

# Asunto-osakeyhtiölaki- työryhmän mietintö

Lausuntotiivistelmä



Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:58

# Asunto-osakeyhtiölaki- työryhmän mietintö

## Lausuntotiivistelmä

Emmi Lehtinen, Satu Pentikäinen

Oikeusministeriö Helsinki 2025

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

Oikeusministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-729-0

ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2025

## Asunto-osakeyhtiölaki-työryhmän mietintö : Lausuntotiivistelmä

<b>Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:58</b>	<b>Teema</b>	Mietintöjä ja lausuntoja
<b>Julkaisija</b>	Oikeusministeriö	
<b>Tekijä/t</b>	Emmi Lehtinen, Satu Pentikäinen	
<b>Kieli</b>	suomi	<b>Sivumäärä</b> 88

### Tiivistelmä

Lähes kaikki lausunnonantajat pitävät työryhmän muutosehdotuksia yleisesti kannatettavina. Lausunnonantajat esittävät kuitenkin useita yksityiskohtaisia muutosehdotuksia sääntelyn tarkentamiseksi ja täydentämiseksi.

Valtaosa lausunnoista annettiin lyhyt vuokrausta koskeviin ehdotuksiin. Lausunnonantajien kannat jakautuvat merkittävästi. Osa lausunnonantajista pitää esitettyjä ehdotuksia kannatettavina ja tarpeellisina. Osa näkee lyhyt vuokrauksen hyvin ongelmallisena ilmiönä ja vaati tarkempaa sääntelyä, jolla puututaan lyhyt vuokrauksen aiheuttamiin haittoihin. Lausunnonantajat ehdottavat mm. lyhyt vuokraus-käsitteen määrittämistä sekä sääntelyn täsmentämistä siltä osin, millaisia tietoja asunnon lyhyt vuokraajasta osakkeenomistaja on velvollinen keräämään.

Muihin työryhmän ehdotuksiin lausuneet lausunnonantajat pitävät ehdotuksia pääosin perusteltuina. Useat lausunnonantajat kuitenkin esittävät ehdotuksiin yksityiskohtaisia kommentteja mm. ehdotusten tulkinnanvaraisten seikkojen selventämisestä ja toisaalta myös erilaisten käytännön tilanteiden huomioimisesta. Muutamia työryhmän ehdotuksia (vesikustannusten jakaminen, yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta) pidetään yleisesti tarpeettomina.

Lausunnonantajista moni kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölain soveltajat ovat usein maallikoita, joten sääntelyn tulisi olla selkeää ja yhtiökohtaiselle harkinnalle tulisi jättää tilaa.

**Asiasanat** asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, osakkaat, yhtiöoikeus, lyhyt vuokraus

**ISBN PDF** 978-952-400-729-0 **ISSN PDF** 2490-1172

**Julkaisun osoite** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-729-0>

## Betänkande av arbetsgruppen för uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag, sammandrag av utlåtandet

<b>Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2025:58</b>	<b>Tema</b>	Betänkanden och utlåtanden
<b>Utgivare</b>	Justitieministeriet	

<b>Författare</b>	Emmi Lehtinen, Satu Pentikäinen	<b>Sidantal</b>	88
<b>Språk</b>	finska		

### Referat

Nästan samtliga remissinstanser anser att arbetsgruppens ändringsförslag generellt är välkomna. Remissinstanserna framförde dock flera detaljerade ändringsförslag med avsikt att precisera och komplettera regleringen.

Majoriteten av utlåtandena gällde förslagen om kortvarig uthyrningsverksamhet. Remissinstansernas åsikter är kännbart delade. Vissa av remissinstanserna anser att förslagen är välkomna och behövliga. Vissa ser kortvarig uthyrningsverksamhet som ett mycket problematiskt fenomen och kräver tydligare reglering för att ingripa vid olägenheter till följd av kortvarig uthyrningsverksamhet. Remissinstanserna föreslår bland annat att begreppet "kortvarig uthyrningsverksamhet" ska definieras och regleringen preciseras med avseende på vilka uppgifter en aktieägare är skyldig att skaffa om en kortvarig hyresgäst.

Remissinstanserna som gett utlåtanden om arbetsgruppens andra förslag ser förslagen i huvudsak som motiverade. Flera remissinstanser framför dock detaljerade kommentarer om förslagen, bland annat om förtydligande av omständigheter med utrymme för tolkning och även om beaktande av olika praktiska situationer. Några av arbetsgruppens förslag (fördelning av vattenkostnader och bolagets rätt att tömma utrymmen på övergivet lösöre) anses generellt vara onödiga.

Många av remissinstanserna uppmärksammar det faktum att de som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag ofta är lekmän, så regleringen bör vara tydlig och utrymme bör lämnas för prövning i de enskilda bolagen.

<b>Nyckelord</b>	kortvarig uthyrningsverksamhet, lagen om bostadsaktiebolag, bostadsaktiebolag, aktieägare, bolagsrätt
------------------	---

<b>ISBN PDF</b>	978-952-400-729-0	<b>ISSN PDF</b>	2490-1172
-----------------	-------------------	-----------------	-----------

<b>URN-adress</b>	<a href="https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-729-0">https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-729-0</a>
-------------------	---

# Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	8
1.1	Työryhmän mietintö ja lausuntokierros .....	8
1.2	Yhteenvedo lausunnoista .....	13
1.2.1	Yleiset lausunnot esityksistä .....	13
1.2.2	Yksityiskohtaiset lausunnot muutosehdotuksista .....	13
<b>2</b>	<b>Lausuntopalaute</b> .....	20
2.1	Yleiset kommentit .....	20
2.1.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	20
2.1.2	Kunnat ja kaupungit .....	21
2.1.3	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	22
2.1.4	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	24
2.2	Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §) .....	25
2.2.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	25
2.2.2	Kunnat ja kaupungit .....	28
2.2.3	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	28
2.2.4	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	32
2.3	Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku) .....	34
2.3.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	35
2.3.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	35
2.4	Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §) .....	36
2.4.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	36
2.4.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	37
2.4.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	38
2.5	Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §) ..	39
2.5.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	39
2.5.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	39
2.5.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	40
2.6	Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §) .....	41
2.6.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	41
2.6.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	42
2.6.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	44
2.7	Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku) .....	44
2.7.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	45
2.7.2	Kunnat ja kaupungit .....	47
2.7.3	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	47
2.7.4	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	48

2.8	Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §) ....	49
2.8.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	50
2.8.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	50
2.9	Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §).....	52
2.9.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	52
2.9.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	53
2.9.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	54
2.10	Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §).....	55
2.10.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	55
2.10.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	57
2.10.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	58
2.11	Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §).....	58
2.11.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	58
2.11.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	59
2.12	Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §).....	59
2.12.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	60
2.12.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	60
2.13	Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §).....	62
2.13.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	62
2.13.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	62
2.14	Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissä olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §).....	62
2.14.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	63
2.14.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	63
2.15	Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §).....	63
2.15.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	63
2.15.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	63
2.16	Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 §, 6:21 § ja 6:23.2 §) .....	64
2.16.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	64
2.16.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	65
2.16.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	66
2.17	Vain jotain osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §) .....	66
2.17.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	67
2.17.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	67
2.18	Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §).....	68
2.18.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	68
2.18.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	69
2.18.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	70
2.19	Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §) .....	70
2.19.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	70
2.19.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	71
2.19.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	73

2.20	Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §).....	73
2.20.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	73
2.20.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	74
2.20.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	74
2.21	Osakeanti (AOYL 13:2.2 §) .....	74
2.21.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	74
2.21.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	74
2.22	Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §) .....	74
2.22.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	75
2.22.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	75
2.23	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §) .....	75
2.23.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	75
2.23.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	76
2.24	Pääasialliset vaikutukset .....	76
2.24.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	76
2.24.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	76
2.24.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	77
2.25	Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.....	78
2.25.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	78
2.25.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	78
2.26	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	79
2.26.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	79
2.26.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	79
2.26.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	79
2.27	Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa .....	79
2.27.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	79
2.27.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	81
2.27.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	81
2.28	Asetusluonnos ja perustelumuistio .....	81
2.28.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	81
2.28.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	81
2.29	Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita .....	82
2.29.1	Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset .....	83
2.29.2	Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat .....	83
2.29.3	Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset .....	84
2.30	Muut kommentit.....	84
2.30.1	Hallintaanottosääntelyn kehittäminen .....	84
2.30.2	Huoneistotietojärjestelmä .....	85
2.30.3	Tupakointikielto .....	85
2.30.4	Ihmisyhmät .....	87
2.30.5	Suhde osakeyhtiölain lainsäädäntöuudistukseen .....	88

# 1 Johdanto

## 1.1 Työryhmän mietintö ja lausuntokierros

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osa-  
keyhtiölain (jäljempänä AOYL) ajantasaistamiseksi. Työryhmän mietintö valmistui  
15.8.2025 ([Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:40](#)).

Työryhmä ehdottaa osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäväksi  
sekä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin että muihin taloyh-  
tiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Hallintaanottomenettelyä  
ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaan-  
oton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä  
tiedoksiannosta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö-  
ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä  
ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Yhtiön keinoja vastata raken-  
nemuutoksesta johtuviin haasteisiin ehdotetaan parannettavaksi helpottamalla  
osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta  
muutettaessa sekä selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia  
säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi  
sitte, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisi-  
jaisesti yhtiökokouksella. Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettami-  
sen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan  
vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia  
muuta muutoksia.

Työryhmän mietinnöstä järjestettiin laaja lausuntokierros 15.8.–10.10.2025. Lausuntoa pyydettiin 118 taholta, joista 38 antoi lausunnon. Lausunnon antaneet on merkitty \*:llä.

Asukasliitto ry  
Asumisterveysliitto Aste ry\*  
Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry  
Eduskunnan oikeusasiamies\* (EOAK)  
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry\*  
Espoon kaupunki  
Etelä-Karjalan kärjäoikeus  
Etelä-Karjalan liitto  
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus  
Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus  
Etelä-Savon ELY-keskus  
Etelä-Savon kärjäoikeus  
Etelä-Savon Maakuntaliitto  
Finanssialan Keskusliitto ry\*  
Helsingin hovioikeus\*  
Helsingin kaupunki\*  
Helsingin kärjäoikeus\*  
Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta  
Hämeen ELY-keskus  
Hämeen liitto  
Ihmisoikeuskeskus  
Invalidiliitto ry\*  
Itä-Suomen hovioikeus  
Itä-Suomen yliopiston yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunnan oikeus-  
tieteiden laitos\* (lausunnonantaja professori Mia Hoffrén)  
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus  
Juristiliitto  
Jyväskylän kaupunki  
Kaakkois-Suomen ELY-keskus  
Kainuun ELY-keskus  
Kainuun kärjäoikeus  
Kainuun liitto  
Kanta-Hämeen kärjäoikeus\*  
Keski-Pohjanmaan liitto  
Keski-Suomen ELY-keskus  
Keski-Suomen kärjäoikeus\*  
Keski-Suomen liitto

Keskuskauppakamari\*  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat RAKLI ry\*  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry\*  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto\*  
Korkein oikeus\* (ilm. ei lausuttavaa)  
Kuluttajaliitto ry\*  
Kuntaliitto  
Kuopion kaupunki  
Kymenlaakson käräjäoikeus  
Kymenlaakson liitto  
Kynnys ry  
Lapin ELY-keskus  
Lapin käräjäoikeus  
Lapin liitto  
Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta  
Lihastautiliitto ry  
Liikenne- ja viestintäministeriö\* (ilm. ei lausuttavaa)  
Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus  
Maa- ja metsätalousministeriö\*  
Maanmittauslaitos\* (MML)  
Neuroliitto ry  
Näkövammaisten liitto ry  
OP-ryhmä  
Osuustoimintakeskus Pellervo  
Oulun kaupunki  
Oulun käräjäoikeus\*  
Patentti- ja rekisterihallitus  
Pellervon taloustutkimus PTT  
Pirkanmaan ELY-keskus  
Pirkanmaan käräjäoikeus  
Pirkanmaan liitto  
Pohjanmaan ELY-keskus  
Pohjanmaan käräjäoikeus  
Pohjanmaan liitto  
Pohjois-Karjalan ELY-keskus  
Pohjois-Karjalan käräjäoikeus  
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus  
Pohjois-Pohjanmaan liitto  
Pohjois-Savon ELY-keskus  
Pohjois-Savon käräjäoikeus

Pohjois-Savon liitto  
professori Veikko Vahtera, Tampereen yliopisto\*  
Päijät-Hämeen käräjäoikeus  
Päijät-Hämeen liitto  
Rakennusteollisuus RT ry\*  
Rovaniemen hovioikeus  
Satakunnan käräjäoikeus  
Satakuntaliitto  
Sisäministeriö\*  
Sosiaali- ja terveysministeriö\* (STM)  
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA  
Suomen Asianajajat\*  
Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry  
Suomen Isännöintiliitto\* (Isännöintiliitto)  
Suomen Kiinteistöliitto\* (Kiinteistöliitto)  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry\*  
Suomen tuomariliitto ry  
Suomen veroasiantuntijat ry  
Suomen vuokranantajat ry\*  
Suomen Yrittäjät ry\*  
Taloyhtiöiden verkosto\*  
Tampereen kaupunki  
Tietosuojavaltuutetun toimisto\*  
Tuomioistuinvirasto\*  
Turun hovioikeus  
Turun kaupunki\*  
Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta  
Työ- ja elinkeinoministeriö\*  
Ulosottolaitos\*  
Vaasan hovioikeus  
Valtioneuvoston oikeuskansleri  
Valtiovarainministeriö\*  
Vammaisfoorumi ry\*  
Vanhustyön keskusliitto  
Vantaan kaupunki\*  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Varsinais-Suomen käräjäoikeus  
Varsinais-Suomen liitto  
Vuokralaiset ry  
Ympäristöministeriö\* (YM)

Lausuntoja annettiin 38. Edellä mainittujen lisäksi lausunnon antoivat seuraavat 31 tahoa:

Altco Oy  
Arctic Native Oy  
As Oy Honkatie 20  
As Oy Lossitörmä  
As Oy Rovajousi 1  
As Oy Rovaniemen Koivula  
As Oy Rovaniemen Seniorikoti II  
As Oy Rovaniemen Riistavartio  
As Oy Rovaniemen Valkeapiisi  
Cambio Solutions Ky  
Cloudberry Dreams Oy  
Comodo Asunnot Oy  
Fluxio Isännöinti Oy  
Förbundet Finlands Svenska Synskadade rf  
Heleats Oy  
Hiisi Experience Group Oy  
Host It Oy  
Kalustettujen asuntojen toimijat ry  
Kivra Oy  
Lapin Lyhytvuokraajat ry  
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry  
Notko Invest Oy  
Sato-Asunnot Oy  
Sininen Jättiläinen Oy  
SOK / S-ryhmä  
Suomen Tilintarkastajat ry  
Sähköpyörät.net Oulu Oy  
Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL)  
Vanhusasiavaltuutettu  
WeHost Oy  
2ndhomes Oy

sekä 42 yksityishenkilönä lausuntopyyntöön vastannutta<sup>1</sup>.

Korkein oikeus, Liikenne- ja viestintäministeriö ja Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

---

1 Tarkemmat tiedot lausunnonantajista ja yksittäiset lausunnot ovat saatavilla lausuntopalvelun verkkosivuilla osoitteessa <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a786eb0e-2a06-48a9-9125-a43db77d5614>

## 1.2 Yhteenveto lausunnoista

### 1.2.1 Yleiset lausunnot esityksistä

Enemmistö lausunnoista annettiin lyhytvuokrausta koskeviin ehdotuksiin. Lausunnonantajien kannat jakautuvat merkittävästi. Osa lausunnonantajista pitää esitetyjä ehdotuksia kannatettavina ja tarpeellisina. Osa näkee lyhytvuokrauksen hyvin ongelmallisena ilmiönä ja vaatii tarkempaa sääntelyä, jolla puututaan lyhytvuokrauksen aiheuttamiin haittoihin. Useita lausuntoja annettiin joko lyhytvuokrauksen puolesta tai vastaan ottamatta kantaa työryhmän ehdotukseen.

Muiden työryhmän mietinnön ehdotusten osalta niiden, jotka yksityiskohtaisista ehdotuksista lausuiivat, lausunnot ovat pääosin ehdotuksia kannattavia. Poikkeuksen tähän muodostavat ehdotukset vesikustannusten jakamisesta ja yhtiön oikeudesta tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta, joiden katsottiin olevan liian yksityiskohtaisia tai tarpeettomia säädettäväksi asunto-osakeyhtiölaissa.

### 1.2.2 Yksityiskohtaiset lausunnot muutosehdotuksista

#### Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Asuinhuoneiston lyhytvuokrausta koskien annettiin useita lausuntoja. Lausunnonantajien kannat jakautuvat merkittävästi. Osa lausunnonantajista pitää esitetyjä ehdotuksia kannatettavina ja tarpeellisina. Osa näkee lyhytvuokrauksen hyvin ongelmallisena ilmiönä ja vaatii tarkempaa sääntelyä, jolla puututaan lyhytvuokrauksen aiheuttamiin haittoihin. Useat lausunnonantajat pitävät tärkeänä, että eri hallinnonalojen ratkaisut lyhytvuokrauksesta ovat linjassa toistensa kanssa.

Enemmistö lausunnonantajista kannattaa työryhmän ehdotusta hallintaanoton perusteiden täydentämisestä. Useat lausunnonantajat kuitenkin esittävät eräitä yksityiskohtaisia huomioita mm. käsitteiden tulkinnanvaraisuudesta. Erityisesti vaatimus lisäkustannusten ja haitan *merkittävydestä* jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Osa lausunnonantajista pitää perusteltuna, että hallintaanoton kynnys pidetään korkealla. Toisaalta osa lausunnonantajista toteaa, että erillinen vaatimus lisäkustannusten ja haitan merkittävydestä tulisi poistaa. Näin lyhytvuokraukseen voitaisiin puuttua asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisikaan merkittävä.

Osa lausunnonantajista pitää hallintaanottooperusteiden täydentämistä koskevaa ehdotusta riittämättömänä tai suhtautuu siihen muutoin kriittisesti. Nämä lausunnonantajat ehdottavat mm. lyhytvuokraus-käsitteen määrittelemistä ja asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta päättää lyhytvuokrauksen kieltämisestä yhtiökokouksen

määräenemmistöpäätöksellä. Muutamat lausunnonantajat ehdottavat, että uusi EU:n asetus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta tulisi toimeenpanna kiireellisesti.

Kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat pitävät ehdotusta osakkaan velvollisuudesta myötävaikuttaa vahingonkorvaukseen kannatettavana. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota sääntelyn täydentämiseen sen osalta, millaisia tietoja asunnon lyhytvuokraajasta osakkeenomistaja on velvollinen keräämään.

### **Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)**

Suurin osa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa työryhmän ehdotuksia yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevien säännösten selventämisestä. Yksittäiset lausunnonantajat ehdottavat sääntelyn selventämistä mm. yhdenvertaisuusperiaatteen ja hankkimis- ja lunastuspäätöksen sisällön osalta.

### **Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)**

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat työryhmän ehdotuksia helpottaa osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa. Useat lausunnonantajat toteavat, että ehdotus vastaa yhteiskunnan nykytilan tarpeisiin liikehuoneistojen jäädessä tyhjilleen. Yksittäisessä lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. yksittäisen osakkaan ratkaisulvaltaan (perusteltujen odotusten suoja) suhteessa huoneistojen arvojen muutokseen.

### **Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotuksia, joilla helpotetaan ja selvennetään selvitystilaa ja luovutusta koskevan yhtiökokouksen päätöksentekoa. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mahdollisten veroseuraamusten arviointiin.

### **Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)**

Suurin osa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevan sääntelyn muuttamista. Lausunnonantajat pitävät ehdotettuja toimivaltaa koskevia säännöksiä perusteltuina. Myös konkurssin oikeusvaikutuksia koskevien ehdotusten arvioidaan selkeyttävän oikeustilaa.

Osa lausunnonantajista kiinnittää huomiota osakkeenomistajan vuokralaisen asemaan. Muutamat lausunnonantajat pitävät osakkaan vuokralaisen asemaa epävarmana konkurssitilanteessa. Toisaalta muutamat lausunnonantajat katsovat, että asukkaita (osakkaita ja vuokralaisia) ei ole syytä asettaa keskenään erilaiseen asemaan. Useat lausunnonantajat esittävät harkittavaksi, olisiko vuokrasopimuksen päättymisestä johdonmukaisempaa säätää huoneenvuokralaissa.

Useat lausunnonantajat esittävät lisäksi muutosehdotuksia mm. lakitekniisiin ja tulkinnallisiin seikkoihin. Moni lausunnonantaja katsoo, että erillistä sääntelyä osakkeenomistajan asumisesta konkurssin jälkeen ei ole tarpeen laatia.

### **Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)**

Ehdotettu osakehuoneistoon pääsyä koskeva säännös (8:1 §) jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Osa lausunnonantajista pitää ehdotusta perusteltuna, mutta kiinnittää huomiota säännöksen täsmentämiseen. Muutamat asiaan lausuneet lausunnonantajat puolestaan katsovat, että ehdotettu säännös on liian yksityiskohdainen tai terminologian (mm. aikamääre) osalta tulkinnanvarainen.

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista pitää hallintaanottoperusteiden täydentämistä (8:2 §) perusteltuna. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota siihen, että uudet perusteet mahdollistavat hallintaanoton mm. tupakointikiellon rikkomisen ja toistuvien häiriöiden osalta. Muutamat lausunnonantajat ehdottavat perusteluissa täydennettäväksi mm. voiko osakkaan tekemä vakava rikos tai pelastuslain mukainen tilanne osoittaa erittäin painavaa syytä.

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista katsoo, että varoituksen (8:3 a §) ja päätöksen tiedoksiantoon (8:4 §) liittyvät muutokset ovat perusteltuja. Osa lausunnonantajista kuitenkin pitää säännöksiä liian tulkinnanvaraisina mm. ehdotettujen aikamääreiden osalta.

### **Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)**

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevaa ehdotusta. Useat lausunnonantajat kuitenkin ehdottavat, että vastikkeiden määräytymisen perusteita selvennettäisiin jatkovalmistelussa (vastikeperusteeksi vain tasajako). Muutamat lausunnonantajat kiinnittivät lisäksi huomiota esteettömyys- ja yhdenvertaisuuskysymyksiin.

### **Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)**

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa ehdotuksia sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. muihin kuin mietinnössä mainittuihin järjestelyihin ja huoneistotietojärjestelmään koskeviin vaikutuksiin. Muutamat lausunnonantajat katsovat, että osakeomistukseen perustuvan hallintaoikeuden sallimatta jättäminen olisi epäsymmetristä, koska osakeomistukseen perustuva käyttöoikeus voi olla pysyvämpi kuin vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus.

### **Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)**

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa lunastusoikeutta koskevan säännöksen selventämistä. Useat lausunnonantajat esittävät kuitenkin säännökseen lisäyksiä. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. menettelyyn ja terminologian selventämiseen. Lisäksi osa lausunnonantajista katsoo, että ehdotus olisi omiaan luomaan epätarkoituksenmukaisia yhteisomistussuhteita.

### **Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta yhtiön tiedonsaannin helpottamisesta Maanmittauslaitokselta. Yksi lausunnonantaja katsoo, että jatkovalmistelussa tietojenluovutuksen tarvetta ja käyttötarkoitusta tulisi arvioida tarkemmalla tasolla.

