isännöintiliitto pitää riskinä sitä, että valvonta perustuisi ainoastaan vuokrausta harjoittavan omaan kirjanpitoon majoitusvuorokausien lukumäärästä. Jos valvonta tai sanktiot kielletyn toiminnan harjoittamisesta eivät ole riittävän tehokkaita, on mahdollista, että säännöksiä majoituslukumäärän rajoituksista ei tulla ainakaan täysimääräisesti noudattamaan.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on erittäin tärkeää seurata, miten uudet lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvät säännökset asunto-osakeyhtiölaissa ja rakentamislaissa käytännössä toimivat.

4 Asunto-osakeyhtiöiden tulevaisuus

Esitys sisältää erittäin tärkeitä keinoja sopeuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaa paremmin tilanteeseen, jossa käyttöä kaikille huoneistoille ei alueellisista tai muista rakenteellisista muutoksista johtuen enää ole. Näitä keinoja ovat säännökset, jotka liittyvät vastikeperusteen muuttamisen helpottamiseen käyttötarkoitusmuutoksen yhteydessä, selvitystilaa ja kiinteistön ja rakennusten luovuttamista koskevan menettelyn keventämiseen sekä omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskevien säännösten selkiyttämiseen. Lisäksi käytännön toimijoita helpottavat säännökset, joita esitetään asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteisiin liittyen (huoneiston hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättyminen konkurssitilanteessa).

Ongelmaksi muodostuvat tilanteet, jossa taloyhtiötä ei pystytä ns. hallitusti ajamaan alas, mutta vastikkeenmaksajien määrä vähenee. Yhtiömuotoinen osakkeenomistaja voi ajautua konkurssiin, ja konkurssi raueta varojen puutteessa. Tällöin käytännössä vastikkeet jäävät pysyvästi maksamatta, eikä edes tiedetä, kuka osakkeet omistaa ja on oikeutettu niistä määräämään. Osakkeiden arvo voi myös olla niin alhainen, että niistä hankkiudutaan eroon ”millä hinnalla hyvänsä”, eli käytännössä ne luovutetaan taholle, jolla ei ole aikomustakaan maksaa yhtiövastiketta. Osakkeenomistaja tai tämän kuolinpesä voi olla täysin passiivinen, huoneisto tyhjillään ja vastikkeet maksamatta. Perintätoimet eivät johda tulokseen, jos osakkeiden arvo on alhainen, eikä ulosotto edes yritä myydä osakkeita, koska niistä ei ole odotettavissa suoritusta ulosottoperinnässä olevien velkojen kattamiseksi. Perinteinen ratkaisu osakkaiden maksuvaikeuksiin tai – haluttomuuteen on ollut hallintaanotto ja huoneiston vuokraus vastikesaatavien kattamiseksi. Tämä keino ei läheskään aina enää auta, jos huoneistoa ei saada vuokrattua tai alueen käypä vuokra on niin alhainen, että se kattaa vain osan kuukausittain maksettavan vastikkeen määrästä. Lisäksi on mahdollista, että huonokuntoisen huoneiston vuokraaminen edellyttäisi merkittäviä korjaustoimenpiteitä, joiden toteuttamiseen yhtiöllä ei ole edes tilapäisesti rahoitusta. Hallintaanottoa ei liene tarkoitettu pysyväksi ratkaisuksi ongelmatilanteissa.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan jatkossa on välttämätöntä pohtia uusia keinoja, joilla taloyhtiöiden toiminnan jatkumista maksavien osakkaiden voimin voidaan tukea haastavissa tilanteissa, joissa vanhat keinot eivät enää ole käyttökelpoisia. Tällaisia keinoja voisivat olla esimerkiksi taloyhtiön hallittua alasajoa koskevan päätöksenteon helpottaminen entisestään (selvitystilaan asettaminen ja omaisuuden myynti / rakennusten purkaminen), sekä osakkeiden siirtyminen pysyvästi taloyhtiölle vakavien maksulaiminlyöntien tilanteessa, kun osakkeenomistaja ei ole toimintakykyinen tai – halukas, eikä muita keinoja ole enää käytettävissä tilanteen ratkaisemiseksi.

5 Vesikustannusten jakaminen mittarivikatilanteissa – säännöksen soveltaminen

Huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuvan vesivastikkeen (vesimaksun) periminen on taloyhtiöissä koko ajan yleisempää. Vesimittareissa ilmenee vikoja käytännössä kohtalaisen usein. Tällä hetkellä on käytännössä epäselvää, miten vesimaksun suuruus määräytyy, jos mittarissa ilmenee vika, eikä sen osoittamia kulutuslukemia voida käyttää maksun perusteena. Jos vastikeperintää joudutaan takautuvasti oikaisemaan siten, että perityt vesivastikkeet palautetaan kaikille osakkaille, ja kustannukset katetaan hoitovastikkeella, tilanne muodostuu kohtuuttomaksi sekä työmäärältään että kustannuksiltaan.

Esitys sisältää epäselvyyksien poistamiseksi erittäin tärkeän ehdotuksen vedestä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tilapäisesti luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella, jos huoneistokohtaiset mittauslaitteet ovat vikaantuneet.

> 3 luku 4a§ (muutosesitys kursivoitu): Edellä 4 §:ssä *säädetystä* poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. *Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.*

> Voimaantulosäännöksen mukaan *lain 3 luvun 4a§:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.*

Voimaantulosäännöstä on Isännöintiliiton näkemyksen mukaan muutettava siten, että kaikissa yhtiöissä, joissa vesivastikkeen suuruus perustuu huoneistokohtaiseen mittaukseen, voidaan mittarivikatilanteessa tilapäisesti käyttää vastikkeen perusteena luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta. Voimaantulosäännöksestä voisi poistaa kokonaan maininnan soveltamisen rajoittumisesta vain lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettaviin mittareihin.

Jos soveltaminen rajataan vain lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettaviin vesimittareihin, säännös ei helpota taloyhtiön toimintaa käytännön ongelmatilanteissa, vaan entisestään lisää tulkintaan liittyviä haasteita. Säännös on alun perin Isännöintiliiton esittämä, ja sen tarve liittyy kaikkiin taloyhtiöihin, joissa vesivastikkeen periminen perustuu mitattuun kulutukseen.

6 Isännöitsijäntodistusta koskeva asetusluonnos

Esityksen liitteenä on alustava valtioneuvoston asetusluonnos osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Luonnoksen sisältämät muutokset lisäävät käytännössä jossain määrin asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tiedonantovelvollisuutta. Tietojen ilmoittaminen todistuksella on kuitenkin tärkeää ja voi vähentää myös esimerkiksi kiinteistönvälittäjän tai ostajaehdokkaan tarvetta esittää asuntokauppatilanteessa kysymyksiä isännöitsijälle.

Käytännössä isännöitsijäntodistuksen tietoja ylläpidetään ammattimaisen isännöinnin piirissä suurelta osin isännöintiyrityksen käyttämässä ohjelmistossa (”isännöintijärjestelmä”). Todistus muodostetaan järjestelmässä ylläpidettävien tietojen pohjalta. Jotta ylimääräinen manuaalinen työ pystytään välttämään, on tavoitteena, että ohjelmistotoimittajat tekevät järjestelmiinsä tarvittavat muutokset.

Isännöintiala on vasta sopeutumassa huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton ja taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen ilmoitusvelvollisuuksien täyttämiseen ja uusien velvollisuuksien aiheuttamaan työmäärän kasvuun. Muutosten toteuttaminen on vaatinut isännöintialan lisäksi paljon myös ohjelmistotoimittajilta.

Toivottavaa on, että isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen voimaantulossa otetaan ohjelmistojen muutostarve huomioon riittävän pitkänä siirtymäaikana. Isännöintiliitto esittää, että asetus tulisi voimaan vasta varsinaisten lakimuutosten jälkeen vuoden 2027 puolella.

7 Isännöintiä koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset

Esityksestä puuttuvat isännöintiin liittyviä säännöksiä koskevat muutosesitykset. Asunto-osakeyhtiölain muutoksia valmistellut työryhmä on pitänyt perusteltuna, että isännöintiä koskevan sääntelyn ja käytäntöjen kehittämistä arvioidaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina.

Isännöintiliitto pitää tärkeänä sen varmistamista, että isännöintiä koskevat säännökset seuraavat aikaa ja toimintaympäristön muutoksia: asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin toiminta on monella tavalla erilaista, kuin isännöintiä koskevien säännösten säätämisen aikaan.

isännöintiliitto

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi
8.4.2026

Isännöintiliitto esittää, että isännöintiä koskevia säännösmuutostarpeita tarkastellaan kattavasti erillisessä hankkeessa.

Helsingissä
7.4.2026

Jenni Valkama
Johtava lakiasiantuntija
Isännöintiliitto
+358 50 536 5154
jenni.valkama@isannointiliitto.fi