

13.11.2025

Asunto-osakeyhtiölain tulevat muutokset – mitä isännöinnin pitää tietää?

Jenni Valkama
Johtava lakiasiantuntija
Isännöinti





Lakimuutosten valmistelu

- Työryhmän mietinnöstä lausuntokierros 8-10/2025
- 108 lausuntoa, vaihtelevasti lausuttu eri teemoista
- Jatkovalmistelun jälkeen eduskuntakäsittelyyn keväällä 2026 – vko 13 (?)
- Painopistealueina hallitusohjelmaan kirjatut teemat, kuten
 - Häiriötilanteiden hallinta
 - Taloyhtiön hallittu alasajo / toiminnan lopettaminen
 - Lyhyt vuokraus
- Lain ajantasaistaminen ja käytännön soveltamisen helpottaminen
- Valikoidut teemat esillä tänään



Hallittu alasajo ja toiminnan lopettaminen



Vastikeperusteen muuttaminen huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa

Suostumusvaatimus esitetään poistettavaksi

Perusteen muuttamiseen vaaditaan 4/5 kannatus kaikista osakkeista (pl. muutoksen kohteena olevan huoneiston omistajan osakkeet)



Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Omien osakkeiden **vastikkeettomaan** hankintaan sovelletaan jatkossa 18 luvun säännöksiä

- Päätöksenteko
- Hankkimispäätöksen sisältö
- Osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus

Enemmistö päätös, jos osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta erääntyntä yhtiövastiketta eikä yhtiölainaosuutta

- Muuten määräenemmistö päätös



Selvitystila ja yhtiön omaisuuden luovuttaminen

- 4/5 määräenemmistön kannatuksella selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai rakennuksen luovuttaminen mahdollista jo nyt
- Tavoitteena varmistaa, että päätös selvitystilasta ja luovutuksesta **olisi käyttökelpoinen keino yhtiön toiminnan päättämiseksi** silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuu huomattavaa vahinkoa osakkeenomistajille
- Muutoksia erityisesti huomattavan vahingon arviointiin, riippumattoman asiantuntijan lausuntovaatimukseen, kunnossapitovastuun rajoittamiseen



Asunto-osakeyhtiön konkurssi

- Yhtiökokous päättää konkurssiin hakeutumisesta
 - Hallitus vain kiiretilanteessa
- Selvennetään konkurssimenettelyn toteuttamista ja **varmistetaan osakkeenomistajien ja asukkaiden vähimmäissuoja** yhtiön omaisuuden siirtyessä konkurssipesän hallintaan
 - Osakkeenomistajien hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus **lakkaavat 1kk kuluttua** siitä, kun pesänhoitaja antanut tiedon tuomioistuimen päätöksestä
 - Myös asukkaan oikeus lakkaa samalla – osakkeenomistajalla tiedonantovelvollisuus





Lyhytaikainen vuokraus

Uusi hallintaanottooperuste

- **Lyhytvuokrauksesta aiheutuvat asuinkäytöstä poikkeavat merkittävät lisäkustannukset tai merkittävä haitta**
- Aina edellytetään rikkomukselta vähäistä suurempaa merkitystä
- Yhtiön sisäisten järjestys- tai lyhytvuokrausta koskevien sääntöjen merkitys arvioinnissa
- Rakentamislaki toistaiseksi ennallaan → muutos vireillä, eduskuntaan vko 5/2026



Vuokranantajan velvollisuus myötävaikuttaa vahinkojen selvittämiseen

- Velvollisuus myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen huoneiston käyttäjältä, jos tämä on aiheuttanut vahinkoa
- Yhtiölle luovutettava esim.
 - Vuokralaisen tunniste- ja yhteystiedot
 - Tiedot vahinkotapahtumasta
 - Tiedot siitä, miten lyhytvuokraus on järjestetty
- Helpompi kohdistaa korvausvaatimus vahinkotilanteessa
- Mahdollisuus arvioida paremmin osakkaan oman huolellisuusvelvoitteen täyttämistä ja mahdollista korvausvastuuta





Häiriötilanteiden hallinta

Muutokset hallintaanottooperusteisiin ja -menettelyyn

- Uusi peruste: häiritsevään elämään ja järjestyksrikkomuksiin rinnastuva erittäin painava syy
- Täydennys:
 - Kun osakkeenomistaja tai asukas ei noudata, mitä **terveyden** tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
 - Esim. tupakkalakiin perustuvan tupakointikiellon rikkominen
- Päätöksen tiedoksiannon määräaika 60pv poistuu → annettava tiedoksi viipymättä
- Säännökset sähköisestä tiedoksiannosta





Osakkaan tiedonsaantioikeus

Osakkaan tiedonsaantioikeus

- Osakkaalle oikeus saada viipymättä jäljennös osakehuoneistoon koskevasta yhtiöllä olevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä
 - Huoneiston käytön ja kunnossapidon kannalta
 - Niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin kannalta
- Merkitystä voi olla esim.
 - Kunto- ja vahinkoraportit, korjaustapaehdotukset
 - Valvojan lausunnot ja huomautukset
 - Korjaussuunnitelmat, rakenne- ja LVI-piirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat
 - Häiriöilmoitukset
- Ei velvollisuutta laatia uusia raportteja, tietosuojasyistä tarvittaessa luovutettava henkilötiedot / salassa pidettävät tiedot peitettynä
- Oikeus periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu





Lunastusmenettely

Lunastusmenettelyyn useita muutoksia

- Osakkeiden murto-osan luovutus lunastuksenalaiseksi
- Valtionperintönä läheisen saamat osakkeet lunastusoikeuden ulkopuolelle
- Velvollisuus osakkeen saajalle ilmoittaa hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot viivytyksettä
- Hallituksen ilmoitusvelvollisuuden täydentäminen (MML:lle tehtävät ilmoitukset)
- Lunastushinnan maksaminen edellytykseksi arvontaan osallistumiselle, kun useita lunastajia
- Lunastushinnan maksamisen edellytysten täydentäminen säännökseen

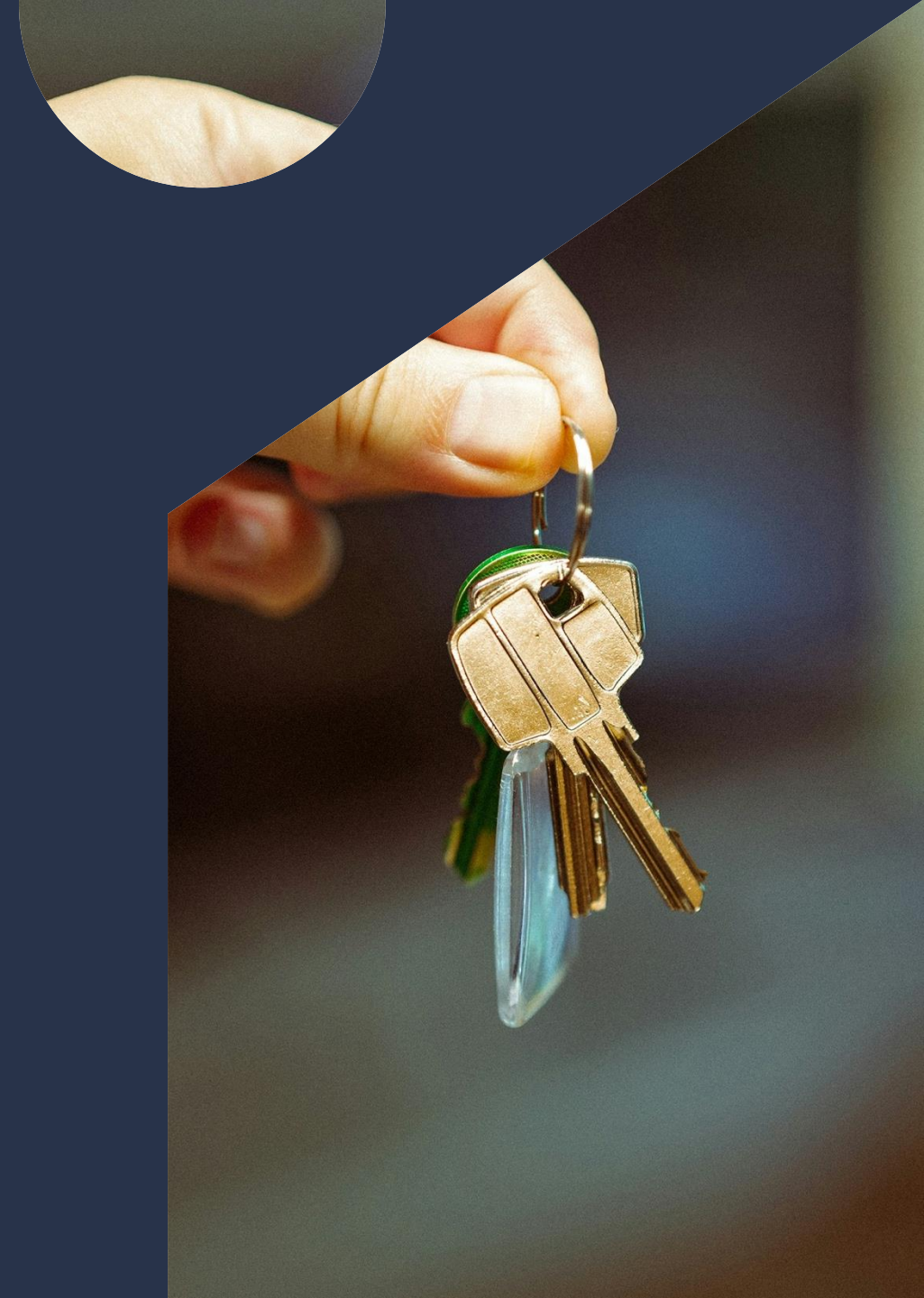




Yhtiön oikeus päästä huoneistoon

Osakehuoneistoon pääsy

- Peruslähtökohta ennallaan: käynti järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä
- Jos ei saada sovittua osakkaasta tai haltijasta johtuvasta syystä, käynti voidaan toteuttaa **kohtuullisen ajan kuluttua** vastausajan päättymisestä
 - Pitää varata riittävästi aikaa vastata asiassa
 - Käynti mahdollinen, jos käyntiajankohdasta ilmoitettu etukäteen
- Yhtiölle velvollisuus ilmoittaa käynnistä, kun käyty ilman sopimista





Isännöitsijäntodistus

Muutokset isännöitsijäntodistukseen

- **Tieto osakeluetteloon merkitystä omistajasta** mainittava kunnes osakeryhmällä sähköinen omistajamerkintä
- Kiinteistön **rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset**
- **Pyynnöstä merkittävä** todistukseen tieto siitä, kuinka monessa huoneistossa osakkeenomistaja asuu rekisteritietojen perusteella
 - Yhtiön käytettävissä olevat rekisteritiedot
- Maininta **asbesti- ja haitta-ainekartoituksista**
 - Jo tehdyt kartoitukset
- Maininta yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä **olennaisista tutkimuksista ja korjauksista**
- Tieto **yhtiön vakuutuksista**
 - Kaikki vakuutukset, ei vain omaisuusvakuutukset



Isännöitsijäntodistus

- Tieto **uudiskohteen vakuuksista**
 - Rakentamisvaiheen vakuus
 - Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus
 - Suorituskyvyttömyysvakuus
- **Osakeryhmäkohtainen ennakorahastointiosuus**
- **Maksetut vastike-ennakot**
- Tarvittaessa maininta **”poikkeavasta” vastikkeenmaksuvelvollisuudesta**
 - Uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokustannukset
 - Latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen kustannukset
- Tieto osakeautopaikoista yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella
 - Yhtiön hallintaoikeus perustuu kirjattuun vuokra- tai käyttöoikeuteen / rekisteröityyn rasitteeseen tai yhteisjärjestelyyn



Mitä muuta?

- Yhtiön tiedonsaantioikeuden varmistaminen MML:lta
- YK kutsutapaan ja osallistumisoikeuteen selvennystä
- Ikkunoiden kunnossapitovastuu kokonaisuudessaan yhtiöllä
- Yhtiön oikeus tilojen tyhjentämiseen hylätystä irtaimistosta
- Vesikustannusten jakaminen mittarivikatilanteessa
- Osakkaan huolenpitovelvollisuus käytettävissään olevista tiloista, joista ei määrätty YJ:ssä / muuten sovittu
- Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta
- Erityinen tarkastus
- Osakeanti
- Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen
- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu
- Osakkeenomistajan vastuu vain osaa osakkaista hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kunnossapitokustannuksista
- Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus: vastikeolettamaksi vastikeperusteen puuttuessa osakkeiden lukumäärä, tasajako mahdollinen





Muutokset mahdollisia... stay tuned!



jenni.valkama@isannointiliitto.fi

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos