

8.4.2026

Ympäristövaliokunta

HE 34/2026 vp

Jenni Valkama
Johtava lakiasiantuntija
Suomen Isännöintiliitto ry



isännöintiliitto



Suomen Isännöintiliitto ry

- Suomen Isännöintiliitto on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.
- Isännöintiliittoon kuuluu lähes 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.
- Suomessa on noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä ja näistä noin 55 000 käyttää ammattimaista isännöintiä. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Yksi isännöitsijä hallinnoi keskimäärin 100 miljoonan euron asuntovarallisuutta.
- Isännöintiliiton edustaja on ollut mukana muutoksia valmistelleessa työryhmässä. Isännöintiliitto kannattaa esitettyjä muutoksia suurimmalta osin.



Häiriöiden hallinta asunto-osakeyhtiössä

- Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on ainoa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty keino puuttua häiritsevään elämään ja muuhun yhteisten sääntöjen rikkomiseen. Hallintaanoton perusteita ei voi tulkita laajentavasti, mikä mahdollistaa sen, että häiriötilanteet saattavat pudota voimassa olevan lain hallintaanottooperusteiden ”väliin”
 - Esimerkiksi tilanne, jossa ”huumekämpässä” vierailevat tai sinne jopa väkivalloin pyrkivät asiakkaat aiheuttavat toistuvasti häiriötä ja turvallisuushukkaa
- Esityksessä esitetään uutta häiriötilanteissa sovellettavaksi tulevaa perustetta hallintaanotolle: **nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy**. Esitetty muutos on erittäin tärkeä, jotta voidaan nykyistä paremmin varmistaa, että häiriötä aiheuttavat asukkaat/osakkaat eivät pysty pitkäaikaisesti terrorisoimaan asunto-osakeyhtiöissä muiden asukkaiden asumisrauhaa ja – viihtyisyyttä.
- Lisäksi esitetään luovuttavaksi päätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräajasta. Muutos on kannatettava, jotta päätös ei ole tehoton esimerkiksi siitä syystä, että vastaanottaja välttelee tiedoksiantoa



Häiriöiden hallinta asunto-osakeyhtiössä

- Häiriötilanteiden hallinnassa ongelmaksi jäävät edelleen näyttökysymykset ja niihin liittyvät haasteet.
- Mahdollisessa hallintaanoton perusteiden olemassaoloa koskevassa oikeudenkäynnissä taloyhtiön pitää pystyä näyttämään toteen, että hallintaanottopäätöksen edellyttämä laissa säädetty peruste on olemassa, ja että moitittavalla menettelyllä on lain edellyttämällä tavalla vähäistä suurempi merkitys.
- Henkilötodistelu ainoana näyttönä lisää riskiä siitä, että edellä mainittuja seikkoja ei pystytä riittävällä tavalla näyttämään toteen ja taloyhtiö häviää juttunsa tuomioistuimessa, tai hallintaanottopäätöstä ei uskalleta lainkaan tehdä
 - Ongelmia mm. tilanteissa, joissa häiriöistä on näyttönä vain yhden naapurin kertomus, tai palaute häiriöistä on nimetöntä esimerkiksi siksi, että naapurit pelkäävät oman turvallisuutensa puolesta
- Isännöintiliiton näkemyksen mukaan taloyhtiöllä pitäisi olla oikeus saada tietoja hätäkeskusjärjestelmästä poliisin käynneistä huoneistossa. Tieto useista poliisin käynneistä häiriötilanteissa olisi tukemassa muuta mahdollista näyttöä ja voisi jopa ennaltaehkäistä asian etenemistä tuomioistuinkäsittelyyn.
- Lisäksi on varmistettava, että häätöasiat käsitellään tuomioistuimissa riittävän nopeasti.



