

22.4.2026

Eduskunnan talousvaliokunta

Asia: HE 34/2026

**HE 34/2026 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-
OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto**Lakimuutosesitys pääosiltaan kannatettava**

Kiinteistöliitto kiittää mahdollisuudesta osallistua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseen oikeusministeriön asettamassa työryhmässä ja hyvästä yhteistyöstä työryhmässä. Hallituksen esitys nojautuu pitkälti työryhmän esittämään mietintöön.

Hallituksen esitys sisältää lakimuutosesityksiä, joilla huomioidaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisesta taloyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiölaki muodostaa perustan yli 92 000 asunto-osakeyhtiön hallinnoinnille. Lain 2010 voimaantulleesta kokonaisuudistuksesta on kulunut jo aikaa ja lain soveltamiskäytännössä on ilmennyt monia lain tarkennustarpeita. Välttämättömiin muutostarpeisiin on vastattu lukuisin asunto-osakeyhtiölain täsmämuutoksina. Kiinteistöliitto on aktiivisesti nostanut esiin tarvetta laajemmalle ajantasaistamisesta koskevalle tarkastelulle.

Kiinteistöliiton mukaan lakimuutosesitys on pääosiltaan kannatettava ja toisi toteutuessaan kaivattua täsmennystä moniin lain soveltamisessa ilmenneisiin tulkintatilanteisiin ilman resursseja kuormittavia oikeudenkäyntejä. Pidämme

22.4.2026

tärkeänä myös isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä sääntelevän valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010) ajantasaistamista esitetyin tavoin. Kannatamme riittävän pitkää siirtymäaika lakimuutoksen voimaantulolle ja pidämme voimaantulotavoitetta 1.10.2026 riittävänä.

Huomionarvoista on, että merkittävä osa varsinkin pienemmästä asunto-osakeyhtiökannasta on osakkaiden omatoimisen hallinnoinnin varassa. Kiinteistöliitto pitääkin tärkeänä sitä, että laki perusteluineen on mahdollisimman selkeä ja siten tukee mahdollisuuksia selviytyä tavanomaisten hallinnointitehtävien hoidosta ilman asiantuntija-apua. Hallituksen esitys vastaa tähän tavoitteeseen nähdäksemme kohtuullisen hyvin.

Muutostarpeet lyhyesti

Vaikka hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi on pääosiltaan kannatettava, nostamme esiin lyhyesti seuraavat merkittävimmät välittömät muutostarpeet esitykseen:

- 1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava.
- 2) Tupakointiin voitava puuttua tehokkaammin. Yhtiöjärjestykseen otettavasta tupakointikiellosta parvekkeelle sekä käyttö- ja hallintaoikeuspihoille tulee voida päättää nykyistä kevyemmin eli edes 2/3 määräenemmistöpäätöksin.
- 3) Sääntelyesitys on riittämätön lyhytvuokrauksen osalta. Esitystä on selkiytettävä ja/tai muutettava a) lisäämällä hallintaanottooperusteeksi rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö, b) keventämällä yhtiöjärjestykseen otettavan lyhytvuokrauskiellon päätösvaadetta 2/3 määräenemmistöpäätöksellä tehtäväksi sekä c) säätämällä lyhytvuokrausta harjoittavalle velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

Perustelut muutostarpeille

1) Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta parannettava

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä parantaa poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta. Tarve hätäkeskusjärjestelmän tietojen saamiseen yhtiölle ja näiden tietojen perusteella oikeudenkäynnissä tarvittavan näytön kokoamiseen on kriittinen.

Häiriöiden määrä on lisääntynyt asumisessa merkittävästi. Usein on kyse tilanteesta, johon liittyy huumeet ja/tai väkivallan uhka, eivätkä naapurit näin ollen uskalla tehdä häiriöilmoituksia nimellään. Silloin, kun naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö hallintaanottooperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta. Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta on parannettava, jotta häiriöihin voidaan puuttua riittävällä tavalla ja siten turvata muille asukkaille asumisrauha sekä asumisen turvallisuus.

22.4.2026

Kiinteistöliitto esittää seuraavaa lisäystä asunto-osakeyhtiölain 8. lukuun:

”Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 8 luvun 2 §:n 1 momentin 5, 6 ja 7 kohdissa säädetyn hallintaanottoperusteen näyttämiseksi.”

