



HE 34/2026 vp – asunto-osakeyhtiölain muutos

Eduskunnan talousvaliokunta 22.4.2026

Jenni Hupli, lakiasiainjohtaja, VT

Kannatamme lähtökohtaisesti esitystä

- Kiitämme mahdollisuudesta osallistua lainvalmisteluun asetetussa työryhmässä
- Esitetyt täsmämuutokset asunto-osakeyhtiölakiin ovat lähtökohtaisesti kannatettavia
- Erityisen tärkeää on parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua asumishäiriöihin



Muutostarpeet

Asumisrauhaa turvattava tehokkaammin

- Esitetyt lakimuutokset tuovat keinoja asumishäiriöiden hallintaan vain vähän
- Vakavien asumishäiriöiden määrä on lisääntynyt. Puuttuminen on mahdotonta, jos näyttöä häiriöistä ei ole
- Poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta parannettava lakimuutoksella. Ehdotus:

”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”



Tupakointikieltopäätöksentekoa helpotettava

- Yhtiöjärjestykseen otettava tupakointikielto edellyttää kaikkien osakkaiden suostumuksen (KKO 2008:7)
- Taloyhtiöt ovat olleet pakotettuja hakemaan hallinnollisesti kuormittavia ja kalliita viranomaisen määräämiä tupakointikieltoja
- Muutostarve: Yhtiöjärjestykseen otettavasta tupakointikiellosta parvekkeille sekä käyttö- ja hallintaoikeuspihoille voitava päättää edes 2/3 määräenemmistöpäätöksin



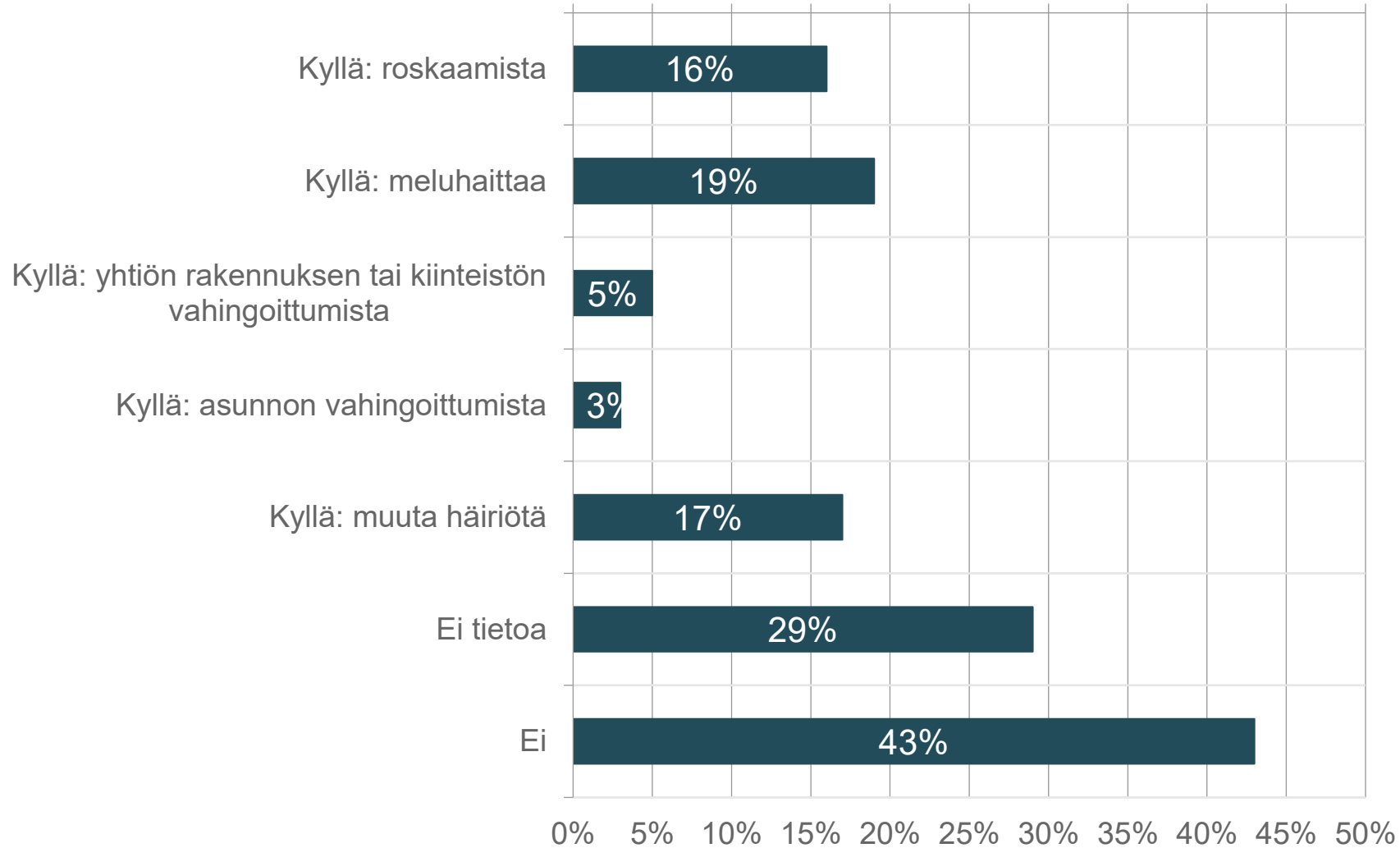
Lyhyt vuokrauksen osalta tarvitaan muutosta

- Lyhyt vuokrauksen osalta esitys on riittämätön. Muutostarpeet asunto-osakeyhtiö lakiin:
 - Hallintaanoton tulisi olla mahdollinen rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella
 - Lyhyt vuokrauskiellosta yhtiöjärjestykseen tulee voida päättää kevyemmin eli edes 2/3 määräenemmistöpäätöksin
 - Lyhyt vuokrausta harjoittavalle tulee säätää velvollisuus ottaa vakuutus lyhyt vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen varalta



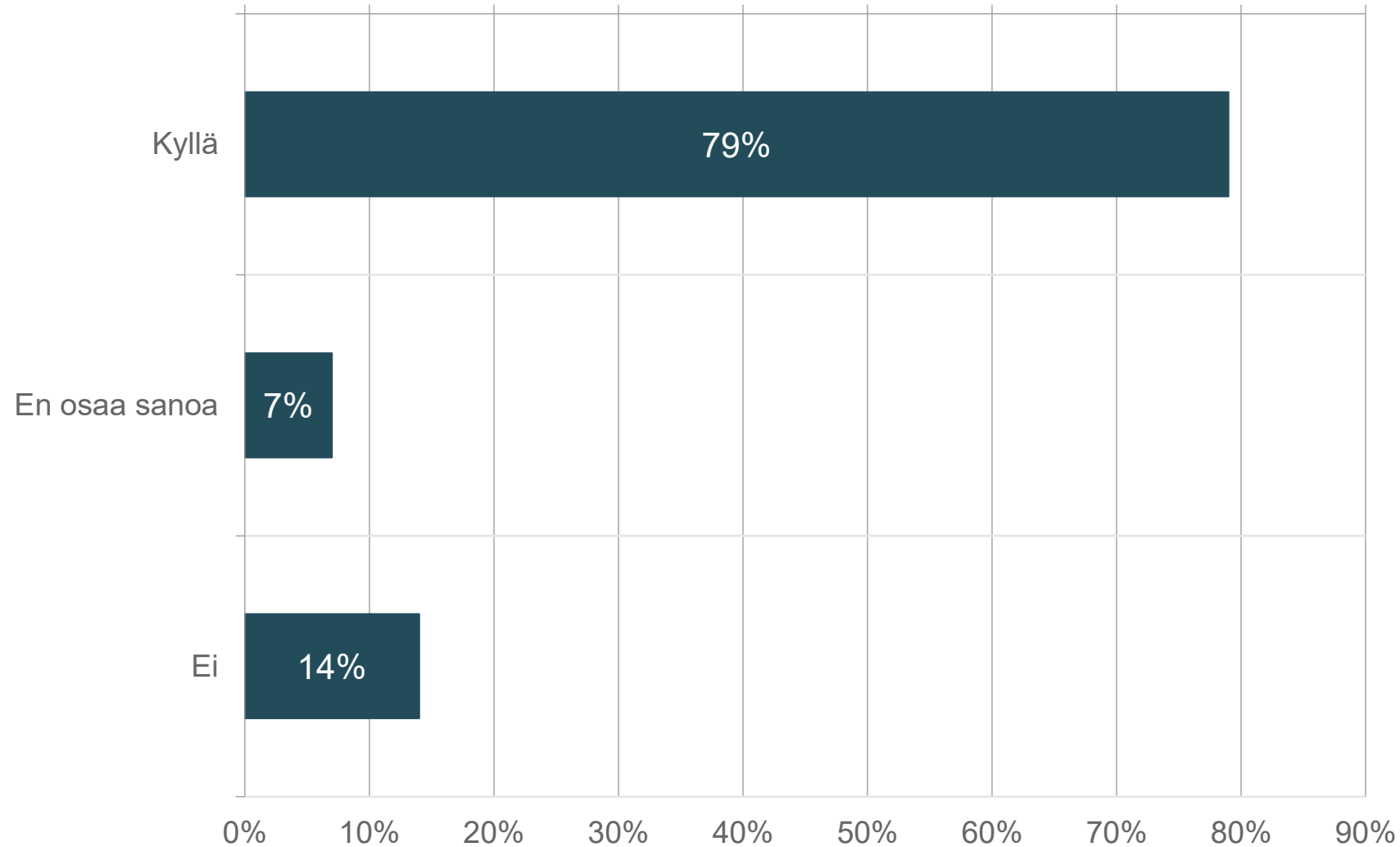
Onko lyhyt vuokrauksesta taloyhtiössäsi aiheutunut haittaa tai vahinkoa?

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenkysely 5. – 24.11.2025: Vastaajien määrä: 2766, valittujen vastausten lukumäärä: 3648



Tulisiko taloyhtiön itse voida päättää lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta tai kieltämisestä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä?

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenkysely 5. – 24.11.2025: Vastaajien määrä: 2817



Kiitos!

Kiinteistöliitto

- Kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio
- 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä). Jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä
- 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



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO