

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Satu Pentikäinen

Muistio

21.4.2026

Eduskunnan talousvaliokunta

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

1 Esityksen keskeinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi.

Osakehuoneiston hallintaanotto perusteita ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiö voi osakehuoneiston hallintaanotolla puuttua asuinhuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen, jos siitä aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Tarkoituksena on, että sääntelyllä ei ennalta kaavamaisesti rajoiteta sellaista lyhyt vuokrausta, josta ei aiheudu haittaa, eikä toisaalta sallita sellaista lyhyt vuokrausta, josta kustannusta tai haittaa tosiasiallisesti aiheutuu.

Lisäksi laissa ehdotetaan säädettäväksi osakehuoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan velvollisuudesta antaa yhtiölle tietoja huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Näin yhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää, onko lyhyt vuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi, ja kehen osakehuoneiston käyttäjään mahdollinen vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa.

Hallintaanotto perusteita ehdotetaan täydennettäväksi uudella häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen rinnastuvan erittäin painavan syyn perusteella. Ehdotuksen taustalla on se, etteivät nykyiset häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen liittyvät perusteet ole kaikissa tapauksissa riittävällä tavalla mahdollistaneet osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan silloin, kun osakkeenomistajan tai muun asukkaan menettelystä aiheutuu yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille vähäistä suurempaa asumishaittaa tai -häiriötä. Hallintaanotto perusteita ehdotetaan täydennettäväksi myös siten, että terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomisen voi olla peruste osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan.

Hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen

Postiosoite
Postadress

Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress

Meritullinkatu 10
00170 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

sähköisestä tiedoksiannosta, sekä mahdollistamalla yhtiön hallintaansa ottamaan osakehuoneistoon jääneen osakkeenomistajan irtaimiston käsittely yhtiön toimesta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Osakehuoneistojen käyttöön liittyvät osakkeenomistajien tarpeet ehdotetaan otettavaksi huomioon selventämällä päätöksen edellytyksenä olevan osakkeenomistajille aiheutuvan huomattavan vahingon arviointia sekä purkautuvan yhtiön nettovarojen jakoa. Päätöksenteon keventämisessä on puolestaan kyse erityisesti päätöksen edellytyksenä olevan riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksen keventämisestä. Laissa ehdotetaan lisäksi otettavaksi huomioon, että yhtiön kiinteistön ja rakennusten täysimääräistä kunnossapitoa ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa selvitystilaa koskevan päätöksen jälkeen. Tarkoitus on, että asunto-osakeyhtiö voi päättää toimintansa lopettamisesta hallitusti silloin, kun jatkamiselle ei enää ole edellytyksiä.

Rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin vastaamiseksi ehdotetaan poikettavaksi lain lähtökohtana olevasta suostumusvaatimuksesta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamiselle osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä eräissä tarkoin rajatuissa tilanteissa. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi omien osakkeiden hankintaa koskevaa päätöksentekomenettelyä, jotta mahdollistetaan osakkeenomistajien riittävä tiedonsaanti päätöksen vaikutusten arvioimiseksi.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin ja asukkaisiin liittyvät konkurssin vaikutukset osakehuoneistojen hallintaan otettaisiin paremmin huomioon. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että päätösvalta asunto-osakeyhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi lähtökohtaisesti yhtiökokouksella ja että laissa otettaisiin nykyistä paremmin huomioon asunto-osakeyhtiön erityispiirteinä olevat osakkeiden tuottama hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus. Asunto-osakeyhtiöillä ei ole mahdollista ratkaista kaikkia asunto-osakeyhtiön konkurssiin mahdollisesti liittyviä, kuten yhtiön kiinteistöomaisuuden arvottomuudesta ja konkurssipesän varattomuudesta johtuvia, ongelmia.

Nykyiset asunto-osakeyhtiölain yleiset säännökset yhtiön uudistuksista ja osakkeenomistajan muutostöistä ovat lähtökohtaisesti riittävät sähköautojen latauspisteiden asentamisen kannalta. Latauspisteiden asentamista voidaan jossakin määrin edistää säätämällä laissa kustannustenjaossa noudatettavasta perusteesta silloin, kun yhtiöjärjestyksessä ei määrätä yhtiövastikeperusteesta latauspisteiden asentamisesta hyötävien osakehuoneistojen osalta. Esityksessä ehdotetaan, että kulut jaetaan tasan latauspisteen tai siihen liittyvän käyttöoikeuden saaneiden osakkeenomistajien kesken. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että jokainen latauspisteen tai sellaiseen käyttöoikeuden saava maksaisi uudistuksesta yhtä paljon.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa lain tulkintaa ja selventää toimintatapoja.

2

Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Samalla oikeusministeriö asetti seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä. Työryhmän toimeksiannon mukaisena

tavoitteena oli vastata pääministeri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin. Hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittujen tarpeiden lisäksi tavoitteena oli muutoinkin arvioida lain toimivuutta ja esittää tämän perusteella tarvittavia muutoksia sääntelyn ajantasaistamiseksi. Työryhmän toimeksiantona oli laatia mietintönsä hallituksen esityksen muotoon. Työryhmän toimikausi oli 5.1.2024–31.5.2025.

Työryhmän mietintö julkaistiin 15.8.2025. Mietintö ja muut valmisteluasiakirjat ovat saatavilla valtioneuvoston hankesivulla hankenumera OM119:00/2023, asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen. Mietinnöstä järjestettiin laaja lausuntokierros 15.8.–10.10.2025. Mietinnöstä pyydettiin lausuntoa 118 taholta (ministeriöt, valtion virastot ja laitokset, tuomioistuimet, yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat). Lausuntoja saatiin yhteensä 111. Oikeusministeriö julkaisi saadusta lausuntopalautteesta tiivistelmän.

Hallituksen esitys on valmisteltu oikeusministeriössä mietinnön ja lausuntopalautteen pohjalta. Lainsäädännön arviointineuvosto antoi esityksestä lausunnon 9.3.2026. Jatkovalmistelun aikana mietinnössä tunnistettuja sääntelyvaihtoehtoja on täydennetty muilla pienemmillä muutosehdotuksilla.

3

Esityksen vaikutukset

Esityksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa taloyhtiöön, sekä sen osakkaisiin ja asukkaisiin. Vaikutusten keskinäiset suhteet ja yhteisvaikutukset riippuvat kustakin taloyhtiöstä, osakaskunnasta ja omistussuhteista.

Ehdotuksilla pyritään selkeyttämään oikeustilaa ja yhtäältä helpottamaan yhtiön päätöksentekoa niin, että siitä erityisesti yhtiön johdolle aiheutuvat selonottokustannukset pienenevät ja osakkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat. Ehdotetut muutokset voivat parantaa yhtiön toiminnan tehokkuutta ja ennakoitavuutta. Lisäksi vaikutuksia voi olla pitkällä aikavälillä kiinteistöjen asianmukaiseen ylläpitoon ja näin myös yhtiön sekä rakennusten käyttöikään.

4

Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.10.2026.