

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty talousvaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunto

Asiasta on annettu seuraava lausunto:

- talousvaliokunta TaVL 16/2026 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- erityisasiantuntija Satu Pentikäinen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen, ympäristöministeriö
- lakiasianjohtaja Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry
- johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasianjohtaja, VT Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- sisäministeriö
- Poliisihallitus
- Häätäkeskuslaitos
- Maanmittauslaitos
- Helsingin kaupunki
- Rovaniemen kaupunki
- konkurssiasiamiehen toimisto
- Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
- Suomen Asianajajat

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:

- Kuopion kaupunki

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Lisäksi hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton 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. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin ja asukkaisiin liittyvät konkurssin vaikutukset osakehuoneistojen hallintaan otettaisiin paremmin huomioon.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa lain tulkintaa ja selventää toimintatapoja. Muutosehdotukset perustuvat pääosin yhtiökäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ilmenneihin muutostarpeisiin.

Esityksen tarkoituksena on päivittää asunto-osakeyhtiölaki. Esityksen tavoitteena on helpottaa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista, hallintaanottoa, hallittua alasajoa sekä sähköautojen latausmahdollisuuden asentamista taloyhtiöihin. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä lokakuuta 2026.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Tausta

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. Taloyhtiön hallittua alasajoa koskevat ehdotukset, kuten osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen, voivat helpottaa yhtiön päätöksentekoa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta, kehittämisestä ja kulujen rajoittamisesta. Ehdotetut muutokset voivat tehostaa yhtiön toiminnan tehokkuutta sekä kiinteistöjen asianmukaista ylläpitoa. Esimerkiksi ehdotetut uudet hallintaanottoperusteet voivat ehkäistä haittoja tehokkaammin, kun yhtiöllä on parempi mahdollisuus puuttua erilaisiin häiriötilanteisiin.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Asunto-osakeyhtiö on säilyttänyt asemansa suosittuna asumismuotona. Kaupparekisterissä oli vuonna 2025 noin 92 000 yhtiötä. Näissä asui arviolta noin 2,5 miljoonaa ihmistä. Merkittävä osa suomalaisten varallisuudesta on keskittynyt asuntovarallisuuteen. Valiokunta toteaa, että suurempia asunto-osakeyhtiöitä hoidetaan ammattimaisesti, mutta merkittävä osa varsinkin pienemmästä asunto-osakeyhtiökannasta on osakkaiden omatoimisen hallinnoinnin varassa. Valiokunta pitää siksi tärkeänä sitä, että laki soveltuu hyvin erikokoisten taloyhtiöiden tarpeisiin ja on perusteluineen mahdollisimman selkeä, jotta se tukee jatkossakin mahdollisuuksia selviytyä tavanomaisten hallinnointitehtävien hoidosta ilman asiantuntija-apua.

Hallituksen esitys on valmisteltu huolellisesti ja se perustuu pitkäaikaiseen työryhmävalmisteluun. Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa esitystä on pidetty pääosiltaan kannatettavana ja tarpeellisenä käytännössä ilmenneiden haasteiden ratkaisemiseksi. Valiokunta yhtyy tähän näkemykseen, mutta pitää haastavana erityisesti lyhytvuokrausta ja tupakointia koskevan sääntelykokonaisuuden hahmottamista, kun säännökset sisältyvät eri lakeihin, joista osa on vastikään annettu eduskunnalle ja osa vielä valmisteluvaiheessa. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiesityksen hyväksymistä muutettuna seuraavin huomautuksin.

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Valiokunta korostaa, että lyhytvuokrausta koskeva pääasiallinen sääntely sisältyy rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvän sääntelyn tarkoituksena on mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Osin samasta sääntelyn kohteesta huolimatta asunto-osakeyhtiölaki ja rakentamislaki koskevat eri oikeussuhteita. Asunto-osakeyhtiölaki koskee yhtiön, osakkeiden ja asukkaiden keskinäisiä asunto-osakeyhtiöoikeudellisia oikeussuhteita, kun taas rakentamislaki koskee rakennuksen tai huoneiston käyttäjän suhdetta asumisympäristöön ja sen vaikutuspiirissä oleviin henkilöihin näiden yksityisoikeudellisista oikeussuhteista riippumatta.

Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys (HE 83/2026 vp rakentamislain muuttamiseksi). Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin uusi luku lyhytvuokrauksesta. Luku sisältäisi lyhytvuokrauksen määritelmän, erityissäännöksen lyhytvuokrauksen olennaisen käyttötarkoituksen muutoksesta sekä valtuussäännöksen, jonka nojalla kunta voisi nostaa pääsääntöiseksi tarkoitetun 90 päivän olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen rajan aina 180 päivään kalenterivuodessa. Rajan nosto edellyttäisi erityisiä paikallisia olosuhteita ja eräiden muiden ehtojen täyttymistä. Lisäksi luku sisältää asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuuden lyhytvuokrauspäivistä.

Hallituksen esitykseen sisältyy säännösehdotukset hallitusta yhtiön alasajosta ja konkurssista. Valiokunta tunnistaa myös haasteet, joita asunto-osakeyhtiöihin liittyy erityisesti väestöään menettävillä alueilla. Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten, erityisesti kerros- ja rivitalojen, purkaminen on yleistynyt viime vuosina. Purettujen asuntojen määrä on ollut arviolta 2 000 vuodessa. Suurissa taajamissa purkaminen liittyy usein uudisrakentamiseen, kun pienissä taajamissa on kyse ilman käyttöä jääneiden huonokuntoisten rakennusten purkamisesta ja asuntomarkkinoiden tervehtymisestä. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetut säännökset

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

hallitusta yhtiön alarajasta 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 vajakäytön 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 haasteiseen tarvitaan laajempia asunto- ja aluepoliittisia ratkaisuja.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan myös hallintaanottooperusteen täydentämistä terveyden säilyttämisen perusteella, jolloin tupakkalakiin perustuvan tai lain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen voi olla asunto-osakeyhtiölaissa säädetyin edellytyksin huoneiston hallintaanoton peruste. Pääasiallinen sääntely tupakointikiellosta asuinyhteisöissä sisältyy kuitenkin tupakkalakiin. Hallituksen esitys tupakkalain muuttamisesta on lausuntokierroksella ja uusi laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Valiokunta korostaa, että tässä hallituksen esityksessä ehdotettu sääntely muodostaa siten vain pienen osan toimista tupakoinnista aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista

Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksestä koskevaa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 6 §:n sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla on hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytystä tietä yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tiedot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi.

Valiokunta pitää ehdotusta talousvaliokunnan tavoin erittäin kannatettavana ja katsoo, että kynnys olemassa olevan asiakirjan luovuttamisesta kieltäytymiselle on oltava hyvin korkealla. Lähtökohtana tulisi myös olla, että kun yhtiöllä on jo valmiiksi sähköisessä muodossa oleva asiakirja, ei sen toimittamisen sähköpostitse sitä pyytävälle osakkaalle tule katsoa aiheuttavan sellaisia kustannuksia, joita osakkaalta voitaisiin periä. Ehdotuksesta ei seuraa yhtiölle tai sen johdolle erityistä velvollisuutta tiettyjen asiakirjojen laatimiseen tai hankkimiseen, vaan tietojensaantioikeus koskee asiakirjoja, jotka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnan asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotöiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien haittojen hallinta

Hallituksen esityksen tarkoituksena on varmistaa asunto-osakeyhtiölain puitteissa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Olennaista on, että laissa ei tarpeettomasti rajoiteta sellaista asuinhuoneiston lyhyt vuokrausta, jonka vaikutukset yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden kannalta eivät vähäistä suuremmassa määrin poikkea tavanomaisesta asumisesta. Ehdotetun

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn tavoitteena on, että osakkeenomistaja voi käyttää osakehuoneistoaan haluamallaan tavalla asumiseen sekä pidempi- tai lyhyempiaikaiseen vuokraamiseen siten, ettei siitä aiheudu yhtiölle, osakkaille ja asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Ehdotuksella ei ole tarkoitus kieltää tai rajoittaa lyhytvuokrausta kategorisesti eikä siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan perusteella, jotta ei puututa perusteettomasti osakkaan taloudellisten toimintaedellytysten toteutumiseen taikka kilpailuneutraliteettiin eri toimijoiden välillä.

Lyhytvuokrauksen määrittely on perusteltua rakentamislain yhteydessä, mutta asunto-osakeyhtiölain kannalta se ei ole tarkoituksenmukaista. Asunto-osakeyhtiölain kannalta olennaista sen sijaan on, aiheutuuko lyhytvuokrauksesta tavanomaisesta asumisesta poikkeavaa häiritsevää haittaa vai ei, ja miten haittaan voidaan puuttua yhtiön sisäisin keinoin. Pelkästään vuokrasuhteiden lukumäärän tai keston perusteella ei voida määritellä järjestelyn haitallisuutta taloyhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille, minkä vuoksi tällainen rajausta rajoittaisi osakkaan hallintaoikeutta omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla.

Lakiehdotuksen mukaan 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. Haitan edellytyksenä on lisäksi rikkomuksen vähäistä suurempi merkitys. Ehdotus on linjassa asunto-osakeyhtiölain yleisen systematiikan kanssa, jossa huoneiston käyttöön voidaan puuttua aina silloin, kun sen voidaan osoittaa aiheuttavan haittaa muiden osakkeenomistajien huoneistojen käytölle tai aiheuttavan taloudellista haittaa.

Asunto-osakeyhtiölakia koskevassa ehdotuksessa lähdetään siitä, että toimivalta arvioida asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvaa osakehuoneiston käyttötarkoitusta on yhtiöllä ja rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen arviointi kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Ehdotuksessa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön on otettu huomioon siten, että viranomaisen mahdollisesti yhtiöön kohdistama kehoitus ja/tai uhkasakko voidaan ottaa huomioon sellaisena haittana tai kustannuksena, joka seuraa asuintarkoituksesta poikkeavasta asuinhuoneiston käytöstä,

Valiokunta pitää edellä mainittua lähtökohtaa perusteltuna, sillä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisuuden perusteella ei olisi linjassa osakehuoneiston hallintaoikeuden sisällön kanssa. Se, että yksinomaan rakentamislaita johtuvien lyhytvuokrauksen määrällisten rajoitusten ylittyminen olisi peruste huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan, olisi ongelmallista, koska arvioinnissa ei otettaisi huomioon esimerkiksi sitä, onko lyhytvuokrauksesta tosiasiaa aiheutunut vähäistä suurempaa haittaa. Toimivalta rakentamislainsäädännön soveltamiseen ja lakiin perustuvien puuttumiskeinojen käyttämiseen on niillä kunnallisilla viranomaisilla, joiden tehtäviin rakentamisen ja maankäytön ohjaaminen muutenkin kuuluu. Suhteessa niiden toimivaltaan olisi ongelmallista, jos asunto-osakeyhtiö voisi tai sen tulisi ryhtyä rakentamislaita poikkeavien asunto-osakeyhtiölakiin perustuvien seuraamusten määräämiseen ja täytäntöönpanoon rakentamislainsäädännön vastaisesta menettelystä. Valiokunta pitää tärkeänä, että ehdotettu säännös on muotoiltu siten,

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

että sitä voidaan soveltaa riippumatta siitä, millaiseksi lyhytvuokrausta koskeva rakentamisoikeudellinen sääntely jatkossa muodostuu. Kuten edellä on jo todettu, hallituksen esityksessä rakentamislain muuttamiseksi (HE 83/2026 vp) ehdotetaan lyhytvuokrauksen käsitteen määrittelemistä enintään neljäksi viikoksi ja sitä, että lyhytvuokrauksen luvanvaraisuuden raja oli 90 päivää kalenterivuodessa. Kunnalla olisi mahdollisuus asettaa paikallisesti tätä korkeampi luvanvaraisuuden raja. Jos majoittuminen asunnossa kestäisi yhdenjaksoisesti tasan 28 päivää tai tätä enemmän, se olisi pitkäaikaista vuokrausta eikä kuuluisi uuden lyhytvuokrausta koskevan luvun soveltamisalaan.

Huoneiston hallintaanotolla voidaan turvata se, että yhtiö ei kärsi taloudellista vahinkoa esimerkiksi sen johdosta, että lyhytaikaiset vuokralaiset aiheuttavat vahinkoa yhtiön tiloissa. Tilastollista tietoa siitä, kuinka paljon taloyhtiöissä on havaittu lyhytvuokrauksesta aiheutuvia haittoja ei ole. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan häiriöt liittyvät usein jätehuoltoon, avaimenhallintaan, yöaikaiseen meluun ja turvattomuudentunteen lisääntymiseen. Häiriöt kuitenkin keskittyvät tiettyihin kuntiin ja taloihin, ja usein mitään häiriöitä ei ole koettu. Ilmiö on siten vahvasti polarisoitunut ja ongelmakunnissa niin mittava, että tehokas sääntely on mahdollista vain rakentamislainsäädännön puolella. Jos esimerkiksi kokonaiset talot ovat pääasiallisesti lyhytvuokrauskäytössä, voidaan siihen vaikuttaa lähinnä kaavoituksen ja tontinluovutusehtojen kautta.

Uusia asunto-osakeyhtiöitä perustettaessa on mahdollista yhtiöjärjestyksessä määrätä, onko tai missä mittakaavassa lyhytvuokraus sallittua. Olemassaolevien yhtiöiden osalta tämä edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Osakkeenomistajan voidaan osakkeet hankkiessaan katsoa perustellusti oletaneen, että osakehuoneistoa voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan/kuuluvaan lyhytvuokraukseen eikä tällaista oikeutta voida yhtiöjärjestyksen muutoksella rajoittaa ilman suostumusta. Tämän johdosta lyhytvuokrauksen kieltäminen yhtiöjärjestyksessä ilman osakkeenomistajan suostumusta olisi ongelmallinen omaisuuden suojan ja osakeomistuksen ennakoitavuuden kannalta.

Lyhytvuokrauksen mahdollisesti yhä yleistyessä on mahdollista, että lyhytvuokrauksen koetut haitat liittyvät yhä useammin siihen, että osakas on oletanut hankkineensa osakkeet taloyhtiöstä, jossa ei harjoiteta lyhytvuokrausta. Tällaisten tilanteiden välttämiseksi hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä on suunniteltu, että isännöitsijäntodistukseen tulisi jatkossa lisätä tieto siitä, harjoitetaanko yhtiössä lyhytvuokrausta. Näin osakkeenomistajalla olisi osakkeet hankkiessaan riittävät tiedot sen arvioimiseksi, missä määrin taloyhtiössä harjoitetaan lyhytvuokrausta ja minkälaisia vaikutuksia sillä voi olla asumisolojen tai jopa osakkeiden arvon kehityksen kannalta. Valiokunta pitää ehdotusta perusteltuna ja kannatettavana.

Lyhytvuokraus on ilmiönä kehittynyt nopeasti ja se painottuu vahvasti vain tiettyihin kuntiin ja taloyhtiöihin kun taas paikoin koko ilmiötä ei ole. Lyhytvuokraus liittyy matkailuun ja on sesonkiluonteista ja myös siksi haasteellinen sääntelyn kannalta. Muissa EU:n jäsenmaissa rakennusvalvonnan tietojensaanti on voitu hoitaa esimerkiksi niin, että lyhytvuokrausta harjoittavat lisätään matkailurekisteriin tai että alustapalvelu jakaa tietoja kunnan viranomaisten kanssa. EU:n rekisteröintiasetuksen (EU/2024/1028) vaatimusta, jossa säädetään alustojen velvollisuudesta toimittaa lyhytvuokrauksista tietoja viranomaisille, aletaan soveltaa 20.5.2026. Velvoite on voimassa niissä jäsenvaltioissa, joissa on käytössä lyhytmajoitusta koskeva

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

kansallinen rekisteröintimenettely. Suomessa tällaista ei vielä ole. 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, tietojenantamista 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. (*Lausumaehdotus 1*)

Osakkaan huolellisuus- ja tietojenantovelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti, jossa säädetään osakehuoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan tietojenantovelvollisuudesta yhtiölle. Ehdotuksen 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. Tarkoituksena ei ole myöskään laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta ulottumaan vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin ilman osakkeenomistajan omaa tuottamusta. Valiokunta korostaa, että uusi tietojenantovelvollisuus ei tarkoita osakkeenomistajan vastuun lisäämistä vuokralaisen toiminnasta, vaan ainoastaan sanamuotonsa mukaisesti varmistaa yhtiön tiedonsaantioikeuden osakkaan vuokralaisista tarvittaessa.

Valiokunta toteaa, että osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Osakkaan vastuu huoneistossa oleskelevan aiheuttamasta vahingosta on myös tuottamuvastuuta. Osakas voi siten olla vastuussa esimerkiksi vuokralaisensa tai vieraansa aiheuttamasta vahingosta. Huolellisuusvaatimuksensa perusteella osakkaan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa ja tavanomaisella tavalla seurattava vuokralle antamansa huoneiston kuntoa.

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

Valiokunta pitää tärkeänä valvovan viranomaisen asianmukaisten tiedonsaantioikeuksien varmistamista. Kunnallisille valvontaviranomaisille luovutettavia tietoja koskeva sääntelytarve ja -tapa edellyttää asian laajempaa selvittämistä. Valiokunta viittaa tältä osin edellä

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

ehdottamaansa lausumaan tarpeesta selvittää lyhytvuokrausta koskevan lainsäädäntökokonaisuuden riittävyttä.

Huoneiston hallintaanotto häiriötilanteissa

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi häiriötilanteisiin puuttumista ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjauksen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, 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 jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Sääntely on tarkoitettu toteuttaa lisäämällä hallintaanottoperusteeksi nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy. Tällaisen syyn täyttymistä arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla muita hallintaanottoperusteita vastaavasti huomioon vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä.

Valiokunta pitää ehdotusta erittäin kannatettavana. Asumishäiriöiden määrä on viime vuosina kasvanut merkittävästi ja sääntely on asumisrauhan turvaamiseksi tarpeen. Lähtökohtaisesti voidaan todeta, että naapuruussuhteisiin liittyy kohtuullinen sietämisvelvollisuus toisista huoneistoista tulevista normaaleista elämän äänistä ja muista häiriöistä. Naapureilta ei voida edellyttää sietämistä, jos häiriötä kuitenkin ilmenee tavallista tiheämmin ja pitkään kestävinä ajanjaksoina. Asunto-osakeyhtiön huoneiston asukkaalla on oikeus elää häiriötöntä elämää asunnossaan, joten kohtuuttoman häiriön aiheuttaminen toiselle on kiellettyä.

Valiokunta toteaa, että kohtuuttoman häiriön määrittely tyhjentävästi laissa on mahdotonta, joten hallintaanottoperusteita on arvioitava tapauskohtaisesti, ja siten vasta oikeuskäytännön myötä saadaan selvyyttä sääntelyn käytännön toimivuudesta. Myös uuden hallintaanottoperusteen soveltamista käytännössä on tärkeää seurata ja arvioida mahdollisia muutostarpeita.

Huoneiston hallintaanotto terveyden säilymisen perusteella

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 säädetyin edellytyksin huoneiston hallintaanoton peruste. Rikkomuksen vähäistä suurempaa merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti.

Ehdotetut hallintaanottoperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen siihen, että hallintaanottoperustetta sovellettaessa voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen. Käytännössä tällä voi olla vaikutusta siihen, että kunnan määräämän tupakointikiellon rikkomiseen voidaan puuttua aiempaa tehokkaammin. Tämä hyödyttää erityisesti sellaisia osakkaita ja asukkaita, jotka eivät tupakoi, mutta altistuvat tupakansavulle.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Asuntoyhteisöjen asuinhuoneistoja ja niiden parvekkeita ja ulkotiloja koskevat tupakointikiellot merkitsevät perustuslakivaliokunnan tulkinnan mukaan verraten 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 vastaaviin tiloihin, on huomioitava perusoikeuksien rajoittamisen ohella tupakointikieltopäätöksen tekevä taho. Arvioitavana on siten myös se, voiko tupakointikieltopäätöksen ylipäättään tehdä muu kuin viranomaisen, jos tupakointikiellon määräämisen tulkitaan olevan perustuslain 124 §:n kontekstissa merkittävää julkisen vallan käyttämistä. Näistä syistä mahdolliset lainsäädännön muutokset on katsottu tarkoituksenmukaisimmaksi toteuttaa tupakkalaissa.

Sosiaali- ja terveysministeriö valmistele parhaillaan tupakkalain uudistamista. Lausunnolle lähetetyn lakiehdotuksen¹ mukaan tupakoinnin kieltämistä asuntoyhteisön omalla päätöksellä helpotetaan. Asuntoyhteisö saisi lakiehdotuksen 79 §:n mukaan kieltää tupakoinnin asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluvilla parvekkeilla, huoneistojen käytössä olevissa ulkotiloissa ja huoneistojen sisätiloissa, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin. Tupakoinnin kieltäminen asuinhuoneiston asuintilassa edellyttää ehdotuksen mukaan lisäksi, että tupakansavun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellosta päättämistä varattu mahdollisuus ehkäistä tupakansavun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään. Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi asuntoyhteisön päättämän tupakointikiellon lakkauttamisesta ja tilojen haltijoiden kuulemisesta sekä osakkaiden ja asukkaiden oikeussuojakeinoista.

Valiokunta pitää välttämättömänä, että tupakoinnista naapureille aiheutuvaan haittaan puututaan nykyistä tehokkaammin. Tupakointikieltojen on perinteisesti arvioitu merkitsevän puuttumista yksityiselämän suojaan, mutta vastaavalla tavalla ajan myötä muuttuvat käsitykset siitä, millaista tupakansavusta aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana, ja niihin vaikuttavat esimerkiksi jatkuvasti lisääntyvä tutkimustieto siitä, miten haitallista altistuminen tupakansavulle ja ympäristöön kertyville savun partikkeleille on. Nykyisin pidettäneenkin varsin yleisesti kohtuuttomana, että kukaan altistuu naapurista tulevalle tupakansavulle muutoin kuin enintään hyvin satunnaisesti.

Tupakansavun kulkeutumista ei voida tavanomaisissa asuinrakennuksissa luotettavasti estää vain rakenteellisin tai ilmanvaihdollisin ratkaisuin. Vaikka poikkeuksellisen tiiviitä tai rakenteellisesti toisistaan erotettuja asuntoja on olemassa, niitä ei voida pitää asuinrakentamisen tyypillisenä ratkaisuna. Myös parveketupakointi, silloin kun se on runsasta ja jatkuvaa, voi kuitenkin heikentää muiden osakkaiden asumisviihtyisyyttä olennaisesti aiheuttaen myös terveysuhan, joka tosiasiallisesti kaventaa tupakansavusta kärsivien osakkaiden hallintaoikeutta. Naapuruussuhteissa ja nykyisin ympäristöoikeudessa kehittyneiden periaatteiden mukaan

¹ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=f5ec573e-0940-4fb6-97e9-613f4a49b8a0>

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

kukaan ei ole velvollinen sietämään asuinympäristössään kohtuutonta ympäristöhaittaa, olipa kysymys tupakansavusta, melusta tai muista päästöistä.

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenee, että Suomen ASH ry:n vuonna 2024 teettämän kyselytutkimuksen mukaan kerrostaloasukkaista ilmoitti altistuvansa tupakansavulle 62 prosenttia ja rivi- ja paritaloasukkaista 58 prosenttia. Tämä osoittaa, että on tarve puuttua tupakansavuhaittaan nykyistä tehokkaammin. Valiokunta kiirehtii 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. (*Lausumaehdotus 2*)

Häiriöiden näyttötaakka

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on kiinnitetty laajasti huomiota siihen, että häiriöiden määrä on lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Kun häiriöiden taustalla ovat huumeet, 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 lausunnoissa esitettyyn huoleen.

Valiokunta katsoo, ettei tavoitetta voida toteuttaa esimerkiksi poliisin yksittäisen lausuntovelvollisuuden säätämällä asunto-osakeyhtiölakiin. Kysymys on oikeudellisesti arvioiden vaativasta erilaisten intressien yhteensovittamisesta. Erityisesti perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuen kynnyksien tietojen luovuttamiselle on korkealla ja niiden käyttämisessä korostuvat erityiset yksityiselämän suojaan, salassapitoon ja henkilötietojen käyttötarkoitussidonnaisuuteen liittyvät vaatimukset. Samalla on arvioitava tarvetta varmistaa tietojen luovuttamista koskevin säännöksiin tietojensaannin välttämättömyyden ja oikeasuhtaisuuden vaatimusten täyttymisestä tapauskohtaisesti. Hätäkeskustietojen luovuttaminen yksityisoikeudellisia riita-asioita varten ei kuulu poliisin tehtäviin. Tämän vuoksi mahdollisen tiedonsaantioikeuden toteuttamista olisi arvioitava myös siltä kannalta, missä muodossa tiedot voitaisiin luovuttaa ja miten luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset katetaan. Tehtäväraportit voivat olla laajoja, ne sisältävät runsaasti salassa pidettävää tietoa eikä järjestelmästä ole saatavissa erillistä asiakastulostetta. Kysymys ei siten ole pelkästään tiedonsaantioikeudesta, vaan myös luovutustavan käytännön toteuttamiskelpoisuudesta. Arvioitavaksi tulisi myös se, tulisiko tietojen luovuttamisen tai mahdollisen lausunnon antamisen olla maksullista. Toteuttamiskelpoisuuden arviointi edellyttäisi näin ollen vähintään suuntaa-antavaa arviota mahdollisen asiakasmaksun suuruudesta sekä sen vaikutuksesta tiedon käytettävyyteen häätö- tai hallintaanotto-prosessissa.

Valiokunta katsoo, että yhtäältä tiedonsaantioikeuden ja siitä saatavan näyttöarvon arviointi sekä toisaalta yksityiselämän suojasta ja tietosuojasta johtuvat vaatimukset edellyttävät asian kokonaisvaltaista arviointia ja perusteellista valmistelua, jossa asianmukaisesti huomioidaan vaikutukset ja vaihtoehtoiset sääntelykeinot. Lisäksi arvioinnissa tulee huomioida poliisin

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

ydintehtävät ja niiden resurssointi. Asiaa ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista lisäämällä asunto-osakeyhtiölakiin yksittäistä tiedonsaantisäännöstä, vaan valmistelua tulisi tarvittaessa jatkaa sisäministeriön johdolla erillisessä hankkeessa, jossa kaikki edellä mainitut näkökulmat arvioidaan kokonaisuutena. Velvollisuus tietojen antamiseen kohdistuisi poliisiin ja vastaava kysymys voi nousta esiin myös muussa aineellisoikeudellisessa erityislainsäädännössä, kuten asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Tämän vuoksi mahdollista sääntelyä olisi perustellumpaa arvioida kootusti sisäministeriön alaan kuuluvassa lainsäädännössä. Erilliseen lainvalmisteluun tulee ryhtyä viivytyksettä, jotta huoneistokäyntejä koskevasta tietojensaantioikeudesta säätämistä painavan syyn hallintaanottoon näytön saamiseksi voidaan edistää ja turvata asumisrauha. Myös talousvaliokunta on lausunnossaan nostanut asian esiin. Ympäristövaliokunta ehdottaa lausuman hyväksymistä lainvalmisteluun ryhtymisestä. (*Valiokunnan lausumaehdotus 3*)

Vesikustannusten jakamista koskeva muutos

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että vesikustannusten väliaikaista jakoa koskevaa 3 luvun 4 a §:ää olisi muutettava siten, että kaikissa yhtiöissä, joissa vesivastikkeen suuruus perustuu huoneistokohtaiseen mittaukseen, voidaan mittarivikatilanteessa tilapäisesti käyttää vastikkeen perusteena luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta, ja että vesikustannusten väliaikaista jakoa koskevaa 3 luvun 4 a §:ää koskevaa muutosesitystä tulisi laajentaa koskemaan muitakin veden ja muiden vastaavien hyödykkeiden (esimerkiksi sähkö ja kaasu) mittarointivirhetilanteita. Valiokunta ei pidä tarpeellisena muuttaa lakiehdotusta, mutta korostaa, että 3 luvun 4 a §:stä ilmenevää mittareiden vikaantumista koskevaa toimintatapaa sovelletaan kaikkiin vesimittareihin niiden asentamisajankohdasta riippumatta.

Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:ä 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. Voimassa olevasta laista poiketen huomattavan vahingon arvioinnissa ei ole erikseen arvioitava vahingon aiheutumista osakkeiden arvon ja huoneistojen käytettävyyden kannalta, sillä osakkeenomistajien odotusten ja tarpeiden arviointi ja vertailu on käytännössä vaikeaa ja voi aiheuttaa tarpeetonta oikeudellista epäselvyyttä.

Konkurssi

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 1 momenttia 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 tai laajakantoisista toimista.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Valmistelun aikana on tarkasteltu varattomien asunto-osakeyhtiöiden konkurssien säännönmukaista julkisselvittämisen mahdollisuutta, mutta vaihtoehtoa ei ole pidetty tarpeellisena, koska käytännössä ongelmana on usein kiinteistöomaisuuden arvottomuus, eikä julkisselvityksellä päästä olennaisesti konkurssin raukeamista parempaan lopputulokseen. Myöskään jokaista raukeavaa asunto-osakeyhtiön konkurssia ei ole tarpeen jatkaa julkisselvityksenä, koska läheskään kaikkiin konkurssisiin ei liity erityisiä selvitystarpeita, eikä kattava asunto-osakeyhtiöiden konkurssien julkisselvitys olisi taloudellisestikaan mahdollista.

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutuksista osakkeenomistajien hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ja 4 momentissa asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutuksista osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen väliseen vuokrasuhteeseen. Talousvaliokunta on lausunnossaan kantanut huolta siitä, että vuokralainen voi taloyhtiön konkurssitilanteesta jäädä tietämättömäksi yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja sen vaikutuksista asumiseen. Valiokunta toteaa, että hallituksen esityksen mukaan osakkeenomistajan on viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle hallintaoikeutensa lakkaamisesta ja vuokrasopimuksen päättymisestä laissa tarkoitettuna ajankohtana. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena on osakkeenomistajan korvausvastuu muuttokustannuksista, jos tämä ei voi osoittaa vuokralaisen muutoin tienneen osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta. Tarkoituksena on varmistaa osakkeenomistajan vuokralaiselle vähimmäisturva tilanteessa, jossa osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy nopeasti asunto-osakeyhtiön konkurssin seurauksena. Lisäksi pesänhoitajan on viipymättä toimitettava tieto yhtiön konkurssiin asettamista koskevasta tuomioistuimen päätöksestä osakehuoneistoon. Käytännössä yhtiön konkurssiin asettaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättymisen voisivat tulla vuokralaisen tietoon myös pesänhoitajan toimittaman tiedon perusteella. Siltä osin kuin kysymys on asunto-osakeyhtiön (siis konkurssivelallisen) ja tämän vuokralaisen välisestä vuokrasopimuksesta, vuokrasopimuksen jatkuminen tai päättymisen määräytyisi myös jatkossa voimassa olevan konkurssilain ja konkurssihallinnossa tehtävän tapauskohtaisen harkinnan mukaan eli esitys on vuokralaisen aseman kannalta neutraali.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

8 luku. Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §. Pääsy osakehuoneistoon. Valiokunta pitää tarkoituksenmukaisena muuttaa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 5 momentin sanamuoto vastaamaan huoneenvuokralain muutosesityksen (HE 33/2026 vp) vastaavaa säännöstä. Sen mukaan, jos pääsy *osakehuoneistoon estetään*, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta *tarpeellista* virka-apua. Virka-avun antamista arvioidaan poliisilain mukaisesti. Poliisilain mukaan poliisin on annettava pyynnöstä virka-apua yksityiselle, jos se on välttämätöntä tämän laillisiin oikeuksiin pääsemiseksi ja oikeuden loukkaus on ilmeinen. Virka-avun antamisen edellytyksenä on, että virka-apua pyytävää yksityistä estetään pääsemästä oikeuksiinsa ja oikeuksiin pääseminen edellyttää poliisivaltuuksien käyttöä. Valiokunta korostaa, että viittausmuutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa voimassa olevaa oikeustilaa, vaan ennen kaikkea selkeyttää sitä, että virka-apua

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

voidaan pyytää lähtökohtaisesti vasta siinä vaiheessa, kun muut käytettävissä olevat keinot on käytetty.

27 luku. Rangaistussäännökset

2 §. Asunto-osakeyhtiörikkomus. Valiokunta on tehnyt pykälän 2 momenttiin, jota ei hallituksen esityksessä ehdoteta muutettavaksi, teknisen korjauksen. Momentissa tulee viitata 1 momentin 3 kohdan sijaan 1 momentin 2 kohtaan.

Voimaantulosäännös. Valiokunta ehdottaa, että keskeneräisiä konkurssseja ja selvitysmenettelyjä koskien lisätään siirtymäsäännökset, joilla otetaan huomioon lain voimaantullessa keskeneräiset konkurssit ja selvitysmenettelyt. Siirtymäsäännöksiin tulee siten lisätä seuraavat säännökset. Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen konkurssiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 22 luvun 25 §:ää. Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen selvitystilaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 6 luvun 38 §:ää.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 34/2026 vp sisältyvän lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Eduskunta hyväksyy kolme lausumaa. (Valiokunnan lausumaehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti, sellaisena kuin niistä on 8 luvun 3 §:n 5 momentti laissa 428/2024,

muutetaan 1 luvun 13 §:n 4–6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johdantokappale sekä b ja c alakohta, 4, 5 a, 6 ja 7 kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 4 luvun 3 §:n otsikko, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko, 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §, 9 luvun 13 §:n 1 momentti ja 14–16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 §, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentti ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 8 luvun 4 § osaksi laissa 428/2024, 9 luvun 13 §:n 1 momentti laissa 537/2025, 9 luvun 14 § laissa 625/2016, 27 luvun 2 §:n 1 momentti osaksi laissa 1330/2018 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

lisätään 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 280/2023, uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a § ja 6 luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a § sekä 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentissa säädetyn estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa, joka on yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasiitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste sekä hallintaoikeuden kesto, jos hallintaoikeus on määräaikainen.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisesta noudatettavista mittausavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

2 luku

Osakkeet

5 §

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia osakkeen tai sen määräosan omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;

c) osake on saatu testamentin perusteella;

d) osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä tämän luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettua ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden olemassaolosta ja käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastushinnan suorittaneiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen;

7) lunastushinta on muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan, viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheutonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluettelo, johon merkitään:

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika ja, jos henkilö on kuollut, kuolinpäivä sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle, yhtiölle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku

Yhtiövastike

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

Edellä 4 §:ssä säädetystä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

4 luku

Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus

Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Osakkeenomistajan on yhtiön perustellusta pyynnöstä annettavat tiedot yhtiölle.

8 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Edellä 1 momentissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevalla alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

5 luku

Muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistaja vastaa muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (ääniluettelo). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

33 a §

Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta

Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta yhtiövastikeperusteesta, uudistuksesta ja uudistuksen kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kulut jaetaan tasan niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

35 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan samaan tarkoitukseen käytettäviin osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.

Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeuttaan pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa tai, jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käyppiä arvoja, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;

6) tieto yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista;

7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

2) siitä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Edellä 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitettulla määräenemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapitovastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

39 §

Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön rakennuksen tai muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (vähemmistöosakkeenomistaja), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §

Hallituksen pöytäkirjat ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat

Osakkeenomistajalla on oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoon koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §

Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.

Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

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

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa;
- 5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;
- 6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen;
- 7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.

3 a §

Varoituksen tiedoksianto

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. 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.

Varoitus voidaan antaa tiedoksi myös toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan, jonka käytöstä vuokralainen on sopinut vuokranantajan kanssa. Lisäksi vastaanottajalle on lähetettävä heräteviesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota tiedoksiannon vastaanottajan on perustelua olettaa käyttävän. Edellytyksenä sähköpostin tai muun sähköisen viestintäkanavan käytölle on, että ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei viestintäkanavan kautta saa tietoa varoituksesta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitusta ei voida antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikäänäntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä ilmoittamaansa sähköistä viestintäkanavaa.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi viipymättä samalla tavalla kuin 3 a §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

8 §

Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus

Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, joka ei ota omaisuutta 2 momentissa säädetyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Määräaika on neljä kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä on ilmoitettava tavalla, jolla osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto asiasta. Määräaika omaisuuden siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta ilmoituksen tekemisestä.

Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 2 tai 3 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan aiheutetusta tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Osakkeenomistaja, vuokralainen

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötaveralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

13 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, erityisen tarkastuksen toimittamista haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

14 §

Erityinen tarkastaja

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

14 a §

Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa, kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi, sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat sekä muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

15 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea Lupa- ja valvontavirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, kutsuoikeutusta haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

13 luku

Osakeanti

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuus kumoo aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

2 §

Soveltamisalan rajoitus

Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:

- 1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan;
- 2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa.

2 a §

Eriyinen osakkeiden lunastusehto

Yhtiöllä on velvollisuus 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, lunastuksessa noudatetaan seuraavaa:

- 1) lunastushinta on osakkeen käypä hinta;
- 2) yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle viimeistään kuukautta ennen pysäköintipaikan hallinnan päättymistä yhtiön velvollisuudesta lunastaa osakkeenomistajan osakkeet;
- 3) osakkeiden lunastushinta on maksettava osakkeenomistajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun pysäköintipaikan hallinta on päätynyt tai, jos lunastushinnasta ei ole päästy sopuun, kuukauden kuluttua lunastushinnan vahvistamisesta;
- 4) päätöksen lunastamisesta tekee hallitus.

Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä 2 momentin 2 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta eikä mainitun momentin 3 kohdassa säädettyä pidemmästä määräajasta.

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Päätös voidaan kuitenkin tehdä mainitun luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta eräntynyttä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

6 §

Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa

Yhtiökokous voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

22 luku

Yhtiön purkaminen

25 §

Konkurssi

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin yhtiökokouksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen toimittamisesta. Lisäksi pesänhoitajan on viipymättä toimitettava tieto päätöksestä osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen antamisen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.

Haaste osakkeenomistajan häätämistä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, noudatetaan mitä edellä 7 momentissa säädetään.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Osakkeenomistaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan

1) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

2) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

3) laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka

4) laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädetyssä ajassa tai laiminlyö pitää se nähtävänä mainitussa lainkohdassa edellytetyllä tavalla,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.

Asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomitaan myös se, joka törkeästi huolimattomuudesta menettelee 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ja 4 §:n 2 momentin, 3 luvun 4 a §:n eikä tämän luvun 5 §:n soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

5 §

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Lain 3 luvun 4 a §:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ennen tämän lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan lunastuslausekkeen osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos erityistä tarkastusta koskeva hakemus on rekisteröity Lupa- ja valvontavirastoon ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita erityistä tarkastusta koskevia säännöksiä.

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

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

Valiokunnan lausumaehdotukset

1. *Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa ja arvioi lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn toimivuutta ja riittävyyttä kokonaisuutena ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.12.2029.*
2. *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.*

Valiokunnan mietintö YmVM 7/2026 vp

3. *Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lainvalmisteluun huoneistokäyntejä koskevasta tiedonsaantioikeudesta säätämiseksi 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.*

Helsingissä 13.5.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenni Pitko vihr
varapuheenjohtaja Pinja Perholehto sd
jäsen Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Marko Asell sd
jäsen Eveliina Heinäluoma sd
jäsen Petri Huru ps
jäsen Christoffer Ingo r
jäsen Vesa Kallio kesk
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Tere Sammallahti kok
jäsen Sara Seppänen ps
varajäsen Marko Kilpi kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos