

Täysistunto

Tiistai 19.5.2026 klo 14.00—18.46

11. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 34/2026 vp

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Ensimmäinen käsittely

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Ensimmäiseen käsittelyyn esitellään päiväjärjestyksen 11. asia. Käsittelyn pohjana on ympäristövaliokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp. Nyt päätetään lakiehdotuksen sisällöstä. — Mietinnön meille esittelee valiokunnan puheenjohtaja, edustaja Pitko. Olkaapa hyvä.

Keskustelu

17.06 **Jenni Pitko vihr** (esittelypuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Tämän hallituksen esityksen tarkoituksena on saattaa asunto-osakeyhtiölaki ajan tasalle eräiden käytännössä ilmenneiden uusien haasteiden osalta. Esityksen tavoitteena on erityisesti helpottaa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista, osakehuoneiston hallintaanottoa, yhtiön hallittua alasajoa sekä sähköautojen latausmahdollisuuden asentamista taloyhtiöihin. Taloyhtiöiden hallittua alasajoa koskevat ehdotukset, kuten osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen, voivat helpottaa yhtiön päätöksentekoa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta, kehittämisestä ja kulujen rahoittamisesta. Ehdotetut muutokset voivat tehostaa yhtiön toiminnan tehokkuutta sekä kiinteistöjen asianmukaista ylläpitoa. Esimerkiksi ehdotetut uudet hallintaanottooperusteet voivat ehkäistä haittoja tehokkaammin, kun yhtiöllä on parempi mahdollisuus puuttua erilaisiin häiriötilanteisiin.

Ensin osakkeenomistajan tiedonsaannista hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista: Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksestä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla on 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. Valiokunta pitää ehdotusta erittäin kannatettavana ja katsoo, että kynnyksen olemassa olevan asiakirjan luovuttamisesta kieltäytymiselle on oltava hyvin korkealla.

No, sitten lyhyt vuokraukseen liittyvien haittojen hallinnasta:

Hallituksen esityksen tarkoituksena on varmistaa asunto-osakeyhtiölain puitteissa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Laissa ei tarpeettomasti rajoiteta sellaista asuinhuoneiston lyhyt vuokrausta, jonka vaikutukset eivät vähäistä suuremmissa määrin poikkea tavanomaisesta asumisesta. Ehdotetun lyhyt vuokrausta koskevan sääntelyn tavoitteena on, että osakkeenomistaja voi käyttää osakehuoneistoaan haluamallaan tavalla asumiseen sekä

Pöytäkirjan asiakohta PTK 51/2026 vp

pidempi- tai lyhyempiaikaiseen vuokraamiseen siten, ettei siitä aiheudu yhtiölle, osakkaille ja asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Huomion arvoisena valiokunta haluaa korostaa, että lyhytvuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä käsitellään erityisesti myös eduskunnassa käsiteltävänä olevassa rakentamislaisissa.

Tässä laissa huoneiston hallintaanottoa voidaan käyttää keinona puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuvaan haittaan. Tässä tarkoituksessa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella asuinhuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella.

Uusia asunto-osakeyhtiöitä perustettaessa on mahdollista yhtiöjärjestyksessä määrätä, onko tai missä mittakaavassa lyhytvuokraus olisi sallittua, kun taas olemassa olevien yhtiöiden osalta tämä edellyttää jatkossakin kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Osakkeenomistajan voidaan osakkeet hankkiessaan katsoa perustellusti oletaneen, että osakehuoneistoja voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan lyhytvuokraukseen, eikä tällaista oikeutta voida yhtiöjärjestyksen muutoksella rajoittaa ilman suostumusta. Tämän johdosta lausunnoissa ehdotettu lyhytvuokrauksen kielto yhtiöjärjestyksessä ilman osakkeenomistajan suostumusta olisi ongelmallinen omaisuudensuojan ja osakeomistuksen ennakoitavuuden kannalta.

Valiokunta yhtyy hallituksen esityksen perusteluissa esitettyyn näkemykseen siitä, että lyhytvuokrauksen sääntelyä on kehitettävä aktiivisesti ilmiön kehittymisen myötä. Sääntelytarpeet ovat monitahoisia koskien asuntomarkkinoiden hallintaa, naapureiden kokemia häiriöitä lähialueilla ja rakennusten sisällä, kaavoituksen ja rakentamisen järjestelmän sopeuttamista, tietojen antamista kunnallisille viranomaisille sekä sen rajan hakemista, milloin ja millä ehdoilla lyhytvuokrausta voidaan harjoittaa asumisen sivutoimintana ja milloin se muuttuu luonteeltaan omanlaistaan ohjaamista ja sääntelyä vaativaksi majoitustoiminnaksi. Tämän johdosta valiokunta katsoo, että lyhytvuokrausta koskevan eri lakeihin sisältyvän sääntelyn toimivuutta ja riittävyyttä on tarpeen arvioida kokonaisuutena seuraavien vuosien aikana.

Tämän lakiehdotuksen mukaan huoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Hallituksen esityksen mukaan tarkoituksena ei ole laajentaa osakkeenomistajan velvollisuutta vuokralaista koskevien tietojen keräämiseen eikä osakehuoneiston käytön seurantaan ja dokumentointiin yli sen, mihin osakkeenomistajalla jo voimassa olevaan lakiin perustuvan huolellisuusvaatimuksen johdosta on velvollisuus. Valiokunta korostaa, että uusi tietojenantovelvollisuus ei tarkoita osakkeenomistajan vastuun lisäämistä vuokralaisen toiminnasta vaan ainoastaan sanamuotonsa mukaisesti varmistaa yhtiön tiedonsaantioikeuden osakkaan vuokralaisista tarvittaessa.

Huoneiston häiriötilanteista on tarkoitus säätää niin, että sääntely mahdollistaa jatkossa puuttumisen sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään mutta joka jää voimassa olevien hallintaanottooperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Valiokunta pitää ehdotusta erittäin kannatettavana. Asumishäiriöiden määrä on viime vuosina kasvanut merkittävästi, ja sääntely on asumisrauhan turvaamiseksi tarpeen. Valiokunta toteaa, että kohtuuttoman häiriön määrittely tyhjentävästi laissa on kuitenkin mahdotonta, joten hallintaanottooperusteita on arvioitava tapauskohtaisesti, ja siten vasta oikeuskäytännön myötä saadaan selvyyttä sääntelyn käytännön toimi-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 51/2026 vp

vuudesta. Myös uuden hallintaanottooperusteen soveltamista käytännössä on tärkeää seurata ja arvioida mahdollisia muutostarpeita.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 5 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan myös silloin kun osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Säännöksestä seuraa, että esimerkiksi tupakkalakiin perustuvan tai lain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen voi olla asunto-osakeyhtiölaissa säädettyin edellytyksin huoneiston hallintaanoton peruste.

Asuntoyhteisöjen asuinhuoneistoja ja niiden parvekkeita ja ulkotiloja koskevat tupakointikiellot merkitsevät perustuslakivaliokunnan tulkinnan mukaan verrattain syvälle käyvää puuttumista henkilön itsemääräämisoikeuteen ja yksityiselämän suojaan. Arvioitaessa yhtiön mahdollisuutta tupakointikiellosta päättämiseen asuinhuoneistoissa ja niiden parvekkeilla ja ulkotiloissa sen perusteella, että niistä voi rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muuten kuin poikkeuksellisesti kulkeutua savua muiden asukkaiden vastaviiniin tiloihin, on huomioitava perusoikeuksien rajoittamisen ohella tupakointikieltopäätöksen tekevä taho. Arvioitavana on siten myös se, voiko tupakointikieltopäätöksen ylipäänsä tehdä muu kuin viranomainen, jos tupakointikiellon määräämisen tulkitaan olevan perustuslain kontekstissa merkittävää julkisen vallan käyttämistä. Näistä syistä mahdolliset lainsäädännön muutokset on katsottu tarkoituksenmukaisimmaksi toteuttaa tupakkalaissa. Sosiaali- ja terveysministeriö valmistelee parhaillaan tupakkalain uudistamista. Valiokunta pitääkin välttämättömänä, että tupakoinnista naapureille aiheutuvaan haittaan puututaan nykyistä tehokkaammin.

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenee, että vuonna 2024 teetetyn kyselytutkimuksen mukaan kerrostaloasukkaista ilmoitti altistuvansa tupakansavulle 62 prosenttia ja rivija paritaloasukkaista 58 prosenttia. Tämä osoittaa, että on olemassa tarve puuttua tupakansavuhaittaan nykyistä tehokkaammin. Valiokunta kiirehtiikin tupakkalain muuttamista koskevan hallituksen esityksen antamista eduskunnalle ja katsoo, että sen ja asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteisvaikutuksia tulee seurata ja arvioida, helpottavatko ne käytännössä riittävästi tupakointikieltojen asettamista asuinyhteisöissä siten, että naapureiden ei enää tarvitse kärsiä tupakansavusta aiheutuvaa haittaa. Tästä valiokunta esittää lausumaa.

Sitten vielä häiriöiden näyttötaakasta ja yhdestä pienemmästä asiasta:

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on kiinnitetty laajasti huomiota siihen, että häiriöiden määrä on lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Kun häiriöiden taustalla ovat huumet, tilanteisiin liittyy väkivallan uhka, eivätkä naapurit uskalla tehdä häiriöilmoituksia nimellään. Silloin kun naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö hallintaanottooperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta. Poliisin hätäkeskusraporttien tai vastaavan tiedonsaannin saatavuutta on parannettava, jotta häiriöihin voidaan puuttua riittäväällä tavalla ja siten turvata muille asukkaille asumisrauha sekä asumisen turvallisuus. Valiokunta yhtyy näissä asiantuntijalausunnoissa esitettyyn huoleen ja esittää lausumaa tähän liittyen.

Vielä lopuksi konkurssiin liittyen: Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on lähtökohtaisesti yhtiökokouksella. Muutoksen myötä toimivalta vastaa voimassa olevaa lakia paremmin yhtiökokouksen yleistoimivaltaa päättää yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta epätavallisista ja laajakantoisista toimista. Haluan vielä korostaa, että tässä säädetään myös asunto-osa-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 51/2026 vp

keyhtiön konkurssin vaikutuksista osakkeenomistajien hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ja 4 momentissa asuntoyhtiön konkurssin vaikutuksista osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen väliseen vuokrasuhteeseen. Hallituksen esityksen mukaan osakkeenomistajan on viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle hallintaoikeutensa lakkaamisesta ja vuokrasopimuksen päättymisestä laissa tarkoitettuna ajankohtana.

Valiokunta esittää hyväksyttäväksi kolme lausumaa, ja mietintö on yksimielinen.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Kallio.

17.17 Vesa Kallio kesk: Arvoisa rouva puhemies! Kiitos valiokunnan puheenjohtaja, edustaja Pitkolle. Hän kävi hyvin yksityiskohtaisesti tosiaan tämän yksimielisen mietinnön läpi. Tässä tulee varmaan toistoa, mutta nostan kuitenkin joitain kohtia, jotka ovat erityisesti keskustan näkökulmasta ja tietysti, kun itse olen tuolta itäisestä Suomesta, ehkä vähän siihenkin suuntaan liittyviä.

Sellainen huomio edelleenkin aloittelevana poliitikkona asioiden käsittelystä täällä: Tämä ei ole ainut asia, monessa muussakin, kun on monta eri lainsäädäntöä, monta eri hallituksen esitystä, jotka liittyvät tavalla tai toisella toisiinsa mutta menevät eri rytmissä ja eri tavoin, seuraaminen on välillä vähän vaikeata. Toki onneksi olen sitä ikäluokkaa, että kun menin peruskouluun, niin siellä oli joukko-oppi voimissaan, ja siitä olen huomannut myöhemmin, että on ehkä jopa jotain hyötyä, vaikka muutenhan se oli ihan hupsua touhua.

Tosiaan tämä mietintö on yksimielinen. Tähän hallituksen esitykseen sisältyvät säännösehdotukset hallitusta yhtiön alasajosta ja konkurssista, ja ikävä kyllä näitä tämmöisiä asunto-osakeyhtiöitä erityisesti tuolla meillä päin on. Valiokunta tunnisti ne haasteet, joita asunto-osakeyhtiöihin liittyy erityisesti väestöä menettävillä alueilla. Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten, erityisesti kerros- ja rivitalojen, purkaminen on yleistynyt viime vuosina. Purettujen asuntojen määrä on ollut arviolta 2 000 kappaletta vuodessa. Suurissa taajamissa purkaminen liittyy usein uudisrakentamiseen, kun pienissä taajamissa on kyse ilman käyttöä jääneiden huonokuntoisten rakennusten purkamisesta ja asuntomarkkinoiden tervehtymisestä. No, tervehtyvätkö ne edes sillä? Eivät aina edes silläkään. Tyhjilleen jääviä asuntoja tulee ylipäättään Suomessa olemaan entistä enemmän, ja niihin tulee löytää jokin ratkaisu.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetut säännökset hallitusta yhtiön alasajosta ja konkurssista helpottavat yhtiöiden sisäisten asioiden järjestämistä. Yleisemmin asuntopoliittisia toimenpiteitä taas tarvitaan väestöltään vähentyvissä kunnissa näiden elinvoimaisuuteen liittyvien haasteiden ratkaisemiseksi.

Toisin kuin aikaisemmin myös asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa olevaan asuntokantaan kohdistuu suuria kestävyyspaineita vajaakäytön lisääntyessä. Suunnitelmallinen kestävä korjaaminen ja korjaamisen rahoitus sekä sen suunnittelu etukäteen ovat keskeisiä sopeutumisen edistämässä. Ympäristöministeriössä on valmistelussa asunto-osakeyhtiöille suunnatun perusparannuksen takausjärjestelmän ehtojen parantaminen. Väestöään menettävien alueiden rakennuskannan haasteisiin tarvitaan laajempia asunto- ja aluepoliittisia ratkaisuja. Tämän tulee olla mukana seuraavan hallituksen ohjelmassa. Se on aivan välttämätöntä.

Arvoisa puhemies! Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa nousi vahvasti esille se, että häiriöiden määrä on tosiaan lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Tapauksissa, joissa häiriöiden taustalla ovat, kuten puheenjohtaja Pitko toi esille, huumeet, tilanteisiin liittyy vä-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 51/2026 vp

kivallan uhka, eivätkä naapurit uskalla tehdä häiriöilmoituksia omalla nimellään, tai eivät kenenkään nimellä varmaan. Mikäli naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö hallintaanottooperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta. Poliisin hätäkeskusraporttien tai vastaavan tiedonsaannin saatavuutta on parannettava, jotta häiriöihin voidaan puuttua riittävällä tavalla ja siten turvata muille asukkaille asumisrauha sekä asumisen turvallisuus.

Arvoisa puhemies! Näihin liittyen on ehkä hyvä tässä tuoda esille nämä lausumaesitykset. Ensimmäinen kuuluu: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa ja arvioi lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn toimivuutta ja riittävyttä kokonaisuutena ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.12.2029.” Toisena: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus kiirehtii tupakkalain muuttamista koskevan hallituksen esityksen antamista eduskunnalle sekä seuraa sen ja asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteisvaikutuksia sen arvioimiseksi, helpottaako sääntely kokonaisuutena käytännössä riittävästi tupakointikieltojen asettamista asuinyhteisöissä siten, että naapureiden ei enää tarvitse kärsiä tupakansavusta aiheutuvaa haittaa.” Niin kuin täällä tuli aiemmin esille, se on todella korkea luku, joka ilmoittaa kärsivänsä näistä haitoista. Kolmantena: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lainvalmisteluun huoneistokäyntejä koskevasta tiedonsaantioikeudesta säättämiseksi sisäministeriön alan lainsäädännössä, jotta myös painavan syyn huoneiston hallintaanottooperusteen näytön saamista asunto-osakeyhtiöissä voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha, ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027.” Nämä on otettava hallituksen toimesta heti työn alle. — Kiitos.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Ojala-Niemelä.

17.22 Johanna Ojala-Niemelä sd: Arvoisa rouva puhemies! Yhdyn tuossa edellä puhuneen edustaja Kallion näkemyksiin siitä, että on hankalaa, että näitä esityksiä palastellaan. Täällä on nyt muun muassa tätä lyhytvuokrausta koskien useita eri esityksiä talossa käsiteltävänä, pääosin tässä rakentamislaisissa mutta sitten myös tässä asunto-osakeyhtiölain muuttamisessa.

Hyvää tässä on se, että huoneiston häiriöön on mahdollista puuttua aikaisempaa paremmin tämän lain nojalla, mutta edelleen näkisin tärkeänä, että tämä lyhytvuokrauksen rekisteröinti olisi välttämätöntä. Asunto-osakeyhtiöiden, paloviranomaisten, verottajan ja valvontaviranomaisten tulee tarvittaessa saada tieto, missä asunnossa lyhytvuokrausta harjoitetaan ja keitä asunnoissa majoittuu. Rekisteri on välttämätön myös palveluita käyttävien asiakkaiden turvallisuuden vuoksi, ja rekisteröinti ja asianmukainen asiakkaiden henkilötietojen kirjaaminen ja tietojen säilyttäminen on tärkeää myös kansalliselle turvallisuudelle. Turvallisuusviranomaisten tulee tarvittaessa saada tietoa siitä, keitä lyhytvuokrausasunnoissa oleskelee.

Yleiskeskustelu päättyi.

Eduskunta hyväksyi hallituksen esitykseen HE 34/2026 vp sisältyvän lakiehdotuksen sisälön mietinnön mukaisena. Lakiehdotuksen ensimmäinen käsittely päättyi.