### **Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)**

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista katsoo ehdotuksen olevan monimutkainen ja sisältävän liian yksityiskohtaista sääntelyä asunto-osakeyhtiölakiin. Pieni osa lausunnonantajista pitää ehdotusta kuitenkin hyvänä selvennyksenä yksittäisten ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi.

### **Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat tai eivät vastusta ehdotusta.

### **Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissä olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat tai eivät vastusta ehdotusta.

### **Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Muutamat lausunnonantajat esittävät harkittavaksi, että yksityiskohtaisissa perusteluissa viitattaisiin vammaispalvelulakiin (675/2023).

### **Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 §, 6:21 § ja 6:23.2 §)**

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen koskevan säännöksen (6:7 §) selventämistä. Yksi lausunnonantaja katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi arvioida entisen osakkaan osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen.

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat yhtiökokouskutsun toimittamista koskevan säännöksen (6:21 §) selventämistä. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. postin toimittamiseen digipostina.

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat yhtiökokouksen nähtävänä kokouksen aikana pidettävien tietojen (6:23 §) muuttamista.

Muutamat lausunnonantajat esittävät harkittavaksi myös muiden yhtiökokoukseen ja siihen osallistumiseen liittyvien säännösten täsmentämistä.

### **Vain jotain osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Moni lausunnonantaja katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi tarkentaa sitä, että säännökset koskevat vain olennaisia tai merkittäviä kunnossapitokustannuksia.

### **Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)**

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Muutamat lausunnonantajat suhtautuvat ehdotukseen varauksellisesti ja kiinnittävät huomiota mm. henkilötietojen suojaan, soveltamisalan laajuuteen ja hallinnolliseen taakkaan.

### **Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)**

Ehdotus jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Osa asiaan lausuneista lausunnonantajista pitää ehdotusta kannatettavana, kun osa suhtautuu ehdotukseen varauksella. Muutamat lausunnonantajat pitävät säännöstä tarpeettomana, sillä tilanteet, joihin ehdotetulla säännöksellä pyritään puuttumaan, ratkeavat jo voimassa olevan oikeuden perusteella (hylättyä omaisuutta, löytötavaraa ja vahingonkorvausta koskevat oikeusohjeet). Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota myös tilanteisiin, joissa irtaimisto on varastettua.

### **Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Yksi lausunnonantaja esittää harkittavaksi, tulisiko asunto-osakeyhtiölaista poistaa mahdollisuus kulukorvauksen määräämiseen erityisistä syistä.

### **Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta.

### **Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Joskin yhdessä lausunnossa todetaan, että ehdotus on tarpeeton.

### **Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)**

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta.

## Kommentit muihin lausuntopyynnössä esitettyihin asiakohtiin

Lausunnonantajat pitävät mietinnössä arvioituja vaikutuksia lähtökohtaisesti hyvinä. Muutamat lausunnonantajat ehdottavat täydennettäväksi mm. vammaisvaihutuksia, sekä tuomioistuimia ja lyhytvuokrausta koskevaa arviointia.

Lakia ehdotetaan tulemaan voimaan kesällä 2026. Muutamat lausunnonantajat esittävät huomioita siirtymäsääntelyn täsmäntämisestä mm. keskeneräisten lunastusmenettelyiden ja erityisen tarkastuksen prosessien osalta.

Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota säätämijärjestelyperusteluihin. Lausunnonantajat ehdottavat, että perusoikeuspunnintaa tulisi täsmäntää mm. lyhytvuokrausta, poliisi- ja hätäkeskuskäyntiraporttien saatavuutta sekä tupakointikieltoa koskevien sääntelyehdotusten arvioinnin osalta.

Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta lähes kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat kannattavat asian selvittämistä ripeällä aikataululla. Valtaosa lausunnonantajista esittää asian selvittämistä erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Mietinnön liitteenä olevaan asetusluonnokseen liittyen muutamat lausunnonantajat esittävät yksityiskohtaisia kommentteja. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. ehdotusten muotoiluun ja esittävät uusia kohtia lisättäväksi.

Työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista lausunnonantajat lausuvat seuraavasti. Työryhmä ehdottaa, että **isännöintiä koskevan sääntelyn ja käytäntöjen kehittämistä** arvioidaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina. Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista pitävät ehdotusta perusteltuna. Työryhmä ei ehdota muutoksia **kunnossapitotarveselvitystä** koskevaan sääntelyyn. Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista pitävät sääntelyn kehittämistä tulevaisuudessa perusteltuna. Työryhmä ei ehdota asunto-osakeyhtiölakiin säännöksiä **virheellisen vastikeperinnän oikaisun** osalta. Monet lausunnonantajat ovat työryhmän ehdotuksesta samaa mieltä. Vain yksi lausunnonantaja katsoo, että tällainen sääntely on tarpeen.

Muita kommentteja lausunnonantajat lausuvat mm. hallintaanottosääntelyn ja osakeluetteloa koskevan sääntelyn kehittämiseen, lyhytvuokrauksen sääntelyyn, tupakointikieltoon, ihmisryhmien (iäkkäät, vammaiset) huomiointiin sekä osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain muutosehdotusten yhteensovittamiseen liittyen.

## 2 Lausuntopalaute

### 2.1 Yleiset kommentit

#### 2.1.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Helsingin kärjäoikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Maa- ja metsätalousministeriö. Sisäministeriö, Ympäristöministeriö ja Ulosottolaitos* kannattavat tai pitävät ehdotuksia pääosin kannatettavina.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita:

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus ja Oulun kärjäoikeus* katsovat, että mietinnön jatkovalmistelu on joiltain osin tarpeen. Helsingin hovioikeuden ja Oulun kärjäoikeuden mukaan ehdotettuun sääntelyyn liittyy varsin yksityiskohtaista ja tulkinnanvaraista sääntelyä. Oman lausuntonsa lisäksi Oulun kärjäoikeus viittaa Helsingin hovioikeuden ja Helsingin kärjäoikeuksien yksityiskohtaisiin lausuntoihin

*Keski-Suomen kärjäoikeus* viittaa Oulun ja Helsingin kärjäoikeuksien sekä Helsingin hovioikeuden työryhmämietinnöstä lausumaan. Kärjäoikeus kiinnittää erityistä huomiota Oulun kärjäoikeuden osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta lyhytvuokrauksessa lausumaan.

*Sisäministeriön* näkemyksen mukaan ehdotetut täydennykset parantaisivat taloyhtiön mahdollisuuksia puuttua osakkaan vakaviin laiminlyönteihin. Selvitystilaa ja kiinteistöomaisuuden hallintaa koskevien säännösten päivitys puolestaan lisäisi ennakoitavuutta ja selkeyttä sellaisiin tilanteisiin, joissa yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät.

*Työ- ja elinkeinoministeriö* tukee mietinnössä ehdotettuja asunto-osakeyhtiölain muutoksia, joilla selvennetään ja täydennetään osakehuoneiston hallintaanottope-  
rusteita erityisesti lyhytaikaiseen vuokraukseen sovellettavan sääntelyn selkeyttämiseksi. Työ- ja elinkeinoministeriö pitää tärkeänä, että mietinnössä on tunnistettu tarve yhteensopivuudelle rakentamislainsäädännön kehittymisen kanssa, mikä tukee sääntelyn johdonmukaisuutta ja paikallisten olosuhteiden huomioimista.

*Ympäristöministeriö* toteaa, että työryhmämietinnössä on hyödynnetty Suomen ympäristökeskuksen alueellisen eriytymisen tarkastelua ja tehty yhteistyötä, sekä hyödynnetty ympäristöministeriön alueellisen eriytymisen selvitystä. Ympäristöministeriössä valmistuneen alueellisen eriytymisen selvityksen jatkovaiheessa työtetään muistiota ratkaisu- ja sopeutumiskeinoista selvityksessä esiin nostettuihin haasteisiin. YM esittää eräitä yksityiskohtaisia huomioita alueiden eriytymisestä ja ratkaisukeinoista.

YM katsoo, että on hyvä, että työryhmämietinnössä tunnistetaan asunto-osakeyhtiöiden maksukyvyttömyyden yhteiskunnalliset seuraukset, kuten maankäytön ja sen suunnittelun kannalta, sekä ympäristövaikutukset ja vaikutukset asuin ympäristöjen viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. YM katsoo, että asunto-osakeyhtiön päätöksenteon tulisi mahdollistaa erilaiset ratkaisut, kuten osakejärjestelyt, elinkelpoisten osien tai taloyhtiöiden erottamiseksi ja järjestelemiseksi, myös useiden taloyhtiöiden kesken.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia* katsoo, että nyt kysymyksessä olevassa lainsäädäntöhankkeessa on lukuisia ennen muuta omaisuuden- ja kotirauhan suojaan liittyviä perusoikeuksien kannalta jännitteisiä ehdotuksia. Omaisuudensuojaa koskeviin arviointeihin liittyy keskeisesti oikeutettujen odotusten suoja, joka voi aktualisoitua esimerkiksi osakehuoneiston käyttötarkoitusta ja vastikeperustetta muutettaessa. Oikeutettujen odotusten suoja voi liittyä myös lyhytvuokrauksen rajoittamiseen tai yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeen käyttöalan luonnosteltuun laajentamiseen. Mietinnön sisältämillä ehdotuksilla rajoitettaisiin siis jo hankitun omaisuuden käyttöä ja tosiasiallisia luovutusmahdollisuuksia tavalla, joka ei ole ollut ennakoitavissa omaisuutta hankittaessa.

## 2.1.2 Kunnat ja kaupungit

*Vantaan kaupunki* katsoo, että käsillä oleva ehdotus ei sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä, ja asunto-osakeyhtiöiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisten toimivalta sääntelyn noudattamisen valvonnan suhteen on asianmukaisesti otettu huomioon.

### 2.1.3 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Asumisterveysliitto AsTe ry, Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssiala ry, Keskuskauppakamari, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry ja Suomen Vuokranantajat ry* kannattavat tai pitävät ehdotuksia pääosin kannatettavina.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita:

*Asumisterveysliitto AsTe ry* ehdottaa, että polyaromaattisten ja polysyklisen hiiliveity-yhdisteet (PAH), sekä kreosootin ja tetrakloorianisolin lisäämisen terveyshaittoja aiheuttavana tekijänä.

*Elinkeinoelämän keskusliitto* suhtautuu myönteisesti ehdotuksiin, joiden tavoitteena on parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta johtuviin häiriöihin. EK pitää tärkeänä, että osakkeenomistajien oikeudet ja yhteisön toimivuus pyritään sovittamaan yhteen selkeiden pelisääntöjen avulla. Lisäksi EK näkee myönteisenä sen, että mietinnössä on huomioitu rakentamislainsäädännön kehityssuunta.

*Förbundet Finlands Svenska Synskadade rf* katsoo, että tiedonsaantiin liittyvissä luvuissa ei käsitellä saavutettavuusasioita riittävästi. Mietinnössä tulisi konkreettisesti avata, mitä seikkoja tulisi ottaa huomioon esimerkiksi näkövammaisten, muiden vammaisten henkilöiden tai ikääntyneiden osakkaiden osalta. Tämä on välttämätöntä muun muassa YK:n vammaisyleissopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi. Saavutettavuutta ja esteettömyyttä tulisi käsitellä myös yhtiökokousten (sekä etä- että läsnäkokoukset) ja niissä käsiteltävien asiakirjojen osalta. Myös *Vammaisfoorumi ry* ja *Invalidiliitto ry* katsovat, että työryhmän mietinnössä on YK:n vammaisyleissopimuksen ja yhdenvertaisuuslain näkökulmasta vielä puutteita, jotka tulisi korjata jatkovalmistelussa.

*Finanssiala ry* muistuttaa, ettei erityisesti asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon tarpeen taustalla olevaan yhteiskunnalliseen kehitykseen, kuten väestön keskittymiseen, voida suoraan vaikuttaa asunto-osakeyhtiölailla.

*Keskuskauppakamari* toteaa, että tietyiltä osin jatkovalmistelullekin voi olla tarvetta. Keskuskauppakamari toteaa, että mietinnössä on paikoin erittäinkin perusteellisesti käyty läpi nykytilaa, eri sääntelyvaihtoehtoja ja niihin liittyviä mahdollisia ongelmia.

*Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli* toteaa, että ehdotetut muutokset lainsäädäntöön tukevat pääosin tämänhetkistä vallitsevaa käytäntöä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan ympärillä. Rakli pitää asuinhuoneiston lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn lisäämistä oikeasuuntaisena, mutta riittämättömänä toimenä erityisesti hallintaanottoa ja häätöjä koskevilta osilta.

*Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat ja Suomen Vuokranantajat ry* toteavat, että jatkovalmistelussa on tärkeä huolehtia siitä, että asunto-osakeyhtiölaki säilyy myös maallikoiden näkökulmasta ymmärrettävänä.

*Lapin Lyhytvuokraajat ry* toivoo, että Rovaniemen polarisoituneen tilanteen vuoksi asuntoyhtiölain uudistaminen etenee mahdollisimman pian vahvistettavaksi.

*Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Asianajajat, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* nostavat lausunnoissaan esiin, että osa ehdotuksista ovat hyvin yksityiskohtaisia ja siten jatkovalmistelussa on aiheellista pohtia niiden tarkoituksenmukaisuutta.

*Suomen Kiinteistöliitto* pitää erittäin tärkeänä sitä, että laki perusteluineen on mahdollisimman selkeä ja siten tukee mahdollisuuksia selviytyä tavanomaisten hallinnointitehtävien hoidosta ilman asiantuntija-apua. Suomen Kiinteistöliitto ry jättänyt työryhmän mietinnöstä lausuman ja eriävän mielipiteen.

*Suomen Yrittäjät* katsoo, että mietinnön ehdotuksilla on suoria ja epäsuoria vaikutuksia myös pk-yrityksiin ja yksityisiin elinkeinonharjoittajiin. Suomen Yrittäjät pitää tärkeänä, että sääntelyä kehitettäessä otetaan huomioon myös pienyritysten toimintaedellytykset sekä yksityishenkilöiden oikeus elinkeinotoimintaan.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että koska osakeyhtiölain tarkistamista koskeva työryhmämietintö on valmistunut asunto-osakeyhtiölakia koskevan työryhmämietinnön jälkeen, tulee asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa ottaa huomioon yhteisöläinsäädännön yhdenmukaisuuden varmistamiseksi myös tietyt osakeyhtiölakiin ehdotetut säädösmuutokset.

## 2.1.4 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*2ndhomes Oy, Arctic Native Oy, Comodo Asunnot ja Host It Oy* kannattavat tai pitävät ehdotuksia pääosin kannatettavina.

*As Oy Lossitörmä, As Oy Rovaniemen Koivula, As Oy Rovaniemen Riistavartio ja Taloyhtiöiden Verkosto* katsovat, että esitysluonnoksessa olevaa asunto-osakeyhtiölakiuudistusta tulee sellaisenaan viedä eteenpäin (erityisesti lyhytvuokraus). *As Oy Rovaniemen Koivula* viittaa lyhytvuokrausta koskevaan oikeuskäytäntöön. *As Oy Lossitörmä* viittaa asukkaiden perustuslaillisiin oikeuksiin.

*As Oy Rovaniemen Koivula ja Cambio Solutions Ky* katsovat, että lyhytvuokraus tai se, että milloin myös on majoitustoiminnasta, tulisi määritellä asunto-osakeyhtiölaissa. Myös *Taloyhtiöiden Verkosto* katsoo, että lyhytvuokituksen käsitteen määrittämättä jättäminen jättää avoimeksi, miten eri lakeja käytännössä tulisi soveltaa.

*As Oy Lossitörmä ja As Oy Rovaniemen Riistavartio* katsovat, että yhtiökokouksen tulisi voida päättää lyhytvuokraustoiminnan sallittavuudesta tai kieltämisestä ilman kaikkien osakkaiden suostumusta (yksinkertainen enemmistö tai määränemmistö).

*Cloudberry Dreams Oy* katsoo, että nykyiset hallintaanottooperusteet ovat lyhytvuokituksen kannalta riittäviä ja että lainsäädännön tulee turvata osakkaiden omaisuusuoja ja mahdollisuus harjoittaa tarpeellista lyhytvuokrausta.

*Taloyhtiöiden Verkosto* esittää eräitä yksityiskohtaisia lyhytvuokrausta koskevia huomioita. Verkoston mukaan kiireellisin asuntomajoitusta koskeva lakiuudistus on lyhytvuokituksen rekisteröinnistä säätäminen. Lyhytvuokituksen lisäksi muutosesitys jättää epäselväksi, mitä lakia sovelletaan lyhytvuokratilassa asunnossa oleskeleviin henkilöihin. Muutosesityksessä lyhytvuokraajan (majoittajan) ja hänen vuokralaisensa / asiakkaansa välinen oikeudellinen suhde jätetään määrittämättä.

Lähes kaikki *yksityishenkilöt* lausuvat lyhytvuokukseen liittyen. Lyhytvuokraus jakaa mielipiteitä. *Useat yksityishenkilöt* kiinnittävät huomiota perusoikeuksien toteutumiseen. Osa yksityishenkilöistä vastustaa esitystä ja toteaa, että ehdotus tukee lyhytvuokrausta ja perusoikeuksia (kotirauha, omaisuudensuoja) ei ole arvioitu eivätkä ne toteudu ehdotetun lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn yhteydessä. Toisaalta osa *yksityishenkilöistä* katsoo, että omaisuudensuoja antaa oikeuden käyttää asuntoa haluamalla tavalla (lyhytvuokrata). *Muutamit yksityishenkilöt* esittävät lyhytvuokituksen käsitteen määrittelyä asunto-osakeyhtiölakiin.

*Yksityishenkilö* toteaa, että esityksen yhteydessä tulee huomioida myös muut vireillä olevat hankkeet (esim. huoneenvuokralaki ja rakennuslaki).

*Yksityishenkilö* katsoo, että asunto-osakeyhtiölakiin on saatava tilintarkastajan rotaatiosäännös (tilintarkastajan määräaikainen vaihtuminen). Tilintarkastajan rotaatio perustuu tarpeeseen varmistaa riippumattomuus ja objektiivisuus, koska pitkäaikainen yhteistyö voi heikentää tarkastajan kriittisyyttä yritystä kohtaan. Yksityishenkilö katsoo lisäksi, että yhtiökokoukselle on annettava mahdollisuus velvoittaa hallitusta vaihtamaan isännöitsijä, lakiin on lisättävä säännös hallituksen jäsenten vaihtuvuudesta ja ammattimaisen isännöitsijän pätevyysvaatimukset. Lisäksi yksityishenkilö katsoo, että hallituksen kokouksessa jäsenen ja yhtiökokouksessa osakkaan jääviyskäytännöt ja perusteet eroavat laissa toisistaan, ja että niitä olisi syytä tarkentaa. Yksityishenkilö katsoo, että laissa tulisi kieltää selkeämmin hallituksen harkintavalta osakkaan oikeudesta saada asiansa yhtiökokouksen päättäväksi ja rajata vain jo käsitellyn asian uudelleen tuomiseksi yhtiökokoukseen. Harkintavalta osakkaan esittämään asiaan tulisi muuten jättää yksin yhtiökokouksen päätöksen alaiseksi.

## 2.2 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella.

Lisäksi lain 24 luvun 2 §:ään ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi myötävaikutettava vahingonkorvauksen vaatimiseen huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheuttamasta vahingosta antamalla yhtiölle tarvittavia tietoja. Tällaisia tietoja olisivat muun muassa lyhytvuokralaisen tunniste- ja yhteystiedot, tiedot vahinkotapahtumasta sekä tiedot siitä, miten lyhytvuokraus on järjestetty.

### 2.2.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* katsoo, että esitettyä sääntelymallia voidaan pitää perusteltuna, ja se vastaa sitä tapaa, jolla asunto-osakeyhtiölaissa on tähän asti säännelty puuttuminen vähäistä suurempaa haittaa yhtiölle ja muille osakkeenomistajille

aiheuttavaan toimintaan. Hovioikeuden näkemyksen mukaan AOYL 8:2.1 § sisältää omat tulkintakysymyksensä. Oikeuskäytännön varaan jäisi eräiden lausunnossa todettujen termien määrittely, joten säännös todennäköisesti lisäisi yleisissä tuomioistuimissa käsiteltävien häätöprosessien määrää.

Ehdotetun AOYL 24:2.4 §:n osalta siinä tarkoitettujen huoneiston käyttäjää koskevien tietojen hankkiminen jää osakkeenomistajan yleisen huolellisuusvelvollisuuden varaan. Tulkinnanvaraiseksi ja oikeuskäytännössä arvioitavaksi jäisi, millä tarkkuudella osakkeenomistajan voidaan edellyttää hankkivan tietoja huoneiston käyttäjistä ja kuinka kauan tietoja olisi säilytettävä. Jatkovalmistelussa on perusteltua harkita, onko osakkeenomistajan velvollisuudesta kerätä tietoja huoneiston käyttäjistä sekä näiden tietojen säilytysajasta säädettävä erikseen.

*Helsingin kärjäoikeus* toteaa, että ehdotetut lisäykset huoneiston hallintaanotoperusteisiin samoin kuin lisätty osakkeenomistajan myötävaikutus tietoja antamalla vahinkotapauksissa ovat hyväksyttäviä. Erittäin painava syy AOYL 8:2.1 §:n 7 kohdassa antaa tarpeellisen poikkeuksellisen mahdollisuuden huoneiston hallintaanottoon myös muuttuvissa tilanteissa, joita ei ole erikseen aiemmissa mainitun lainkohdan kohdissa yksilöity.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* katsoo, että lyhyt vuokrauksesta saattaa aiheutua asunto-osakeyhtiölle huomattavaa haittaa, jonka säänteleminen täsmällisesti on haastavaa. Merkittävä osa kysymyksistä jää ratkaistavaksi oikeuskäytännössä. On tärkeää täydentää hallintaanottoa koskevaa sääntelyä. Kärjäoikeus kannattaa osakkeenomistajalle säädettävää velvollisuutta tietää kenelle huoneisto on luovutettu käytettäväksi.

*Oulun kärjäoikeus* katsoo, että ehdotettu hallintaanottoa koskeva peruste (AOYL 8:2.1 §:n 4 kohta) on todettu tavaksi puuttua lyhyt vuokrauksen aiheuttamaan haittaan. Siten asia juridisoidaan siviililainkäytöksi sen sijaan että asia ratkaistaisiin rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen tai hallinnollisen menettelyn kautta. Kärjäoikeus viittaa oikeuskäytäntöön (KKO 1992:9 ja RHO 11.9.1996 nro 1028). Kärjäoikeuden mukaan säännöksen voidaan arvioida lisäävän moitekanteiden määrää kärjä- ja hovioikeuksissa, koska yhtiön mahdollisuudet rajata lyhyt vuokrausta kanavoidaan yksin hallintaanottoa koskeviin säännöksiin.

Kärjäoikeus toteaa lain 24:2 § ehdotetun muutoksen osalta, että lakiin tulisi kirjata osakkaalle selvä velvoite olla tietoinen siitä, kenelle huoneisto on luovutettu käytettäväksi. Kärjäoikeus pitää muutoksia lyhyt vuokralaisen vahingonkorvausvastuun toteuttamiseksi perusteltuina. Lisäksi kärjäoikeus esittää yleisiä huomioita osakkaan vahingonkorvausvastuusta liittyen mm. osakkaan vastuun rajoittamiseen.

*Ympäristöministeriön* näkemyksen mukaan ensisijainen tapa ratkaista lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmat tulisi olla asunto-osakeyhtiölainsäädäntö. YM katsoo, että lyhytvuokraus pitäisi olla mahdollista kieltää esimerkiksi määränemmistö päätöksellä yhtiöjärjestyksen määräyksellä, koska taloyhtiön elinkaaren aikana ei käytännössä voida puuttua lyhytvuokraukseen muuta kuin jälkikäteisesti osakehuoneiston hallintaanoton kautta.

Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan lyhytvuokrauksen kieltäminen määränemmistö päätöksellä ei ole osakkaan omaisuudensuojan vastaista, koska omaisuudensuojaa voi toteuttaa vain kaavan määrittelemän asumiskäyttötarkoituksen puitteissa. Ehdotettu merkittävää haittaa tai lisäkustannuksia aiheuttava lyhytvuokraus hallintaanotto perusteena ei juurikaan muuta tai lisää keinoja puuttua lyhytvuokraukseen, vaikka se selventääkin hallintaanottoa koskevaa sääntelyä.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia* toteaa, että asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määriteltä, mitä lyhytvuokrauksella tarkoitetaan. Sääntelyn kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Omaisuudensuojan näkökulmasta on epävarmaa, ovatko vain kaksi kategoriala (asuminen ja majoitus-toiminta) edes riittäviä määriteltäessä muuttuneessa toimintaympäristössä tapahtuvia asuntojen lyhytaikaisuovutuksia.

EOAK yhtyy mietinnön näkemykseen siitä, että olisi ongelmallista asettaa asunto-osakeyhtiölakiin lyhytvuokrauksen ennakollisia kaavamaisia rajoituksia. Rajoitusten valvonta edellyttäisi tapauksesta riippuen merkittävää työtä asunto-osakeyhtiön johdolta. Edelleen EOAK pitää ongelmallisena sitä, että osakehuoneiston hallintaanotto perusteet kytkettäisiin rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön.

EOAK viittaa ratkaisuihinsa rakennusvalvonnan menettelyä koskevassa asiassa 26.11.2024 (EOAK/5555, EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024).

*Tietosuoja valtuutetun toimisto* pitää ehdotettua vahingonkorvausta koskevaa säännöstä (24:2.4 §) perusteltuna ja rajattuna. Luovutettavat tiedot on rajattu vahingonkorvausvaateen esittämisen kannalta tarpeellisiin tietoihin.

## 2.2.2 Kunnat ja kaupungit

*Helsingin kaupunki* toteaa, että on mahdollista, että ehdotettu 8 luvun 2 §:n 4 kohta muuttaisi 3 kohdan soveltamista asunto-osakeyhtiöissä ja yleisissä tuomioistuimissa, mitä ilmeisesti ei ole tarkoitettu. Hallituksen esityksen perusteluissa tulisi tuoda tämä asia selvästi esiin. Kaupunki toteaa, että hallintaanottoperusteiden täydentämisen yhteydessä otetaan käyttöön uusia termejä, joita ei määritellä.

Lisäksi Helsingin kaupunki katsoo, että vaikutusten kohdentumista ei ole arvioitu asukkaan näkökulmasta ja säännös sekä sen perustelut poikkeavat toisistaan sen osalta, keneen haittavaikutukset kohdistuisivat. Kaupungin näkemyksen mukaan mietinnöstä ei käy ilmi perusteluja sille, minkä takia lyhytvuokrauksesta saa aiheutua asunto-osakeyhtiölle ja muille osakkeenomistajille normaalista asumisesta poikkeavia vähäistä suurempia kustannuksia ja haittoja, kunhan ne eivät ole merkittäviä.

Helsingin kaupunki ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölaissa on syytä joko määritellä lyhytvuokraaminen tai viitata rakentamislain tulevaan määrittelyyn.

*Turun kaupunki* pitää ehdotettua lain 8 luvun 2 §:n 4 kohtaa kannatettavana. Kaupunki pitää ongelmallisena sitä, että lyhytaikaisen vuokrauksen käsitettä ei määritellä. Kaupungin mukaan ilman käsitteen määrittelyä haittaa aiheuttavan asuinhuoneiston omistaja voi kiistää, että kyse on ylipäätään lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, jolloin lainkohta ei tule lainkaan sovellettavaksi. Ehdotettu sääntely ei ratkaise tulkintakysymystä siitä, milloin kyse on lyhytaikaisesta vuokrauksesta ja milloin asumisesta. Tämän asian selvittäminen vie rakennusvalvonnan resurssia yksittäisessä tapauksessa.

*Vantaan kaupunki* kannattaa uusia säännösehdotuksia (asunto-osakeyhtiölain 8:2.1 §:n 4 kohta ja 24:2.4 §). Kaupunki painottaa, että asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksesta on perusteltua säätää ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, sillä kaupungin näkökulmasta lyhytvuokrauksen mahdollisia haittoja on hankalampi hallita rakennusvalvonnan hallintapakkomenettelyn kautta.

## 2.2.3 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Kalustettujen asuntojen toimijat ry, Keskuskauppakamari, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kuluttajaliitto ry, Lapin Lyhytvuokraajat ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Yrittäjät ry, Professori Mia Hoffrén ja Professori Veikko Vahtera* kannattavat tai pääosin kannattavat ehdotusta.

*Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistöväliittäjät ry, Taloyhtiöiden verkosto, Vammaisfoorymi ry* pitävät ehdotusta riittämättömänä tai suhtautuvat siihen muutoin kriittisesti.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* pitää huoneiston hallintaanottoon ja osakkaan velvollisuuden osallistua vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen selvittämiseen koskevia velvollisuuksia pääosin perusteltuina. EK esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi mm. osakkeenomistajan vastuun ja tietojen keruun laajuuden kirjaamista lakiin, sekä lainsäädäntöön otettavien lyhytvuokrausta linjaavien velvoitteiden ja vastuiden mitoitusta ja toimivuutta.

*Invalidiliitto ry* huomauttaa että, mikäli vuokraustoiminta on satunnaisten vuokrauskertojen sijaan enempi majoitustoimintaa vastaavaa, tulee kiinnittää huomiota esteettömyysasetuksen majoitustiloja koskeviin kohtiin.

*Keskuskauppakamari* toteaa, että merkittävän haitan ja häiriön käsitteisiin voi sääntelymuutoksen jälkeenkin edelleen liittyä tulkinnanvaraisuutta ja ongelmat voivat kumuloitua nopeastikin monen eri lyhytvuokralaisen toimesta. Siten asiaa tulisi selkeyttää jatkovalmistelussa. Keskuskauppakamari pitää tärkeänä, että eri hallinnonalojen (asuntoyhtiöoikeudellinen, rakentamisoikeudellinen) ratkaisut lyhytvuokraukseen liittyen olisivat linjassa toistensa kanssa.

*Lapin Lyhytvuokraajat* kannattaa, että hallintaanoton edellytyksenä säilyy vaatimus merkittävästä ja toistuvasta häiriöstä. Lyhytvuokraajat katsovat, että mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvan lisäkustannuksen tai haitan vuoksi tulee määritellä tarkkarajaisesti.

*Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa* katsoo, että asunto-osakeyhtiöille tulisi tarjota mietinnössä ehdotettua paremmat keinot puuttua lyhytvuokrauksen aiheuttamiin haittoihin ja häiriöihin. MaRa esittää, että jatkovalmistelussa käsiteltäisiin asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan vakuuttamiseen liittyviä kysymyksiä. Edelleen lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan pitää voida puuttua asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisikaan merkittävä. MaRa pitää tärkeänä, että huoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja toimii vastoin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tai rakennuksen rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta.

MaRa esittää, että asunto-osakeyhtiölakia tulee muuttaa niin, että asunto-osakeyhtiöt voivat kieltää kaikenlaisen huoneistoissa harjoitettavan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yhtiökokouksessa tehdyllä määräenemmistöpäätöksellä.

*Suomen Asianajajat* pitää kannatettavana, että lyhytvuokrauksen alueidenkäytöllinen ja rakennusoikeudellinen sääntely pidetään erillään asunto-osakeyhtiöitä koskevasta sääntelystä. Näiden väliseen yhteyteen ja termistöjen välisiin tulkintaristiriitoihin tulisi kuitenkin lainsäädännön jatkovalmistelussa kiinnittää huomiota. Edelleen Asianajajat kehottaa jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölakiin lisätään uutta yksityiskohtaista sääntelyä vain siltä osin kuin sen tavoitetta ei voida saavuttaa soveltamalla yleisempiä säännöksiä.

*Suomen Isännöintiliitto* katsoo, että asunto-osakeyhtiölain säännökset eivät yksinään riitä ratkaisemaan keskeisiä lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä kysymyksiä. Isännöintiliitto on kannattanut AOYL 8:2 hallintaanottooperusteiden kolmanteen kohtaan lisättäväksi perusteeksi rakennusluvan vastaisen käytön. Isännöintiliitto toteaa, että jäänee riippumaan rakentamislain muutoksen lopullisesta sisällöstä, onko tällainen asunto-osakeyhtiölain muutos tarpeellinen lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn toimivuuden kannalta.

*Suomen Kiinteistöliitto* katsoo, että kun kaikkien hallintaanottooperusteiden osalta on nimenomaisesti säädetty, että osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys, esitetystä lyhytvuokrausta koskevasta hallintaanottooperusteesta tulisi turhana ja tulkintaepäselvyyksiä aiheuttavana poistaa erillinen vaatimus lisäkustannusten ja haitan merkittävyydestä.

Kiinteistöliitto esittää hallintaanottooperustetta muutettavaksi siten, että jatkossa myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulisi olla hallintaanottooperuste. Kiinteistöliitto katsoo, että vain tarkkarajainen ja kaavamainen asumisen määrittely tuo asian arviointiin tarvittavaa selkeyttä.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että asunto-osakeyhtiölle säädettäisiin myös mahdollisuus päättää lyhytvuokrauksen kieltämisestä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. Kiinteistöliitto esittää ratkaisuksi kaikkien suostumuksen edellytyksestä luopumista muutettaessa yhtiöjärjestystä lyhytvuokrauksen kieltämiseksi.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä myös sitä, että lyhytvuokrausta harjoittavalle säädettäisiin lakiin perustuva velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

*Suomen Kiinteistönvälittäjät* pitää esitystä riittämättömänä ja katsoo, että työryhmän esitys ei tule ratkaisemaan arviointia siitä, onko huoneisto sen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä vai ei.

*Suomen Vuokranantajat* toteaa, että muita valmistelun aikana selvitettyjä sääntelyvaihtoehtoja (mm. lyhyt vuokrauksen rajoittaminen määränemmistö päätöksellä) lyhyt vuokrauksen osalta ei tule ottaa hallituksen esitykseen.

*Taloyhtiöiden verkosto* toteaa, että yhtiökokouksen tulisi voida päättää lyhyt vuokraamisesta enemmistö päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana tulee olla se, että lyhyt vuokrauksesta hyötyvä osakkeenomistaja vastaa vahinkojen selvittämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

*Vammaisfoorymi ry* huomauttaa, että mikäli vuokraustoiminta on satunnaisten vuokrauskertojen sijaan enempi majoitustoimintaa vastaavaa, tulee kiinnittää huomiota esteettömyysasetuksen majoitustiloja koskeviin kohtiin.

*Professori Mia Hoffrén* pitää perusteltuna lähestymistapaa, jossa pidetään erillään asuntojen käyttötarkoituksen rakentamisoikeudellinen ja asunto-osakeyhtiöoikeudellinen sääntely. Lyhyt vuokrausta on aiheellista säännellä vain siltä osin kuin on tarpeen sen turvaamiseksi, ettei muille osakkeenomistajille aiheudu lyhyt vuokrauksesta merkittävää haittaa tai kustannuksia.

Hoffrén toteaa, että vahingonkorvausta koskevaa sääntelyä voisi selventää säätämällä siitä, millaisia tietoja asunnon käyttäjästä osakkeenomistaja on velvollinen keräämään.

*Professori Veikko Vahtera* katsoo, että mietinnössä esitetty malli puuttua asuinhuoneiston lyhyt vuokraukseen asuinhuoneiston käyttötarkoituksen sääntelytavan kautta on asianmukainen ja soveltuu keinona hyvin asunto-osakeyhtiölain aiempaan sääntelyyn.

Vahtera esittää eräitä yksityiskohtaisia huomioita vahingonkorvausta koskevan säännöksen sisällöstä. AOYL 24:2:n uudessa momentissa on kysymys osakkeenomistajalla olevasta velvollisuudesta antaa yhtiölle tai muulle vahinkoa kärsineelle tiedot huoneiston käyttäjästä, kun huoneisto on luovutettu toisen käytettäväksi. Tällaisen velvollisuuden olemassaolo kuitenkin edellyttäisi, että ensin on todettu osakkeenomistajalla olevan velvollisuus kerätä tietoja henkilöistä, joille hän on luovuttanut osakehuoneiston käytettäväksi. Vahtera esittää tältä pohjalta lain 4 luvun 3 §:n täydentämistä.

## 2.2.4 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Altco Oy, Cloudberry Dreams Oy, Comodo Asunnot Oy, Heleats Oy, Hiisi Experience Group Oy, Host It Oy, Notko Invest Oy, WeHost Oy, 2ndhomes Oy ja kolme yksityishenkilöä* kannattavat ehdotusta.

*As Oy Lossitörmä, As Oy Säästö-Jousi, As Oy Rovajousi 1 ja kahdeksan yksityishenkilöä* vastustavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Altco Oy, As Oy Rovaniemen Koivula, Asunto Oy Rovaniemen Seniorikoti II, Cambio Solutions Ky, Heleats Oy, Hiisi Experience Group Oy ja kolme yksityishenkilöä* toivovat, että lyhyt vuokrauksen käsite määritellään asunto-osakeyhtiölaissa.

*Arctic Native Oy ja yksi yksityishenkilö* katsovat, että lainsäädännön pitäisi tehdä rajanveto oman tosiasiallisesti asutun ja sijoitushuoneiston välillä.

*As Oy Honkatie 20* toteaa, että asunnonomistajan tulee vastata kaikista sellaisista kunnostus- ja muutostöistä, jotka liittyvät hänen liiketoiminnalliseen hyötyynsä. Lisäksi ehdotetaan, että kun sijoittajaosakas ostaa huoneiston ja aikoo laittaa sen vuokralle, hänen on toimitettava kuntoraportti taloyhtiölle. Lisäksi ehdotetaan, että sijoittajaosakas maksaa vuokratuloistaan 40 %:n erillisen maksun taloyhtiölle ennakkomaksuna vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja ja korjauksia varten. Lisäksi ehdotetaan, että taloyhtiö voi rajoittaa tai estää huoneiston vuokraamisen, jos siihen on perusteltu syy.

*As Oy Lossitörmä* katsoo, että lakimuutoksessa siirretään lyhyt vuokraustoiminnasta aiheutuneita kustannuksia taloyhtiöille, jolloin maksajiksi joutuvat kaikki taloyhtiön osakkeenomistajat.

*As Oy Säästö-Jousi* toteaa, että lakiesitys tulisi säätää perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Lyhyt vuokraus asuintaloissa pitäisi kieltää ja kaikki vuokraustoiminta tulisi rekisteröidä.

*As Oy Rovajousi 1* toteaa, että lakiesitys siirtää kohtuuttomasti vastuuta taloyhtiöille. Esitys tekee taloyhtiöstä vastuullisen osapuolen, vaikka sille ei anneta työkaluja vastuun hoitamiseen.

*Asunto Oy Rovaniemen Seniorikoti II ja As Oy Rovaniemen Riistavartio* toteavat, että lakiesitys ei turvaa osakkeidenomistajien oikeuksia ja majoitusasiakaita pitää rekisteröidä. Lyhyt vuokrauksesta tulee taloyhtiön voida päättää enemmistöpäätöksellä yhtiökokouksessa.

*Asunto Oy Rovaniemen Valkeapiisi* toteaa, että lakiesitys heikentää taloyhtiöiden asemaa, asukasosakkaiden oikeusturvaa ja puuttumismahdollisuuksia ammattimaiseen lyhyt vuokraukseen asumiseen tarkoitetuissa taloyhtiöissä.

*Cloudberry Dreams Oy* toteaa, että on tärkeää säilyttää korkea kynnys hallintaanottoon. Lisäksi ehdotuksessa mainittu mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan lyhyt vuokrauksesta aiheutuvan lisäkustannuksen tai haitan vuoksi tulee määritellä tarkkarajaisesti ja mieluiten poistaa kokonaan.

*Fluxio Isännöinti Oy* toteaa, että AOYL 24 luku 2 §:ssä tulisi nimenomaisesti laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta ulottumaan lyhyt vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin ilman osakkaan omaa tuottamusta ja poiketa KKO 2016:33 ennakkopäätöksestä. Fluxio Isännöinti Oy yhtyy Kiinteistöliiton eriävään mielipiteeseen lyhyt vuokraajan velvollisuudesta ottaa vakuutus lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien vahinkojen varalle.

*Notko Invest Oy* toteaa, että jos asunto-osakeyhtiö tekee toimia lyhyt vuokrauksen estämiseksi, siitä tullut vahinko huomataan yleensä vasta, kun taloyhtiössä asuntoja ei saada myytyä tai asuntojen kauppahinnat toteutuvat odotettua matalampina. Silloin joidenkin osakkaiden ja hallituksen toimet saattavat aiheuttaa suuret haitat yksittäisille osakkaille, jotka yrittävät myydä asuntojaan.

*Sato-Asunnot Oy* katsoo, että säännöksellä ei tule laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta vuokralaisen aiheuttamista vahingoista. Vaikka vuokranantajaosakas tekisikin huolellista vuokralaisvalintaa, voi vahinkoja silti tapahtua, eikä tämä voi johtaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuseen vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta.

*Sininen Jättiläinen Oy* esittää useita yksityiskohtaisia huomioita mm. perusoikeuksien ja lyhyt vuokrauksen vaikutusten osalta. Hallintaanoton kynnys tulee pitää korkealla. Lainsäädännön on perustuttava perustuslain takaamaan omaisuudensuojaan, yhdenvertaisuuteen ja elinkeinovapauteen. Esimerkiksi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ei tule voida rajoittaa tai kieltää lyhyt vuokrausta.

*Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK* mukaan AOYL:iin tulisi sisällyttää mahdollisuus muun kuin omassa käytössä olevan asuinhuoneiston lyhytvuokrauksen kieltämiseen yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä. SOK katsoo, että hallintaanottooperusteiden täydentäminen ei ole riittävä toimi, sillä haltuunotto- prosessit ovat asunto-osakeyhtiölle käytännössä hyvin vaikeita, kalliita ja pitkiä. Lisäksi AOYL:iin tulisi sisällyttää työryhmän ehdotus lyhytvuokraustietojen luovuttamisesta. Hallituksen tulisi toimeenpanna EU:n asetuksen mukainen rekisteri toiminnan valvomiseksi ja tilastoinniseksi. Asunto-osakeyhtiöllä tulee mm. vähintään olla oikeus saada rekisteriin kerätyt tiedot asunto-osakeyhtiössä sijaitsevista majoituskohteista, majoittujien sallittu enimmäismäärä sekä majoittajan henkilöllisyys ja yhteystiedot.

Lisäksi monet yksityishenkilöt lausuvat lyhytvuokrauksesta yleisesti ottamatta kantaa työryhmän esitykseen. Yleisesti lyhytvuokrausta kannattavat *13 yksityishenkilöä*, kun taas *kolme yksityishenkilöä* vastustavat. *Yksi yksityishenkilö* katsoi, että lyhytvuokrauksen tulee olla sallittua, mutta ainoastaan tietyn ajan. *Kuuden yksityishenkilön* mukaan lyhytvuokraus tulee voida kieltää yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä. *Neljän yksityishenkilön* mukaan lyhytvuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi. *Muutamit yksityishenkilöt* ehdottavat, että lakiin säädettäisiin lyhytvuokrauksen harjoittajan velvollisuus ottaa vakuutus.

## 2.3 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

**Työryhmän ehdotus:** Lain 18 luvun 2 §:n 3 kohdan omien osakkeiden vastikkeitöntä hankintaa koskeva soveltamisalan rajoitus ehdotetaan kumottavaksi.

Omien osakkeiden hankkimispäätöstä koskevaa 18 luvun 4 §:n 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiökokous voi päättää omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta lain 6 luvun 26 §:n mukaisella yksinkertaisella enemmistöllä, jos osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta eikä yhtiölainaosuutta. Jos osakkeisiin kohdistuu maksamaton erääntynyt yhtiövastike tai yhtiölainaosuus, päätös olisi tehtävä lain pääsäännön mukaisesti määräenemmistöllä, millä pyritään turvaamaan osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden ennakoitavuutta.

Omien osakkeiden hankkimispäätöksen sisältöä koskevaa 18 luvun 5 §:ää ehdotetaan täydennettäväksi siten, että hankkimis- ja lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Luvun 6 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi, että osakkeiden mitätöimisestä päättäminen kuuluisi yhtiökokoukselle.

### 2.3.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* pitävät ehdotusta perusteltuna. Lisäksi Oulun käräjäoikeus toteaa, että jos yhtiö voi päättää siitä, että se ottaa vastaan käyttämättä jääneitä ja ”epäkurantteja” osia yhtiöstä, esimerkiksi liikehuoneistoja, yhtiö voi yrittää muuntaa tiloja tai jopa purkaa ne. Käytännössä on jo ilmennyt tilanteita, joissa yhtiön liikehuoneistot muuntuvat koko yhtiölle rasitteeksi ja jopa mahdollisen spekulatiivisen kohteeksi, jos liikehuoneistoihin kuitenkin on kytketty suuri äänivalta yhtiössä. Esimerkiksi hankkimalla epäkurantteja osakesarjoja purkukuntoisista erillistaloista on voinut saavuttaa enemmistön kiinteistöyhtiössä.

### 2.3.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöinti-liitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* toteaa, että vaihtoehtoista parhaimmalta vaikuttaisi vaihtoehto 2, jossa omien osakkeiden vastikkeeton hankinta sisällytettäisiin asunto-osakeyhtiölain 18 luvun soveltamisalaan ja päätöksentekoon sovellettaisiin määräenemmistöä tilanteissa, joissa hankinnalla voi olla vaikutusta muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Lähestymistapa parantaisi sääntelyn läpinäkyvyyttä ja varmistaisi, että osakkaat voivat arvioida päätöksen taloudellisia vaikutuksia ennen päätöksentekoa. Samalla se säilyttäisi mahdollisuuden yksinkertaiseen enemmistöpäätökseen aidosti vastikkeettomissa tilanteissa, mikä tukisi joustavaa ja tarkoituksenmukaista päätöksentekoa.

*Finanssialan Keskusliitto* katsoo, että omien osakkeiden vastikkeeton hankinta on yksi mahdollinen keino mukautua esimerkiksi liiketilojen vähentyneeseen kysyntään väestöltään vähenevillä alueilla. Vastikkeettoman hankinnan helpottaminen voi myös vähentää riskiä osakkeiden luovuttamisesta bulvaanille, jolla ei ole aikomusta tai mahdollisuutta maksaa huoneiston vastikkeita. Osakkeenomistajia suojaa odottamattomilta taloudellisilta vaikutuksilta määränemmistön edellyttäminen hankintapäätöksessä tilanteissa, joissa hankittaviin osakkeisiin kohdistuu maksamattomia vastikkeita tai yhtiölainaosuuksia.

*Kuluttajaliitto ry* ehdottaa, että lain 18 luvun hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältöä koskevaan 5 §:ään lisättäisiin vaatimus, jonka perusteella hankkimis- ja lunastuspäätöksessä olisi mainittava yhtiölle syntyvät säästöt sellaisessa tilanteessa, jossa yhtiö hankkii omia osakkeitaan vastikkeetta ja yhtiön ei tarvitse suorittaa huoneistossa kunnossapitotoimenpiteitä.

*Rakennusteollisuus RT* katsoo, että koska yhtiö ei voi hankkia kaikkia omia osakkeitaan, edellyttävät tällaiset hankintatilanteet joissain määrin täsmennystä yhdenvertaisuusperiaatteen osalta jatkovalmistelussa esimerkinomaisesti.

## 2.4 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

**Työryhmän ehdotus:** Lain 6 luvun 35 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajien suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muhin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä.

### 2.4.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* pitävät ehdotusta perusteltuna.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia* viittaa etätyön lisääntymiseen ja muutokseen kaupunkirakenteessa. Kanslia toteaa, että asuntojen neliöhinnat ovat nykyisin selvästi korkeammat kuin toimistojen neliöhinnat, joten omistaja voisi saada

toivomallaan yhtiöjärjestyksen muutoksella hyväkseen huomattavan huoneiston arvonnousun. Samalla muut osakkeenomistajat joutuisivat maksamaan suhteessa enemmän vastiketta.

EOAK viittaa kaavamutoksiin liittyvään prosessiin, jossa rakennusliikkeen on maksettava kunnalle lakiin perustuva hinta ja kuntalaisilla on mahdollisuus vaikuttaa elinympäristönsä muutoksiin. Vastaavaa maksumekanismia ei ole ehdotettu asunto-osakeyhtiölakiin. EOAK katsoo, että maksun saamisen sijaan asunto-osakeyhtiö menettäisi tuloja, jos vastikeperusteen laskeminen ei enää vaatisi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

EOAK:n näkemyksen mukaan luonnosteltu säännös veisi osin ratkaisuvallan yksittäiseltä osakkaalta ja saattaisi romuttaa ne arviot, joiden perusteella osakas on sijoittanut varallisuuttaan kyseiseen asunto-osakeyhtiöön ja arvioinut taloudellista kantokykyään esimerkiksi asumisensa tai vuokraustoimintansa kustannuksiin liittyen. Lisäksi EOAK viittaa perusteltujen odotusten oikeudelliseen suojaamiseen (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I, PeVL 21/2004 vp, s. 3/I ja PeVL 33/2002 vp, s. 3/I).

EOAK kiinnittää myös huomiota myös ympäristöperusoikeuden ja kunnallisen itsehallinnon olemassaoloon tämän sääntelyn kehittämisessä. Mietinnössä ehdotetut muutokset asunto-osakeyhtiölakiin osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutoksesta kytkeytyvät olennaisesti asemakaavoituksen merkitykseen ja asemakaavan pysyväksi mielletyn sisällön muuttamiseen ohi kunnallisen päätöksentekomenettelyn. EOAK:n näkemyksen mukaan mietinnössä ei ole käsitelty riittävästi näitä näkökohtia.

## 2.4.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Vuokranantajat ry, professori Mia Hoffrén sekä professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Suomen Isännöintiliitto* toteaa, että vastikeperusteen muuttaminen enemmistöpäätöksellä (ilman suostumuksia) käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on yksi lisäkeino, joka parantaa taloyhtiön mahdollisuuksia sopeutua tilojen käyttötarkoitusten muuttumiseen. Tilojen jääminen tyhjilleen ja vastikkeiden maksamisen laiminlyönti lisää merkittävästi riskiä taloyhtiön pysyviin maksuvaikeuksiin ajautumisesta tietyissä tilanteissa.

*Suomen Kiinteistöliitto* pitää tärkeänä, että ehdotus rajautuu vain käyttötarkoituksimuutostilanteisiin. Muissa tilanteissa myöntymisen vastikeperusteiden muutoksiin edellyttäisi jatkossakin kaikkien osakkaiden suostumusta. Vastaavasti kohdehuoneiston osakkaalle jää mahdollisuus vaatia yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista viime kädessä oikeusteitse.

Kiinteistöliitto toteaa käyttötarkoitussääntelyyn liittyvien hyvityssääntelyn osalta, että käyttötarkoituksimuutoksiin ja lisärakentamisen hankkeisiin liittyen on ilmennyt tulkintatilanteita lain 6:32.1 §:ssä säädetyn hyvitysmenettelyn soveltumisesta. Asunto-osakeyhtiölain 6:32.1 §:n mukaan yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Sama koskee kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. 1.7.2010 voimaan tulleen nykyisen lain esityöt eivät nimenomaisesti ota kantaa siihen, soveltuuko hyvityssääntely myös esimerkiksi lisärakennettuihin huoneistoihin tai käyttötarkoituksimuutoksen kohdehuoneistoihin, kun yhtiössä myöhemmin suoritetaan korjaushanke, jonka mukaiset työt kyseisissä huoneistossa on lisärakentamisen tai käyttötarkoituksimuutoksen yhteydessä jo toteutettu. Hyvityssääntelyn soveltumisella tai soveltumatta jäämisellä on suuri vaikutus korjaushankkeiden kokonaiskustannuksiin ja toisaalta kustannusten jakoon osakkaiden välillä. Kiinteistöliitto esittää tämän oikeusvaikutuksiltaan merkittävän tulkintakysymyksen ratkaisemista nimenomaisella lainsäännöksellä.

### 2.4.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy* toteaa, että ehdotus on perusteltu ja mahdollistaa paremmin huoneistojen joustavan käytön esimerkiksi majoitustoimintaan.

*Yksityishenkilö* esittää, että asunto-osakeyhtiö voisi määräenemmistöllä päättää liikelilaosakkeiden vastikkeiden alentamisesta perustellusta syystä asuinhuoneistojen tasoon, vaikka käyttötarkoitusta ei muutettaisi.

## 2.5 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:ää ehdotetaan muutettavaksi selvitystilaa ja luovutusta koskevan yhtiökokouksen päätöksenteon selventämiseksi ja helpottamiseksi. Tarkoituksena on varmistaa, että säännöksessä tarkoitettu päätös on käytännössä käyttökelpoinen mahdollisuus yhtiön toiminnan hallittuun alasajoon silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuisi osakkeenomistajalle huomattavaa taloudellista vahinkoa.

Muutokset ehdotetaan otettavaksi huomioon myös yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevassa lain 6 luvun 43 §:n 1 momentissa. Lisäksi säännöksessä ehdotetaan selvennettäväksi purkautuvan yhtiön nettovarojen jakoperustetta niissä tilanteissa, joissa yhtiön osakeryhmillä ja osakehuoneistolla ei ole markkinaehtoista käypää arvoa.

### 2.5.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus ja Oulun kärjäoikeus* pitävät esitystä perusteltuna. Oulun kärjäoikeuden mukaan yhtiön tilasta ja arvosta tulee olla riittävä selvitys, mutta vaadittavan asiantuntijan lausunnon kustannus ei saa muodostaa estettä asunto-osakeyhtiön jatkosta päättämiseksi.

*Maanmittauslaitos* katsoo, että säännöksissä tarkoitetuilla asunto-osakeyhtiön purkamistilanteilla on vain välillistä vaikutusta kiinteistökirjaamismenettelyyn Maanmittauslaitoksessa. Lisäksi MML viittaa mietinnön ehdotukseen siitä, että asunto-osakeyhtiölakia muutettaisiin siten, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on lähtökohtaisesti yhtiökokouksella. Maanmittauslaitoksen mukaan kysymyksessä olevat tapaukset ovat hyvin harvinaisia kiinteistökirjaamismenettelyssä.

### 2.5.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Yrittäjät ry, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Rakennusteollisuus RT* toteaa, että selvitysmenettelyn käyttökelpoisuutta arvioitaessa tulisi huomioida menettelyn yhtiölle ja osakkaille aiheuttamat veroseuraamukset (varainsiirtovero, luovutusvoittovero), jotka voivat johtaa siihen, että yhtiön purkamisen selvitysmenettelyn kautta voi käydä osakkeenomistajille liian kalliiksi ja epäedulliseksi.

*Suomen Isännöintiiliitto* toteaa tulevaisuudessa tulee olemaan tarvetta myös sille, että enemmistö päätöksellä yhtiö voidaan 6:37 §:ssä tarkoitetulla tavalla asettaa selvitystilaan ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yhä useammin tulee vastaan tilanteita, joissa yhtiö on ajautumassa vakaviin ongelmiin vastikkeiden maksamattomuuden vuoksi. Osakkeenomistajien suostumusta ei aina saada yhtiön kannalta kriittisiinkään päätöksiin osakkeenomistajan passiivisuuden vuoksi.

*Suomen Kiinteistöliitto* toteaa, että Kiinteistöliiton lakineuvonnassa saatujen tietojen mukaan epäilykset erilaisista ns. bulvaanijärjestelyistä ovat lisääntyneet. Taloudellisiin vaikeuksiin ajautuvat osakkaat haastavat koko yhtiön ja muiden osakkaiden taloudellista asemaa ja maksukykyä. Kiinteistöliiton mukaan nykyistä menettelyä yhtiön juridisesta purkamista selvitystilamenettelyn avulla on hyödynnetty todella vähän, koska menettely on koettu liian raskaaksi ja kalliiksi.

*Suomen Vuokranantajat* toteaa, että nykyisellään purkautumisesta yhtiölle ja osakkaille aiheutuvat veroseuraamukset saattavat muodostaa esteen selvitystilaan hakeutumiselle, minkä vuoksi hallitun alasajon helpottamiseksi tulisi tarkastella myös verolainsäädännön muutostarpeita.

### 2.5.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy* pitää ehdotusta kannatettavana. Mikäli tavoitteena on helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa, myös verolainsäädäntöä tulee päivittää siten, ettei purkautumisesta aiheudu kohtuuttomia veroseuraamuksia osakkaille.

## 2.6 Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on lähtökohtaisesti yhtiökokouksella. Lisäksi ehdotetaan, että hallitus saa tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta olennaista haittaa.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset osakkeenomistajan sekä muun osakehuoneiston haltijan asemasta asunto-osakeyhtiön konkurssissa.

### 2.6.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että ehdotetun AOYL 22:25.4 §:n osalta on jatkovalmistelussa harkittava, onko vuokrasopimuksen päättymisestä aihetta säätää AOYL:ssa vai onko selvempää sijoittaa tätä koskevat säännökset huoneenvuokralainsäädäntöön. Vuokralaisen kannalta lainsäädäntömuutos, jolla mahdollistetaan vuokrasuhteen päättymisen ilman irtisanomista, merkitsee periaatteellisesti varsin huomattavaa muutosta vuokraoikeuden sisältöön. Ehdotetut osakkeenomistajan velvollisuudet ovat tulkinnanvaraisia ("viivytyksestä", "kohtuullinen korvaus").

*Helsingin käräjäoikeus* ehdottaa AOYL 22:25 § jakamista kahteen eri pykälään. Käräjäoikeus viittaa ehdotettuun AOYL 22:25 §:n 1 momenttiin. Koska kysymys on konkurssiin luovuttamista koskevasta päätöksestä, hallituksen toimivallan sitominen ehdotetusti haittaan yhtiön toiminnalle ei liene perusteltua yhtiön toiminnan ainakin yleensä ollessa konkurssitilanteissa jo päättymässä. Epäselväksi jää, mikä voisi tosiasiallisesti olla mainittu haitta toiminnalle. Lisäksi mikäli hallitus vain poikkeuksellisesti voisi päättää omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, hallitus voisi ilmoittaessaan ehdotetun lainkohdan mukaan päätöksestään osakkeenomistajille ilmoittaa samalla myös ne tosiasialliset perusteet, joilla hallitus katsoo olevansa toimivaltainen päätöksenteossa. Tällöin hallitus päätöstä tehdessään joutuisi ottamaan kantaa myös perusteisiin, joilla se katsoisi olevansa poikkeuksellisesti toimivaltainen.

Lisäksi käräjäoikeus ehdottaa 1 momenttiin lisättäväksi, että myös velkoja-aloitteisessa konkurssissa olisi syytä harkita vastaavaa hallituksen velvollisuutta tiedottaa osakkeenomistajille velkoja-aloitteisesta konkurssista. 3 momentin osalta ehdotetaan täsmennettäväksi, kenen toimesta (yhtiön edustajan vai pesänhoitajan) tieto konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä on toimitettava osakehuoneistoon. Edelleen myös harkita tulee, pitääkö osakkeenomistajan viivytyksetön,

ilman tarkkaa aikarajaa oleva ilmoitusvelvollisuus 4 momentissa sanktioida erikseen ehdotetusti tarkemmin sääntelemättömällä muuttokustannusten korvausvelvollisuudella. Lopuksi Helsingin kärjäoikeus toteaa, että pykälän viimeiseen momenttiin lienee jäänyt ehdotetun pykälän muutosten vuoksi virheellinen viittaus 3 momenttiin.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* ehdottaa, että lainsäädännön systematiikan kannalta vuokrasopimuksen päättymisestä saattaisi olla johdonmukaisempaa säätää huoneenvuokralaeissa.

*Oulun kärjäoikeus* toteaa, että esityksenä on, että osakkeenomistajan vuokralaisen hallintaoikeus lakkaa osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuden lakatessa. Tämä toteutuessaan kaventaa vuokralaisen mm. ns. asumisen suojaa. Kärjäoikeus viittaa asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain säännöksiin. Asiaa tulisi selvittää ja huolehtia siitä, ettei AsOYL:n konkurssisäännösten ja AsHVL:n säännösten johdosta synny ristiriitaista tilannetta. Voidaan vielä kysyä, tulisiko vuokralaisen mahdollinen korvausoikeus yhtiön konkurssitilanteessa vuokrasopimuksen päättymiseen liittyen yksinkertaisesti poistaa.

*Ympäristöministeriö* toteaa, että esityksen myötä vuokralaisen asemaan on tulossa muutos: asumisaika supistuisi kuukauteen konkurssipäätöksestä. On otettava huomioon, että vuokralainen saa osakkeenomistajasta poiketen tiedon konkurssista vasta konkurssin alettua. Esityksessä painotetaan velkojainsuojaa ja pohditaan osakkeenomistajan asemaa, mutta ei perustella vuokralaisen aseman heikkenemistä.

*Kilpailu- ja kuluttajavirasto* katsoo, että muutos heikentäisi vuokralaisen asemaa. KKV pitää vuokralaisen kannalta kohtuullisena sitä, että vuokrasopimus sitoo asunto-osakeyhtiön konkurssipesää. KKV kiinnittää myös huomiota siihen, että ehdotettu säännös poikkeaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa vuokralaisen suojaksi säädetyistä irtisanomisajoista. Lisäksi KKV nostaa esiin kysymyksen siitä, onko vuokraoikeuden lakkaamisesta asunto-osakeyhtiön konkurssissa syytä säätää asunto-osakeyhtiölaissa, vai tulisiko se tehdä huoneenvuokralaissa.

## 2.6.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Yrittäjät ry* ja professori *Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* toteaa, että erillistä sääntelyä osakkeenomistajan asumisesta konkurssin jälkeen ei ole tarpeen laatia. Usein huoneiston käyttö konkurssimenettelyn aikana palvelee myös pesän etua, sillä se voi tuottaa tuloja ja helpottaa kiinteistön kunnossapidon tarpeiden tunnistamista.

*Finanssialan Keskusliitto ry* ei pidä ehdottoman tarpeellisena muuttaa konkurssiin hakeutumista koskevaa toimivaltasäännöstä työryhmän ehdottamalla tavalla niin, että konkurssiin hakeutumisesta päättää ensisijaisesti yhtiökokous. Toimivallan säilyttäminen ensisijaisesti hallituksella olisi joustavampaa. Kun hallituksella kuitenkin on mahdollisuus päättää konkurssiin hakeutumisesta poikkeuksellisen kiireen vallitessa, on ehdotettu ratkaisu hyväksyttävissä. Tätä puoltaa myös mahdollisuus esittää yhtiökokouksessa vaihtoehtoja konkurssille. FA:n mukaan osakkeenomistajien asumisesta huoneistoissa hallintaoikeuden päättymisen jälkeen ei ole tarpeen säätää erikseen

*Kuluttajaliitto ry* huomauttaa, että ehdotus muuttaisi vuokrasopimuksen päättymisen osalta nykytilaa merkittävästi ja heikentäisi vuokralaisten asemaa. Nykyisin on katsottu, että vuokralaisen vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa ei pääty asunto-osakeyhtiön konkurssin myötä (KKO 1995:173). Lisäksi ehdotus poikkeaa esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisajoista, joita noudatetaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Kuluttajaliitto ehdottaa, että vuokralaisen suojaksi harkittaisiin esimerkiksi kolmen kuukauden irtisanomisaikaa.

*Rakennusteollisuus RT* toteaa, että ehdotetut muutokset lakiin konkurssin osalta eivät ratkaise ongelmaa siitä, mitä tapahtuu varojen puutteeseen rauenneen konkurssipesän eli asunto-osakeyhtiön rakennukselle ja kiinteistölle.

*Suomen Vuokranantajat* toteaa, että jatkovalmistelussa voisi tarkastella taloyhtiön omien vuokralaisten asemaa asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteissa, ja säätää oikeusvaikutukset myös näiden osalta vastaaviksi. Osakkeenomistajan velvollisuutta ilmoittaa vuokralaiselle konkurssista tulisi jatkovalmistelussa suhteuttaa AHVL 37 §:n ja LHVL 30 §:n mukaiseen ilmoitusvelvollisuuteen ja korvausvastuuseen, koska mainittujen säännösten mukainen korvausvelvollisuus on nyt esitettyä laajempi.

*Professori Mia Hoffrén* toteaa, että konkurssihakemuksesta päättämisen asettaminen yhtiökokouksen eikä hallituksen tehtäväksi on muita yhteisöjä koskevasta lainsäädännöstä poikkeava ratkaisu, mutta sille on esitetty mietinnössä hyvät perusteet.

Hoffrénin mukaan kuukausi vaikuttaa melko lyhyeltä. Silloin, kun konkurssin hakijana on asunto-osakeyhtiö, lyhyttä aikaa kompensoi se, että osakkeenomistaja on yleensä yhtiökokouskäsittelyn vuoksi saanut tiedon hakemuksesta ajoissa etukäteen.

Hoffrénin mukaan jatkovalmistelussa olisi syytä kiinnittää huomiota erityisesti siihen, millainen sääntely turvaa tasapainoisella tasolla toisaalta vuokralaisen ja toisaalta velkojien asemaa. Tässä yhteydessä on perusteltua arvioida erityisesti sitä, onko perusteltua asettaa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralainen konkurssitilanteessa olennaisesti heikompaa asemaan kuin sellaiset vuokralaiset, jotka ovat tehneet vuokrasopimuksen kiinteistön omistajan kanssa. Edelleen, jos asunto-osakeyhtiölaissa päädytään säätämään vuokraoikeuden lakkaamisesta asunto-osakeyhtiön konkurssin vuoksi, on syytä säätää myös tällaisia tilanteita koskevasta vuokranantajan vahingonkorvausvastuusta.

Hoffrén esittää eräitä yksityiskohtaisia huomioita vuokralaisen asemasta. Konkurssitilanteessa lakkaa sekä yhtiön että osakkeenomistajien hallintaoikeus huoneistoihin, eikä Hoffrénin näkemyksen mukaan ole esitettävissä kovin hyviä perusteita sille, että osakkeenomistajan vuokralaisen aseman pitäisi olla selvästi yhtiön vuokralaisen asemaa heikompi.

Siltä osin kuin ehdotetaan osakkeenomistajalle velvollisuutta ilmoittaa vuokralaiselle konkurssista sekä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraavaa vahingonkorvausvelvollisuutta, on arvioitava säännöksen suhdetta AHVL 37 §:ään. Hoffrénin näkemyksen mukaan sääntely olisi syytä sisällyttää AHVL:iin.

### 2.6.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy* kannattaa ehdotettua muutosta. Ehdotus lisää osakkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja voi monissa tapauksissa pelastaa yhtiön toiminnan.

## 2.7 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:ää ehdotetaan täydennettäväksi hyvää yhtiökäytäntöä vastaavasti siten, että laista käy nykyistä selvemmin ilmi tarve ensi sijassa sopia huoneistokäynnin ajankohdasta osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi yhtiön edustajan huoneistoon pääsemisen oikeutta tilanteissa, joissa käynnin ajankohdasta ei saada sovittua.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi häiriötilanteisiin puuttumista ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi.

Varoituksen tiedoksianto koskevat säännökset ehdotetaan lain lukemisen helpottamiseksi otettavaksi lain 8 lukuun lisättävään uuteen 3 a §:ään.

Lain 8 luvun 4 §:ssä ehdotetaan luovuttavaksi erityisistä hallintaanottopäätöksen tiedoksiannossa noudatettavista määräajoista.

## 2.7.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* katsoo, että ehdotettu AOYL 8:1.3 § on yksityiskohtainen sekä terminologian osalta ("riittävää", "kohtuullista") tulkinnanvarainen. Hovioikeus esittää, että jatkovalmistelussa harkitaan säännöksen tarpeellisuutta. Edelleen ehdotettuun AOYL 8:3a.2 §:ään liittyy tulkinnanvaraisuutta mm. sen osalta, missä tilanteissa osakkeenomistaja on estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa. Hovioikeus pitää kolmen päivän oletusaikaa varoituksen tiedoksisaannille lyhyenä.

AOYL 8:4 §:n osalta ehdotettua 60 päivän määräajasta luopumista ja sen korvaamista vaatimuksella toimittaa päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tiedoksi "viipymättä" on syytä harkita uudelleen. Päivissä ilmaistu täsmällinen määräaika on selvä eikä jätä tulkinnanvaraa. "Viipymättä"-määre on tässä yhteydessä ongelmallinen jo sitä vasten, että vastaavia ilmauksia on käytetty muissa ehdotetuissa säännöksissä yhteyksissä, joissa niillä on katsottava tarkoitettuun 60 päivää lyhyempää määräaikaa (esimerkiksi ehdotettu AOYL 22:25.4).

*Helsingin käräjäoikeus* toteaa, että ehdotettu lisäys edellytyksistä huoneistossa käynnille, kun siitä ei ole sovittu, on tulkinnanvarainen. Ehdotettu 3 momentti sisältää mainittuja epäselviä aikamääreitä, joita voidaan tulkita monella tapaa näkökulmasta riippuen ja päätyä perustellusti erilaisiin lopputuloksiin. Harkittavaksi tulee, onko tällainen sisällöllisesti epäselvä momentti tarpeellinen vai olisiko ehdotetun 1 §:n muut momentit asian laatuun nähden riittäviä.

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* ehdottaa, että yksityiskohtaisten osakehuoneistoon pääsyn ja huoneiston haltuun ottamisen säännösten karsimista tulisi pohtia jatkovalmistelussa.

*Oulun kärjäoikeus* katsoo, että osakehuoneistoon ja muihin tiloihin pääsyä koskeva esitys on perusteltu. Hallintaanottoperusteiden täydentämisen osalta kärjäoikeus toteaa, että häiritsevään elämään rinnastuva muu erittäin painava syy on perusteltu – huoneistossa vierailijoiden ja liikehuoneiston asiakkaiden aiheuttamaan merkittävään häiriöön tulee voida puuttua. Perustelujen valossa jää auki, voisiko osakkaan tekemä väkivallanteko tai muu vakava rikos osoittaa erittäin painavaa syytä.

Hallintaanottovaroituksen ja päätöksen tiedoksi antamisen osalta kärjäoikeus toteaa, että voisi harkita, voiko herätteenä toimia huoneiston postiluukkuun jaettu kirje ja yhtiön ilmoitustaululle esille pantu kuulutus hallintaan ottoa koskevasta varoituksesta ja/tai yhtiökokouksen päätöksestä.

Kärjäoikeus pitää tiedoksiannon erityisen määräajan (60 pv) poistoa koskevaa ehdotusta perusteltuna. Yhtiöllä on intressi antaa päätös hallintaanotosta tiedoksi viipymättä – osakkaalla taas on moiteoikeus, jonka määräaika alkaa tiedoksiantosta. Erityinen määräaika on voinut olla asunto-osakeyhtiölle haitallinen, jos tiedoksiantoa ei vastaanottajan toimesta edesauteta.

*Sisäministeriö* kannattaa sääntelyn täydentämistä osakehuoneistoon pääsyn perusteista, käynnin järjestämisestä kuten myös sääntelyn soveltamista osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan käytössä oleviin yhtiön tiloihin kuten varastotiloihin. Sisäministeriön näkemyksen mukaan sääntely edistäisi yhtiön vastuulla olevien kunnossapitovelvoitteiden toteutumista kuten pelastuslaissa säädetyn väestönsuojan kunnossapidon mahdollistamista.

Sisäministeriö kannattaa AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4–7 kohtien täydentämistä. Sisäministeriö esittää harkittavaksi, että esimerkkinä ehdotetussa 7 kohdassa olevalle erittäin painavalle syyille voisi perusteluissa toimia pelastuslain 42 §:n 2 momentin mukaiset tilanteet.

*Ulosottolaitos* toteaa, että mikäli asunto-osakeyhtiö ottaisi asunnon hallintaansa ja hakisi tämän jälkeen mahdollisen häätötuomion täytäntöönpanoa ulosottohakemuksella, tulisivat ulosottokaaren häätöä koskevat säännökset sovellettaviksi. Vaikka haltuunottoperusteiden laajentamisen vaikutusten arviointi on hankalaa, on mahdollista, että uusien haltuunottoperusteiden lisääminen asunto-osakeyhtiöläkiin tulee lisäämään taloyhtiöiden haltuunottomenettelyjä ja sitä kautta mahdollisesti myös häätömenettelyjen määrää ulosotossa.

*Vanhusasiavaltuutettu* pitää ongelmallisena AOYL 8:3.2 §:n yhteydessä todettua: jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa

tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Vanhusasiavaltuutettu ehdottaa, että varoitus voidaan katsoa vastaanotetuksi seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirjattu kirje on todisteellisesti otettu vastaan. Vanhusasiavaltuutettu korostaa sitä, että henkilön toimintakyvyn ja terveyden heikentyminen, voi estää sen, että hän pystyy vastaanottamaan tiedon, jollei sitä toimiteta hänelle suoraan kotiin. Tällöinkin hänelle voi terveydellisistä syistä olla vaikeaa tai mahdotonta ymmärtää saamaansa viestiä.

## 2.7.2 Kunnat ja kaupungit

*Vantaan kaupunki* kannattaa, että asumisrauhan ja -turvallisuuden varmistamiseksi lisätään taloyhtiöiden keinoja puuttua häiriötilanteisiin ja täydennetään hallintaanoton perusteita ehdotuksen mukaisesti.

## 2.7.3 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat esitystä.

*Suomen Asianajajat* pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, ovatko tarkennukset lainsäädäntötasolla tarpeellisia. Ehdotetut tulkinnanvaraiset kriteerit voivat herkästi johtaa epäselvyyteen, onko sähköinen tiedoksianto toimitettu oikein. Jatkovalmistelussa olisi hyvä harkita nykytilaan perustuvaa mallia, jossa sähköinen tiedoksianto katsotaan riittäväksi, jos pystytään osoittamaan tiedoksianton tavoittaneen vastaanottajan (KKO 2024:45).

*Suomen Isännöintiliitto* pitää tärkeänä, että uudet hallintaanottooperusteet mahdollistavat nykyistä paremmin puuttumisen yhtiöissä ilmeneviin merkittäviin häiriötilanteisiin. Nykyisten häiriöihin liittyvien hallintaanottooperusteiden (häiritsevä elämä huoneistossa ja järjestysrikkomukset) väliin jää katvealue, joka ei mahdollista hallintaanottopäätöksen tekemistä esimerkiksi silloin, jos vuokralaisen vieraat aiheuttavat toistuvasti häiriöitä ja vahinkoa yhtiön yhteisissä tiloissa. Lisäksi Isännöintiliitto ehdottaa, että perusteluissa voisi ottaa vielä paremmin kantaa myös osakkaan velvollisuuteen mahdollistaa yhtiön edustajan pääsy huoneistoon avaamalla turva- tai muu lukko, johon yhtiöllä ei ole avainta, sekä seuraamuksista, jos pääsy huoneistoon kuitenkin tosiasiaa estetään tai sitä hankaloitetaan kohtuuttomasti.

*Suomen Kiinteistöliitto* pitää tärkeänä esitystä siitä, että 8:1 §:ssä säädettyä sovellettaisiin 6 momentin mukaisesti myös osakkaan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan. Edelleen 8:2 §:n 6 kohdan täsmentäminen siten, että järjestyksen rikkomisen lisäksi mainitaan myös terveyden säilyminen, on perusteltua ja selkeyttää asiantilaa erityisesti tupakointikiellon rikkomisen osalta. Lisäksi Kiinteistöliitto esittää eräitä lakitekniisiä täsmennyksiä.

*Taloyhtiöiden verkosto* toteaa, että lainsäädännön kannalta on epätarkoituksenmukaista ryhtyä lisäämään hallintaanottoon liittyviä kohtia sen perusteella, mikä toiminta haittaa tai kustannuksia on aiheuttanut. On hämmentävää, että hallintaanoton perusteeksi muun häiritsevän elämän osalta riittää ns. tavanomainen häiritsevyys, kun taas lyhytvuokrauksesta aiheutuvan haitan ja kustannusten tulee olla merkittäviä.

*Professori Mia Hoffrén* katsoo, että osakehuoneistoon pääsyä koskeva sääntely vaikuttaa tarpeettoman seikkaperäiseltä siltä osin, kuin kysymys on asunnon kunnossapitoon liittyvistä tavanomaisista käynneistä. Kysymys on sellaisesta suhteellisen vähämerkityksisestä asiasta, jonka osalta osakkeenomistajat voivat vaikuttaa yhtiössä omaksuttaviin toimintatapoihin muun muassa hallituksen valinnalla ja jonka voisi jättää yhtiökäytännön varaan.

Hoffrénin mukaan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköistä tiedoksiannosta koskeva seikkaperäinen ja monimutkainen säännös vaikuttaa tarpeettomalta. Jo voimassa oleva lainsäädäntö mahdollistaa sähköisen tiedoksiannon käyttämisen, joten muutos tarkoittaisi siten lähinnä sitä, että sähköinen tiedoksianto voidaan toimittaa myös varmistautumatta siitä, että osakkeenomistaja tai vuokralainen tosiasiaansa saa tiedon. Tämä ei vaikuta perustellulta. Sama epävarmuus liittyy heräteviesteihin. Tiedoksiannosta koskevien sääntöjen on syytä olla mahdollisimman selkeitä muun muassa siksi, että päätöksen moitekanteen määräaika on kytketty tiedoksisaannin ajankohtaan.

## 2.7.4 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

Lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Arctic Native Oy* toteaa, että lyhytvuokrauksessa olevan huoneiston ottaminen taloyhtiön hallintaan merkittävien häiriöiden ja taloudellisen haitan vuoksi on sinänsä kannatettavaa. Tulee kuitenkin varmistua siitä, että kyseessä ei ole keksityt häiriöt ja myös taloudelliset haitat tulee näyttää toteen.

*As Oy Lossitörmä* katsoo, että lakiesityksessä ehdotettu muutos ei ole perusteltu lyhytvuokrauksen osalta.

*As Oy Rovaniemen Koivula* katsoo, että taloyhtiön oikeus huoneiston, jota käytetään asemakaavan, rakennusluvan sekä yhtiöjärjestyksessä kirjatun käyttötarkoituksen vastaisesti laittomaan majoitusliiketoimintaan, haltuunottoon tulee olla jatkossa itsestäänselvyys.

*Host It Oy* katsoo, että hallintaanottoperusteiden täydentäminen on perusteltua vain siltä osin, kun kyse on toistuvista ja merkittävistä häiriöistä. Lyhytvuokrauksen yhteydessä mahdolliset häiriöt tulee käsitellä samalla objektiivisella tasolla kuin pitkäaikaisen vuokralaisen osalta.

*Sato-Asunnot Oy* pitää hyvänä sitä, että hallintaanottoperusteisiin lisätään ehdotettu uusi kohta (5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy). SATO pitää hyvänä sitä, että tiedoksiannoille mahdollistetaan vastaavanlainen sähköisen tiedoksiannon vaihtoehto kuin AHVL:n mietinnössä.

SATO painottaa, että sähköisestä tiedoksiannosta ja heräteviestistä on vuokrasuhteessa helpompi sopia kuin asunto-osakeyhtiössä. SATO pitää ehdotusta sinällään hyvänä sen osalta, että tällaisena voitaisiin pitää osakehuoneistorekisteriin ilmoitettua sähköpostiosoitetta yhtiökokouskutsua varten. Lisäksi olisi hyvä huomioida, miten tiedoksianto osakkaan vuokralaiselle toimisi.

Hallintaanoton perusteet (lyhytvuokraus) jakavat *yksityishenkilöiden* mielipiteitä. Hallintaanoton kynnyks tulisi säilyttää korkealla, mutta toisaalta sekä lyhytvuokrauksessa että pitkäaikaisessa asumisessa tulisi olla toisiaan vastaavat perusteet hallintaanotolle. Tämän lisäksi yksityishenkilö ehdottaa, että varoituksen antamiselle tulisi määritellä vähimmäisaika.

## 2.8 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta.

## 2.8.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että vastikkeen määräytymisperuste on monimutkainen, ja yksinkertaisempia vaihtoehtoja on syytä harkita jatkovalmistelun aikana. Hovioikeus esittää yksityiskohtaisia muutosehdotuksia AOYL 6:33 a §:ssä käytettyyn terminologiaan.

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* ja *Oulun käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

## 2.8.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Keskuskaupakamari*, *Kuluttajaliitto ry*, *Suomen Asianajajat*, *Suomen Isännöintiliitto ry*, *Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Suomen Yrittäjät ry* kannattavat esitystä.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Invalidiliitto* katsoo, että eri tavoin vammaisten ihmisten kannalta sähköautojen latauspisteiden esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Esimerkiksi latauspisteiden oikea korkeus voi olla ratkaiseva kriteeri. Invalidiliiton tietoon on myös tullut tapauksia, joissa taloyhtiö on yksipuolisesti muuttanut liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE –paikka) sähköautojen latauspisteiksi, mikä on yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisukäytännössä todettu yhdenvertaisuuslain vastaiseksi vammaisia asukkaita syrjiväksi toiminnaksi.

*Keskuskaupakamari* toteaa, että jatkovalmistelussa olisi pidettävä huolta sääntelyn selkeydestä, jotta ei tarpeettomasti aiheutuisi liian vaikeatulkintaisia tilanteita.

*Suomen Asianajajat* pitää sähköautojen latauspisteistä aiheutuvien kustannusten jakamisperusteiden tarkentamista lähtökohtaisesti kannattavana, mutta kehottaa lainsäädännön jatkovalmistelun yhteydessä kartoittamaan helpommin ymmärrettäviä sääntelyvaihtoehtoja, kuten yhtiössä olemassa olevien vastikeperusteiden soveltamista sähköautojen latauspisteiden kustannusten jakamiseen niissä poikkeustilanteissa, jolloin jakoperusteista ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä. Vaihtoehtoisesti kustannukset voitaisiin jakaa tasan kullekin osakkaalle, joka hyötyy sähköauton latauspisteestä, latauspisteiden lukumäärän perusteella. Asunto-osakeyhtiön osakailta veloittavien vastikkeiden perusteiden tulisi Suomen Asianajajien näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti jatkossakin ilmetä yhtiön yhtiöjärjestyksestä.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* esittää, että uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen sijasta pykälässä käytettäisiin 32 §:n 5 momenttia vastaavasti muotoilua ”osakehuoneistot, joille uudistus tuottaa etua”. Muutos on tarpeen sen selkeyttämiseksi, että hyötyä (33 a §:ssä) ja etua (32.5 §:ssä) ei ole tarkoitettu arvioitavaksi eri tavalla.

*Vammaisfoorumi ry* korostaa, että sähköautojen latausinfrastruktuurin tulee olla esteetöntä ja saavutettavaa myös vammaisille ihmisille. Latauspisteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon moninaiset käyttäjät. Yhdenvertaisen käytettävyyden varmistamiseksi erityisesti latauspistoolin korkeudella ja sijoittelulla on keskeinen merkitys. Myös maksutapojen ja käyttöliittymien esteettömyys on huomioitava.

Vammaisjärjestöjen tietoon on tullut tilanteita, joissa liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE-paikkoja) on yksipuolisesti muutettu sähköautojen latauspaikoiksi taloyhtiön päätöksellä. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on todennut tällaisen menettelyn olevan yhdenvertaisuuslain vastaista ja syrjivän vammaisia asukkaita.

*Professori Mia Hoffrén* toteaa, että säännös vaikuttaa tarpeelliselta, mutta jokseenkin monimutkaiselta.

*Professori Veikko Vahtera* katsoo, että säännöksen sisältö on vastikeperusteen määrittelyn osalta tarpeettoman monimutkainen eikä vastaa saatavan hyödyn ja kustannusvastuun osalta toisiaan kovinkaan hyvin.

Säännöstä olisi tarkoituksenmukaista muuttaa jatkovalmistelun aikana siten, että sähköautojen latauspisteiden toteuttamisen kustannusten jakoperusteena olisi latauspisteiden käyttöoikeuteen perustuva tasajako. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että jokainen latauspisteen tai sellaiseen käyttöoikeuden saava maksaisi uudistuksesta yhtä paljon. Mikäli jokin osakkeenomistaja hankkisi esimerkiksi kaksi latauspistettä, olisi maksuvelvollisuus tällöin kaksinkertainen. Näin säännöksessä olisi sallittava mahdollisuus määrätä kustannustenjaosta edellä mainitusta olettamassäänöksestä poikkeavasti, jos jossakin erityistilanteessa edellä ehdotettu säännös ei olisi tarkoituksenmukainen.

## 2.9 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ää ehdotetaan täydennettäväksi sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen rakennuksen omistusta ja hallintaa sekä rakennuksen kiinteistön maapohjan hallintaa koskevien vaatimusten estämättä olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden (ks. maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 momentti) taikka rekisteröidyn rasiitteen tai yhteisjärjestelyn (ks. rakentamislain 128, 130 ja 135 §) perusteella olevassa erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa. Lisäksi 1 luvun 13 §:än ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka perusteella yhtiöjärjestyksessä olisi mainittava tietyt vähimmäistiedot luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetuista pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavista osakkeista, jos yhtiössä on tällaisia osakkeita.

Lain 6 luvun 35 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa otettaisiin huomioon lain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin liittyvät yhtiöjärjestyksen muutostarpeet. Siltä varalta, että hallintaoikeus lakkaa tai sitä ei voida kohdistaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan, lain 18 luvun 2 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä osakkeiden lunastusehdosta.

### 2.9.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* pitävät ehdotusta perusteltuna. Oulun käräjäoikeus toteaa, että vuokratut autopaikat muualla menevät kauas asunto-osakeyhtiölain perinteisestä hallintaoikeuden ajatuksesta.

*Maa- ja metsätalousministeriö* ehdottaa, että jatkovalmistelussa olisi hyvä selvittää mm. sitä, aiheutuuko määräaikaisesta osakeryhmästä muutostarpeita huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävään osakeluetteloon. Osakkeina hallittavia autopaikkoja voidaan käyttää vakuutena, ja mikäli hallintaoikeus on määräaikainen, tätä koskeva tieto tulisi ilmeisestikin olla lainanantajien saatavissa myös huoneistotietojärjestelmästä.

## 2.9.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto ry ja Suomen Isännöintiliitto ry* kannattavat ehdotusta.

*Invalidiliitto ry ja Vammaisfoorumi ry* huomauttavat, että mikäli asunto-osakeyhtiöllä on hallinnassaan omia liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE-paikkoja), tulee niiden vuokraamisesta tehdä säännöt esimerkiksi yhtiöjärjestykseen. LE-paikkoja vuokrataan ensisijaisesti henkilöille, joilla on liikkumisesteisen pysäköintitunnus. Toissijaisesti paikka voidaan vuokrata esimerkiksi kuukauden irtisanomisajalla myös muille, mikäli yhtiössä ei ole henkilöä, joka olisi LE-paikkaan oikeutettu ja sitä tarvitseva henkilö.

*Suomen Asianajajat* ehdottaa, että jatkovalmistelussa tulisi varmistaa, että muussa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai kiinteistöllä sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttöön tai hallintaoikeuteen liittyvät ehdot ja rajoitukset käyvät ilmi mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla. Muitakin ehtoja ja rajoituksia kuin vuokraoikeuden voimassaoloaika (jonka tulee ilmetä yhtiöjärjestyksestä) voi seurata esimerkiksi rasite- tai yhteisjärjestelysopimusten ehdoista. Tätä tavoitetta voisi toteuttaa esimerkiksi siten, että osakkeenomistajan kannalta olennaisten ehtojen ja rajoitusten tulisi käydä ilmi osakehuoneiston isännöitsijäntodistuksesta 7 luvun 28 §:n mukaisesti.

Suomen Asianajajat katsoo, että osakeomistukseen perustuvan hallintaoikeuden sallimatta jättäminen olisi epäsymmetristä Veikko Vahteran lausunnossa esitetyllä tavalla, sillä osakeomistukseen perustuva käyttöoikeus voi olla pysyvämpi kuin vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus. Keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttaminen pysäköintiyhtiön kautta tarjoaa tiettyjä etuja muihin vaihtoehtoihin nähden, kuten yhteisjärjestelysopimukseen perustuvaan keskitettyyn pysäköintiin. Jos lainsäädännön jatkovalmistelussa päädytään mahdollistamaan pysäköintipaikkojen osakkeistaminen silloin, kun yhtiön hallinta perustuu osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen, olisi perusteltua edellyttää, että omistettu (pysäköinti)yhtiö hallitsee pysäköintipaikkaa omistuksen, kirjatun vuokraoikeuden, rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella.

*Rakennusteollisuus RT* kannattaa esitystä siltä osin, että laissa mahdollistetaan nykyistä laajemmin autopaikkojen osakkeistaminen. Rakennusteollisuus esittää, että vähintäänkin perusteluissa mainitaan, että järjestely voidaan toteuttaa nimenomaan hallinnanjakosopimuksella.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* esittää, että säännöskohtaisia perusteluja yhtiöjärjestykseen otettavien tietojen osalta täsmennettäisiin. Tulisi todeta, tarkoitetaanko menettelystä määräämisellä esimerkiksi sitä, missä ajassa lunastamisesta olisi päätettävä ja sitä, päätettäisiinkö asiasta yhtiökokouksessa vai hallituksessa. Lisäksi olisi hyvä todeta asiaa koskeva päätöksentekomenettely.

Säännöskohtaisissa perusteluissa on todettu, että vastike voisi olla esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä laadittaessa vahvistettu kiinteä euromääräinen korvaus. Todellisuudessa se, että lunastushinnasta olisi ennalta määrättävä yhtiöjärjestyksessä, on erityisen hankala vaatimus ottaen huomioon se, ettei yhtiöjärjestyksestä laadittaessa voi olla varmuutta siitä, joudutaanko osakkeita lunastamaan tulevaisuudessa. Esitöissä olisi hyvä todeta riittäisikö, että yhtiöjärjestyksessä todettaisiin lunastuksen tapahtuvan käyvästä hinnasta.

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan jatkovalmistelussa tulee varmistua siitä, että YTJ:n sähköisessä asiointipalvelussa on käytännössä mahdollista ilmoittaa yhtiöjärjestyksiin kaikki AOYL 1:13.4. §:ssä ilmoitettavaksi määritellyt tiedot.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että on epäsymmetristä, että ehdotettavat säännökset mahdollistavat vuokraoikeuteen perustuvia, mutteivät osakeomistukseen perustuvia autopaikkoja yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella. Vuokraoikeus on aina määräaikainen, toisin kuin osakeomistus. Vahtera ehdottaa, että sääntelyä olisi syytä harkita muutettavaksi niin, että yhtiön autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella voisivat perustua myös osakeomistukseen. Kun lain 18 lukuun ollaan myös ehdottamassa säännöksiä osakkeiden lunastuksesta, jos kiinteistön ulkopuolella oleva autopaikkaoikeus päättyy, ei ole estettä olla mahdollistamatta myös osakeomistukseen perustuvia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolisia autopaikkoja, kun pysyvyydeltään heikompiin vuokraoikeuksiinkin perustuvat autopaikat ollaan sallimassa.

### 2.9.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Sato-Asunnot Oy* katsoo, että olisi tärkeää varmistaa, että tällaisten muussa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai kiinteistöllä sijaitsevien autopaikkojen ehdot ja rajoitukset käyvät ilmi mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla. Huomiota tulisi kiinnittää kokonaisuudessaan siihen, kuinka selkeä ja ymmärrettävä kokonaisuudesta tulisi, jotta myös osakkeenostaja ymmärtää mistä on kysymys.

SATO ehdottaa, että jatkovalmistelussa olisi hyvä käydä selkeästi läpi esimerkiksi seuraavia kysymyksiä: mitä, jos autopaikkajärjestelyyn liittyvää oikeutta muutetaan tai se lakkaa, mitä, jos osakkeisiin liittyy erityisiä vastuuta tai velkoja ja osakkeet lunastetaan yhtiölle tai miten mahdollinen lunastusmenettely viedään yhtiössä läpi.

## 2.10 Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin olettamasaännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että lunastusoikeus koskee myös murto-osaisia saantoja.

Lunastusoikeudesta poikkeamista koskevien asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan a-c alakohtien olettamasaäntöjen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeenomistajan läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtionperintönä.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 a kohtaa ehdotetaan selvennettäväksi siten, että säännöksestä käy nykyistä paremmin ilmi, mitä tilanteita säännöksessä tarkoitettu hallituksen ilmoitusvelvollisuus kattaa. Saman lainkohdan 6 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi lunastushinnan suorittaminen yhtiölle arvontaan osallistumiseksi usean vaatiessa lunastusta. Lisäksi saman lainkohdan 7 kohdassa ehdotetaan poikettavaksi lunastushinnan maksamisesta yhtiölle koskevasta vaatimuksesta yhtiön itsensä käyttäessä lunastusoikeutta.

### 2.10.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että ehdotuksen mukainen sääntely estäisi lunastusoikeuden kiertämisen perättäisillä osakeryhmän murto-osan luovutuksilla. Jossakin määrin se voisi silti aiheuttaa ei-toivottujen yhteisomistussuhteiden muodostumista ja siten lisätä yleisissä tuomioistuimissa yhteisomistussuhteen purkamista ja eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa tarkoitettun uskotun miehen määräämistä koskevia prosesseja.

Hovioikeus ehdottaa, että pykälässä käytetty terminologia muutetaan vastaamaan vakiintunutta ja OYL:nkin vastaavassa säännöksessä käytettyä yksityisoikeuden termistöä.

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

*Oulun käräjäoikeus* katsoo, että muutos on perusteltu, kun otetaan huomioon oikeuskäytännössä aiemmin syntynyt tulkinnanvaraisuus, joka on mahdollistanut murto-osien luovutuksia lunastusoikeuden ollessa epäselvä.

*Ympäristöministeriö* kiinnittää huomiota siihen, että osakkeen määräosuuksien luovutusten poikkeusten rajoittaminen perhesuhteissa voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin perheen sisäisissä asumisjärjestelyissä etenkin, kun perhekäsitys on muuttunut ja perheet ovat monimuotoistuneet. Lunastusoikeuden kautta toisilleen tuntemattomat voisivat tulla määräosan omistajiksi.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia* toteaa, että lainsäätäjän tehtävänä ei lähtökohtaisesti ole arvioida osakkeenomistajan disponointivallan motiiveja tai omistuksen jakamisen perusteita. Ehdotus on merkityksellinen perustuslaissa turvattun omistuksensuojan kannalta. Lunastusoikeuden luonnosteltu laajentaminen kaventaisi omistusoikeuteen kuuluvaa disponointivaltaa, koska määräosankin luovuttaminen voisi johtaa ulkopuolisen lunastajan ei-toivottuun interventioon toisin kuin nykyisin.

EOAK:n mukaan mahdollisuus lunastaa osakkeen määräosa olisi omiaan luomaan epätarkoituksenmukaisia yhteisomistussuhteita, joissa yhteisomistajat eivät välttämättä tunne toisiaan, ja joissa osaomistajia voitaisiin puolin ja toisin painostaa makamaan ylihintaa siitä, että toisesta tai muista yhteisomistajista päästään eroon. Yhteisomistus voisi vaikuttaa haitallisesti myös mahdollisuuteen osallistua päätöksentekoon yhtiökokouksessa. Työryhmän viittaus siihen, että yhteisomistussuhteen purkaminen voidaan viimekädessä järjestää yhteisomistussuhteita koskevan lain perusteella, ei poista ehdotukseen liittyviä ongelmia ja on omiaan kuormittamaan tuomioistuimia ja aiheuttamaan tarpeettomia kustannuksia.

EOAK viittaa korkeimman oikeuden ratkaisuun 2017:2. EOAK:n näkemyksen mukaan korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa perusoikeusmyönteisempää ja pragmaattisempää lain tulkintaa kuin työryhmän mietintö.

EOAK ehdottaa, että asian jatkovalmistelussa ehdotetun säännöksen suhdetta perustuslaissa turvattuun omaisuudensuojaan on perusteltua arvioida huolellisesti. Lisäksi EOAK kiinnittää huomiota lainkohdan sanamuotoon.

*Maanmittauslaitos* katsoo, että pykälän 5 momenttiin liittyvä muutos lunastajan velvollisuudesta hakea kirjausta ja rekisteriin merkityn osakkeen siirronsaajan velvollisuudesta suostumuksen antamiseen on tarpeellinen ja tuo parannusta lunastajan saannon rekisteröintiongelmien tilanteissa, joissa lunastus ei ole riidanalainen. Suostumuksen antamiselle laissa asetettu kiinteä määräaika selventäisi vielä paremmin lunastajan asemaa ja helpottaisi lunastajan saannon rekisteröintiin liittyviä ongelmatilanteita.

MML toteaa, että kun lunastusmenettelyn alkaminen on kytketty uuden omistajan antamien tietojen lisäksi Maanmittauslaitoksen lähettämään ratkaisuilmoitukseen, olisi lunastusmenettelyyn liittyvän lainmuutoksen esitöissä syytä tuoda esiin, että huoneistotietojärjestelmän annetun lain 10 § 3 momentissa tarkoitettu ilmoitus taloyhtiölle toimitetaan ensisijaisesti sähköpostitse.

## 2.10.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Finanssialan Keskusliitto* toteaa, että lunastusoikeudesta säädettyjen poikkeusten ulottamista myös avopuolisoon voidaan mahdollisesti tarkastella myöhemmin, koska avoliitot ovat yleisiä. Käytännössä murto-osaisia saantoja avopuolisoiden välillä esiintyykin jonkin verran, vaikka poikkeuksen piiriin pääsee avioliiton solmimalla.

*Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry* ehdottaa, että lakiin tulisi lisätä lunastusmenettelyyn mahdollisuus poiketa lunastajan suostumuksella lunastushinnan maksamisen edellytyksestä koskien panttausmerkintöjen poistamista.

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto toteaa, että asiantilan selkeyttämiseksi ja prosessin sujuvoittamiseksi laissa olisi syytä säätää selkeät velvoitteet lunastusmenettelyn hoitamista koskien. KVKL ehdottaa lakiin lisättäväksi, että mahdollisen lunastustilaisuuden järjestäminen on yhtiön velvollisuus. (*Suomen Kiinteistöväälittäjät ry* yhtyy lausunnossa esitettyihin tarpeisiin)

*Suomen Kiinteistöliitto ry* esittää pykälän 2 momentin 5 a kohdan muotoilua täydennettäväksi. Näin muotoiltuna pykälästä syntyy Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan kuva, että hallituksen olisi viipymättä ilmoitettava (vain) siitä, että osakkailla on lunastusoikeus ja siitä, jos lunastusoikeutta on käytetty. Säännöskohtaisista perusteluista sen sijaan käy vastaavasti ilmi se, että myös siitä tulee ilmoittaa, että lunastusoikeutta ei ole.

Kiinteistöliitto katsoo, että 5. momentin säännöskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä kertoa myös lunastajan suostumuksella tapahtuvasta vaihtoehtoisesta toimintatavasta. Vaihtoehtoisessa toimintatavassa lunastajan omistusoikeus kirjataan

huolimatta aiemmista panttauksista. Menettelyä on pidetty mahdollisena voimassa olevan laina-aikana ja nyt tehdyn esityksen todetaan vastaavan sisällöltään voimassa olevaa lakia ja sen esitöitä.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että säännösehdotus on perusteltu ja tarpeellinen korjaamaan ratkaisun KKO 2017:2 oikeusohjeen, joka on ollut omiaan vesittämään lunastuslausekkeiden tarkoitusta eli yhtiön omistajapiirin kontrollointia.

### 2.10.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Yksityishenkilö* toteaa, että lakia tulisi muuttaa siten, että lunastusaika alkaa kulua siitä hetkestä, kun omistusoikeuden siirrosta on ilmoitettu taloyhtiölle eikä siten kuin nykyisessä laissa. Laissa tulisi määrätä, että osakkeet rekisteröidään Maanmittauslaitoksen huoneistorekisteriin vain kerran eli vasta lunastusajan päätyttyä, kun on selvillä, kuka osakkeet lopulta saa. Jos osakkeet lunastetaan, ostajan Maanmittauslaitokselle maksama rekisteröintimaksu tulisi palauttaa takaisin.

## 2.11 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

**Työryhmän ehdotus:** Osakeluettelon julkisuutta koskevaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:ään ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös yhtiön oikeudesta saada osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta tai syntymäajasta.

### 2.11.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* ja *Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

*Maa- ja metsätalousministeriö* pitää muutosehdotusta tarpeellisena ja sen selventävän käytännön toimintaa.

*Maanmittauslaitos* lausuu, että mietintöön sisältyvä lisäys selventäisi nykytilaa ja helpottaisi tietopalvelujen järjestämistä taloyhtiöille. MML katsoo, että ei ole tarkoituksenmukaista, että MML valvoisi taloyhtiöiden erilaisia käyttötarkoituksia, vaan lähtökohtana olisi oltava esitetysti, että taloyhtiöllä on perusteltu tarve kysymyksessä oleviin tietoihin ilman eri selvitystä.

*Tietosuojavaltuutetun toimisto* ehdottaa, että esityksen jatkovalmistelussa olisi syytä määritellä tietojenluovutuksen tarve ja käyttötarkoitus tarkemmin. Olisi hyvä selventää, mikä käytännön tarve ehdotetulle muutokselle on, ja miten se muuttaa tietojen luovuttamisen käytäntöjä ja laajuutta nykytilasta. Esityksessä tulisi lisäksi tarkentaa, kuinka usein yhtiöillä ilmenee tarvetta pyytää henkilötietoja Maanmittauslaitokselta, sekä sitä, mihin tarpeellisiin käyttötarkoituksiin tietoja ei ole nykyisen sääntelyn nojalla mahdollista saada.

### 2.11.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Suomen Asianajajat* pitää lähtökohtaisesti perusteltuna sujuvoittaa yhtiön tiedonsaantia siten, että yhtiön toiminta pystytään järjestämään asianmukaisesti. Suomen Asianajajat pyytää kuitenkin jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, miten osakkaiden henkilötietojen suoja turvataan perusteettomilta tietopyynnöiltä esimerkiksi häirintätarkoituksessa.

*Suomen Isännöintiliitto ry* tuo esiin havaintojaan siitä, että huoneistotietojärjestelmää koskevien säännösten laatimisessa ei ole riittävästi huomioitu sitä keskeistä muutosta, mikä tapahtuu, kun osakeluettelon ja kaikkien omistajaa koskevien tietojen ylläpito siirtyy taloyhtiöltä Maanmittauslaitokselle. Esimerkiksi HTJ:n osakkeenomistajia koskevien tietojen saatavuudessa on ollut ongelmia turvakieltoa ja muuta osoitteenluovutuskieltoa koskevasta sääntelystä sekä siihen liittyvistä viranomaisen tulkinnoista johtuen.

## 2.12 Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

**Työryhmän ehdotus:** Vesikustannusten kattamista koskevaan AOYL-säännökseen ehdotetaan lisättäväksi maininta vesivastikkeen perinnästä luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella tilapäisesti sen ajan, kun mittaria ei voida käyttää laskutuksen perusteena.

### 2.12.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* pitää, ehdotettua ”luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus”-määritelmää vastikeperusteena vesimittarin vikaantuessa tulkinnanvaraisena ja käytännössä hankalana. Tästä voi seurata yhtiöiden ja osakkeenomistajien välisiä riitaisuuksia, jotka viime kädessä joudutaan ratkaisemaan yleisissä tuomioistuimissa.

*Helsingin kärjäoikeus* toteaa, että ehdotetut lisäykset AOYL 3:4 a §:än eivät sisällöllisesti ohjaa arviointia vesimittarin vikaantumistilanteissa, vaan ehdotettua lisäystä ”luotettavasti arvioitavissa olevasta veden kulutuksesta” voitaneen pitää muutoinkin vikaantumistilanteissa luonnollisena lähtökohtana. Kärjäoikeus ehdottaa arviotavaksi, saavutetaanko ehdotetulla lisäyksellä lainkohtaan lisäarvoa vai olisiko perusteltua olla muuttamatta pykälää ehdotetusti eli mahdollisen vikaantumisen osalta.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* toteaa, että vesimittarin vikatilanteissa vedenkulutus joudutaan arvioimaan. Ehdotetusta säännöksestä ei liene siinä suurta apua, ei tosin haittaakaan.

*Oulun kärjäoikeus* toteaa, että on kyseenalaista, tuleeko lakiin kirjata näin pieniä detaljeja. Vikatilanteessa osakasta voitaisiin laskuttaa aiemman toteutuneen kuluskeskiarvon perusteella.

*Ympäristöministeriö* toteaa, että vesikustannusten jakamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölain lisäksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Lainsäädännön kyseisten säännösten olisi hyvä olla yhtenevät eri hallintamuodoissa, joten jos muutoksia ehdotetaan, tulisi samansisältöisistä muutoksista säätää myös muita hallintamuotoja koskevassa lainsäädännössä, ellei poikkeaviin säännöksiin ole hallintamuotojen eroista aiheutuvia perusteita.

### 2.12.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry* kannattavat tai eivät vastusta ehdotusta.

*Elinkeinoelämän keskusliitto, Professori Mia Hoffrén ja Professori Veikko Vahtera* vastustavat ehdotusta tai näkevät sen tarpeettomana.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* katsoo, että säännös menee liiallisen yksityiskohtaisuuden puolelle. Asunto-osakeyhtiölakia ei tulisi kuormittaa erillisellä määräyksellä vesimittarien vikaantumisen varalta, sillä tilanteissa, joissa kulutusta ei voida mitata, vastike määräytyy joka tapauksessa lain 3 luvun 4 §:n yleissäännön mukaisesti.

*Kuluttajaliiton* näkemyksen mukaan ehdotus, jonka mukaan vesimittarin vikaantumistilanteissa veden kulutus arvioidaan luotettavan arvion perusteella, helpottaa maallikoiden neuvontaa.

Kuluttajaliitto huomauttaa, että osakkeenomistajan ohella huoneiston asukkaalla tulisi olla oikeus saada tiedot veden kulutuksesta yhtiöltä. Mikäli vesikustannusten laskutus tapahtuu tasauslaskutuksella, vuokralaisen voi olla vaikea saada osakkeenomistajalle maksamaansa vesiennakkoa takaisin, mikäli hän on kuluttanut vähemmän vettä kuin on ennakkomaksussa maksanut.

Kuluttajaliitto ehdottaa säännöstä täydennettäväksi niin, että osakehuoneiston asukkaalle olisi pyynnöstä ja maksutta annettava tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Tällöin asukas voisi tarvittaessa varmistua kulutuksensa todellisesta tasosta ja oikeudestaan ennakkomaksun palautukseen.

*Suomen Asianajajat* ei vastusta vesikustannusten jakamista koskevan sääntelyn toteuttamista ehdotetulla tavalla, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, onko sääntely tarpeellinen toteuttaa lainsäädäntötasolla.

*Suomen Isännöintiiliitto* toteaa, että tulkinnalliset epäselvyydet ovat aiheuttaneet käytännön haasteita mittarivirhetilanteissa toimimiseksi, ja säännöksellä epäselvyydet on mahdollista poistaa.

*Suomen Kiinteistöliitto* toteaa, että esityksen mukainen menettely on tarkoitettu vain väliaikaiseksi keinoksi taloyhtiölle peritä ko. huoneiston vesikustannuksia. Yhtiön johdon tulee viivytyksettä ryhtyä toimiin mittarin toimintakuntoon saamiseksi. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että asunto-osakeyhtiölakiin tarvittaisiin vastaava säännös myös mm. sähkökustannusten tilapäisen laskuttamisen turvaamiseksi. Suomessa on jonkun verran myös kaasulämmitteisiä taloyhtiöitä, joilla voi olla vastaava tarve kaasun kustannusten väliaikaiseen perimiseen mittareiden rikkoutuessa.

*Professori Mia Hoffrén* toteaa, että on kyseenalaista, onko tällainen yhtä ongelmallannetta koskeva erityissäännös tarpeen.

*Professori Veikko Vahtera* katsoo, että erillisen säännöksen ottaminen vesimittarien vikautumisen varalta on täysin tarpeetonta, koska tilanteessa, jossa kulutusta ei kyetä mittaamaan, joudutaan vastike joka tapauksessa määrittämään 3 luvun 4 §:n pääsäännön mukaan, jonka sisältö vastaa ehdotettua uutta säännöstä.

## 2.13 Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

**Työryhmän ehdotus:** Lain 4 luvun 2 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta pitää kunnossa rakenteiden ja eristeiden ohella myös osakehuoneistojen ikkunat.

### 2.13.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

### 2.13.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Isännöintiiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, professori Mia Hoffrén ja Professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

*Suomen Asianajajat* ei vastusta ikkunoiden kunnossapitovastuuta koskevan sääntelyn täsmentämistä, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, onko sääntely tarpeellinen toteuttaa lainsäädäntötasolla.

## 2.14 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissä olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen.

### 2.14.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että ehdotusta voidaan pitää perusteltuna, joskin tämä voitaisiin johtaa jo osakkeenomistajalle kuuluvaksi katsottavasta tietynasteisesta lojaalisuusvelvollisuudesta yhtiötä ja muita osakkeenomistajia kohtaan. Erityissään-  
nöstä ei siten voida pitää välttämättömänä.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* ja *Oulun kärjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

### 2.14.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* kannattavat työryhmän ehdotusta.

## 2.15 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 1 momenttia ja 8 §:n 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi osakkeenomistajan muutostöitä koskevan kunnossapitovastuun ja kustannustenjaon selventämiseksi.

### 2.15.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus ja Oulun kärjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

### 2.15.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, professori Mia Hoffrén ja professori Veikko Vahtera* kannattavat työryhmän ehdotusta.

*Invalidiliitto ry ja Vammaisfoorumi ry* toteavat, että kyse on muutostöiden kunnossapitovastuusta ja esim. muutostöiden ennallistamisesta. Uuden vammaispalvelulain esteettömän asumisen tuen (22 § - 23 §) yksityiskohtaisissa perusteluissa kiinnitetään huomiota muutostöiden ennallistamiseen vuokranantajan ja vammaisen vuokralaisen välillä siten, että hyvinvointialue on korvausvastuussa, kun vuokrasuhde päättyy ja jos niistä on sovittu aiemmin. 5:8 §:n uusi momentti liittyy esteettömyyden parantamiseen yhtiön hallinnassa olevaan tilaan ja loogisesti on ajateltu, että se, joka haluaa tämän tehdä yhtiön hallinnassa olevaan tilaan, on myös siitä kunnossapitovastuussa. Invalidiliitto esittää, että lain yksityiskohtaisissa perusteluissa viitataan vammaispalvelulain perusteluissa mainittuun tilanteeseen.

## 2.16 Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 §, 6:21 § ja 6:23.2 §)

**Työryhmän ehdotus:** Osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen koskevaa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että oikeus osallistua yhtiökokoukseen on yksiselitteisesti sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, että yhtiökokouskutsun toimittamisessa käytetään osakehuoneistorekisterissä olevaa yhteystietoa.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 23 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokoukseen osallistuvien osakkaiden nähtävänä kokouksen aikana olevista osakasluettelotiedoista poistetaan kotikuntaa koskeva tietovaatimus.

### 2.16.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus ja Kanta-Hämeen kärjäoikeus* kannattavat ehdotuksia.

*Oulun kärjäoikeus* toteaa, että kutsutapaa koskeva säännös on tarkennus nykyiseen tilanteeseen. Yhtiöoikeudellisissa riita-asioissa on ollut tilanteita, joissa yhtiö nimenomaisesti ei halua toimittaa kutsuja sähköpostitse. Tällöin on riidanalaista, tuleeko yhtiön käyttää ilmoituksiinsa ja kutsuihinsa sähköpostia, jos osakas tätä vaatii.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia* toteaa, että ehdotettu asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 § luonnostellussa muodossa hämärtäisi sitä lähtökohtaa, että vain osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti a) oikeus osallistua yhtiökokoukseen tai b) antaa valtakirja toiselle ääni- ja puhevallan käyttämiseksi yhtiökokouksessa. Myös osakkeen luovutuksen ja rekisterimerkinnän tekemisen välisenä aikana sanotun oikeuden tulisi kuulua osakkeen tosiasiallisesti omistavalle osakkeenomistajalle. Luonnosteltu säännös antaisi kuitenkin osallistumisoikeuden entiselle osakkeenomistajalle. Koska entisellä osakkeenomistajalla ei välttämättä ole oikeutta antaa valtakirjaa toiselle, vaikuttaa EOAK:n mukaan siltä, että säännöksen muotoilu edellyttää asian jatkovalmistelussa vielä tarkempaa arvioita.

*Tietosuojavaltuutetun toimisto* toteaa, että osakkaan kotikunnan poistamista koskeva ehdotus (6 luvun 23 §:n 2 mom.) on hyväksi erityisesti yleisen tietosuojasetuksen minimoinnin periaatteen näkökulmasta.

## 2.16.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotuksia.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Rakennusteollisuus RT ry* esittää, että varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkaille selvitys siitä, että huoltokirjan mukaiset toimet on suoritettu. Tämä edistää suunnitelmallista rakennuksen kunnossapitoa ja asianmukaisten huoltotoimien seuranta. Muutos selkeyttää myös mahdollisissa epäselvissä tilanteissa tai jopa riitatilanteissa yhtiön ja sen johdon asianmukaisten toimien todentamista huoltotoimien osalta.

*Suomen Asianajajat* katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi tarkentaa 6 luvun 1 §:ä sen osalta, että ainoa osakkeenomistaja voisi päättää yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvista asioista jo ennen kuin se on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Nykytilassa kaikki osakkeet omistava taho alkaa käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan heti omistusoikeuden siirtymisestä alkaen, eikä tilanteeseen ei liity vastaavaa käytännön haastetta osakkeenomistaja-aseman varmentamisesta kuin sellaisiin asunto-osakeyhtiöihin, joilla on useampia osakkeenomistajia.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* esittää, että lain jatkovalmistelun yhteydessä yhteisomistajapuolisoiden osalta todetaan, että heihin suhtaudutaan valtuutuksen osalta kuten kaikkiin muihinkin yhteisomistajiin tai todetaan heidän erityisasemansa asemavaltuutuksen tai asemavaltuutuksen kaltaisen valtuutuksen osalta. Vaihtoehdoisesti Kiinteistöliitto esittää, että kyseiset, yhteisomistajapuolisoa valtuutettuna käsittelevät sivut poistetaan kokonaan hallituksen esityksestä.

Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, että 6 luvun 21 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa todettaisiin, että mikäli osakkeenomistaja on hyväksynyt postiosoitteeseen toimitettavan postin toimittamisen digipostina, voidaan toimitustapana hyödyntää myös digipostia. Kiinteistöliiton käsityksen mukaan muutos ei vaatisi huoneistotietojärjestelmään tehtäviä muutoksia, sillä myös digipostia lähetettäessä vastaanottajan yksilöinti tapahtuu henkilön nimen ja postiosoitteen perusteella.

### 2.16.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Kivra Oy* esittää, että 6 luvun 21 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa todettaisiin, että mikäli osakkeenomistaja on hyväksynyt postiosoitteeseen toimitettavan postin toimittamisen digipostina, voidaan toimitustapana hyödyntää myös digipostia. Digipostipalveluiden salliminen viestintätapana ei vaatisi muutoksia huoneistotietojärjestelmään, koska viestien toimittamisessa digipostiin voidaan hyödyntää huoneistotietojärjestelmään päivitettyjä yhteystietoja.

*Yksityishenkilöt* kiinnittävät huomiota mm. vuokralaisen oikeuksiin osallistua yhtiökokoukseen, etäosallistumista koskevien säännösten täsmentämiseen sekä yhtiökokouksen valtuutus- ja jääviyskysymyksiin.

## 2.17 Vain jotain osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan vain näille huoneistolle etua tuottavan uudistuksen toteuttamisen lisäksi myös tällaisen uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa myöhemmiltä omistajilta.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 §:n 3 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta.

### 2.17.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* ehdottaa, että jatkovalmistelussa ehdotetun AOYL 6:32 §:n sanamuotoa on syytä tarkentaa. Mietinnön perustelujen mukaan ehdotuksessa tarkoitettua kunnossapitokustannusten jakoa koskevaa säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin. Tämä ei kuitenkaan ilmene ehdotetun AOYL 6:32 §:n sanamuodosta, jonka perusteella se voisi tulla sovellettavaksi vähäisiinkin kunnossapitokustannuksiin, mitä ei ole pidettävä perusteltuna.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* ja *Oulun kärjäoikeus* kannattavat ehdotuksia.

### 2.17.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Finanssialan Keskusliitto ry*, *Keskuskauppakamari*, *Kuluttajaliitto ry*, *Suomen Isännöintiiliitto ry* ja *Suomen Kiinteistöliitto ry* kannattavat ehdotuksia.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* pitää ehdotusta perusteltuna, mutta AOYL 6:32 §:n sanamuoto kaipaa täsmennystä. Mietinnön mukaan säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin, mutta tämä ei käy ilmi pykälän nykyisestä sanamuodosta. Ilman tarkennusta säännös voisi ulottua myös vähäisiin kustannuksiin, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

*Suomen Asianajajat* pitää muutosehdotusta perusteltuna, mutta pyytää jatkovalmistelussa huomioimaan, että muutos voi olla on omiaan aiheuttamaan asunto-osakeyhtiöille lisääntyvää hallinnollista taakkaa. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista huolehtia siitä, että säännös koskee vain olennaisia tai merkittäviä kuluja.

*Vammaisfoorumi* toteaa, että tämän voisi ajatella liittyvän myös vammaisen asukkaan esteettömän asumisen tukena saatuihin muutostöihin.

*Professori Mia Hoffrén* toteaa, että muutosehdotus on perusteltu. Säännösten sanamuotoa voisi kuitenkin tarkistaa siten, että erikseen jyvitetään vain uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvat merkittävät kulut.

*Professori Veikko Vahtera* katsoo, että säännösluonnos on sinällään perusteltu. AOYL 6:32:n ja 6:33:n tarkoittamien uudistusten kulujen kattaminen on perusteltua, kun yhtiökokous tekee nimenomaisen päätöksen vain tiettyjä osakkeenomistajia koskevista uudistusten kunnossapitotöistä. Perusteluista voi saada kuitenkin virheellisen käsityksen, että kaikki vähäisetkin vuosittaiset ylläpito- ja kunnossapitokustannukset tulisi jakaa vain niiden osakkeenomistajien kesken, jotka ovat uudistuksen toteuttamiseen osallistuneet. Tämä johtaisi siihen, että vastikkeiden jakamisen hallinnolliset kustannukset nousisivat monissa tapauksissa huomattavan suuriksi saatavaan hyötyyn nähden. Vahtera ehdottaa, että säännösten esitöissä olisi tarkoituksenmukaista todeta, että mainitut kulut tulisi katettavaksi vain silloin, kun asiasta tehdään yhtiökokouksessa nimenomainen päätös, kuten esimerkiksi kunnossapidettäessä jälkiasennetut parvekkeet.

## 2.18 Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

**Työryhmän ehdotus:** Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksestä koskevaa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 6 §:n sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi 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.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta periä asiakirjan antamisesta osakkeenomistajalle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

### 2.18.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* ja *Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

*Oulun käräjäoikeus* toteaa, että yhtiölle esitetty velvoite on melko laaja eikä sen vastinparina näytä olevan vastaavaa velvoitetta osakkaalle esittää selvitystä yhtiölle omista toimenpiteistään. Oikeudessa on tullut esille riitatilanteita, joissa osakas on muokannut huoneistojaan esimerkiksi huonejaotuksen, sähköjärjestelmien ja IV-laitteiden osalta ilman, että yhtiöltä on pyydetty lupaa tai yhtiölle ilmoitettu mitään.

*Tietosuojavaltuutetun toimisto* toteaa, että mietinnön perusteella jää epäselväksi, olisiko osakkeenomistajalla tiedonsaantioikeus myös henkilötietoja sisältäviin asiakirjoihin ja se, onko osakkeenomistajalla velvollisuus perustella tiedonsaannin tarve, pyydettyjen asiakirjojen merkitys sekä eritellä pyydettyvät asiakirjat, vai olisiko merkityksellisten asiakirjojen arviointi yhtiön vastuulla. Tietosuojavaltuutettu ehdottaa, että jatkovalmistelussa olisi syytä pyrkiä tarkentamaan osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta koskevaa pykälää ja sen perustelutekstejä siten, että säännöksen soveltamisen laajuus olisi rajattu selkeästi.

Lisäksi Tietosuojavaltuutetun toimisto ehdottaa, että jatkovalmistelussa tulisi täydentää ja tarkentaa häiriöilmoituksia koskevien asiakirjojen luovutusta. Vaikka häiriöilmoituksen tekijän nimi ei välttämättä olisi liitettyä luovutettavaan asiakirjaan, voivat henkilöt olla tunnistettavissa häiriöilmoituksen sisällön perusteella. Suostumuksen edellytyksien osalta on syytä ottaa huomioon yleisen tietosuoja-asetuksen 7 artiklan mukaiset edellytykset.

Tietosuojavaltuutetun toimisto toteaa lisäksi, että kun osakkeenomistajan pyytämät asiakirjat sisältävät häntä koskevia henkilötietoja, hänellä on yleisen tietosuoja-asetuksen 15 artiklan tarkastusoikeuden nojalla oikeus saada nämä tiedot maksutta.

## 2.18.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat työryhmän ehdotusta.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Kuluttajaliitto ry* ehdottaa, että säännöstä koskevassa perustelutekstissä tuotaisiin selvyden vuoksi esille, että mikäli tietojen antaminen osakkeenomistajalle mahdollistaisi sen, että osakkeenomistaja voisi vaatia vahingonkorvausta yhtiöltä, ei tätä pitäisi katsoa olennaiseksi haitaksi yhtiön kannalta.

*Rakennusteollisuus RT ry* ehdottaa, että säännöksen sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että se koskee vain sellaisia tilanteita ja asiakirjoja, joilla on osakkaalle merkitystä kyseisellä hetkellä. Se, että osakkeenomistajalla olisi esitetty laissa säädetty nykyistä laajempi tiedonsaantioikeus koskien osakehuoneistoja koskevia asiakirjoja on ongelmallista mm. johdon työmäärän ja vahingonkorvausoikeuden näkökulmista.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* suhtautuu ehdotukseen varauksellisesti. Kiinteistöliitto pitää tiedonsaantioikeuden laajennuksen osalta välttämättömänä sen rajoittamista ehdotetuin tavoin osakehuoneistoa koskeviin, olemassa oleviin tietoihin. Kiinteistöliitto muistuttaa, että esitetyn tiedonsaantioikeuden toteuttaminen saattaa edellyttää taloyhtiöiltä ja isännöinniltä jopa merkittäviä panostuksia mm. asiakirjahallintaan. On välttämätöntä, että osakkaalta voidaan periä asianmukainen, hallituksen päättämä korvaus tietojen toimittamisesta.

### 2.18.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy, Sato-Asunnot Oy* ja *yksi yksityishenkilö* kannattavat ehdotusta.

## 2.19 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

**Työryhmän ehdotus:** Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset, jotka mahdollistavat asunto-osakeyhtiön ryhtymisen toimiin yhtiön hallintaan ottamaan osakehuoneistoon jätettyyn omaisuuteen puuttumiseksi.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta huolehtia omaisuudesta mainittuna aikana sekä vuokralaisen velvollisuudesta korvata yhtiölle tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Yhtiö saisi kuitenkin heti hävittää jätteen ja muun selvästi arvottoman omaisuuden.

### 2.19.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätettyä omaisuutta koskevat kysymykset voidaan ratkaista hylättyä omaisuutta, löytötavaraa ja vahingonkorvausta koskevien oikeusohjeiden perusteella, eikä asiaa koskeva erityissääntely AOYL:ssa liene välttämätön. Hovioikeus viittaa lausunnossaan seuraaviin lainkohtiin: KK 11:4 §, 12:4 § ja RVA 11 §. Epäselväksi jää, minkä vuoksi oikean omistajan aseman tulisi olla heikompi kuin KK 11:4 ja 12:4 §:ssä tarkoitettujen luovutusten tilanteissa. Edelleen tulkinnanvaraista on, milloin yhtiön tiloihin jätetty omaisuus aiheuttaa ”merkittävää haittaa” ehdotetussa AOYL 8:8.2 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja millainen omaisuus jää ehdotetun AOYL 8:8.3 §:n mukaisen yhtiön huolehtimisvelvollisuuden ulkopuolelle.

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* toteaa, että jatkovalmistelussa tulisi tarkastella vielä uudelleen säännösten suhdetta yleiseen saantosuojaan ja niiden paikkaa lainsäädännössä.

*Oulun käräjäoikeus* toteaa, että yhtiön tiloihin jääneen omaisuuden järjestämisen osalta, että sääntely poikkeaa löytötavaraista ja tulee luomaan eräänlaisen ”alakatégorian” esineoikeuteen. Vertailun vuoksi ulosottokaassa on hädän täytäntöönpanoon liittyen omat määräyksensä mm. omaisuuden myynnistä ja vähäarvoisen hävittämisestä.

*Sisäministeriö* kannattaa ehdotusta. Ehdotus edistäisi yhtiön mahdollisuuksia ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin noudattaakseen pelastuslain 10 §:n 1 ja 2 momentin velvoitetta huolehtia uloskäytävien ja niiden kulkureittien kulkukelpoisuudesta ja esteettömyydestä sekä 11 §:n 1 ja 2 momentin velvoitteita huolehtia pelastusteiden ajokelpoisuudesta ja esteettömyydestä.

*Ulosottolaitos* toteaa, että uusi ehdotettu säännös saattaa vähentää häätömenettelyjen määrää ulosotossa tilanteissa, joissa yhtiön hallintaan ottamassa huoneistossa asuva osakas tai asukas on poistunut huoneistosta vapaaehtoisesti, eikä enää käytä huoneistoa. Tällöin asunto-osakeyhtiö voi itse tyhjentää huoneistoon jääneen irtaimiston asunto-osakeyhtiölain säännösten nojalla.

## 2.19.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Vuokranantajat ry* kannattavat ehdotusta.

*Professori Mia Hoffrén, Professori Veikko Vahtera ja Suomen Asianajajat* suhtautuvat ehdotukseen varauksellisesti.

Lisäksi lausunnonantajat tekevät seuraavia huomioita ja ehdotuksia:

*Elinkeinoelämän keskusliitto* toteaa, että jatkovalmistelussa olisi perusteltua tarkastella tilanteita, joissa huoneistossa saattaa olla muun kuin vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden osalta epäselvyyttä omistajuudesta. Tällöin on tärkeää varmistaa, että omaisuuden todellisen omistajan oikeusturva toteutuu asianmukaisesti.

*Finanssialan Keskusliitto* katsoo, että erityisesti muun kuin vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden osalta voidaan jatkovalmistelussa vielä ottaa kantaa omaisuuden oikean omistajan oikeussuojaan tilanteissa, joissa huoneistossa on esimerkiksi varastettua omaisuutta.

*Keskuskauppakamari* ehdottaa, että jatkovalmistelussa otetaan huomioon tilanne, jossa irtaimisto on varastettua.

*Suomen Kiinteistöliitto* pitää tärkeänä, että esitöissä nimenomaisesti todetaan, että huolenpitovelvollisuus alkaa vasta yhtiön 1 tai 2 momentin mukaisesta ilmoituksesta.

*Professori Mia Hoffrén* toteaa, että erityissääntely ei vaikuta tarpeelliselta ainakaan muutoin kuin yhtiön hallintaan ottaman huoneiston osalta. Hoffrénin näkemyksen mukaan yhtiön ja hylätyksi oletetun omaisuuden omistajan asemaa turvaavat riittäväällä tavalla löytötavaralain säännökset, hylättyä omaisuutta koskevat kirjoittamattomat normit sekä vahingonkorvausoikeudelliset normit.

Jos ehdotettua sääntelyä tulkitaan sanamuodon mukaisesti, se näyttäisi tarkoittavan, että yhtiölle voisi säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa siirtyä omistusoikeus myös sellaiseen ulkopuoliselle kuuluvaan omaisuuteen, joka vastoin tämän tahtoa on joutunut yhtiön tiloihin (esimerkiksi varastettu tavara). Sääntely on tältä osin ristiriidassa sen kanssa, että yleensä tällaisen omaisuuteen oikealla omistajalla on oikeus saada omaisuus takaisin myös vilpittömässä mielessä olevalta luovutuksensaajalta. Hoffrénin näkemyksen mukaan irtaimeen tavarahan kohdistuvan omistusoikeuden siirtymistä koskevat säännöt eivät luontevasti kuulu asunto-osakeyhtiölakiin.

*Professori Veikko Vahtera* suhtautuu jossain määrin varauksella siihen, että erillislainsäädäntöön otetaan erillisiä säännöksiä siitä, miten omaisuus voi siirtyä omistajalta toiselle ja samalla luodaan uusia saantotyyppejä. Ehdotetun säännöksen perusteella näyttäisi myös siltä, että kolmannen henkilön omaisuus voisi siirtyä asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi ja ilmeisesti omaisuuden omistajan tietämättä. Vahtera ehdottaa, että jatkovalmistelussa olisi syytä selvittää se, mikä on ehdotettavan sääntelyn suhde löytötavaralain yleisiin säännöksiin sekä hylätyn tavaran valtaamista koskeviin kirjoittamattomiin normeihin.

*Suomen Asianajajat* yhtyy Vahteran ja Hoffrénin kommentteihin ehdotetuista säännöksistä.

### 2.19.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy ja Sato-Asunnot Oy* kannattavat ehdotusta. SATO korostaa kuitenkin, että AHVL:iin ehdotettu vastaava säännös pitää sisällään erilaisen määräajan. Tässä yhteydessä tulisikin siis pohtia, onko perusteltua, että nämä määräajat eroavat toisistaan.

## 2.20 Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain erityistä tarkastusta koskevaan sääntelyyn ehdotetaan tehtäväksi osakeyhtiölain ajantasaistamista vastaavat muutokset siltä osin, kun tämä on tarkoituksenmukaista yhtiöiden erilainen toiminnan tarkoitus huomioon ottaen. Lain 9 luvun 13 §:n 1 momentissa ehdotetaan selvennettäväksi, että tarkastus voi koskea enintään sen hakemisesta päättäneeseen yhtiökokoukseen ulottuvaa ajanjaksoa.

Laissa ehdotetaan täsmennettäväksi lausunnosta ilmoittamista ja sen käsittelyä yhtiökokouksessa koskevia säännöksiä sekä mahdollistamalla tarkastajalle ennakon tai vakuuden saaminen palkkiostaan. Laissa ehdotetaan lisäksi luovuttavaksi säännöksestä, jonka perusteella tuomioistuimien voi erityisestä syystä velvoittaa tarkastusta hakeneen korvaamaan yhtiölle sen kulut tai kuluja.

### 2.20.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* pitää ehdotusta perusteltuna, joskin tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kuluvastuun poistaminen AOYL 9:16 §:stä voi jossakin määrin lisätä erityistä tarkastusta koskevia hakemuksia.

*Helsingin kärjäoikeus* esittää harkittavaksi, onko perusteltua poistaa asunto-osakeyhtiölaista mahdollisuus kulukorvauksen määräämiseen poikkeuksellisesti eli erityisistä syistä.

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

*Oulun kärjäoikeus* toteaa, että ehdotukset parantavat osakkaan mahdollisuuksia saada käyntiin erityinen tarkastus.

## 2.20.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Kuluttajaliitto ry, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Tilintarkastajat ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

## 2.20.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Yksi yksityishenkilö* kannattaa muutoksia ja esittää eräitä käytännön näkökohtia.

## 2.21 Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokouksen päättämä osakeantivaltuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta.

### 2.21.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus ja Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

### 2.21.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Keskuskauppakamari, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

## 2.22 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 §:n 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi.

### 2.22.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

### 2.22.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Suomen Asianajajat, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Mia Hoffrén* kannattavat ehdotusta.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että muutos on tarpeeton. Kun oikeus nostaa mitättömyyskanne olisi ehdotuksen mukaan edelleen yksittäisellä hallituksen jäsenellä, olisi erikoista, että oikeus moitekanteeseen poistuisi silloin, jos yhtiön hallitus kokonaisuudessaan on nostanut kanteen.

## 2.23 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

**Työryhmän ehdotus:** Asunto-osakeyhtiölain 28 lukuun ehdotetaan otettavaksi säännös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta. Säännös vastaisi sisällöltään lain 24 luvun 6 §:n säännöstä asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta.

Laisa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi siitä, ettei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voisi poiketa ehdotettavan uuden yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevan säännöksen soveltamisesta.

### 2.23.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Oulun käräjäoikeus* kannattavat ehdotusta.

## 2.23.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Suomen Asianajajat, Keskuskaupakamari, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat ehdotusta.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* esittää eräitä huomioita pykälän otsikkoon ja perusteluihin.

## 2.24 Pääasialliset vaikutukset

### 2.24.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Tuomioistuinvirasto* ehdottavat, että vaikutusarviointia täsmennetään tuomioistuinten toimintaan ja valtiontalouteen liittyvillä vaikutuksilla.

*Ympäristöministeriö* esittää, että esityksen vaikutusarviointia voisi täydentää esimerkiksi haavoittuvammassa asemassa olevien ihmisryhmien kannalta. Edelleen YM esittää vaikutusarvioinnin täydentämistä mm. yhdenvertaisuusvaikutuksilla sekä esteettömyysnäkökulmalla.

*Valtiovarainministeriö* toteaa, että mietinnössä esitetään lainsäädäntömuutoksia, jotka muuttavat huoneistotietojärjestelmästä saatavien tietojen käyttämistä tai käyttöperusteita. Jatkovalmistelussa tulisi vielä tarkemmin arvioida seurannaisvaikutuksia Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmäkustannuksiin ja miten tämä mahdollisesti vaikuttaisi Maanmittauslaitoksen rahoitukseen. Mahdolliset lisärahoitustarpeet on lähtökohtaisesti hoidettava valtiontaloudellisten kehysten puitteissa. Mikäli ehdotetuilla muutoksilla ei ole tällaisia vaikutuksia, olisi tämäkin seikka tarpeen tuoda esille hallituksen esityksessä.

### 2.24.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto* viittaa tarpeisiin arvioida ja selvittää tarkemmin lyhyt- vuokraukseen liittyviä haasteita ja toimivia keinoja niiden ratkaisemiseksi.

*Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi* katsovat, että työryhmän mietinnössä pääasialliset vaikutukset on arvioitu suppeasti eikä ole tehty kattavaa vammaisvaikutusten arviointia. Lausunnonantajat viittaavat muun muassa YK:n vammaisyleissopimukseen ja vaikutusarviointiohjeeseen.

*Suomen Asianajajat* toteaa, että lyhyt vuokrausta koskevan erityissääntelyn tulkinnan varaisuus voi Suomen Asianajajien näkemyksen mukaan johtaa eneneviin erimielisyyksiin asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden välillä.

*Suomen Isännöintiliitto* toteaa, että esityksellä on vaikutusta myös isännöintialaan ja isännöitsijöiden toimintaan. Asunto-osakeyhtiölain tulkintaan liittyvien epäselvyyksien vähentäminen säännöksiä selkiyttämällä, sekä käytännön soveltamisen helpottamiseen tähtäävät säännökset helpottavat myös isännöinnin työtä ja vähentävät tarvetta esimerkiksi juridiikan asiantuntijapalveluiden käyttämiseen. Uusien säännösten omaksuminen vie aikansa ja kuormittaa alan toimijoita, mutta pitemmällä aikavälillä säännösten selventäminen hyödyttää. Toisaalta jossain määrin on odotettavissa, että yhteydenotot isännöintiin lisääntyvät esimerkiksi sen myötä, että osakkeenomistajien tiedonsaantioikeutta laajennetaan koskemaan huoneistoa koskevia merkityksellisiä asiakirjoja.

*Suomen Kiinteistöliitto* toteaa, että työryhmä on tunnistanut ehdotusten pääasialliset vaikutukset hyvin ja pääasialliset vaikutukset on kuvattu työryhmän mietinnössä riittävän kattavasti.

*Taloyhtiöiden verkosto* toteaa, että on syytä kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiöjärjestelmän toimivuuteen, sillä asunto-osakeyhtiötä ei ole tarkoitettu elinkeinotoiminnan harjoittamisen alustaksi. Verkosto esittää, että jatkovalmistelussa huomioidaan kansainväliset kokemukset ja lyhyt vuokrauksen aiheuttamat yhteiskunnalliset ongelmat sekä hyödyntää kansainvälisiä lyhyt vuokraukselle säädeltyjä rajoitusmalleja.

### 2.24.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*As Oy Rovaniemen Koivula* toteaa, että vaikutusten arvioinnissa on huomioitava laitoman asuntomajoituksen sosiaaliset, turvallisuus- ja taloudelliset seuraukset asukkaille, asunto-osakeyhtiölle ja kaupunkirakenteelle.

*Host It Oy* toteaa, että mietinnössä ei ole riittävästi huomioitu lyhyt vuokrauksen kieltojen tai rajoitusten vaikutuksia paikallisiin talouksiin, rakennusalaan ja matkailusektoriin.

## 2.25 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Lakiehdotuksen on tarkoitus tulla voimaan kesällä 2026. Lakiehdotuksen voimaantulosäännöksissä on erikseen otettu huomioon keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva säännösehdotus.

### 2.25.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että ehdotettu siirtymäsäännös kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuun osalta on perusteltu. Jatkovalmistelussa on arvioitava, ovatko siirtymäsäännökset ovat tarpeen myös muilta osin, kuten lunastuslausekkeen osalta.

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

### 2.25.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Suomen Kiinteistöliitto* katsoo, että työryhmän mietintö sisältää laajalti muutosehdotuksia ja pitää tärkeänä riittävän siirtymäsääntelyn huomiointia. Kiinteistöliitto pitää kolmea kuukautta riittävänä siirtymäaikana lakimuutoksille. Kiinteistöliitto pyytää arvioimaan tarvetta siirtymäsääntelyn täsmentämiselle lain voimaantullessa käynnissä olevien lunastusmenettelyiden sekä erityisen tarkastuksen prosessien osalta. Lisäksi Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota esitetyn voimaantulosääntelyn toimivuuteen lain voimaantulohetkellä käynnissä olevien konkurssimenettelyjen sekä selvitystilamenettelyjen osalta.

*Professori Veikko Vahtera* katsoo, että jaksossa 7 ei ole ehdotettu siirtymäsäännöksiä lukuun ottamatta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta, minkä osalta se on kannatettava. Siirtymäsäännökset voisivat olla lisäksi tarpeen esimerkiksi ainakin erityisen tarkastuksen yhteydessä siten, että uusia säännöksiä sovelletaan tarkastuksiin, joita on haettu lain voimaantulon jälkeen ja lunastuslausekkeen muutosten osalta niin, että uusia säännöksiä sovelletaan saantoihin, jotka tapahtuvat lain voimaantulon jälkeen.

## 2.26 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

### 2.26.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

### 2.26.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Suomen Kiinteistöliitto* pitää välttämättömänä, että lainvalmistelua ollaan käynnistämässä poliisi- ja hätäkeskuskäyntiraporttien saatavuuden parantamiseksi asumishäiriöiden riitautuessa. Lisäksi tupakointikieltoja koskevan sääntelyn kehitystyötä tulee jatkaa sosiaali- ja terveysministeriössä.

*Taloyhtiöiden verkosto* toteaa, että lakiesityksessä ei ole riittävästi arvioitu esityksen suhdetta perustuslaissa säädettyihin asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja muiden asukkaiden perusoikeuksiin. Verkosto viittaa luottamuksensuojaan ja kotirauhaan. Asukkaiden oikeutettu odotus on, että asunto-osakeyhtiöissä noudatetaan asema-kaavaa, yhtiöjärjestystä ja rakennuslupaa.

### 2.26.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*As Oy Lossitörmä* ja *kaksi yksityishenkilöä* esittävät yksityiskohtaisia huomioita perusoikeuksien ostalta. Lausunnonantajat viittaavat mm. luottamuksensuojan, kotirauhan ja omaisuudensuojan tarkempaan arviointiin erityisesti lyhytvuokraukseen liittyen.

## 2.27 Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

### 2.27.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Helsingin hovioikeus* toteaa, että hovioikeudella ei ole sinänsä aihetta ottaa kantaa asian valmistelun puolesta tai sitä vastaan. Hovioikeus kuitenkin valmistelun tueksi mietinnössä osalta huomauttaa, että todistajana toimiminen oikeudenkäynnissä on yleinen kansalaisvelvollisuus, josta vain poikkeuksellisesti voi taikka pitää kieltäytyä (ks. OK 17:10–20 §), ja tuomioistuin kussakin yksittäisessä asiassa vapaalla todistusharkinnalla arvioi, mitä siinä on näytetty (OK 17:2).

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

*Oulun käräjäoikeus* katsoo, että työryhmän mietinnöstä ilmenee, että kiinteistöalan etujärjestöjen esittämä tietojensaantioikeus on ongelmallinen muun muassa perusoikeuksien, tietosuojaan ja hallintolainkäytön näkökulmasta. Asiaa tulisi tarkastella poliisin henkilötietojen käsittelyä koskevan lainsäädännön yhteydessä.

Edelleen tulisi arvioida sitä, onko asunto-osakeyhtiöllä oikeus valvoa omia yleistiloihin esimerkiksi kameravalvonnalla. Jos näin olisi, selvitys mm. häiriöistä ja poliisin käynneistä olisi todettavissa yhtiön ominkin toimin, jos viranomaiset ovat estyneitä näistä asioista tietoja antamaan.

*Sisäministeriö* suhtautuu varauksellisesti hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamiseen. Sisäministeriö yhtyy työryhmän näkemykseen siitä, että etujärjestöjen esityksen mukaista hätäkeskusjärjestelmän poliisin tietojen antamista ei voida pitää tietosuoja-asetuksen edellyttämällä tavalla välttämättömänä ja oikeasuhtaisena eikä perusoikeuksien rajoittamisen edellyttämällä tavalla välttämättömänä. Näyttö vuokrasuhteen päättämisperusteista on hankittavissa ilman tietoja hätäkeskustietojärjestelmästä. Lisäksi on huomioitava, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen rekisterinpitäjä poliisin tietojen osalta on Poliisihallitus. Jos poliisin tietojen luovuttamisoikeudesta säädettäisiin, asiasta tulisi säätää poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä, ei hätäkeskustoiminnasta annetussa laissa. Sisäministeriön näkemyksen mukaan etujärjestöjen esitys ei tiedonsaantioikeuden osalta täytä tarkkarajaisuuden ja välttämättömyyden vaatimuksia.

*Tietosuoja-valtuutetun toimisto* toteaa, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen rekisterinpitäjä on Poliisihallitus. Jos tällaisesta tietojen luovuttamisoikeudesta säädettäisiin, se tulisi tehdä poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä. Tiedonsaantioikeus tulisi säätää tarkkarajaisesti ja rajata vain välttämättömään. Tietosuoja-valtuutetun toimisto yhtyy oikeusministeriön huoneenvuokralakien uudistamista koskevan työryhmän mietinnössä esittämään arvioon siitä, että hätäkeskusjärjestelmän tiedonsaantioikeuksista säätäminen ei ehdotetussa muodossa ja siinä esitetyin perustein olisi perusteltua suhteessa sen tavoitteisiin.

## 2.27.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusjärjestö ry, Keskuskauppa-kamari, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Isännöinti-liitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja professori Veikko Vahtera* kannattavat asian selvittämistä ripeällä aikataululla. Valtaosa esittää asian selvittämistä erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

*Suomen Asianajajat* nostaa esiin, että jatkovalmistelussa olisi syytä huomioida, että mahdollinen sääntelymuutos voi myös johtaa epätarkoituksenmukaiseen hätäkeskuspuheluiden lisääntymiseen häiritsevän käyttäytymisen kitkemiseksi ja pahimmassa tapauksessa aineiston keräämiseksi. Jatkovalmistelussa tulisi huomioida myös mm. muu mahdollinen dokumentointi, henkilösuoja- ja tietosuojanäkökohdat.

*Suomen Vuokranantajat* katsoo, että asunto-osakeyhtiöille sekä vuokranantajille pitäisi säätää yhtenäinen oikeus saada tietoja tarvittavilta osin tiettyyn huoneistoon kohdistuneista häiriöilmoituksista sekä -käynneistä.

## 2.27.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Host It Oy* kannattaa yhtenäisen tiedonsaantioikeuden säätämistä sekä asunto-osakeyhtiöille että vuokranantajille.

*Sato-Asunnot Oy* kannattaa erillistä lainvalmistelua ja selvitystä asiasta.

## 2.28 Asetusluonnos ja perustelumuu- stio

### 2.28.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

### 2.28.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto* kannattaa yleisesti työryhmän esittämiä asetusluonnoksen muutoksia, mutta katsoo, että asetuksessa on ehdotettua laajempi päivitystarve välitystoimeksiantojen käytännön hoitamisessa havaittujen seikkojen sekä välitysalaa valvovien viranomaisten linjausten johdosta. Lisäksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto esittää eräitä yksityiskohtaisia muutostarpeita asetukseen.

*Suomen Isännöintiliitto* kannattaa esitystä. Isännöitsijätodistusta koskevan asetuksen päivittäminen esitetyllä tavalla on aiheellista sen varmistamiseksi, että riittävät tiedot yhtiöstä ja huoneistosta on saatavilla esimerkiksi asuntokauppatilanteissa, joissa ostajaehdokkaan tiedonsaanti perustuu suurelta osin todistuksen tietoihin.

*Suomen Kiinteistöliitto* kannattaa yleisesti työryhmän esittämiä asetusluonnoksen muutoksia. Luonnoksen päivitys esitetyin tavoin on tarpeen asetuksen soveltamiskäytännössä havaittujen puutteiden ja muuttuneen lainsäädännön johdosta. Lisäksi Kiinteistöliitto esittää eräitä yksityiskohtaisia muutostarpeita asetukseen.

*Suomen Kiinteistönvälittäjät* kannattaa työryhmän esittämiä muutoksia, mutta esittää niihin eräitä yksityiskohtaisia muutostarpeita. Kiinteistönvälittäjät katsoo, että valtioneuvoston asetuksen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta tulee olla yhdenmukainen ja synkronoitu tulevan päivitetyn asuntomarkkinointiasetuksen kanssa (valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista).

*Yksi yksityishenkilö* ehdottaa, että isännöitsijätodistukselle olisi merkittävä osakkeelle kohdistuva yhtiölainan määrä taloyhtiön lainasta.

## 2.29 Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Työryhmätyön yhteydessä on kartoitettu tarpeita asunto-osakeyhtiölain päivittämiseksi. Työryhmä käsitteli seuraavia aiheita: isännöintiä, kunnossapitotarveselvitystä sekä virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskevan sääntelyn kehittäminen.

Työryhmä pitää perusteltuna, että isännöintiä koskevan sääntelyn ja käytäntöjen kehittämistä arvioidaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina.

Työryhmä ei ehdota muutoksia kunnossapitotarveselvitystä koskevaan sääntelyyn. Kunnossapitotarpeen tarkoituksenmukaista seuranta voidaan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn sijaan edistää paremmin muilla keinoilla.

Työryhmätyön aikana ei ole ollut mahdollisuutta tehdä riittävän yksityiskohtaista arviointia virheellisen vastikeperinnän oikaisun osalta, joten työryhmä ei ehdota asunto-osakeyhtiölakiin säännöksiä aiheesta.

## 2.29.1 Tuomioistuimet, ministeriöt, valtion virastot ja laitokset

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus* kannattaa ehdotusta.

*Tietosuojavalettuutetun toimisto* kannattaa ehdotettua jatkovalmistelua isännöitsijöiden roolin ja vastuiden selkeyttämisestä. Tietosuojavalettuutetun toimisto katsoo, että tietosuojavalettuudellisten roolien ja vastuiden arvioiminen osana mahdollista tulevaa lainvalmisteluhanketta isännöitsijöiden vastuusta voisi osaltaan helpottaa näitä epäselvyyksiä.

## 2.29.2 Yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat

*Elinkeinoelämän keskusliitto ry, Finanssialan Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto ry ja Suomen Isännöintiliitto ry* kannattavat ehdotettua jatkovalmistelua isännöintiä koskevan sääntelyn kehittämisestä.

*Rakennusteollisuus RT* pitää tärkeänä, että kunnossapitotarvesääntelyä kehitettäisiin. Kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson nostamisesta viidestä kymmeneen vuoteen aiheutuvista kustannuksista voisi sopeuttaa säätelemällä esimerkiksi sitä, missä laajuudessa selvitys tulee toteuttaa.

*Suomen Isännöintiliitto* toteaa, että isännöintiä koskevan sääntelyn kehittämisen arvioinnin yhteydessä on selvitetävä, onko perusteltua lisätä ammatti-isännöitsijöitä koskevat pätevyysvaatimukset lakiin sekä tarkastella ammattimaisen isännöinnin velvoittamista eettisten ohjeiden noudattamiseen. Edelleen on tarve tarkastella isännöintiä koskevaa sääntelyä, sen toimivuutta ja esimerkiksi tehtäviin liittyviä vastuita siitä näkökulmasta, että isännöintipalvelua tuottaa yhteisö yhden nimetyn henkilön sijaan. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiölain isännöintiä koskevien säännösten päivittäminen käynnistetään viimeistään seuraavalla hallituskaudella.

*Suomen Kiinteistöliitto* viittaa jättämäänsä eriävään mielipiteeseen ja esittää tarkentavia huomioita käytännön tilanteista. Kiinteistöliiton mukaan se, että määrittely on haasteellista, ei voi olla riittävä peruste jättää asia säätelemättä. Vaikka tilanteet ovatkin moninaisia, tulisi ainakin yleisimpiin ongelmatilanteisiin löytyä lainsäädännöstä selkeät oikeusohjeet.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä lainvalmistelun jatkamista isännöintiä koskevan sääntelyn kehittämiseksi ja kannattaa isännöinnin pätevyysvaateiden tiukentamisen vaikutusten arviointia. Kiinteistöliitto ei sen sijaan pidä perusteltuna selvittää mahdollisuutta muuttaa isännöinnin lakisääteisten tehtävien hoitoon liittyvää vastuumallia.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että kyseisessä kohdassa käsitellyt muutostarpeet eivät anna aihetta ottaa uusia tai täydentäviä säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin. Sääntelystematiikan tulee soveltua erityyppisiin asunto-osakeyhtiöihin eikä lain kuormittaminen uusilla yksityiskohtaisilla toiminnan järjestämistä (isännöinti) koskevilla säännöksillä ole perusteltua, kun laissa on vuosikymmeniä hyvin toimineet yleissäännökset. Myöskään yleisiin siviilioikeudellisiin periaatteisiin ja säännöksiin perustuvia velvoiteoikeudellisia menettelyitä ei pidä ryhtyä muokkaamaan erillislainsäädännössä (virheellisten vastikkeiden oikaisutilanteet ja -tarpeet).

### 2.29.3 Yhteisöt, yritykset ja kansalaiset

*Yksityishenkilö* toteaa, että isännöitsijälle ei ole pätevyysvaatimusta laissa, joten taloyhtiön kirjanpidon ja hallinnon voi hoitaa täysin kirjanpidosta tietämätön henkilö. Ammattimaisen isännöitsijän pätevyysvaatimukset ja isännöinti kokonaisuudessaan olisi hyvä ottaa lainsäädäntöön.

## 2.30 Muut kommentit

### 2.30.1 Hallintaanottosääntelyn kehittäminen

*Suomen Kiinteistöliitto* toteaa, että tarkastelun kohteeksi tulisi ottaa hallintaanottosääntelyn laajempikin kehittäminen, jossa tulisi selvittää mm. hallintaanottomenettelyn kolmen vuoden keston pidentämistä esimerkiksi viiteen vuoteen. Asumiskustannusten voimakkaan kasvun johdosta kolmen vuoden hallintaanottoaika ei enää tuo saman laajuista taloudellista suojaa taloyhtiölle kuin ennen kustannustason nousua. Hallintaanotot myös yhä useammin ketjuuntuvat osassa taloyhtiöitä siten, että sama huoneisto otetaan useamman kerran hallintaan peräkkäin. Jos yksittäinen osakas ei kykene vastikerästeistään vastaamaan, eikä hallintaanotto tuo tehokasta suojaa, joutuvat muut yhtiön osakkaat viime kädessä mahdollisesti merkittävienkin rästien maksajiksi. Tämä voi rasittaa kohtuuttomasti osakkaiden maksukykyä ja asettaa koko yhtiön jopa konkurssiuhan kohteeksi.

### 2.30.2 Huoneistotietojärjestelmä

*Maanmittauslaitos* ehdottaa eräitä yksityiskohtaisia muutoksia. MML ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin 4 kohtaan olisi lisättävä julkisen osakeluettelon tietosisällöksi lisäksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Edelleen MML ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momenttiin kohdistuen, että taloyhtiöllä olisi oltava oikeus saada tieto turvakiellosta Maanmittauslaitoksen välittämänä. Lisäksi MML katsoo, että asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 5 momentissa tarkoitettu osakeantiin liittyvien uusien osakkeiden omistajien ilmoittamisen ajankohta on käytännössä mahdotonta toteuttaa laissa tarkoitettusti, ja hallituksen ilmoitusvelvollisuus olisi kytkettävä ajankohtaan uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen.

*Suomen Isännöintiliiton* näkemyksen on tarpeen tarkastella laajemmin myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutostarpeita. Osana kokonaisuutta olisi tarpeen pohtia esimerkiksi sitä, onko osakeluetteloa koskeva sääntely ja osakeluettelon ylläpitäminen ylipäänsä nykyisen kaltaisena välttämätöntä huoneistotietojärjestelmän kokonaisuuden kannalta. ”Kahden rekisterin (osakeluettelo ja osakehuoneistorekisteri)” malli aiheuttaa varsin paljon sekaannusta ja virheiden riskin esimerkiksi osakkeenomistajan oikeuksien käyttämisessä.

### 2.30.3 Tupakointikielto

*Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö* pitää kannatettavina ehdotettuja asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 6 ja 7 kohtien täydentämistä. STM esittää eräitä yksityiskohtaisia huomioita asunto-osakeyhtiöiden oikeudesta päättää tupakointikiellosta. Säännöksestä seuraisi, että esimerkiksi tupakkalakiin perustuvan tai lain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen olisi asunto-osakeyhtiölaissa säädetyin edellytyksin huoneiston hallintaanoton peruste. Esityksessä olisi hyvä selkiyttää lisäksi sitä, että myös rakennuksen muiden käyttäjien terveyden kannalta haitallinen toiminta voi olla hallintaanoton perusteena.

STM arvioi asunto-osakeyhtiön oikeutta kieltää tupakointi enemmistö- tai määränemmistö päätöksellä. STM:n käsityksen mukaan ei muodostuisi ongelmalliseksi perustuslain 124 §:n kannalta, jos asunto-osakeyhtiölle säädettäisiin oikeus päättää tupakointikiellosta asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoissa ja niiden parvekkeilla/ulkotiloissa sillä perusteella, että tupakansavua voi kulkeutua muutoin kuin poikkeuksellisesti tiloista vastaaviin tiloihin.

*Terveiden ja hyvinvoinnin laitos* lausuu vain tupakointikiellosta. THL toteaa, että asuntoyhteisöissä tulisi parantaa suojaa tupakansavulta joko mahdollistamalla tupakointikielto asunto-osakeyhtiölaissa enemmistöpäätöksellä tai säätämällä (monihuoneistoisiin) asuntoyhteisöihin tupakointikielto tupakkalaissa olettamassäänöksenä. THL esittää eräitä yksityiskohtaisia huomioita tupakansavujäämiin ja niiden huomiointiin liittyen. Terveysuojelulaki (1§) velvoittaa ennaltaehkäisemään, vähentämään ja poistamaan sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa.

THL lausuu, että asuntoyhteisöjä koskevan lainsäädännön tulee varmistaa riittävä suojaa tupakansavulta erityisesti niille, jotka eivät voi itse vaikuttaa asuinpaikkaansa tai jotka ovat terveydentilansa, toimintakykynsä tai muun syyn takia haavoittuvassa asemassa. THL viittaa vuonna 2024 julkaistuu sisäilmaan liittyvän oireilun ja sairastumisen hoitosuosituksen, jossa todetaan, että tupakansavun haittojen vähentämisessä avainasemassa on tupakka- ja nikotiinutuotteiden käytön loppumiseen tähtäävän lainsäädännön kehittäminen erityisesti asuntoyhteisöjen savuttomuuttukemaan. Tupakoinnin salliminen on ristiriidassa taloyhtiöille asetetun palovaroitinvelvoitteen kanssa, jossa taloyhtiöllä on velvollisuus puuttua asunnon sisällä tapahtuvaan toimintaan.

*Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli* toteaa, että tupakointikiellon ottamista asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulisi helpottaa ja se pitäisikin olla mahdollista määräenemmistöpäätöksellä. Nykyinen viranomaismenettely tupakointikiellon hakemiseksi on prosessiltaan hidask ja työläs.

*Suomen Isännöintiliitto* toteaa, että esitetty terveydensuojelua koskevan näkökulman lisääminen hallintaanottooperusteisiin edistää tupakointikieltojen noudattamista asunto-osakeyhtiöissä. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan tarvitaan kuitenkin tehokkaampia sääntelykeinoja, joko tupakkalain muuttamisen kautta tai siten, että asunto-osakeyhtiölaissa mahdollistetaan tupakoinnin kieltäminen osakshallintaan kuuluvissa tiloissa. Nykyinen tupakkalaissa säädetty kieltomenettely on liian raskas ja hankala, eivätkä viranomaisen valvontakeinot ole riittäviä, jotta se riittäisi edistämään savuttomuuteen liittyviä tavoitteita. Isännöintiliitto viittaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutosesitykseen tupakoinnin kieltämisestä vuokrahuoneistossa.

*Suomen Vuokranantajat* katsovat, että tupakointikiellon ottaminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulisi mahdollistaa määräenemmistöpäätöksellä. Nykyinen viranomaismenettely on liian kankea ja pitkäkestoinen tupakoinnista aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi. Perusoikeuspunninnassa tulisi antaa suurempi painoarvo oikeuteen asua huoneistossa ilman tupakansavun haittoja.

*Sato-Asunnot* toteaa, että ei ole syytä asettaa asumismuotoja eri asemaan. Sato-asunnot viittaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutosesitykseen tupakoinnin kieltämisestä vuokrahuoneistossa. Olisi toivottavaa, että tupakoinnin kieltäminen olisi mahdollista esim. yhtiöjärjestyksessä enemmistö- tai määräänemmistö päätöksellä.

### 2.30.4 Ihmisryhmät

*Vanhusasiavaltuutettu* arvioi työryhmän mietintöä ikääntyneiden näkökulmasta. Valtuutettu esittää eräitä huomioita digitaalisten taitojen puuttumiseen liittyen. Työelämän ulkopuolella olevien perusdigitaalisten taitojen opettamista on säädetty minkään tahon tehtäväksi ja tämän seurauksena erityisesti iäkkäillä on suuria vaikeuksia pysyä digitalisaatiokehityksessä mukana. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan koskien on tullut yhteydenottoja asunto-osakkeiden omistajilta, jotka kokevat jäävänsä täysin syrjään asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta, siitä syystä, että he eivät pysty osallistumaan etäkokouksiin eivätkä saa kokouksiin liittyviä asiakirjoja paperisina käyttöönsä. Vaikka asuntolain 17§ ei tarkastella mietinnössä, haluaa vanhusasiavaltuutettu tuoda esiin sen, että yhtiökokousten kokouspaikkaa ja osallistumistapaa koskeva säädös on monen iäkkään kannalta ongelmallinen. Valtuutettu pitää tärkeänä sitä, että tätä pykälää arvioitaisiin uudelleen, jotta myös ilman digitaalisia ja -laitteita olevien osakkeenomistajien yhdenvertainen mahdollisuus osallistua asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon turvattaisiin.

*Invalidiliitto* ja *Vammaisfoorumi* toteavat, että vammaisten asukkaiden apuvälineiden säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa osalta, että ympäristöministeriön asetukseen (631/2024) asuin-, majoitus- ja työtilasta 8 § 2 momenttiin on lisätty apuvälineet siten, että asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen sekä ulkoilu- ja apuvälineiden säilytystä varten. Vammaisfoorumin jäsenjärjestön Invalidiliiton neuvonnassa on noussut haaste apuvälineiden säilyttämisen ja tarvittaessa lataamisen sallimisesta taloyhtiön tiloissa olisi sellainen teema, josta tulisi mainita asunto-osakeyhtiölaissa tai sen perusteluissa.

### 2.30.5 Suhde osakeyhtiölain lainsäädäntöuudistukseen

*Suomen Tilintarkastajien* mielestä asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa tulisi ottaa huomioon osakeyhtiölakiin ehdotetut muutokset tilintarkastajan vahingonkorvauskanteen kanneajan vanhentumisaikaan. Tämän muutoksen on todettu poistavan nykyisen epäsymmetrian hallituksen ja tilintarkastajan vastuuajojen välillä. Tilintarkastajat pitää esitystä kanneaikojen yhtenäistämistä perusteltuna.

*Professori Veikko Vahtera* toteaa, että asunto-osakeyhtiölakia koskeva työryhmämietintö valmistui ennen kuin osakeyhtiölakia koskeva työryhmämietintö. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölakia ei ole ehdotettu muutettavaksi kaikilta niiltä osin kuin olisi yhteisölainsäädännön yhtenäisyyden nimissä perusteltua. Vahtera esittää eräitä yksityiskohtaisia muutosehdotuksia muun muassa liittyen hallituksen pöytäkirjaan lisättävä päiväykseen, tilintarkastukseen sekä yhtiön tiedoksiantoihin.

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 Valtioneuvosto  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 Statsrådet  
[www.justitieministeriet.fi](http://www.justitieministeriet.fi)

ISSN 2490-1172 (PDF)  
ISBN 978-952-400-729-0 (PDF)