Tupakoinnin aiheuttamat haitat ja niihin puuttuminen

- Esityksen mukaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja tai osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Esimerkiksi tupakkalain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen voisi laissa säädetyin edellytyksin olla huoneiston hallintaanoton peruste. Esitetty muutos on tärkeä, mutta ei yksin riittävä keino puuttua tupakoinnista aiheutuviin ongelmiin asunto-osakeyhtiöissä.
- Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamista koskeva esitys sisältää ehdotuksen oletusarvoisesta tupakointikiellosta asuinhuoneistoissa. Kielto koskisi esityksen mukaan myös jo voimassa olevia vuokrasuhteita.
- AHVL:n sinällään kannatettava muutos tulee johtamaan tilanteeseen, että asunnon vuokralainen ei saa polttaa asunnossaan, kun taas osakkeenomistajalla on oikeus tupakoida (ellei erikseen tupakkalain tai harvinaisen yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella kielletty). Tilanne johtaa käytännössä sekä tupakointikiellon valvonnan ongelmiin, että asukkaiden eriarvoiseen asemaan saman rakennuksen sisällä.
- Isännöintiliiton näkemyksen mukaan asunto-osakeyhtiölaissa tai tupakkalaissa on säädettävä oletusarvoinen tupakointikielto asuntojen sisätiloissa ja tarvittaessa myös parvekkeilla ja muissa ulkotiloissa.



Lyhytaikainen vuokraus

- HE sisältää esityksen uudesta lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvästä hallintaanottoperusteesta. Huoneiston hallintaanotto voi perustua jatkossa siihen, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa.
- Isännöintiliitto on kannattanut hallintaanottoperusteita täydennettäväksi siten, että perusteeksi lisätään rakennusluvan vastainen käyttö. Se toisi taloyhtiölle mahdollisuuden puuttua huoneistossa harjoitettuun toimintaan esimerkiksi silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on katsonut käytön olevan rakennusluvan vastaista ja määrännyt rakentamislain pakkokeinojen mukaisen velvoitteen ja uhkasakon myös taloyhtiölle.
 - HE:n mukaan viranomaisen taloyhtiöön kohdistama kehoitus ja uhkasakko voitaisiin ottaa huomioon sellaisena hättänä tai kustannuksena, joka mahdollistaa huoneiston hallintaanoton uudella perusteella.
- Keskeiset säännökset lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyen sisältyvät rakentamislain valmisteilla olevaan esitykseen. Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoitukset tulevat ilmeisesti perustumaan jatkossa majoitusvuorokausien lukumäärään. Epäselvää toistaiseksi on, miten varmistetaan rajoitusten riittävän tehokas valvonta (toiminnanharjoittajan oma kirjanpito keskeinen lähde majoitusvuorokausien lukumäärän selvittämisessä).
- Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on erittäin tärkeää seurata, miten uudet lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvät säännökset asunto-osakeyhtiölaissa ja rakentamislaisissa käytännössä soveltuvat.



Asunto-osakeyhtiöiden tulevaisuus

- Esitys sisältää erittäin tärkeitä keinoja sopeuttaa taloyhtiön toimintaa paremmin tilanteeseen, jossa käyttöä kaikille huoneistoille ei enää ole
 - Vastikeperusteen muuttamisen helpottaminen käyttötarkoituksmuutoksen yhteydessä
 - Selvitystila ja kiinteistön ja rakennusten luovuttamista koskevan menettelyn keventäminen
 - Omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskeva muutos
- Yhä useammin isännöinti törmää kuitenkin tilanteeseen, jossa koko taloyhtiön toiminnan jatkuminen on vaarantunut talouteen tai korjauksiin liittyvien haasteiden takia
 - Yhtiön rahoitusvaikeudet / lainan saantiongelmien voivat johtaa tilanteeseen, että peruskorjauksia ei pystytä tekemään
 - Osakkaiden maksuvaikeudet vaikuttavat suoraan yhtiön tuloihin



Asunto-osakeyhtiöiden tulevaisuus

- Ongelmaksi muodostuvat tilanteet, jossa taloyhtiötä ei pystytä hallitusti ajamaan alas, mutta vastikkeenmaksajien määrä vähenee
 - Yhtiömuotoinen osakkeenomistaja voi ajautua konkurssiin, ja konkurssi raueta varojen puutteessa
 - Osakkeiden arvo voi olla niin alhainen, että niistä hankkiudutaan eroon ”millä hinnalla hyvänsä”, eli käytännössä ne luovutetaan taholle, jolla ei ole aikomustakaan maksaa yhtiövastiketta
 - Osakkeenomistaja (esim. kuolinpesä) passiivinen, huoneisto käyttämättä ja vastikkeet maksamatta



- Perinteinen ratkaisu eli hallintaanotto ei auta, jos huoneistoa ei saada vuokrattua.
- Hallintaanottoa ei liene tarkoitettu pysyväksi ratkaisuksi ongelmatilanteissa.
- Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on välttämätöntä pohtia uusia lainsäädännöllisiä keinoja, joilla taloyhtiöiden toiminnan jatkumista voidaan nykyistä paremmin helpottaa myös haastavissa tilanteissa.
 - Mahdollisia keinoja voisivat olla esim. alasajoa koskevan päätöksenteon helpottaminen edelleen, osakkeiden siirtyminen taloyhtiölle maksulaiminlyöntien perusteella jne.



Vesikustannusten jakaminen mittarivikatilanteessa – säännöksen soveltaminen

- Huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuvan vesivastikkeen (vesimaksun) periminen on taloyhtiöissä koko ajan yleisempää. Vesimittareissa ilmenee vikoja käytännössä kohtalaisen usein. Käytännössä on epäselvää, miten vesimaksun suuruus määräytyy, jos mittarissa ilmenee vika, eikä sen osoittamia kulutuslukemia voida käyttää maksun perusteena.
- Esitys sisältää epäselvyyksien poistamiseksi erittäin tärkeän ehdotuksen vedestä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tilapäisesti luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella, jos huoneistokohtaiset mittauslaitteet ovat vikaantuneet
- HE: 3 luku 4a§ (muutosesitys kursivoitu): 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.*
- Voimaantulosäännöksen mukaan *”lain 3 luvun 4a§:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit”.*
- Voimaantulosäännöstä muutettava siten, että kaikissa yhtiöissä, joissa vesivastikkeen suuruus perustuu huoneistokohtaiseen mittaukseen, voidaan mittarivikatilanteessa tilapäisesti käyttää vastikkeen perusteena luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta



Isännöitsijäntodistusta koskeva asetuserluonnos

- Esityksen liitteenä on alustava valtioneuvoston asetuserluonnos osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta.
- Asetusermuutokset lisäävät käytännössä jossain määrin asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tiedonantovelvollisuutta.
- Käytännössä isännöitsijäntodistuksen tietoja ylläpidetään ammattimaisen isännöinnin piirissä suurelta osin isännöintiyrityksen käyttämässä ohjelmistossa ("isännöintijärjestelmä"). Jotta ylimääräinen manuaalinen työ pystytään välttämään, on tavoitteena, että ohjelmistotoimittajat tekevät järjestelmiinsä tarvittavat muutokset.
- Isännöintiala on vasta sopeutumassa huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton ja taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen ilmoitusvelvollisuuksien täyttämiseen. Muutosten toteuttaminen on vaatinut paljon myös ohjelmistotoimittajilta.
- Toivottavaa on, että isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen voimaantulossa otetaan ohjelmistojen muutostarve huomioon riittävän pitkänä siirtymäaikana.



Isännöintiä koskevat säännökset

- Esityksestä puuttuvat kokonaan isännöintiin liittyvää sääntelyä koskevat muutokset. Asunto-osakeyhtiölain muutoksia valmistellut työryhmä on pitänyt perusteltuna, että isännöintiä koskevan sääntelyn ja käytäntöjen kehittämistä arvioidaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina.
- Isännöintiliitto pitää tärkeänä sen varmistamista, että isännöintiä koskevat säännökset seuraavat aikaa ja toimintaympäristön muutoksia: asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin toiminta on monella tavalla erilaista, kuin isännöintiä koskevien säännösten säätämisen aikaan
- Isännöintiliitto esittää, että isännöintiä koskevia säännösmuutostarpeita tarkastellaan erillisessä hankkeessa

Jenni Valkama



Jenni.valkama@isannointiliitto.fi
+358 50 536 5154

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

