



Eduskunnan ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Dnro K2026-14
7.4.2026

Lausuntopyyntönnö: HE 34/2026 vp, 27.3.2026

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Asianajajat kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä.

Yhtenä Suomen Asianajajien sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Suomen Asianajajien oikeuspoliittisen työn lähtökohtana on oikeusvaltion turvaaminen sekä oikeusturvaan ja oikeuden saavutettavuuteen liittyvien näkökohtien korostaminen. Pyydettyä lausuntona Suomen Asianajajat esittää seuraavaa.

1. Yleiset kommentit

Suomen Asianajajat antoi 7.10.2025 lausunnon hallituksen esityksen taustana olevasta asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä.

Suomen Asianajajat pitää asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista perusteltuna ja ajankohtaisena, mutta kiinnittää edelleen huomiota sääntelyn lisääntymiseen ja sen vaikutuksiin lain omaksuttavuuteen ja sovellettavuuteen. Suomen Asianajajat korostaa, että lain rakenteessa ja sisällössä tulee pyrkiä selkeyteen ja johdonmukaisuuteen, hallinnollisen taakan keventämiseen sekä siihen, että lakia voidaan käyttää ilman oikeustieteellistä erityisosaamista, koska asunto-osakeyhtiöiden hallinto on yleensä maalikoiden harteilla.



Hallituksen esityksen tavoitteena on päivittää asunto-osakeyhtiölaki muun muassa lyhytvookrausta, häiriötilanteisiin puuttumista ja hallintaanottoa, hallittua alasajoa, konkurssia sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien toteuttamista koskevien tavoitteiden osalta, ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.10.2026. Suomen Asianajajat suhtautuu esitykseen lähtökohtaisesti myönteisesti ja pitää sen keskeisiä tavoitteita perusteltuina. Useita Suomen Asianajajien jo aiemmin kannattamia tai esiin tuomia seikkoja, kuten omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AsOYL 18 luku), autopaikkojen hallintaoikeuden kiinteistön ulkopuolella mahdollistaminen, sähköautojen latauspisteiden kustannusjako (AsOYL 6:33a §), vain joitakin osakkaita hyödyntävien uudistusten sääntely (AsOYL 6:32 ja 33 §:t), lunastuslausekkeen täsmentäminen (AsOYL 2:5 §), selvitystilan ja kiinteistön luovutuksen sääntely (AsOYL 6:38 §), konkurssi (AsOYL 22:25 §), osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus ja huolenpitovelvollisuus (AsOYL 5:1 ja 8 §:t, 4:3.3 §), erityinen tarkastus ja moitekanne (AsOYL 9:13-16 §, 23:2.3 §) sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AsOYL 28:1 ja 5 §:t) on huomioitu esityksessä. Kuten jäljempänä käy ilmi, kaikkia Suomen Asianajajien aiemmassa lausunnossa esitetyistä kannanotoista ei kuitenkaan ole otettu esityksessä huomioon.

2. Asuinhuoneiston lyhytvookraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Suomen Asianajajat on korostanut, ettei lyhytaikaista vuokrausta ole määritelty voimassa olevassa lainsäädännössä, ja että tulkinnanvarainen sääntely voi lisätä erimielisyyksiä yhtiön ja osakkaiden välillä. Suomen Asianajajat on katsonut, että uutta yksityiskohtaista sääntelyä tulisi lisätä vain siltä osin kuin tavoitetta ei voida saavuttaa soveltamalla yleisempiä säännöksiä.

Hallituksen esityksessä ei ehdoteta lyhytvookraukselle lainsäädännöllistä määritelmää. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan uutta hallintaanottooperustetta, jolla voidaan puuttua lyhytvookrauksesta aiheutuviin asuinkäytöstä poikkeaviin lisäkustannuksiin tai haittaan, ja lisäksi ehdotetaan osakkaalle tietojenantovelvollisuutta, kuten lyhytvookralaisten tunnist- ja yhteystietoja vahingonkorvausten selvittämisen tueksi.

Suomen Asianajajat katsoo, että lyhytvookrauksen käsitteen jääminen lainsäädännöllisesti määrittelemättä on ongelmallista. Lyhytvookrausta koskevan erityissääntelyn tulkinnanvaraisuus voi johtaa eneneviin erimielisyyksiin yhtiön ja osakkaiden välillä. Suomen Asianajajat korostaa tarvetta ehkäistä termistön ja sääntelykokonaisuuksien välisiä tulkintaristiriitoja. Suomen Asianajajat pyytää eduskuntaa harkitsemaan, tulisiko ainakin lyhytvookrauksen soveltamiskriteerit, erityisesti aikaraja, kirjata lakiin tai sen esitöihin riittävällä tarkkuudella siten, että osapuolilla on ennakolta selkeä käsitys siitä, milloin kyseessä on lyhytaikainen vuokraus.

Sinänsä valittu sääntelytapa on hyvin 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.



3. Sähköinen tiedoksianto – sääntelymallin monopolisuus (AsOYL 8 luku)

Hallituksen esityksessä ehdotetaan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköistä tiedoksiantoa koskevaa nimenomaista sääntelyä, johon sisältyy edellytys "perustellusti odotettavissa" olevasta viestintäkanavasta ja erillisestä herätteestä, sekä rajoitus tilanteisiin, joissa lähettäjän olisi pitänyt tietää vastaanottajan olevan estynyt käyttämään sähköistä kanavaa.

Suomen Asianajajat toteaa, että ehdotettua mallia on harmonisoitu huoneenvuokralain vastaavan säännöksen kanssa, mikä on myönteistä yhdenmukaisuuden näkökulmasta. Ratkaisu ei kuitenkaan vastaa sitä yksinkertaistamista, jota Suomen Asianajajat on esittänyt. Suomen Asianajajat esitti harkittavaksi nykytilaan nojaavaa mallia, jossa sähköinen tiedoksianto katsotaan riittäväksi, jos voidaan osoittaa tiedoksiannon tavoittaneen vastaanottajan (KKO 2024:45).

Todisteellinen tiedoksianto on käytännössä varsin selkeä vaatimus, kun taas ehdotetun sähköisen tiedoksiantotavan käyttäminen voi johtaa epäselvyyteen siitä, onko tiedoksianto toimitettu oikein. Tiedoksiantoa koskevien sääntöjen on syytä olla mahdollisimman selkeitä muun muassa siksi, että päätöksen moitekanteen määräaika on kytkeyty tiedoksisaannin ajankohtaan. Tulkinnanvaraiset kriteerit tulevat todennäköisesti johtamaan hallintaanottomenettelyihin liittyviin riitakysymyksiin siitä, onko tiedoksianto toimitettu lain edellyttämällä tavalla. Suomen Asianajajat pyytää eduskuntaa harkitsemaan sääntelystä luopumista ja sitä, voitaisiinko tiedoksiantoa koskevat kriteerit muotoilla yksinkertaisemmiksi tai suoraviivaisemmiksi.

4. Autopaikkoihin liittyvien ehtojen ja rajoitusten läpinäkyvyys – isännöitsijäntodistus (AsOYL 7:28 §)

Suomen Asianajajat edellytti jatkovalmistelussa varmistettavan, että muussa kuin yhtiön omistuksessa olevalla kiinteistöllä tai rakennuksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttöön tai hallintaan liittyvät ehdot ja rajoitukset käyvät ilmi mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla. Suomen Asianajajat toi esiin, että ehtoja ja rajoituksia voi seurata myös rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksista, ja esitti ratkaisuna, että osakkeenomistajan kannalta olennaisten ehtojen ja rajoitusten tulisi käydä ilmi isännöitsijäntodistuksesta.

Hallituksen esityksessä edellytetään järjestelyn näkyminen yhtiöjärjestyksestä ja isännöitsijäntodistuksesta ja mahdollistetaan tietyin edellytyksin hallintaoikeuden siirtäminen vastaavaan paikkaan ilman yksilösuostumuksia. Suomen Asianajajat pitää myönteisenä, että isännöitsijäntodistusvaatimus on sisällytetty esitykseen. Suomen Asianajajat pyytää kuitenkin varmistamaan, että isännöitsijäntodistukseen merkittävät tiedot ovat riittävän kattavat myös rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksista johtuvien ehtojen ja rajoitusten osalta, jotta osakkeenomistajalla on tosiasiallisesti mahdollisuus arvioida hallintaoikeutensa pysyvyys ja sisältö ennen kaupantekoa.



5. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §) ja ikkunoiden kunnossapitovastuu (AOYL 4:2.2 §) – hallinnollinen taakka ja sääntelyn taso

Suomen Asianajajat ei vastusta vesikustannusten jakamista koskevaa sääntelyä, mutta pyysi aiemmassa lausunnossaan arvioimaan, onko sääntely tarpeen toteuttaa lain tasolla, koska yksityiskohtaiset muutokset edellyttävät palveluntarjoajilta resursseja ja voivat nostaa hallinnointikuluja. Suomen Asianajajat ei vastusta ikkunoiden kunnossapitovastuun täsmentämistä.

Suomen Asianajajat pyytää eduskuntaa arvioimaan, voitaisiinko vesikustannusten jakamista koskeva kysymys ratkaista lakia kevyemmällä ohjausmekanismilla, kuten ympäristöministeriön ohjeistuksella tai hyvän isännöintitavan suosituksilla.

6. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §) – tietosuoja

Hallituksen esityksessä ehdotetaan selvennettäväksi yhtiön oikeutta saada osakeluettelon osoite- ja syntymäaikatiedot ilman erillistä käyttötarkoituksen osoittamista. Henkilötietojen suojaa koskeva huomio on huomioitu lähinnä esityksen yleisperusteluissa. Suomen Asianajajat katsoo, että yleisperusteluissa tehtävä maininta ei ole riittävä tae osakkaiden tietosuojan toteutumiselle. Suomen Asianajajat pyytää eduskuntaa harkitsemaan, tulisiko lakitekstiin sisällyttää selkeä kirjaus käyttötarkoituksen rajoituksesta tai muusta mekanismista, jolla estetään osoitetietojen käyttäminen osakkaaseen kohdistuvaan häirintään.

7. Ainoan osakkeenomistajan päätöksenteko ilman yhtiökokousta (AOYL 6:1 §)

Suomen Asianajajat esittää aiempaan lausuntoonsa viitaten harkittavaksi tarkennus 6 luvun 1 §:ään siten, että ainoa osakkeenomistaja voi päättää yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvista asioista jo ennen kuin se on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Tilanne, jossa ainoa osakkeenomistaja ei voisi tehdä päätöksiä ennen rekisterimerkintää, voi käytännössä johtaa tarpeettomiin viivästyksiin erityisesti kiinteistöyhtiöiden rakennusvaiheessa tai yritysjärjestelyissä. Suomen Asianajajat pyytää eduskuntaa harkitsemaan tämän yksinkertaisen lisäyksen toteuttamista.

8. Hylätty irtaimisto

Hallituksen esityksessä ehdotetaan uusia säännöksiä, joilla yhtiö voi puuttua hallintaan otettuun huoneistoon tai yhtiön tiloihin jätettyyn omaisuuteen siten, että omistusoikeus siirtyy yhtiölle tietyin edellytyksin, ja jätteet tai arvoton omaisuus voidaan hävittää heti. Käytännössä osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätettyä omaisuutta koskevat kysymykset voidaan ratkaista hylättyä omaisuutta, löytötavaraa ja vahingonkorvausta koskevien oikeusohjeiden perusteella, eikä asiaa koskeva erityissääntely AOYL:ssa liene välttämätön.

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



9. Häätokeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osaakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Suomen Asianajajat toteaa, että hätäkeskustietojen luovuttaminen ei kuulu tämän hallituksen esityksen piiriin. Suomen Asianajajat pitää tärkeänä, että asia otettaisiin huomioon jo nyt tehtävässä asunto-osaakeyhtiölain muuttamisessa tai mahdollisessa erillisessä jatkovalmistelussa. Selvää on, että asiassa tulee ottaa huomioon sekä tiedonsaantioikeuden tarpeellisuus- ja suhteellisuusvaatimus että osakkaiden tietosuoja.

Hallintaanottooperusteen osalta näyttövelvollisuus normaalin asumisen rajoista poikkeamisesta sekä järjestysmääräysten rikkomisesta on yhtiöllä. Koska näyttövelvollisuus häiriöistä on huoneiston hallintaanottotilanteissa asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiöllä, ei sopimuksen purkamiseen tai hallintaanottomenettelyyn voida lähteä puutteellisen näytön perusteella.

Normaalitilanteessa yhtiö kerää näyttöä esimerkiksi haastattelemalla useita naapureita siitä, onko häiriöitä aiheutunut. Valitettavasti häiriötilanteissa naapureiden henkeen tai terveyteen kohdistuvat uhkaukset ovat yleistyneet, eikä heitä sen vuoksi välttämättä saada todistajiksi häätöä koskevaan oikeusprosessiin. Näytön puuttuessa ei hallintaanottomenettelyä voida käynnistää. Pahimmassa tapauksessa koko taloyhtiötä terrorisoivaa asukasta ei siten saada myöskään häädettyä. Tällä hetkellä vuokranantajilla tai asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöillä ei ole katsottu olevan oikeutta saada tietoja poliisin tietojärjestelmistä koskien poliisille tehtyjä ilmoituksia huoneistossa vietettävästä häiritsevästä elämästä tai poliisin tästä johtuvia käyntejä huoneistossa. Suomen Asianajajat katsoo, että lain hallintaanottoa koskevaan 8 lukuun voitaisiin ottaa säännös, jonka mukaan asunto-osaakeyhtiöllä olisi oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskisi vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohdissa säädetyn hallintaanottooperusteen näyttämiseksi.

Helsingissä 7. päivänä huhtikuuta 2026

SUOMEN ASIANAJAJAT

Niko Jakobsson
Pääsihteeri

LAATI

Asianajaja Vesa Rasinaho, Helsinki
Asianajaja Timo A. Järvinen, Uusikaupunki

Suomen Asianajajien lausunnot valmistellaan oikeudellisissa asiantuntijaryhmissä, joiden toiminnassa on mukana noin 150 asianajajaa. Tämä lausunto on valmisteltu yhtiöoikeuden asiantuntijaryhmässä.