

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

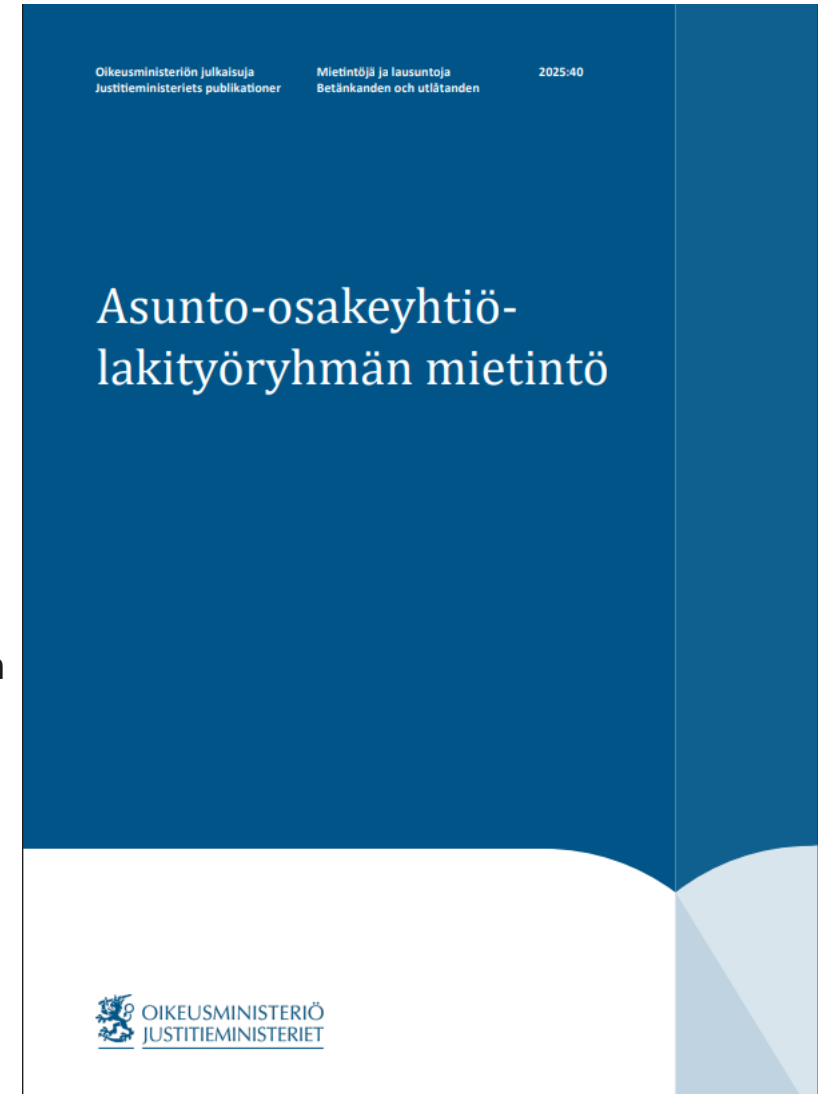
Erityisasiantuntija Satu Pentikäinen

Esityksen sisältö

1. Valmistelu
2. Esityksen sisältö
3. Keskeiset vaikutukset
4. Voimaantulo

1. Valmistelu

- Asunto-osakeyhtiölaki on ollut voimassa 15 vuotta ja lakia on sen voimassaoloaikana muutettu useampia kertoja
- Hallitusohjelmassa useampia asunto-osakeyhtiölakiin liittyviä kirjauksia:
 - helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa
 - helpotetaan taloyhtiöiden hallittua alasajoa
 - helpotetaan sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin
 - varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin
 - päivitetään asunto-osakeyhtiölaki
- Oikeusministeriön työryhmä ja seurantaryhmä lain ajantasaistamiseksi 1/2024-6/2025
- Mietintö julkaistu 15.8.2025
- Lausuntokierros 8-10/2025



2. Esityksen sisältö: keskeiset ehdotukset

1. Häiriötilanteisiin puuttuminen ja hallintaanotto

- Täydennetään osakehuoneiston hallintaanottoperusteita uudella häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen rinnastuvan erittäin painavan syyn perusteella
- Täydennetään osakehuoneiston hallintaanottoperusteita terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomiseen liittyvällä perusteella
- Tehostetaan hallintaanottomenettelyä mm. sähköisiä tiedoksiantoja koskevilla säännöksillä ja mahdollistamalla yhtiön hallintaansa ottamaan osakehuoneistoon jääneen osakkeenomistajan irtaimiston käsittely yhtiön toimesta

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

- Täydennetään osakehuoneiston hallintaanottoperusteita uudella asuinhuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen liittyvällä perusteella; arvioitavaksi tulee, aiheutuuko lyhytvuokrauksesta yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa
- Säädetään osakehuoneiston toisen käyttöön (esim. lyhytvuokraus) antaneen osakkeenomistajan tietojenantovelvollisuudesta yhtiölle. Osakkeenomistajan olisi huolehdittava, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta.

3. Taloyhtiön hallittu alasajo

- Selvennetään ja kevennetään päätöksentekoa yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja omaisuuden luovuttamisesta
- Helpotetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamista osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa
- Selvennetään yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevaa sääntelyä
- Otetaan asunto-osakeyhtiölaissa nykyistä paremmin huomioon asunto-osakeyhtiön konkurssin erityispiirteet

4. Sähköautojen latausmahdollisuuden asentaminen

- Nykyiset asunto-osakeyhtiölain yleiset säännökset yhtiön uudistuksista ja osakkeenomistajan muutostöistä ovat lähtökohtaisesti riittävät sähköautojen latauspisteiden asentamisen kannalta
- Säädetään kustannustenjaossa noudatettavasta perusteesta (tasajako) silloin, kun yhtiöjärjestyksessä ei määrätä yhtiövastikeperusteesta latauspisteiden asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta

Esityksen sisältö: muut ehdotukset

- Ehdotetaan lisäksi muita ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtäviä muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa lain tulkintaa ja selventää toimintatapoja
- Ehdotukset perustuvat pääosin yhtiökäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ilmenneihin muutostarpeisiin. Muutokset koskevat mm.
 - osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista
 - osakehuoneistossa käynnin järjestämistä yhtiön toimesta
 - osakkeiden lunastusmenettelyä (mm. määräosan luovutus lähtökohtaisesti lunastuksen piiriin)
 - yhtiön kunnossapitovastuuta ikkunoista
 - osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuutta muutostyönsä osalta
 - osakkeenomistajan huolenpitovastuuta käytettävissään olevista tiloista; sekä
 - erityistä tarkastusta.

3. Keskeiset vaikutukset

- Esityksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa taloyhtiöön, sekä sen osakkaisiin ja asukkaisiin
- Vaikutuksia yhtiön toiminnan tehokkuuteen, kuten taloudellisen aseman turvaamiseen ja päätöksenteon helpottamiseen, sekä yhtiön toimintaympäristöön.
- Vaikutusta mm. osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ja sen ennakkointiin
- Vaikutusten keskinäiset suhteet ja yhteisvaikutukset riippuvat kustakin taloyhtiöstä, osakaskunnasta ja omistussuhteista

4. Voimaantulo

- Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.10.2026.

Kiitos

Satu Pentikäinen, erityisasiantuntija

satu.pentikainen@gov.fi

Puh. 029 5150 282

