

Eduskunnan talousvaliokunnalle

HE 34/2026 vp – asunto-osakeyhtiölaki

Vuokralaisen tiedonsaanti taloyhtiön konkurssissa sekä osakkaan oikeus saada huoneistoa koskevat tutkimus- ja kuntoraportit

Hallituksen esityksen HE 34/2026 vp tavoitteena on selkeyttää asunto-osakeyhtiölain sääntelyä muun muassa hallittua alasajoa ja konkurssia koskevissa tilanteissa. Vuokralaisen näkökulmasta esitykseen jää kuitenkin aukko, joka koskee tiedonsaantia taloyhtiön konkurssissa. Samassa kokonaisuudessa nousee esiin myös osakkaan oikeusturva tilanteissa, joissa taloyhtiö on teettänyt huoneiston kuntoa ja kunnossapitoa koskevia tutkimuksia tai kartoituksia.

Esityksessä todetaan, ettei konkurssin alkamisesta ole säädetty erikseen edes osakkeenomistajille. Tämä heijastuu suoraan vuokralla asuviin, joiden tiedonsaanti jää käytännössä sattumanvaraiseksi. Esitys ei sisällä säännöksiä, jotka turvaisivat vuokralaiselle oikeuden saada tieto asunto-osakeyhtiön konkurssista.

Vuokralainen ei ole taloyhtiön sopimuskumppani, eikä taloyhtiön hallituksella tai isännöitsijällä ole nimenomaista lakisääteistä velvollisuutta tiedottaa vuokralaisia yhtiötä koskevista yhtiöoikeudellisista menettelyistä. Osakas, joka on vuokrannut huoneistonsa, ei ole itse konkurssissa eikä hänelle synny konkurssiin perustuvaa tiedonantovelvollisuutta vuokralaiseen nähden. Konkurssipesällä ei puolestaan ole laissa säädettyä velvollisuutta tiedottaa vuokralaisille konkurssin alkamisesta. Tämän seurauksena vuokralainen voi jäädä täysin tietämättömäksi yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja sen vaikutuksista asumiseen.

Tiedon puuttuminen ei ole vain muodollinen ongelma. Vuokralainen ei pysty ennakoimaan, mihin vuokra maksetaan, kuka vastaa huollosta ja kunnossapidosta tai millä aikataululla asumiseen liittyviä ratkaisuja tehdään. Epävarmuus heikentää asumisturvaa ja lisää ristiriitoja tilanteessa, johon vuokralainen ei ole voinut itse vaikuttaa.

Samaan kokonaisuuteen liittyy osakkaan tiedonsaantioikeus huoneistoa koskevissa kysymyksissä. Taloyhtiö teettää käytännössä yhä useammin huoneistokohtaisia ja rakennuskohtaisia tutkimuksia, kuten kuntotutkimuksia, kosteus- ja sisäilmakartoituksia sekä muita kunnossapitoa koskevia selvityksiä. Osakkaan oikeusturvan ja vastuunjaon näkökulmasta on olennaista, että osakkaalla on oikeus saada käyttöönsä häntä koskevan huoneiston kuntoa ja kunnossapitovastuuta koskevat raportit silloin, kun ne on teetetty taloyhtiön toimesta. Ilman tätä tietoa osakas ei voi arvioida vastuitaan, velvollisuuksiaan eikä myöskään omaa vuokranantaja-asemaansa vuokralaiseen nähden.

Tilanne korostuu konkurssien ja taloudellisten kriisien yhteydessä, joissa vastuiden selkeys ja ajantasainen tieto ovat keskeisiä riitojen ehkäisemiseksi. Mikäli osakas ei saa taloyhtiön teettämiä huoneistoa koskevia raportteja, ja vuokralainen ei saa tietoa konkurssista tai toimivasta asiointitahosta, syntyy helposti ketju, jossa tieto ei kulje kummallekaan osapuolelle.

Tiedottamista ja tiedonsaantia koskevien oikeuksien vahvistaminen olisi hallinnollisesti kevyt mutta oikeusturvan kannalta merkittävä muutos. Lakiin tulee kirjata isännöitsijälle velvollisuus tiedottaa asukkaita yhtiön konkurssista. Samanlainen tiedotusvelvollisuus osakkaille tulee olla taloyhtiön teettämien huoneistoa koskevien tutkimus- ja kuntoraporttien osalta.

Valiokunnan tulisi arvioida, miten nämä tiedonsaantia koskevat puutteet voidaan korjata osana HE 34/2026 vp:n jatkokäsittelyä, jotta sekä vuokralaisten että osakkaiden oikeusturva toteutuu myös taloyhtiön poikkeuksellisissa tilanteissa.

Helsingissä 22.4.2026

Anne Viita
toiminnanjohtaja
Vuokralaiset ry
Lisätietoja: puh. 0505883483
anne.viita@vuokralaiset.fi