Lisäysehdotuksessa on huomioitu vireillä olevan asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteydessä esitetyt muutokset 8 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisiin hallintaanottoperusteisiin.

Jos muutosta ei katsota mahdolliseksi toteuttaa eduskuntakäsittelyn yhteydessä, tulee erillinen lainvalmistelu käynnistää viivytyksettä, jotta lakimuutos saataisiin voimaan vielä tällä hallituskaudella.

2) Tupakointiin voitava puuttua tehokkaammin

Tupakointikiellon lisääminen yhtiön yhtiöjärjestykseen edellyttää tällä hetkellä kaikkien osakkaiden suostumuksen (KKO 2008:7). Päätöksentekovaadetta voidaan pitää kohtuuttoman tiukkana ja valitettavan usein taloyhtiön ainoaksi keinoksi rajoittaa tupakointia esimerkiksi parvekkeilla tai käyttöoikeuspihoilla jää tupakkalain 79 §:n mukaisen kunnan terveys- ja suojeluviranomaisen määräämän tupakointikiellon hakeminen. Viranomaiskiellon hakeminen kuormittaa taloyhtiöiden hallintoa ja aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia.

Kiinteistöliitto on vaatinut tupakointikieltosäätelyn kehittämistä jo pitkään vaatimalla ensisijaisesti tupakkalain 78 §:n mukaisen tupakointikiellon laajentamista siten, että tupakointi olisi kielletty suoraan lain perusteella moniasuntoisten asuntoyhteisön parvekkeilla ja mm. hallinta- ja käyttöoikeuspihoilla. Lisäksi tupakointikiellon rikkomisesta tulisi säätää seuraamukseksi nykyistä uhkasakkoa kevyemmin asetettavissa ja toimeenpantavissa oleva viranomaisen määräämä laiminlyöntimaksu. Tupakkalain muutos on tällä hetkellä valmisteltavana sosiaali- ja terveysministeriössä. Lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta tuoreeltaan esitetty tupakointikielto-olettaja on erittäin kannatettava uudistus.

Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa tehokkaan vaihtoehdon tupakointikieltosäätelyn kehittämiseksi, jos tupakkalain 78 §:n mukaista lakisääteistä tupakointikieltoa ei katsota perustelluksi laajentaa. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan yhtiöjärjestykseen otettavasta parveke- sekä käyttöoikeus- ja hallintaoikeuspihojen tupakointikielloista tulisi voida päättää nykyistä kevyemmällä päätösvaateella eli edes 2/3 määränemmistö päätöksin.

3) Lyhyt vuokrausta koskevat muutostarpeet

Viikolla 18 annetaan rakentamislain muutosta koskeva hallituksen esitys (ns. rakentamislain korjaussarja II), joka sisältää myös säädösehdotukset lyhyt vuokrauksen rakennusoikeudellisesta sääntelystä.

22.4.2026

Asunto-osakeyhtiölakiin kaavaillut, lyhyt vuokraukseen vaikuttavat muutosesitykset ovat lähtökohtaisesti kannatettavia, mutta eivät tarjoa riittäviä työkaluja taloyhtiöille hallita lyhyt vuokrauksen aiheuttamia haittoja.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain (8:2§) mukaan hallintaanottoon oikeuttaa vain se, että huoneistoa käytetään oleellisesti vastoin *yhtiöjärjestyksestä* ilmenevää käyttötarkoitusta. Esitämme, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin asunnon sallitun käytön ja lyhyt vuokrauksen sisällön määräytyvän rakentamislain (vireillä olevan muutoksen yhteydessä tapahtuvan) määrittelyn mukaisesti. Lisäksi esitämme edellä mainittua hallintaanotto perustetta muutettavaksi siten, että jatkossa ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulisi olla hallintaanotto peruste.

Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhyt vuokrauksen aiheuttamiin haittoihin tulee vahvistaa helpottamalla yhtiöjärjestykseen otettavan lyhyt vuokrauskiellon päätöksentekoa. Kiellosta tulee voida päättää kaikkien osakkaiden suostumuksen sijasta 2/3 määräenemmistöpäätöksin.

Lyhyt vuokrausta harjoittavalle tulee säätää myös velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhyt vuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT