OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
Erityisasiantuntija Satu Pentikäinen

Vastine

28.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)

Yleiset kommentit esityksestä

Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Suomen Vuokranantajat, Suomen Asianajajat, Ympäristöministeriö, Konkurssiasiamiehen toimisto, Rovaniemen kaupunki, Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jälj. MaRa), Helsingin kaupunki, Sisäministeriö ja *Maanmittauslaitos* kannattavat tai kannattavat pääosin esitystä, mutta ehdottavat jäljempänä käsiteltäviä yksityiskohtaisia muutoksia ja/tai lisäyksiä esityksen sisältöön.

Vastineessa ei oteta kantaa esitystä puoltaviin kommentteihin tai kommentteihin, jotka liittyvät asunto-osakeyhtiöitä koskeviin tuleviin sääntelytarpeisiin.

Oikeusministeriö kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että isännöitsijäntodistusta koskevan asetusluonnoksen osalta esitetyt huomiot arvioidaan erikseen asetuksen valmistelun yhteydessä.

Yksityiskohtaiset kommentit esityksestä

Lyhytvuokraus

Yleiset huomiot lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin liittyen

Helsingin Kaupunki katsoo, että ehdotettua säännöstä (8:2 § 1 mom. 4 k.) tulisi muuttaa siten, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta ei saa aiheutua yhtiölle, osakkeenomistajille tai *asukkaille* asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Helsingin Kaupungin mukaan muuten jäisi oikeuskäytännön varaan, oikeuttavatko naapurihuoneiston vuokralaiselle lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuvat lisäkustannukset ja haitat ryhtymisen säännösehdotuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

MaRa pitää tärkeänä, että huoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja toimii vastoin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta. MaRa katsoo myös, että lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan pitää voida puuttua asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisikaan merkittävä.

Rovaniemen kaupunki ehdottaa arvioitavaksi, tulisiko asunto-osakeyhtiölakiin tai muuhun soveltuvaan lainsäädäntöön sisällyttää nimenomainen säännös, joka mahdollistaisi osakkeenomistajatietojen ja yhteystietojen luovuttamisen kunnallisille

Postiosoite Postadress	Käyntiosoite Besöksadress	Puhelin Telefon	Faksi Fax	S-posti, internet E-post, internet
Oikeusministeriö PL 25 FI-00023 Valtioneuvosto Finland	Eteläesplanadi 10 00130 Helsinki Finland	0295 16001 Internat. +358 295 16001	09 160 67730 Internat. +358 9 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi www.oikeusministerio.fi www.justitieministeriet.fi

valvontaviranomaisille laissa säädettyä valvontatehtävää varten. Tällainen sääntely loisi selkeyttä sekä asunto-osakeyhtiöille ja Maanmittauslaitokselle että kunnille ja parantaisi lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn toimeenpanoa.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa tai täydentää lakiehdotusta.

Ehdotuksen (8:2.1 §:än 4 kohta) mukaan yhtiökokous voisi päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos sen lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Haitan edellytyksenä on lisäksi rikkomuksen vähäistä suurempi merkitys. Ehdotus on linjassa asunto-osakeyhtiölain yleisen systematiikan kanssa, jossa huoneiston käyttöön voidaan puuttua aina silloin, kun sen voidaan osoittaa aiheuttavan haittaa muiden osakkeenomistajien huoneistojen käytölle tai aiheuttavan taloudellista haittaa.

Yhteisöasumiseen kuuluu yleinen periaate, jonka mukaan yhteisöasumisessa jokaisen asukkaan on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat. Tyypillisesti lyhytvuokrauksesta aiheutuva haitta, kuten melu tai epäsiisteys, kohdistuu yleisesti siihen henkilöpiiriin – osakkeenomistajiin ja asukkaisiin – joka osakehuoneistoja ja yhtiön tiloja käyttää. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan säännöksessä (8:2 § 1 mom. 4 k.) ei ole tarpeen yksilöidä kaikkia vaikutuspiirissä olevia kuten ei ole muidenkaan hallintaanottoperusteiden kohdalla.

Voimassa olevan lain 8 luvun 2 §:n 3 kohdan mukaan huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö voi johtaa hallintaanottoon, jos huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Arvioinnissa merkitystä ei ole sillä, käyttääkö huoneistoa käyttötarkoituksen vastaisesti osakas vai joku muu, jolle käyttöoikeus on luovutettu. Esityksen tarkoituksena ei ole muuttaa tätä yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston asumistarkoituksen tulkintaa.

Oikeusministeriö pitää tärkeänä valvovan viranomaisen asianmukaisten tiedonsaantioikeuksien varmistamista. Kunnallisille valvontaviranomaisille luovutettavia tietoja koskeva sääntelytarve ja erityisesti sen laajuus eivät kuitenkaan ole selvitettävissä tämän hankkeen yhteydessä, vaan niiden arviointi vaatisi asian perusteellisempaa selvittämistä.

Lyhytvuokrausta koskevien säännösten täydentämistä koskevat huomiot

Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja *Suomen Asianajajat* katsovat, että esitystä tulisi täydentää lyhytvuokrauksen osalta. Myös *Ympäristöministeriö* kiinnittää huomiota siihen, että taloyhtiöillä tulisi olla käytössään väline, jolla lyhytvuokraus voitaisiin kieltää muuten kuin reagoimalla jokaiseen tapaukseen tapauskohtaisesti. Myös *MaRan* näkemyksen mukaan yhtiöille tulee tarjota paremmat keinot puuttua häiriöihin ja haittoihin. *Vuokralaiset* kysyy, ovatko keinot yhtiön ja muiden osakkaiden näkökulmasta riittävät.

Lausunnonantajat ehdottavat seuraavia keinoja lisättäväksi lakiin:

- hallintaanottoperusteeksi rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö (Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, MaRa);

- yhtiöjärjestykseen otettavan lyhytvuokrauskiellon päätösvaateen keventäminen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä tehtäväksi (Kiinteistöliitto, MaRa);

- lyhytvuokrausta harjoittavan velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa (Kiinteistöliitto; myös MaRa kiinnittää huomiota vakuuttamiseen); ja

- lyhytvuokrauksen käsitteen määrittely (Suomen Asianajajat, Helsingin kaupunki) tai rakentamislain käsitteeseen viittaaminen (Helsingin kaupunki).

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa tai täydentää lakiehdotusta.

Ehdotettuja täydentäviä keinoja voidaan tarkastella seuraavasti.

Rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisuus

Lausunnonantajat ehdottavat hallintaanottoperusteiden täydentämistä sen suuntaisesti, että yhtiö voisi ottaa huoneiston hallintaansa, jos sitä käytetään rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisesti (lyhytvuokraukseen). Oikeusministeriö ei katso perustelluksi muuttaa lakiehdotusta jäljempänä mainituin perustein.

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisuuden perusteella ei oikeusministeriön arvion mukaan ole linjassa osakehuoneiston hallintaoikeuden sisällön kanssa. Voimassa olevan lain perusteella osakehuoneiston hallintaanottoon oikeuttaa sellainen osakkaan tai asukkaan menettely, josta aiheutuu haittaa yhtiölle ja/tai muille osakkaille ja asukkaille. Tällöin hallintaanotto on viimesijainen asunto-osakeyhtiöoikeudellinen keino puuttua haittaan tai häiriöön sen jatkumisen estämiseksi. Siten se, että yksinomaan rakentamislaista johtuvien lyhytvuokrauksen määrällisten rajoitusten ylittyminen olisi peruste huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan, olisi ongelmallista. Tämä johtuu siitä, että arvioinnissa ei otettaisi huomioon esimerkiksi sitä, onko lyhytvuokrauksesta tosiasiassa aiheutunut vähäistä suurempaa haittaa.

Toimivalta rakentamislainsäädännön soveltamiseen ja lakiin perustuvien puuttumiskeinojen käyttämiseen on osoitettu kunnallisille viranomaisille, joiden tehtäviin rakentamisen ja maankäytön ohjaaminen muutenkin kuuluu. Tässä mielessä ongelmallista olisi, jos asunto-osakeyhtiö voisi tai sen tulisi ryhtyä rakentamislaista poikkeavien asunto-osakeyhtiölakiin perustuvien seuraamusten määräämiseen ja täytäntöönpanoon rakentamislainsäädännön vastaisesta menettelystä.

On myös epäselvää, voitaisiinko rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen valvonta osoittaa sekä asunto-osakeyhtiölle että rakennusvalvontaviranomaiselle. Asunto-osakeyhtiölain mukaiseen yhtiön toimivaltaan kuuluvat kysymykset koskevat yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä yhtiöoikeudellisia oikeussuhteita. Rakennusvalvontaviranomainen puolestaan valvoo rakentamislain sääntelyn noudattamista. On epätodennäköistä, että asunto-osakeyhtiöillä olisi käytettävissään riittäviä keinoja ja resursseja rakentamislakiin perustuvien rajoitusten valvontaan ja täytäntöönpanoon.

Ehdotuksen perusteella olisi mahdollista, että sekä asunto-osakeyhtiö että kunnan rakennusvalvontaviranomainen selvittäisivät rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaista käyttöä rinnakkain ja päätyisivät toisistaan poikkeavaan tulkintaan. Kielteisiä vaikutuksia voisi olla sillä, että rakentamislain soveltamista koskevien ratkaisujen muutoksenhaku hajautuisi yhtäältä yleisiin tuomioistuimiin (asunto-osakeyhtiöiden päätösten moittiminen), toisaalta hallintotuomioistuimiin (rakentamisvalvontaviranomaisen päätökset).

Oikeusministeriö kiinnittää huomiota myös asunto-osakeyhtiölain mukaisen hallintaanottomenettelyn sisältöön. Jos sääntelyn lähtökohdaksi otettaisiin se, että asunto-osakeyhtiö voisi ryhtyä toimiin hallintaanottomenettelyn käynnistämiseen siinä vaiheessa kun rakennusvalvontaviranomainen valvonta-asiassa lähestyisi yhtiötä tai olisi päättänyt kehotuksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta yhtiölle rakentamislain vastaiseen lyhytvuokraukseen puuttumiseksi, seuraisi hallintaanottoasian käsittelyyn yhtiössä kuluvasta ajasta yleensä se, että rakentamislainsäädännön vastainen huoneiston käyttö olisi joko päättymäisillään kalenterivuoden lopussa tai jo ehtinyt päättyä uuden kalenterivuoden alkaessa yhtiökokouksen hallintaanottopäätöstä tehtäessä. Käsillä voisi siis olla tilanne, jossa lyhytvuokrauksen sallittua määrää arvioitaisiin jo seuraavaa kalenterivuotta koskevien rajoitusten puitteissa.

Lyhytvuokrauksen kieltäminen määräenemmistöpäätöksellä

Lausunnonantajien mukaan laissa pitäisi säätää mahdollisuudesta päättää yhtiöjärjestykseen otettavasta lyhytvuokrauskiellosta yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. Oikeusministeriö ei katso perustelluksi muuttaa lakiehdotusta jäljempänä mainituin perustein.

Asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat pitkälti omistusoikeutta vastaavan hallintaoikeuden osakehuoneistoon. Laissa säädetään osakkeenomistajan oikeudesta osakehuoneiston luovuttamiseen toisen käytettäväksi ennalta rajoittamattomaksi lyhyemmäksi tai pidemmäksi ajaksi, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lähtökohtaisesti 2/3:n määräenemmistöllä. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on kuitenkin saatava tietyissä tilanteissa lisäksi osakkeenomistajan tai osakkeenomistajien suostumus. Yhtenä tällaisena tilanteena on laissa tunnistettu se, että yhtiöjärjestyksen muutoksella muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Hallintaoikeuden muutoksena pidetään muun muassa rajoitusta, joka estää tai haittaa osakehuoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla.

Suostumusvaatimusta sovelletaan mm. yhtiöjärjestyksen muutokseen, jonka seurauksena huoneistoa ei saa vuokrata asuinkäyttöön. Asumisen käyttötarkoituksen piiriin kuuluu myös sellainen lyhytvuokraus, josta ei aiheudu yhtiölle tai toisille osakkaille/asukkaille asumisesta poikkeavaa haittaa tai kustannusta. Osakkeenomistajan voidaan osakkeet hankkiessaan katsoa perustellusti olettaneen, että osakehuoneistoa voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan/kuuluvaan lyhytvuokraukseen eikä tällaista oikeutta voida yhtiöjärjestyksen muutoksella rajoittaa ilman suostumusta. Tämän johdosta lyhytvuokrauksen kielto yhtiöjärjestyksessä ilman osakkeenomistajan suostumusta olisi ongelmallinen omaisuudensuojan ja osakeomistuksen ennakoitavuuden kannalta.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätettäessä on vaikea ennakolta tunnistaa, milloin ja minkälaisesta lyhytvuokrauksesta aiheutuisi kiellon edellytyksenä olevaa vähäistä suurempaa haittaa ja/tai milloin haitta olisi sellaista, ettei yhtiö pystyisi siihen puuttumaan osakehuoneiston hallintaanotolla. Lyhytvuokrauksen täyskielto olisi tällaisissakin tilanteissa ongelmallinen osakehuoneiston hallintaoikeuden (omaisuuden)suojan kannalta.

Esityksen valmistelussa on otettu huomioon, että yhteisöasumiseen liittyy aina kohtuullinen sietämisvelvollisuus osakehuoneistojen ja yhtiön tilojen käyttämiseen liittyvästä vähäisestä häiriöstä ja/tai epämukavuudesta. Tällainen sietämisvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa yhtiön muiden osakehuoneistojen käyttötarkoituksen rajoissa tapahtuva käyttö ei vastaa yksittäisten osakkeenomistajan subjektiivisia odotuksia asumisesta ja asumisviihtyisyydestä.

Lyhytvuokraajan vakuuttamisvelvollisuus

Kiinteistöliiton mukaan lyhytvuokrausta harjoittavalle tulisi säätää velvollisuus ottaa vakuutus. Myös MaRa kiinnittää huomiota asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan vakuuttamiseen liittyviin kysymyksiin. Oikeusministeriö ei katso perustelluksi muuttaa lakiehdotusta jäljempänä mainituin perustein.

On epäselvää, onko lyhytvuokrauksen harjoittamisesta käytännössä aiheutunut merkittäviä vahinkoja yhtiöille ja/tai missä määrin lyhytvuokrauksen harjoittaminen tosiasiassa kasvattaa tällaisten vahinkojen riskiä osakehuoneiston muuhun käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön kuten pidempiaikaiseen vuokraamiseen verrattuna (ks. esim. KKO 2016:33 ja KKO 2024:64).

Vakuuttamisvelvollisuutta koskevan sääntelyn toteuttamista rajoittaa lisäksi se, että asunto-osakeyhtiölaissa olisi vaikea kaavamaisesti rajata sellaista lyhytvuokraustoimintaa, johon velvollisuutta sovellettaisiin. Lisäksi on epäselvää, missä määrin ja minkälaisin ehdoin lyhytvuokrausta harjoittaville olisi käytännössä saatavilla tarkoitukseen osoitettuja vakuutuksia ja voisiko vakuuttamisvelvollisuus tämän johdosta käytännössä hallitusohjelman tavoitteiden vastaisesti rajoittaa sellaista lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu haittaa tai kustannuksia yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille.

Käytännössä lyhytvuokrausta harjoittavalla osakkeenomistajalla on lakiin perustuvasta huolellisuusvelvollisuudestaan johtuen ja osakehuoneistolleen aiheutuvan vahingon välttämiseksi kannustin lyhytvuokralaisensa mahdollisimman huolelliseen valintaan ja ohjeistamiseen huoneiston käyttöön liittyen. Tämä vähentää tehokkaasti yhtiölle aiheutuvan vahingon riskiä.

Lyhytvuokrauksen käsite

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan ei ole tarkoituksenmukaista määritellä lyhytaikaista vuokrausta. Osakehuoneiston hallintaoikeutta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten kannalta merkitystä on huoneiston käytön tosiasiallisilla vaikutuksilla. Yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille aiheutuvien lisäkulujen ja haitan aiheutumisen suhteen lyhytaikaisen vuokraamisen käytännöt vaihtelevat merkittävästi alueesta, yhtiöstä, ajankohdasta, vuokranantajasta ja vuokrausjärjestelyistä riippuen. Pelkästään vuokrasuhteiden lukumäärän tai keston perusteella ei voida määritellä järjestelyn haitallisuutta taloyhtiölle tai muille

osakkaille ja asukkaille, minkä vuoksi tällainen rajaus rajoittaisi osakkaan hallintaoikeutta omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla.

Ehdotetun sääntelyn hyväksyttävyys edellyttäisi sen perustelemista, että valittu lyhytvuokrauksen ajallinen määritelmä ja sallittu enimmäismäärä mahdollistaisivat lyhytvuokrauksesta aiheutuviin haittoihin puuttumisen rakennuksen tai huoneiston omistajan oikeutta tarpeettomasti rajoittamatta. Olisi epätodennäköistä, että asunto-osakeyhtiöillä olisi käytettävissään riittäviä keinoja ja resursseja rajoitusten valvontaan ja täytäntöönpanoon. Valvonta edellyttäisi ainakin jonkinlaista seurantaa siitä, missä määrin kussakin osakehuoneistossa vierailee eri aikoina lyhytvuokralaisia.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan lyhytvuokrauksen määritelmää koskeva sääntely olisi lisäksi päällekkäistä ympäristöministeriössä valmisteilla olevan rakentamislain lyhytvuokrausta koskevan ehdotuksen kanssa. Koska kyseinen ehdotus ei ole vielä edennyt eduskunnan käsittelyyn, asunto-osakeyhtiölaissa ei voida viitata ko. lakiin. Ylipäätään tällaiseen viittaukseen liittyisi vastaavia ongelmia kuin edellä rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen käsittelyn yhteydessä on esitetty. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyn ajantasaisuudesta ja toimivuudesta huolehtiminen kävisi ajan myötä entistä vaikeammaksi, jos sääntelyn sisältö olisi keskeisiltä osin riippuvainen muussa yhtiön toimintaan sovellettavissa säännöksissä omaksutuista sääntelyratkaisuista ja niiden mahdollisista muutoksista.

Yhteenveto

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan ehdotetut säännökset ovat tunnistetuista vaihtoehdoista parhaiten sovitettavissa yhteen osakehuoneiston hallintaoikeuden sisällön ja omaisuudensuojasta johtuvien vaatimusten kanssa. Säännökset mahdollistavat riittävän puuttumisen lyhytvuokrauksesta tosiasiassa aiheutuviin haittoihin.

Tupakointikielto

Kiinteistöliitto katsoo, että tupakointikiellosta tulee voida päättää nykyistä kevyemmin (2/3 määräenemmistöpäätöksellä). Myös *Isännöintiliitto* katsoo, että jatkossa tupakointikieltoja koskevaa sääntelyä tulisi tarkastella kokonaisuutena ja arvioida sääntelyn yhdenmukaistamista eri asumismuotojen välillä.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Asuntoyhteisöjen asuinhuoneistoja ja niiden parvekkeita/ulkotiloja koskevat tupakointikiellot merkitsevät perustuslakivaliokunnan tulkinnan mukaan verraten syvälle käyvää puuttumista henkilön itsemääräämisoikeuteen ja yksityiselämän suojaan (ks. esim. PeVL 17/2016 vp, s. 4). Arvioitaessa yhtiön mahdollisuutta tupakointikiellosta päättämiseen asuinhuoneistoissa ja niiden parvekkeilla/ulkotiloissa sen perusteella, että niistä voi rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muuten kuin poikkeuksellisesti kulkeutua savua muiden asukkaiden vastaaviin tiloihin, on huomioitava perusoikeuksien rajoittamisen ohella tupakointikieltopäätöksen tekevä taho. Arvioitavana on siten myös se, voiko tupakointikieltopäätöksen ylipäätään tehdä muu kuin viranomainen, jos

tupakointikiellon määräämisen tulkitaan olevan perustuslain 124 §:n kontekstissa merkittävää julkisen vallan käyttämistä.

Tupakointikiellosta määrääminen (tupakkalaissa) on sellaista julkisen vallan käyttämistä, jossa nk. virkamieshallintoperiaatteen noudattaminen korostuu. Tämän johdosta tupakointikieltopäätöksen valmistelussa olisi varmistuttava, että tupakointikieltoa koskevat edellytykset täyttyvät asianmukaisesti ja hyvä hallinnon mukaisella tavalla.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan mahdolliset lainsäädännön muutokset on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa tupakkalaissa.

Hallituspuolueiden eduskuntaryhmät laativat keväällä 2024 ehdotuksia eri normien purkamiseksi. Yhtenä ehdotuksena on, että tupakkalain 79 §:stä poistetaan tupakointikiellon määräämisestä edellytys kunnan päätöksestä ja tilojen haltijoiden kuulemisesta. Ehdotuksen perustelujen mukaan taloyhtiöiden mahdollisuudet edistää tupakointikieltoja kiinteistöissään on tehty hankalaksi ja tupakointikiellon määräämisen tulee olla yhtiökokouksen päätettävissä. Asiaa koskevaa tupakkalain muutosta valmistellaan parhaillaan sosiaali- ja terveysministeriössä (hanketunnus: STM133:00/2024).

Polisiin hätäkeskusraporttien saatavuus

Kiinteistöliitto ja *Isännöintiliitto* kannattavat poliisin hätäkeskusraporttien saatavuuden parantamista erillisellä lakimuutoksella. Myös *Vuokralaiset* kiinnittävät huomiota asiaan.

Hätäkeskuslaitos, Poliisihallitus ja *sisäministeriö* viittaavat lausunnoissaan vaihtoehtoisiin tapoihin kerätä näyttöä erilaisista häiriötilanteista. Poliisihallitus ei sinällään vastusta asiasta säätämistä, mutta toteaa, että tietojen luovuttamistapa tulisi arvioida erikseen. Hätäkeskuslaitos korostaa, että asian arvioinnissa on tarkasteltava kattavasti vaikutuksia eri viranomaisten toimintaan.

Suomen Vuokranantajat ja Suomen Asianajajat ehdottavat, että asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ään lisätään yksilöity säännös asunto-osakeyhtiön oikeudesta saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä.

Arvio ja ehdotus:

Oikeusministeriö pitää asian jatkoselvittämistä tärkeänä ja katsoo, että sääntelyä olisi tarvittaessa perusteltua valmistella erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista valmistellut työryhmä on arvioinut hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamista asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa asunto-osakeyhtiölakityöryhmämietinnössään (s. 84–87). Mietinnöstä pidetyllä lausuntokierroksella lähes kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat kannattivat asian selvittämistä ripeällä aikataululla. Valtaosa esitti asian selvittämistä erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Oikeusministeriö katsoo, että sääntelyn arvioinnissa on kyse oikeudellisesti arvioiden vaativasta erilaisten intressien yhteensovittamisesta. Erityisesti perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuen kynnys tietojen luovuttamiselle on korkealla ja niiden käyttämisessä korostuvat erityiset yksityiselämän suojaan, salassapitoon ja henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuuteen liittyvät vaatimukset.

Asiasta on vaikea tehdä yksiselitteistä oikeudellista arviota, koska hätäkeskusjärjestelmän tietojen ja niistä saatavan näytön merkitys vaihtelee tapauskohtaisesti.

Kyse on samalla myös siitä, minkälaisin tietojen luovuttamista koskevin (menettely)säännöksiin voitaisiin riittävällä tavalla varmistaa, että edellytykset tietojensaannin välttämättömyydestä ja oikeasuhtaisuudesta tapauskohtaisesti täyttyvät. Arvioitavaksi tulee, voitaisiinko riittävänä edellytyksenä tietojen luovuttamiselle pitää esimerkiksi vuokranantajan tai yhtiön edustajan yleisesti esittämää pyyntöä tietojen saamiseksi, vai tulisiko tällä tietoa pyytäessään olla velvollisuus rajata tietopyyntö esimerkiksi koskemaan määrättyjä häiriötilanteita ja ajankohtia, tai pitäisikö tämän tietojen luovuttamista pyytäessään esittää viranomaiselle muuta selvitystä asumishäiriöstä ja tiedon käyttötarpeesta (esim. naapurien kertomukset).

Hätäkeskustietojen luovuttaminen yksityisoikeudellisia riita-asioita varten ei kuulu poliisin tehtäviin. Tämän vuoksi mahdollisen tiedonsaantioikeuden toteuttamista olisi arvioitava myös siltä kannalta, missä muodossa tiedot voitaisiin luovuttaa ja miten luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset katetaan. Hätäkeskuslaitoksen ja sisäministeriön esittämistä lausunnoista ilmenee, että tehtäväraportit voivat olla laajoja, ne sisältävät runsaasti salassa pidettävää tietoa eikä järjestelmästä ole saatavissa erillistä asiakastulostetta. Kysymys ei siten ole pelkästään tiedonsaantioikeudesta, vaan myös luovutustavan käytännön toteuttamiskelpoisuudesta. Arvioitavaksi tulisi myös se, tulisiko tietojen luovuttamisen tai mahdollisen lausunnon antamisen olla maksullista. Toteuttamiskelpoisuuden arviointi edellyttäisi näin ollen vähintään suuntaa-antavaa arviota mahdollisen asiakasmaksun suuruudesta sekä sen vaikutuksesta tiedon käytettävyyteen häätö- tai hallintaanottoprosessissa.

Sisäministeriön lausunnossa on lisäksi viitattu vaihtoehtoisiin tapoihin koota näyttöä häiriötilanteista, kuten asuinyhteisön omaan dokumentointiin ja muihin ilmoituskanaviin. On mahdollista, että tällaiset vaihtoehtoiset tavat lisäisivät asunto-osakeyhtiön johdon vastuuta, joten asian arvioinnissa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että valtaosa pienistä asunto-osakeyhtiöistä on osakkeenomistajien omatoimisen hallinnoinnin varassa. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan asiaa tulisi arvioida kattavasti ja selvittää vaikutuksia myös alan etujärjestöjen näkemysten pohjalta. Näin ollen oikeusministeriö ei pidä tällaisen sääntelyn toteuttamista tässä vaiheessa perusteltuna. Tämä korostaa osaltaan myös sitä, että tiedonsaantioikeuden tarvetta ei voida arvioida irrallaan siitä, millä tavoin näyttöä on mahdollista hankkia muilla keinoin.

Oikeusministeriö katsoo, että yhtäältä tiedonsaantioikeuden ja siitä saatavan näyttöarvon arviointi sekä toisaalta yksityiselämän suojasta ja tietosuojasta johtuvat vaatimukset edellyttävät asian kokonaisvaltaista arviointia ja perusteellista valmistelua, jossa asianmukaisesti huomioidaan vaikutukset ja vaihtoehtoiset sääntelykeinot. Lisäksi arvioinnissa tulisi huomioida poliisin ydintehtävät ja niiden resurssointi. Edelleen oikeusministeriön arvion mukaan asiaa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista lisäämällä asunto-osakeyhtiölakiin yksittäistä tiedonsaantisäännöstä, vaan valmistelua tulisi tarvittaessa jatkaa sisäministeriön johdolla erillisessä hankkeessa, jossa kaikki edellä mainitut näkökulmat arvioidaan kokonaisuutena. Lisäksi oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että velvollisuus tietojen antamiseen kohdistuisi poliisiin ja että vastaava kysymys voi nousta esiin myös muussa aineellisoikeudellisessa erityislainsäädännössä, kuten

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Tämän vuoksi mahdollista sääntelyä olisi perustellumpaa arvioida kootusti sisäministeriön alaan kuuluvassa lainsäädännössä.

Muut muutostarpeet

Virka-apu

Poliisihallitus esittää, että asunto-osakeyhtiölain virka-apusäännös muutettaisiin vastaamaan sitä, mitä on esitetty huoneenvuokralakien osalta. Esimerkiksi niin, että ”jos *pääsy osakehuoneistoon estetään*, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta *tarpeellista* virka-apua.”

Arvio ja ehdotus:

Oikeusministeriö kannattaa ehdotusta.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 5 momentin sanamuoto voidaan muuttaa vastamaan huoneenvuokralain vastaavaa säännöstä.

> Jos pääsy *osakehuoneistoon estetään*, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta *tarpeellista* virka-apua.

Oikeusministeriö toteaa, että virka-avun antamista arvioidaan poliisilain mukaisesti. Poliisilain mukaan poliisin on annettava pyynnöstä virka-apua yksityiselle, jos se on välttämätöntä tämän laillisiin oikeuksiin pääsemiseksi ja oikeuden loukkaus on ilmeinen. Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävää yksityistä estetään pääsemästä oikeuksiinsa ja oikeuksiin pääseminen edellyttää poliisivaltuuksien käyttöä.

Oikeusministeriö korostaa, että viittausmuutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa, vaan ennen kaikkea selkeyttää sitä, että virka-apua voidaan pyytää lähtökohtaisesti vasta siinä vaiheessa, kun muut käytettävissä olevat keinot on käytetty.

Sähköinen tiedoksianto

Suomen Asianajajat ehdottaa, että tiedoksiantoa koskevat kriteerit tulisi muotoilla yksinkertaisemmiksi tai suoraviivaisemmiksi.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Asunto-osakeyhtiölain voimassa olevat tiedoksiantosäännökset eivät ota huomioon sähköisen viestinnän yleisyyttä ja siihen liittyviä tarpeita tai haasteita. Todisteellinen tiedoksianto on jossain määrin osoittautunut raskaaksi ja hitaaksi, ja toisinaan tarkoitukselliselle välttelylle alttiiksi tavaksi.

Esityksessä on kyse vaihtoehtoisesta tiedoksiantotavasta, jolla ei heikennetä osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan mahdollisuutta saada tietoa varoituksesta tai päätöksestä. Kahden sähköisen viestintäkanavan mallilla on huomioitu

tiedoksiantoon liittyvät erityiset oikeusturvanäkökohdat. Riski siitä, että sähköisen viestin vastaanottaminen molemmissa viestintäkanavissa epäonnistuu samanaikaisesti, on varsin epätodennäköistä. Tämän perusteella on arvioitu, että kahden sähköisen viestintäkanavan mallin käytöstä saavutettavat hyödyt ovat mahdollisia haittoja suuremmat.

Vesikustannusten jakamista koskeva muutos

Kiinteistöliitto katsoo, että 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 Kiinteistöliitto tarkoittaa ennen 3:4 a §:n voimaan tuloa asennettujen vesimittareiden vikaantumista**.**

Myös *Isännöintiliitto* kiinnittää huomiota siihen, että kaikissa yhtiöissä, joissa vesivastikkeen suuruus perustuu huoneistokohtaiseen mittaukseen, voitaisiin mittarivikatilanteessa tilapäisesti käyttää vastikkeen perusteena luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.

Suomen Asianajajat pyytää arvioitavaksi, voitaisiinko vesikustannusten jakamista koskeva kysymys ratkaista lakia kevyemmällä ohjausmekanismilla. *Ympäristöministeriö* kiinnittää huomiota siihen, että vesikustannusten jakamista täydentävien säännösten olisi hyvä olla yhtenevät eri hallintamuodoissa.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Oikeusministeriö esittää, että valiokunta korostaisi mietinnössään, että 3:4 a §:ästä ilmenevää mittareiden vikaantumista koskevaa toimintatapaa sovelletaan kaikkiin vesimittareihin niiden asentamisajankohdasta riippumatta.

Oikeusministeriön näkemyksen mukaan ei ole perusteltua kuormittaa asunto-osakeyhtiölakia säätämällä yksityiskohtaisesti muiden vastaavien hyödykkeiden (sähkö ja kaasu) osalta. Myöskään muissa vastaavissa hallintamuodoissa (vuokraoikeus) ei ole erityissääntelyä tällaisten tilanteiden osalta, joten ei ole perusteltua säätää asunto-osakeyhtiölaissa näin yksityiskohtaisista ja harvalukuisista tilanteista.

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Suomen Asianajajat ehdottaa arvioitavaksi, tulisiko lakitekstiin sisällyttää selkeä kirjaus käyttötarkoituksen rajoituksesta tai muusta mekanismista, jolla estetään osoitetietojen käyttäminen osakkaaseen kohdistuvaan häirintään.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tietojen käyttötarvetta. Asunto-osakeyhtiö voi tarvita tietoja yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvien tehtävien toteuttamiseksi. Tiedoilla tarkoitetaan syntymäaika- ja osoitetietoa. Vastaavasti

kuten voimassa olevan lain mukaan, vastuu tietojen käytöstä on asunto-osakeyhtiöllä.

Ainoan osakkeenomistajan päätöksenteko ilman yhtiökokousta

Suomen Asianajajat ehdottaa arvioitavaksi, tulisiko 6 luvun 1 §:ää täydentää siten, että ainoa osakkeenomistaja voi päättää yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvista asioista jo ennen kuin se on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Oikeusministeriö ei näe perustetta poiketa siitä pääsäännöstä, että osakkaat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa.

Hylätty irtaimisto

Suomen Asianajajat ei pidä hylättyä irtaimistoa koskevaa sääntelyä tarpeellisena, mutta mikäli siihen päädytään, Suomen Asianajajat korostaa, että omistusoikeuden siirtymistä koskevien säännösten tulee olla oikeusturvaltaan riittäviä eikä sääntely saa johtaa tilanteisiin, joissa osakkaan omaisuus hävitetään epäasianmukaisesti.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Käytännössä on ollut epäselvää, miten yhtiön tulisi osakehuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneen omaisuuden suhteen toimia.

Ehdotetun säännöksen valmistelussa on otettu huomioon, että osakkeenomistajien ja asukkaiden omaisuudensuojan turvaaminen riittävällä tavalla. Säännös tulisi sovellettavaksi sen takia vain eräissä tarkoin määrätyissä tilanteissa. Yhtiöllä olisi lähtökohtaisesti huolenpitovelvollisuus muusta kuin vähäarvoisesta omaisuudesta.

Ehdotettu sääntely tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa osakehuoneisto on saatu hallintaanottopäätöksen jälkeen yhtiön hallintaan siten, että osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu asukas on poistunut osakehuoneistosta pysyvästi ja vapaaehtoisesti. Säännöstä ei siten sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että osakehuoneistossa edelleen asutaan tai sitä käytetään muuten. Lisäksi osakkeenomistajaa turvaisi yhtiön ilmoitusvelvollisuus huoneistoon jääneestä omaisuudesta ja sen siirtymisestä.

Toisekseen säännös tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta muuten seuraa merkittävää haittaa tilojen käytölle. Käytännössä kyse olisi esimerkiksi siitä, että osakas tai asukas jättää yhtiön porrashuoneisiin tai muihin tiloihin tai yhtiön pihamaalle merkittäviä määriä sellaista irtainta omaisuutta, joka vaikuttaa olennaisella tavalla asumisviihtyisyyteen, tilojen käyttöön ja/tai palo- tai muuhun käyttöturvallisuuteen. Myös näissä tilanteissa yhtiöllä olisi ilmoitusvelvollisuus.

Lisäksi oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että on perusteltua, että eri hallintamuotoja koskeva sääntely on tältä osin yhtenäistä. Säännös vastaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotettavia säännöksiä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelystä (HE 33/2026 vp).

Lunastuslausekkeen selventäminen koskemaan myös murto-osaisia saantoja

Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että murto-osaisten saantojen kuuluminen lunastuksen piiriin voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin perheen sisäisissä asumisjärjestelyissä.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Yleisesti yhteisomistustilanteita on ennestään erimielisen lesken ja perinnönsaajien kesken kaikissa asunto-osakeyhtiöissä eikä näiden tilanteiden osalta ole ilmennyt tarvetta erityissääntelyyn. Myös kaikissa muissa perhe- ja perintöoikeudellisissa tapauksissa lunastuksen kohdistuminen murto-osaiseenkin saantoon voi johtaa vain väliaikaisesti epätarkoituksenmukaiseen yhteisomistussuhteeseen. Lisäksi osakkaan voidaan osakkeet hankkiessaan ja luovuttaessaan katsoa hyväksyneen myös määräosaan kohdistuvan lunastusoikeuden.

Syntyviin yhteisomistussuhteisiin sovellettaisiin lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Laki mahdollistaa viime kädessä epätarkoituksenmukaisen yhteisomistussuhteen purkamisen (9 §).

Asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutukset vuokralaisen asemaan

Ympäristöministeriö toteaa, että vuokralaisen asemaan asunto-osakeyhtiön konkurssissa olisi kiinnitettävä huomiota. *Vuokralaiset* toteaa, että esitys ei sisällä vuokralaisten tiedonsaantioikeutta konkurssitilanteessa.

Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Konkurssiin asettamisella on osakkeenomistajien ohella vaikutusta myös näiden vuokralaisten kannalta. Vuokralaisten osalta kyse on erityisesti siitä, miten heidän asumisturvansa ja muut huoneiston hallintaan liittyvät tarpeensa otetaan riittävällä tavalla huomioon konkurssin yhteydessä. Arvioinnissa on otettava huomioon se, että konkurssimenettelyn tavoitteena on yhtiön (kiinteistö)omaisuuden mahdollisimman kustannustehokas hallinta konkurssihallinnon toimesta konkurssimenettelyn ajan sekä omaisuuden realisointi konkurssivelkojien kannalta mahdollisimman edullisella tavalla.

Esityksen mukaan osakkeenomistajan olisi viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle hallintaoikeutensa lakkaamisesta laissa tarkoitettuna ajankohtana. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin sanktiona olisi osakkeenomistajan korvausvastuu muuttokustannuksista, jos tämä ei voisi osoittaa vuokralaisen muutoin tienneen osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta. Tarkoituksena on varmistaa vuokralaiselle vähimmäisturva tilanteessa, jossa sopimus päättyy nopeasti. Käytännössä yhtiön konkurssiin asettaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättyminen voisi tulla vuokralaisen tietoon konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä osakehuoneistoon pesänhoitajan toimittaman tiedon perusteella.

Konkurssiin asetetun asunto-osakeyhtiön tekemien vuokrasopimusten jatkuminen tai päättyminen määräytyisi myös jatkossa voimassa olevan konkurssilain ja konkurssihallinnossa tehtävän tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Voimassa olevan konkurssilain mukaan konkurssin alkamisella ei ole välittömiä vaikutuksia yhtiön ennen konkurssin alkamista tekemien sopimusten pysyvyyteen, mutta konkurssin alettua ja konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta koskevan määräysvallan siirryttyä pois yhtiöltä pesänhoitajan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimiin sellaisten sopimusten irtisanomiseksi, joiden voimassaolo ei ole pesänhoidon kannalta tarpeen. Siihen, onko vuokrasopimusten jatkaminen pesänhoidon kannalta tarpeen vai ei, vaikuttavat monet erilaiset tapauskohtaiset olosuhteet, kuten esimerkiksi se, onko pesässä varoja vai ei ja onko kiinteistöä (esimerkiksi kiinteistön kunto, sijainti sekä mahdollisen pantinhaltijan ja muiden velkojien intressit huomioon ottaen) tarkoituksenmukaista pitää asuttuna vai ei.

Esityksen mukaan osakkeenomistajan vuokrasopimus päättyy samanlaisin edellytyksin kuin osakkeenomistajan itsensä hallintaoikeus konkurssin johdosta. Vuokrasuhteen jatkamisen jääminen konkurssipesän harkintaan osakkeenomistajan hallintaoikeuden jatkamista vastaavin perustein turvaa osaltaan sitä, että konkurssipesällä on mahdollisuudet konkurssivarallisuuden hoidon edellyttämiin toimiin ja se voi arvioida, onko myös vuokralaisen asumista perusteltua jatkaa esimerkiksi määräajan uudella vuokrasopimuksella sekä määritellä tällaiseen vuokraamiseen liittyvät muut ehdot konkurssista johtuvat tarpeet huomioon ottaen.

Siirtymäsäännökset

Kiinteistöliitto katsoo, että voimaantulosäännöksessä tulee huomioida myös lain voimaantullessa keskeneräiset konkurssit ja selvitysmenettelyt.

Arvio ja ehdotus:

Oikeusministeriö ehdottaa, että keskeneräisiä konkursseja ja selvitysmenettelyjä koskien lisätään seuraavat siirtymäsäännökset.

Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen konkurssiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 22 luvun 25 §:ää.

Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen selvitystilaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 6 luvun 38 §:ää.