

Eduskunnan talousvaliokunnalle
TaV@eduskunta.fi
Asia: HE 34/2026 vp

KIRJALLINEN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa eduskunnan talousvaliokunnalle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta. Kuluttajaliitto esittää kohteliaimmin seuraavat huomiot:

Kuluttajaliitto on antanut neuvontaa asunto-osakeyhtiöön ja asuinhuoneistojen huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä vuodesta 2003 lähtien.

Kuluttajaliitto pitää esitystä yleisesti kannatettavana ja katsoo sen sisältävän osakkaiden kannalta tarpeellisia muutosehdotuksia sekä lain tulkintaa helpottavia täsmennyksiä lain maallikkolukijoita ajatellen.

Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Vesikustannusten kattamista koskevaan säännökseen ehdotetaan lisättäväksi maininta vesivastikkeen perinnästä luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella tilapäisesti sen ajan, kun mittaria ei voida käyttää laskutuksen perusteena. **Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta, koska se selventää tilannetta asunto-osakeyhtiön osakkaina ja hallituksen jäseninä olevien maallikoiden kannalta.**

Voimassa olevan säännöksen toisen momentin mukaan osakkeenomistajalle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Kuluttajaliitto huomauttaa, että myös huoneiston asukkaalla tulisi olla oikeus saada tiedot veden kulutuksesta yhtiöltä.

Jos veden laskutus tapahtuu tasauslaskutuksella, vuokralaisen voi käytännössä olla hankalaa saada osakkeenomistajalle maksamaansa vesiennakkoa takaisin, mikäli hän on kuluttanut vähemmän vettä kuin on ennakkomaksussa maksanut. Kuluttajaliiton saamien neuvontayhteydenottojen perusteella palauttamistilanteissa tieto ennakkomaksua pienemmästä kulutuksesta ei aina kulje osakkeenomistajalta vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen ei välttämättä saa hänelle kuuluvaa palautusta.

Kuluttajaliitto ehdottaa säännöstä täydennettäväksi niin, että osakehuoneiston asukkaalle olisi pyynnöstä ja maksutta annettava tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Tällöin asukas voisi tarvittaessa varmistua kulutuksensa todellisesta tasosta ja oikeudestaan ennakkomaksun palautukseen.

Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Esityksessä ehdotetaan lisättäväksi asunto-osakeyhtiölakiin nimenomainen säännös, jonka mukaan

yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen ikkunat.

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta. Kuluttajaliitto on neuvontatyössään kohdannut runsaasti ikkunoiden kunnossapitovastuuta koskevia ongelmatilanteita. Ehdotettu kunnossapitovastuun jakotapa on teknisesti tarkoituksenmukainen ja helpottaa osakkeenomistajan asemaa.

Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksestä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytystä tietä yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta osakkeenomistajan tiedonsaannin parantamisesta erittäin kannatettavana, sillä se voi helpottaa kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuun selvittämistä ja ehkäistä osakkaan ja yhtiön välisiä riitoja.

Kuluttajaliiton asunto-osakeyhtiön liittyvistä neuvontayhteydenotoista suuri osa liittyy siihen, että asunto-osakeyhtiön tiedotus on puutteellista. Kuluttajaliitto katsoo, että tulevassa lainvalmistelussa yhtiöitä tulisi vahvemmin velvoittaa tiedottamaan yhtiön asioista ja osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuksia tulisi lisätä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Esityksen mukaan osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyisivät kuukauden kuluttua siitä, kun osakkeenomistaja on saanut pesänsähoitajalta tiedon yhtiön asettamisesta konkurssiin. Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyisi samana ajankohtana ilman irtisanomisaikaa.

Kuluttajaliitto huomauttaa, että ehdotus muuttaisi vuokrasopimuksen päättymisen osalta nykytilaa merkittävästi ja heikentäisi vuokralaisten asemaa. Nykyisin on katsottu, että vuokralaisen vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa ei pääty asunto-osakeyhtiön konkurssin myötä (KKO 1995:173). Lisäksi ehdotus poikkeaa vuokralaisen suojaksi säädetyistä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisajoista, joita noudatetaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

Kuluttajaliitto toivoo, että vuokralaisen suojaksi harkittaisiin esimerkiksi kolmen kuukauden irtisanomisaikaa. Tällöin vuokralaisella olisi käytettävissään kohtuullinen aika uuden asunnon tai muun tilan hankkimiseksi sekä huoneiston hallinnan luovuttamiseksi konkurssipesälle.

Kuluttajaliitto kannattaa muilta osin ehdotettua sääntelyä konkurssiin asettamisen vaikutuksista osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Vuokralaisten tupakointikielto asettaa vuokralaiset ja osakkaat eriarvoiseen asemaan

Esityksessä ei ehdoteta asunto-osakeyhtiön oikeudesta päättää tupakointikiellosta osakehuoneistossa. Sen sijaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (HE 33/2026 vp) on

esitetty tupakointikieltoa. Lakiehdotuksen mukaan tupakointi vuokrahuoneistossa tai siihen kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa olisi kiellettyä, jollei siihen ole saatu vuokranantajan lupaa.

Mikäli tupakointi kielletään lailla vain vuokralaisilta, asettaisi tämä taloyhtiöissä asuvat osakkaat ja vuokralaiset eriarvoiseen asemaan. Kuluttajaliitto katsoo, että tupakointikiellon määräämisen edellytyksiä tulisi tarkastella tupakkalain valmistelun yhteydessä.

Helsingissä 22.4.2026

Kuluttajaliitto ry
Viivi Kuosa, juristi, OTM