

LEXIA

Legal Excellence

LEXIA

Legal Excellence

Asumisen ajankohtaiswebinaari

Asunto-osakeyhtiölain muutokset

- Muutosehdotuksista yleisesti
- Lyhyt vuokraus
- Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta
- Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen
- Osakehuoneistoon pääsy
- Hallintaanotto
- Sähköautojen latauspisteet

- Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella
- Lunastuslauseke
- Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta
- Yhtiökokousta koskevat säännökset
- Vain osaa osakkaista hyödyttävät uudistukset
- Osakkaiden tiedonsaanti
- Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta
- Erityinen tarkastus
- Yksittäisiä nostoja

Muutosehdotuksista yleisesti

- HE annettu eduskunnalle 26.3.2026 ja lakimuutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.10.2026.
- Muutoksilla pyritään muun muassa:
 - Parantamaan osakkaiden oikeuksia ja vaikutusmahdollisuuksia.
 - Helpottamaan kustannusten ja vastuiden ennakkointia.
 - Tehostamaan taloyhtiöiden toimintaa ja kiinteistöjen ylläpitoa.
 - Antamaan paremmat keinot puuttua ongelmatilanteisiin.
 - Selkeyttää lyhytaikaisen vuokrauksen pelisääntöjä.
 - Helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa.
- Tarkoituksena on varmistaa, että muutosten myötä asunto-osakeyhtiölaki vastaa tämän päivän asumisen ja toimintaympäristön tarpeita.

Lyhytvuokraus

Nykytila

- Käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määrättyjä osakehuoneistoja käytetään nykyisin yhä useammin eri tavoin järjestettyyn lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.
- Laissa ei ole erikseen otettu huomioon tällaiseen toimintaan liittyviä tarpeita.
- Puuttuminen mahdollisiin ongelmiin edellyttää sitä, että taloyhtiöllä on keinot puuttua lyhytvuokraukseen, josta aiheutuu sellaista vähäistä suurempaa lisäkustannusta tai muuta haittaa, joita muut osakkeenomistajat eivät ole velvollisia sietämään.
- Lyhytvuokraustoimintaan voi liittyä haasteita esimerkiksi vahingonkorvauksen saamisen osalta vahingonaiheuttajan selvittämisessä.

Osakehuoneiston hallintaoikeus

- Lisäys hallintaanoton perusteisiin: asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella.
 - Rikkomuksella tulee olla edelleen vähäistä suurempi merkitys.
- Ehdotuksen tavoitteena on, että hallintaanotosta tulisi keino puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuvaan haittaan.

Osakkaan huolellisuus- ja tiedonantovelvollisuus

- Lisäys osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskevaan pykälään: huoneiston toisen käyttöön antaneella osakkeenomistajalla tulee olla tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta.
 - Esim. lyhytvuokralaisen tunniste- ja yhteystiedot.
- Tarkoituksena selkeyttää nykyistä oikeustilaa.

Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Nykytila

- Yhtiön omien osakkeiden hankkimisella tarkoitetaan tilanteita, joissa osakkeenomistajat luovuttavat osakkeita vapaaehtoisesti yhtiölle.
- Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta on jätetty vastikkeellista osakkeiden hankintaa koskevan erityissääntelyn ulkopuolelle, koska sitä ei ole pidetty varojenjakona.
 - Päätetään yhtiökokouksessa normaalien toimivaltasääntöjen mukaisesti (käytännössä tavallisella enemmistöllä).
 - Ongelma: Vaikka hankinta on muodollisesti vastikkeeton, sillä on usein taloudellisia vaikutuksia muihin osakkaisiin.

Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Soveltamisalan muutokset

- Omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskeva soveltamisalan rajoitus ehdotetaan poistettavaksi.
- Mahdollistaa taloyhtiön hallituksen valtuuttamisen päättämään hankinnasta.
- Päätöksessä on jatkossa kuvattava vaikutukset vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.
 - Tavoitteena selkeämpi päätöksenteko ja parempi tiedonsaanti osakkeenomistajille.

Päätöksenteko ja mitätöinti

- Päätöksenteko mahdollista yksinkertaisella enemmistöllä, jos osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai yhtiölainaosuutta.
- Osakkeiden mitätöinnistä päättää yhtiökokous.
 - Mitätöinti edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Nykytila

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen/vastikeperusteen muuttaminen on tällä hetkellä vaikeaa, sillä:

- Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.
- Lisäksi vaaditaan osakkeenomistajan suostumus muun muassa, kun muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi tai lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan.
- Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen tulee harvoin kyseeseen.
- Ongelma: Huoneistojen arvoa ja käytettävyyttä on vaikea parantaa, vaikka alueellisen kehityksen ja yhteiskunnan rakennemuutosten johdosta eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoille ei välttämättä ole enää tarkoituksenmukaista käyttöä eikä kysyntää.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

- Osakkaiden suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita kun;
 - muutoksen yhteydessä vastikeperuste yhdenmukaistetaan vastaamaan muita saman käyttötarkoituksen huoneistoja; ja
 - yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä.
- Tarkoittaisi sitä, että yksittäinen osakas ei voisi estää muutosta, joka on yhtiön kaikkien osakkaiden kannalta hyväksyttävissä.

Edellytykset ja suojamekanismit

- Muutoksen tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta.
 - Korotettu määräenemmistö varmistaa, että päätös on kaikkien kannalta hyväksyttävä.
 - Muutoksen kohteena oleva osakas jätetään enemmistölaskennan ulkopuolelle (etu- ja vaikutusvalta huomioiden).

Osakehuoneistoon pääsy

Nykytila

- Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.
- Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.
- Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.
- Osakehuoneistojen lisäksi yhtiössä voi käytännössä olla muitakin tiloja, joita osakkeenomistajat hallitsevat yhtiössä päätetyn mukaisesti.
 - Sääntelyssä ei ole otettu huomioon yhtiön edustajan oikeutta päästä tällaiseen tilaan.

Osakehuoneistoon pääsy

Käynnistä sopiminen korostuu

- Lakiin täsmennetään velvollisuus sopia käynnin ajankohdasta ensisijaisesti.
 - Oikeus päästä huoneistoon selkeytyy.
 - Yhtiön edustajan oikeutta päästä huoneistoon täsmennetään, niissä tilanteissa, kun sopua ei synny.
- Tarkoituksena on varmistaa hyvän yhtiökäytännön toteutuminen paremmin.
- Muutoksena myös yhtiön edustajan pääsy osakkeenomistajan käytössä olevaan, mutta yhtiön hallinnassa olevaan tilaan.

Ilmoitusvelvollisuus laajenee

- Uutena vaatimuksena ilmoitus on jätettävä, jos käynnistä ei ole sovittu etukäteen.
- Parantaa osakehuoneiston osakkaan ja haltijan tiedonsaantia.

Nykytila

- Hallintaanottoa koskevat voimassa olevan lain säännökset vastaavat sisällöltään pitkälti aiemmin voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia.
- Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus hakea kunnalta tupakointikieltoa asukkaiden hallinnassa oleviin tiloihin.
 - Osakehuoneisto voidaan ottaa tupakoinnin perusteella taloyhtiön hallintaan, jos laissa säädetyt hallintaanoton edellytykset täyttyvät.
 - Kuitenkin, jos tupakoinnista ei ole odotettavissa kohtuutonta haittaa, rajoittaa tupakointikielto esitöiden mukaan perusteettomasti osakkaan hallintaoikeutta.
- **Päätösten tiedonanto**
 - Sähköinen tiedoksiannon käyttäminen on tällä hetkellä oikeudellisesti epävarmaa.
 - Varoitus sekä yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta on annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa, mutta määräaika voi kuitenkin olla tarpeettoman lyhyt silloin, kun tiedoksianto edellyttää erityisiä toimenpiteitä.

Osakehuoneiston hallintaanoton perusteet laajenevat

- Voidaan puuttua myös vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, joka jää tällä hetkellä voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle.
- Ei enää rajoitu vain perinteiseen “häiritsevään elämään”.
 - Nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy.
- Sääntelyä selvennetään niin, että terveyden säilyttämisen vastainen toiminta kuten tupakointikiellon rikkominen voisivat olla hallintaanoton perusteena.

Tiedoksianto uudistuu ja täsmentyy

- Nimenomainen mahdollisuus toimittaa varoitus ja hallintaanottopäätös sähköisesti, esimerkiksi sähköpostitse tai muulla sovitulla viestintäkanavalla.
 - Ei kuitenkaan tilanteissa, joissa lähettäjä tietää tai hänen olisi pitänyt tietää, ettei vastaanottaja kykene käyttämään sähköisiä viestintävälineitä.
- Tiedonsaannin varmistamiseksi sähköisen tiedoksiannon yhteydessä edellytetään lisäksi erillisen herätteen lähettämistä, kuten tekstiviestiä toiseen viestintäkanavaan.
- Hallintaanottopäätös annettava tiedoksi viipymättä, eikä erillisiä määräaikoja enää säädetä.

Sähköautojen latauspisteet

Nykytila

- Latauspisteen asentaminen toteutetaan yhtiökokouksen tavallisella enemmistöpäätöksellä ja kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella kun kysymys on osakashallinnassa ja/tai yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista.
- Mikäli latauspisteiden asentamiseen ei saada yhtiökokouksen enemmistöä, tai jos asennus halutaan toteuttaa vain osalle autopaikoista, hanke voidaan toteuttaa osakasvähemmistön hankkeena.
 - Edellyttää määräenemmistöpäätöstä.
 - Ei saa loukata yhdenvertaisuusperiaatetta.
 - Yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta.

Sähköautojen latauspisteet

Keskeiset muutokset

- Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös, joka selventää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen liittyvien kustannusten jakoa tilanteissa, joissa yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä vastikeperusteesta.
- Latauspisteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kustannukset jaetaan niiden osakkaiden kesken, joille uudistus tuottaa etua.
 - Käytännössä kustannukset kohdistetaan vain niille osakkaille, jotka ovat suostuneet hankkeeseen tai joiden huoneistoihin hanke liittyy, mikä helpottaa latausratkaisujen toteuttamista taloyhtiöissä.
- Uusi sääntely mahdollistaa kustannusten perimisen ilman, että yhtiöjärjestyksestä tarvitsee muuttaa tai siinä olisi nimenomainen määräys vastikeperusteesta.

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Nykytila

- Kaavamääräysten mukaan autopaikat voidaan sijoittaa yhtiön ulkopuoliselle kiinteistölle.
 - Pysäköinti voidaan tällöin järjestää siten, että useat taloyhtiöt tai kunta omistavat maa-alueen ja muut taloyhtiöt vuokraavat aluetta oman paikoituksensa järjestämiseen.
- Nykyisen lain tulkinnan mukaan autopaikat eivät voi olla osakashallinnassa erillisessä kiinteistössä tai rakennuksessa.
 - Vuokra-, rasite- tai osakeomistus ei yksin riitä osakashallinnan perusteeksi.
 - Erillisissä kiinteistöissä tai rakennuksissa hallittuja autopaikkoja ei voida osoittaa asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä osakkeiden perusteella hallittavaksi.
- Ongelma: Käytäntö on siirtynyt yhteisiin pysäköintiratkaisuihin, mutta lain tulkinta perustuu edelleen yhtiön omaan kiinteistöön tai rakennukseen.

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Autopaikkaosakkeet myös yhtiön kiinteistön ulkopuolella

- Lakia ehdotetaan täydennettäväksi sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa.
 - Perusteena mm. vuokra-/käyttöoikeus, rasite, yhteisjärjestely tai erillinen yhtiö.
- Rajauksien tavoitteena varmistaa autopaikkaoikeuden selkeys ja pysyvyys sekä turvata hallinta myös omistajanvaihdoksissa.
- Hallintaperusteen ilmentävä yhtiöjärjestyksestä ja isännöitsijäntodistuksesta.
- Mahdollistaa ns. osakeomistuksen “ketjuttamisen”, jossa asunto-osakeyhtiö toimii välikätenä autopaikkayhtiössä.
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen tavanomaisella määräenemmistöllä olisi mahdollista, kun osakkeiden hallintaoikeus muutetaan kohdistumaan aiempaa ominaisuuksilta vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Lunastuslauseke

Nykytila

- Ei ole tällä hetkellä riittävän selvää, milloin lunastusoikeus koskee murto-osan luovutusta.
 - Yhtiön johdolla ei ole käytännössä keinoja arvioida sitä, tapahtuuko määräosan luovutus aidossa tarkoituksessa vai lunastuslausekkeen kiertämiseksi.
- Lain olettam sääntöjen perusteella lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai osake on saatu testamentin perusteella.
- Lunastusoikeuden laajuutta koskevissa asunto-osakeyhtiölain olettam säännöissä ei ole otettu erikseen huomioon valtion perintönä saamien asunto-osakkeiden luovuttamista perittävän läheiselle.

Lunastusoikeuden soveltamisalan selkeyttäminen

- Lunastusoikeuden ehdotetaan koskevan nimenomaisesti myös osakkeiden murto-osaisia luovutuksia, mikä selventää nykyistä epäselvää oikeustilaa.
- Perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja koskevaa poikkeusta laajennettaisiin siten, että lunastusoikeutta ei ole myöskään tilanteessa, jossa läheinen saa osakkeet valtionperintönä.

Lunastusmenettelyn sujuvoittaminen ja täsmentäminen

- Yhtiön tiedonsaanti ja määräaikojen laskenta säilyisivät pääosin ennallaan, mutta sääntelyä selkeytettäisiin lunastusilmoituksen ja tarvittavien tietojen osalta.
- Menettelyä täsmennettäisiin hallituksen tiedonantovelvollisuuden osalta, usean lunastajan tilanteiden sekä lunastushinnan maksamisen edellytysten osalta.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Nykytila

- Laissa ei ole nimenomaista säännöstä kunnossapitovastuun jaosta osakkeenomistajan muutostyön osalta.
- Pääsäännön mukaan yhtiö vastaa sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin laissa säädetään.
- Lähtökohta muutosten kunnossapidossa on siis se, että osakehuoneistoa kulloinkin hallitseva osakas vastaa muutoksen kunnossapidosta, jos muutos ei rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Osakkeenomistajan muutostöitä koskevan kunnossapitovastuun ja kustannustenjaon selkeyttäminen

- Nykytilaa täsmennetään: osakkeenomistaja vastaa tekemänsä tai edellisen omistajan tekemän muutostyön kunnossapidosta ja muutostyön myöhemmin aiheuttamista kunnossapitotarpeista ja aiheutuvista kuluista.
- Nykyistä oikeustilaa vastaavasti pääsäännöstä voidaan poiketa, kun osakkaan muutostyö rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja yhtiö on voinut valvoa muutostyön toteuttamista siten kuin laissa säädetään.
- Tarkoituksena ei ole vaikuttaa osakkeenomistajan mahdolliseen vahingonkorvausvastuuseen.
- Myöskään ilmoitusvelvollisuutta ei laajenneta.

Yhtiökokousta koskevat säännökset

Nykytila

- Lain mukaan jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.
- Osallistumisen edellytyksenä on kuitenkin, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.
- Lain mukaan kirjallinen kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa.
- Yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.
- Nyt epäselvyyttä siitä, kuinka mainintaa yhtiön tiedossa olevasta osakkeenomistajan yhteystiedosta olisi tulkittava yhtiökokouksekutsua lähetettäessä.
- Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi ja kotikunta, osakkeiden lukumäärä osakelajeittain ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

Yhtiökokousta koskevat säännökset

Yhtiökokousta koskevia säännöksiä selvennetään

- Oikeus osallistua yhtiökokoukseen kuuluu yksiselitteisesti sille, joka on merkitty osakkeenomistajaksi osakeluettelon tai osakehuoneistorekisteriin yhtiökokousta edeltävänä päivänä.
- Yhtiökokouskutsu toimitetaan osakehuoneistorekisterissä olevien yhteystietojen perusteella, eikä osakkeenomistajan erillinen ilmoitus ole ainoa tapa ylläpitää yhteystietoja.
- Yhtiö voi valita käytetäänkö toimittamiseen posti- vai sähköpostiosoitetta.
- Yhtiökokouksessa nähtävillä olevista osakastiedoista poistetaan kotikuntavaatimus ja täsmennetään, että esillä on osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin.

Vain osaa osakkaista hyödyttävät uudistukset

Nykytila

- Laissa säädetään ainoastaan ”uudistusta varten” perittävästä yhtiövastikkeesta siitä hyötyviltä osakkailta, eikä oteta kantaa siihen, miten tällaisen uudistuksen käytöstä tai kunnossapidosta myöhemmin aiheutuvat kustannukset jaetaan.
- Nyt epäselvyyttä siitä, miten myöhempien kulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta.
- Isännöitsijäntodistusta on tarpeen täydentää siten, että siitä käy ilmi myös osakkaan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen kustannusten kattamiseksi.

Vain osaa osakkaista hyödyttävät uudistukset

Vain osaa osakkaista hyödyttävät yhtiössä tehdyt uudistukset

- Sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiövastiketta peritään vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta.
 - Koskee sekä toteutuskuluja että käyttö- ja kunnossapitokuluja.
 - Myös tavanomaisen tason ylittävien uudistusten kohdalla (AOYL 6:33) kustannuksista vastaavat vain uudistukseen suostuneet osakkaat.
- Tavoitteena yhdenvertaisuus kustannusten jaossa.

Osakkeenostajan tiedonsaanti

- Isännöitsijäntodistukseen lisätään tieto kustannusvastuista.
 - Tiedot koskevat toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokuluja.
- Tarkoituksena varmistaa ostajan riittävä informaatio.

Nykytila

- Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty osakkeenomistajan tiedonsaantioikeudesta erityisesti yhtiökokouksessa tapahtuvan kyselyoikeuden käytön ja hallituksen päätösten osalta.
- Laissa ei säädetä erikseen osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto osakehuoneistoon koskevista yhtiöllä olevista asiakirjoista.
- Lain soveltamisessa on tullut vastaan tilanteita, joissa osakkeenomistajalla on ollut perusteltu tarve mainittuja keinoja pidemmälle menevälle, mutta asiakirjojen saaminen on sen johdosta, etteivät perusteet asiakirjan antamiselle käy ilmi laista.
- Tarve tiedonsaannin selkeyttämiseksi.

Tiedonsaantioikeuden laajennus

- Oikeus saada tieto hallituksen päätösten lisäksi huoneistoa koskevista asiakirjoista.
 - Koskee asiakirjoja, joilla merkitystä käytön, kunnossapidon tai kustannusten arvioinnissa.
 - Mahdollisuus saada jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta.
- Tarkoituksena varmistaa riittävät tiedot osakkaan oikeuksien ja velvollisuuksien arviointiin.

Tiedonsaannin rajat ja käytännöt

- Ei jatkuvaa oikeutta tutustua kirjanpitoon reaaliaikaisesti.
 - Ei velvoita yhtiötä laatimaan uusia asiakirjoja.
 - Kirjanpitoa ja taloustietoja voidaan avata osakkaille jälkikäteen.
- Yhtiökohtaiset käytännöt mahdollisia.

Tietosuoja

- Salassa pidettäviä henkilötietoja ei luovuteta.
- Myös sopimuskumppaneiden luottamukselliset tiedot suojataan.
 - Tiedonsaanti ei saa vaarantaa yhtiön toimintaa.

Kustannukset

- Asiakirjojen toimittamisesta voidaan periä kohtuulliset kulut.
 - Kulut liittyvät lähinnä tietojen rajaamiseen tai muokkaamiseen.
- Sähköinen toimittaminen yleensä maksutonta.
 - Maksu ei saa estää tiedonsaantioikeuden käyttöä.

Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä omaisuudesta

Nykytila

- Ei nimenomaisia säännöksiä, minkälaisiin toimiin ja miten yhtiö voi ryhtyä osakkeenomistajien yhtiön tiloihin jättämän omaisuuden suhteen.
 - Aiheuttaa tarpeetonta epäselvyyttä toimintatavoista.
- Laissa ei myöskään säännöksiä siitä, miten yhtiön hallintaan otettuun huoneistoon jääneen omaisuuden suhteen on meneteltävä tilanteissa, joissa osakas tai asukas on vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta eikä enää käytä huoneistoa.
 - Asiaa voidaan tarkastella häätöä koskevien yleissäännösten perusteella.
- Perusteltua arvioida, tulisiko asunto osakeyhtiölaissa säätää menettelytavoista edellä kuvatuissa tilanteissa.

Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Omaisuuteen puuttuminen

- Mahdollistettaisiin omaisuuteen puuttuminen silloin, kun omaisuudesta on merkittävää haittaa tilojen käytölle.
 - Yhtiön hallintaan ottaman osakehuoneiston osalta koskisi vain tilanteita, joissa asukas olisi vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta.
- Yhtiölle asetettaisiin pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus yhtiön hallintaan otettuun osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta.
- Ehdotus koskisi kaikenlaista omaisuutta, ei vain vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta.
- Sääntely perustuisi molemmissa tapauksissa siihen, että omistusoikeus omaisuuteen siirtyisi tietyin edellytyksin ja tietyssä määräajassa yhtiölle.

Erityinen tarkastus

Nykytila

- Erityistä tarkastusta koskeva asunto-osakeyhtiölain sääntely vastaa sisällöltään pitkälti osakeyhtiölain sääntelyä.
 - Epäselvänä on pidetty, mihin ajankohtaan erityinen tarkastus voi enintään ulottua.
 - Etenkin erityisen tarkastuksen määrittämisestä koskevan hakemuksen jättämisen ja päätöksen välisen ajankohdan arviointia on pidetty epäselvänä.
- Lain selkeä lähtökohta on, että yhtiö vastaa erityisen tarkastajan palkkiosta ja muista tarkastuksen kuluista.
 - Käytännössä on kuitenkin esiintynyt tilanteita, joissa yhtiöt ovat kieltäytyneet maksamasta kustannuksia, jolloin tarkastajalle voi syntyä riski palkkion saamatta jäämisestä.

Erityinen tarkastus

Säätelyn täsmennykset

- Säätelyä päivitetään vastaamaan osakeyhtiölain muutoksia.
 - Tarkastus voi koskea enintään yhtiökokoukseen ulottuvaa ajanjaksoa.
 - Mahdollistetaan ennakko tai vakuus tarkastajan palkkiolle.
 - Luovutaan mahdollisuudesta velvoittaa hakija korvaamaan yhtiön kuluja.
- Palvelee erityisesti vähemmistöosakkeenomistajien tiedontarvetta sekä tukee vahingonkorvausvaatimusten arviointia ja esittämistä.

Johdon velvollisuudet

- Johdolle nimenomainen velvollisuus avustaa tarkastajaa.
- Laiminlyönti voi johtaa seuraamuksiin.
 - Tarkastajan lausunnossa arvioidaan velvollisuuden toteutuminen.

Yksittäisiä nostoja 1/2

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

- Osakeluettelon julkisuutta koskevaan säädökseen ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös yhtiön oikeudesta saada osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta tai syntymäajasta. Yhtiön ei osoite- tai syntymäaikatietoa pyytäessään tarvitsisi erikseen osoittaa näiden tietojen käyttötarkoitusta.

Vesikustannusten jakaminen

- Vesikustannusten kattamista koskevaan säännökseen ehdotetaan lisättäväksi maininta vesivastikkeen perinnästä luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella tilapäisesti sen ajan, kun mittaria ei voida käyttää laskutuksen perusteena.

Kunnossapitovastuu ikkunoista

- Ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta pitää kunnossa rakenteiden ja eristeiden ohella myös osakehuoneistojen ikkunat, sisältäen ikkunarakenteen sisäosat.

Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

- Ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen.

Yksittäisiä nostoja 2/2

Osakeanti

- Osakeantia koskevaa momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokouksen päättämä osakeantivaltuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta.

Hallituksen oikeus mitättömyskanteen nostamiseen

- Hallituksen oikeutta mitättömyskanteen nostamiseen selvennetään poistamalla maininta hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

- Keskinäisille kiinteistöosakeyhtiölle säädettäisiin asunto-osakeyhtiötä vastaava vahingonkorvausvastuu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta, eikä tästä vastuusta voisi poiketa yhtiöjärjestyksellä.

Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä

- Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi ehdotetaan lisättäväksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Tieto on tarpeen osakeluettelon ajantasaisuuden varmistamiseksi.

LEXIA

Legal Excellence

ASiantuntijana

Sirpa Otsola

Counsel, asianajaja, varatuomari

sirpa.otsola@lexia.fi



lexia.fi



Lexia Helsinki

Lönnrotinkatu 11
00120 Helsinki
p. +358 10 4244 200

Lexia Turku

Henrikinkatu 9
20500 Turku
p. +358 10 4244 240

Lexia Tampere

Frenckellinaukio 1,
33100 Tampere
p. +358 3 260 2000

Lexia Oulu

Kauppurienkatu 7
90100 Oulu
p. +358 20 778 9580

LEXIA

Legal Excellence



**SUOMEN VAHVIMMAT
PLATINA**
Lexia Asianajotoimisto Oy
FI21599200 | 2010-2023

Tukenasi Suomessa ja kansainvälisesti

Kansainväliset yhteistyöverkostomme Meritas ja TELFA takaavat toimeksiantojen tehokkaan ja luotettavan toteuttamisen maasta riippumatta. Kumppanimme ovat tunnustettuja ja maineeltaan moitteettomia toimijoita yritysjuridiikan alalla. Valitsemme tapauskohtaisesti sopivimman kumppanin ja huolehdimme asiakkaan edusta korkean laadun takaamiseksi.

Meritas Law Firms Worldwide on johtava riippumattomien, täyden palvelun asianajotoimistojen yhteistyöverkosto, johon kuuluu 191 toimistoa ympäri maailmaa. Meritaksen kautta asiakkaamme saavat huipputason juridista asiantuntemusta ympäri maailmaa. Kansainvälisiä asianajotoimistoja luokitteleva tutkimuslaitos Chambers & Partners on rankannut Meritaksen parhaiden juridisten verkostojen joukkoon.

Trans European Law Firms Alliance (TELFA) on Euroopan laajuisten itsenäisten asianajotoimistojen yhteenliittymä. TELFA:n kautta voimme tarjota asiakkaillemme palvelut kaikilta juridiikan osa-alueilta koko Euroopan laajuisesti.

Rakentaminen, asuminen ja kiinteistö

- Kiinteistötransaktiot
- Rakennushankkeiden juridiikka
- Urakasopimusten, takuiden ja takausten laatiminen sekä neuvottelemine
- Projektineuvonta ja riskianalyysi
- Kaavoitus ja maankäyttö
- Perustajaosakkaan vastuukysymykset
- Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 juridiikka
- Rakennusalan konsulttien vastuukysymykset
- Urakkariitoihin ja rakennushankkeisiin liittyvät oikeudenkäynnit
- Ryhmärakennuttamisprojektit
- Rakennetun ympäristön digitalisaation vaatimukset
- Kiinteistöjen ympäristövastuu
- Julkiset hankinnat
- Huoneistojen hallintaanottomenettelyt
- Taloyhtiön ja isännöitsijän väliset sopimukset
- Osakeannit (taloyhtiöiden tilojen myynti)
- Kiinteistöoikeudelliset vahingonkorvausasiat
- Asiantuntijakäynnit yhtiö- ja hallituksen kokouksissa
- Yhtiöjärjestysmuutokset
- Kunnossapito- ja muutostöiden vastuukysymykset
- Korjaus- ja lisärakennushankkeet
- Aluekorjaushankkeet
- Rakennus- ja takuuajan vakuudet
- Yksittäiset osake- ja kiinteistökaupat
- Erilaiset vuokrasopimukset
- Asset Management
- Talotehtaiden sopimusjuridiikka / reklamaatiot
- Kiinteistöverotarkistus

Kiinteistöpraktiikka



Arto Kaikkonen
Partner, praktiikan vetäjä,
Helsinki



Reima Raappana
Partner, Oulu



Janne Röytiö
Partner, Turku



Lauri Oja
Partner, Tampere



Kenneth Svarström
Partner, Helsinki



Hanna Huttunen
Partner, Turku



Saku Knuuti
Partner, Helsinki



Jari Maaranen
Leading Counsel, Helsinki



Jaana Koukkari
Leading Counsel, Helsinki



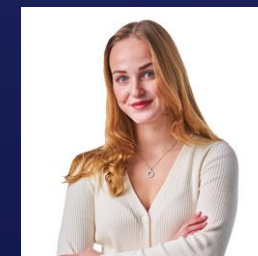
Sirpa Otsola
Counsel, Turku



Antti Korpela
Counsel, Helsinki



Ville Välimaa
Counsel, Helsinki



Sara Shepherd
Associate, Helsinki

RAKENTAMINEN, ASUMINEN JA KIINTEISTÖ REFERENSSEJÄ

VESTERA

Vestera on päivä- ja hoivakotien, asumispalveluyksiköiden sekä palvelukortteleiden rakentamiseen ja kehittämiseen erikoistunut suomalainen perheyrittäjä. Lexia avustaa Vesteraa laaja-alaisesti kiinteistökehityshankkeiden sopimusjuridiikassa sisältäen mm. kiinteistötransaktiot sekä yhteisjärjestely- hallinnanjako- ja hankeyhteistyösopimukset sekä muissa maankäyttöön, rakentamiseen ja kiinteistöhallintaan liittyvissä asioissa.



Helsingin kaupungin asunnot (Heka) on Suomen suurin vuokranantaja. Lähes 50 000 asunnossa asuu yli 92 000 helsinkiläistä. Lexia avustaa Hekaa sen kaikissa riita-asioissa. Useimmiten soviteltavaa tulee häiriökäyttäytymisestä, vuokratäristä ja vahingonkorvausasioista. Hekan lähestymistapa on inhimillinen ja neuvotteluiden tavoitteena on löytää sovinto, joka useimmiten saavutetaan.



Vesivek on suomalainen kattokorjauksiin ja sadevesiputkien asennuksiin erikoistunut yritys. Vesivek on alansa suurimpana toimijana markkinajohtaja Suomessa. Lexia auttaa Vesivekkiä mm. kaikissa kattotöiden turvallisuuteen liittyvissä juridisissa asioissa, riidanratkaisussa, konfliktien hallinnassa sekä yhtiöoikeudessa.



Westpro rakentaa laadukkaita ja yksilöllisiä koteja pääkaupunkiseudun parhaille paikoille. Rakennusliike Westprolla ei ole omaa juristia, vaan yritys käyttää Lexian jatkuvan juridiikan palvelua. Rakentaminen on monimutkainen laji, joten juridisille neuvoille on tarvetta. Jatkuva palvelu takaa yhden yhteyshenkilön, mutta koko toimiston laajan osaamisen.



Genesta on pohjoismaisiin liikekiinteistöihin keskittyvä sijoitus- ja varainhoitoyhtiö, joka kehittää arvonluontopotentiaalia omaavia kiinteistöjä ja tarjoaa niihin liittyviä omaisuudenhoitopalveluja. Lexia on tukenut Genestaa jo kymmenen vuoden ajan monipuolisissa juridisissa tarpeissa. Pitkä yhteistyö mahdollistaa pääsyn lähemmäksi asiakkaan liiketoiminnan ydintä, mikä mahdollistaa entistä tehokkaamman palvelun ja asiakkaan tarpeisiin räätälöidyn juridisen asiantuntemuksen.



LEXIA

Legal Excellence