

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto  
Erityisasiantuntija Satu Pentikäinen

Täydentävä vastine  
7.5.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta

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

### Täydentävät huomiot talousvaliokunnan lausuntoon TaVL 16/2026 vp – HE 34/2026 vp

*Talousvaliokunta* toteaa, että esitettyyn sääntelyyn jää aukko, joka koskee vuokralaisen tiedonsaantia asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevissa tilanteissa. Koska huoneiston vuokrannut osakas ei itse ole konkurssissa, hänelle ei synny konkurssiin perustuvaa tiedonantovelvollisuutta vuokralaiseen nähden. Konkurssipesällä ei puolestaan ole laissa säädettyä velvollisuutta tiedottaa vuokralaisille konkurssin alkamisesta. Tämän seurauksena vuokralainen voi jäädä tietämättömäksi yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja sen vaikutuksista asumiseen.

#### Arvio ja ehdotus:

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Asunto-osakeyhtiön osakkaan velvollisuudesta ilmoittaa asunto-osakeyhtiön konkurssista osakehuoneiston asukkaalle ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 4 momentissa.

Vuokralaisten osalta kyse on siitä, miten heidän asumisturvansa ja muut huoneiston hallintaan liittyvät tarpeensa otetaan riittävällä tavalla huomioon konkurssin yhteydessä. Arvioinnissa on otettava huomioon se, että konkurssimenettelyn tavoitteena on yhtiön (kiinteistö)omaisuuden mahdollisimman kustannustehokas hallinta konkurssihallinnon toimesta konkurssimenettelyn ajan sekä omaisuuden realisointi konkurssivelkojen kannalta mahdollisimman edullisella tavalla.

Esityksen mukaan osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaisi kuukauden kuluessa siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyisi samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Esityksen mukaan osakkeenomistajan olisi viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle hallintaoikeutensa lakkaamisesta ja vuokrasopimuksen päättymisestä laissa tarkoitettuna ajankohtana. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena olisi osakkeenomistajan korvausvastuu muuttokustannuksista, jos tämä ei voisi 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.

Postiosoite  
Postadress  
Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Eteläesplanadi 10  
00130 Helsinki  
Finland

Puhelin  
Telefon  
0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

Faksi  
Fax  
09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

S-posti, internet  
E-post, internet  
kirjaamo.om@gov.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

Lisäksi esityksen mukaan pesänhoitajan olisi viipymättä toimitettava tieto yhtiön konkurssiin asettamista koskevasta tuomioistuimen päätöksestä osakehuoneistoon. Käytännössä yhtiön konkurssiin asettaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättyminen voisivat tulla vuokralaisen tietoon myös pesänhoitajan toimittaman tiedon perusteella.

Esityksessä ehdotetut muutokset koskevat osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välisiä vuokrasopimuksia, joiden osalta voimassa olevaa oikeustilaa on pidetty epäselvänä. Siltä osin kuin kysymys on asunto-osakeyhtiön (siis konkurssivelallisen) ja tämän vuokralaisen välisestä vuokrasopimuksesta, vuokrasopimuksen jatkuminen tai päättyminen määräytyisi myös jatkossa voimassa olevan konkurssilain ja konkurssihallinnossa tehtävän tapauskohtaisen harkinnan mukaan.