

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp – HE 34/2026 vp

### Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

#### *Asia*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 7/2026 vp).

#### *Päätös*

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lausumat:

1. Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa ja arvioi lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn toimivuutta ja riittävyyttä kokonaisuutena ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.12.2029.
2. Eduskunta edellyttää, että hallitus kiirehtii tupakkalain muuttamista koskevan hallituksen esityksen antamista eduskunnalle sekä seuraa sen ja asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteisvaikutuksia sen arvioimiseksi, helpottaako sääntely kokonaisuutena käytännössä riittävästi tupakointikieltojen asettamista asuinyhteisöissä siten, että naapureiden ei enää tarvitse kärsiä tupakansavusta aiheutuvaa haittaa.
3. Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viivytyksettä lainvalmisteluun huoneistokäyntejä koskevasta tiedonsaantioikeudesta säätämiseksi sisäministeriön alan lainsäädännössä, jotta myös painavan syyn huoneiston hallintaanottooperusteen näytön saamista asunto-osakeyhtiöissä voidaan edistää ja turvata näin asumisrauha ja antaa tästä selvityksen ympäristövaliokunnalle viimeistään 31.8.2027.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

## Laki

### asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti, sellaisena kuin niistä on 8 luvun 3 §:n 5 momentti laissa 428/2024,

*muutetaan* 1 luvun 13 §:n 4—6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johdantokappale sekä b ja c alakohta, 4, 5 a, 6 ja 7 kohta ja 5 momentti, 12 §:n 4 kohta, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 4 luvun 3 §:n otsikko, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko, 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §, 9 luvun 13 §:n 1 momentti ja 14—16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 §, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1 momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 § ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 12 §:n 4 kohta, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 8 luvun 4 § osaksi laissa 428/2024, 9 luvun 13 §:n 1 momentti laissa 537/2025, 9 luvun 14 § laissa 625/2016, 27 luvun 2 § osaksi laissa 1330/2018 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

*lisätään* 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 280/2023, uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a § ja 6 luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a § sekä 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

#### 1 luku

#### Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

#### 2 §

#### *Asunto-osakeyhtiö*

---

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentissa säädetyn estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa, joka on yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasiitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 13 §

#### *Yhtiöjärjestyksen sisältö*

Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste sekä hallintaoikeuden kesto, jos hallintaoikeus on määräaikainen.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

### 2 luku

#### **Osakkeet**

### 5 §

#### *Lunastuslauseke*

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia osakkeen tai sen määräosan omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;

c) osake on saatu testamentin perusteella;

d) osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä tämän luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettua ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden olemassaolosta ja käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastushinnan suorittaneiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen;

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

7) lunastushinta on muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan, viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheutonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

### 12 §

#### *Osakeluettelo*

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluettelo, johon merkitään:

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika ja, jos henkilö on kuollut, kuolinpäivä sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

### 13 §

#### *Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*

Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

### 15 §

#### *Osakeluettelon julkisuus*

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle, yhtiölle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 3 luku

#### **Yhtiövastike**

##### 4 a §

##### *Vesikustannusten jakaminen*

Edellä 4 §:ssä säädetystä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.

---

### 4 luku

#### **Kunnossapito**

##### 2 §

##### *Yhtiön kunnossapitovastuu*

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

---

##### 3 §

##### *Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus*

Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Osakkeenomistajan on yhtiön perustellusta pyynnöstä annettavat tiedot yhtiölle.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 8 §

#### *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta*

---

Edellä 1 momentissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevalla alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

### 5 luku

#### **Muutostyöt**

### 1 §

#### *Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa*

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistaja vastaa muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

---

### 8 §

#### *Muutostyö yhtiön tiloissa*

---

Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 6 luku

#### Yhtiökokous

##### 7 §

##### *Osakkeenomistajien osallistuminen*

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

---

##### 21 §

##### *Kutsutapa*

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitettun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.

##### 23 §

##### *Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja*

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (*ääniluettelo*). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

---

##### *Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset*

##### 32 §

##### *Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta*

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistyön kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

omistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

### 33 §

#### *Päätös muusta uudistuksesta*

---

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sekä tällaisen uudistustyön kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

### 33 a §

#### *Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta*

Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta yhtiövastikeperusteesta, uudistuksesta ja uudistustyön kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kulut jaetaan tasan niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua.

### 35 §

#### *Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen*

---

Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan samaan tarkoitukseen käytettäviin osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.

Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeuttaan pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 38 §

#### *Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen*

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa tai, jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käyppiä arvoja, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;

6) tieto yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista;

7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:

1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

2) siitä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Edellä 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitettulla määränemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapitovastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

### 39 §

#### *Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta*

---

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

---

### 43 §

#### *Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen*

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön rakennuksen tai muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

---

## 7 luku

### **Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

### 6 §

#### *Hallituksen pöytäkirjat ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat*

---

Osakkeenomistajalla on oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

### 8 luku

#### **Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan**

##### 1 §

###### *Pääsy osakehuoneistoon*

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 sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.

Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Jos pääsy osakehuoneistoon estetään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta tarpeellista virka-apua.

Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

##### 2 §

###### *Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan*

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa;

5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;

6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen;

7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 3 a §

#### *Varoituksen tiedoksianto*

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Varoitus voidaan antaa tiedoksi myös toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan, jonka käytöstä vuokralainen on sopinut vuokranantajan kanssa. Lisäksi vastaanottajalle on lähetettävä heräteviesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota tiedoksiannon vastaanottajan on perustelua olettaa käyttävän. Edellytyksenä sähköpostin tai muun sähköisen viestintäkanavan käytölle on, että ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei viestintäkanavan kautta saa tietoa varoituksesta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitusta ei voida antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikäänymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä ilmoittamaansa sähköistä viestintäkanavaa.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

### 4 §

#### *Päätöksen tiedoksianto*

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi viipymättä samalla tavalla kuin 3 a §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 8 §

#### *Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus*

Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, joka ei ota omaisuutta 2 momentissa säädetyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Määräaika on neljä kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä on ilmoitettava tavalla, jolla osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto asiasta. Määräaika omaisuuden siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta ilmoituksen tekemisestä.

Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 2 tai 3 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan aiheutetusta tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

### 9 luku

#### **Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus**

### 13 §

#### *Erityisen tarkastuksen määrääminen*

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Jos

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, erityisen tarkastuksen toimittamista haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

---

### 14 §

#### *Erityinen tarkastaja*

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6—8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

### 14 a §

#### *Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa*

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa, kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi, sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat sekä muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

### 15 §

#### *Tarkastuslausunto*

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea Lupa- ja valvontavirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, kutsuoikeutusta haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

### 16 §

#### *Palkkio ja muut kustannukset*

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

### 13 luku

#### **Osakeanti**

### 2 §

#### *Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset*

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoo aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

### 18 luku

#### **Yhtiön omat osakkeet**

### 2 §

#### *Soveltamisalan rajoitus*

Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:

- 1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan;
- 2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa.

### 2 a §

#### *Erityinen osakkeiden lunastusehto*

Yhtiöllä on velvollisuus 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, lunastuksessa noudatetaan seuraavaa:

- 1) lunastushinta on osakkeen käypä hinta;
- 2) yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle viimeistään kuukautta ennen pysäköintipaikan hallinnan päättymistä yhtiön velvollisuudesta lunastaa osakkeenomistajan osakkeet;
- 3) osakkeiden lunastushinta on maksettava osakkeenomistajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun pysäköintipaikan hallinta on päätynyt tai, jos lunastushinnasta ei ole päästy sopuun, kuukauden kuluttua lunastushinnan vahvistamisesta;
- 4) päätöksen lunastamisesta tekee hallitus.

Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä 2 momentin 2 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta eikä mainitun momentin 3 kohdassa säädettyä pidemmästä määräajasta.

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

### 4 §

#### *Päätöksentekoa koskevat säännökset*

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä. Päätös voidaan kuitenkin tehdä mainitun luvun 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta erääntyneitä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

---

### 5 §

#### *Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö*

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

---

- 7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

### 6 §

#### *Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa*

Yhtiökokous voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

---

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

22 luku

### Yhtiön purkaminen

25 §

#### *Konkurssi*

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin yhtiökokouksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisenä hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen toimittamisesta. Lisäksi pesänhoitajan on viipymättä toimitettava tieto päätöksestä osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen antamisen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.

Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.

Haaste osakkeenomistajan häätämisestä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, noudatetaan mitä edellä 7 momentissa säädetään.

### 23 luku

#### **Päätöksen moite**

##### 2 §

##### *Mitätön yhtiökokouksen päätös*

---

Osakkeenomistaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

### 27 luku

#### **Rangaistussäännökset**

##### 2 §

##### *Asunto-osakeyhtiörikkomus*

Joka tahallaan

1) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

2) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan lopputilityksen antamisesta,

3) laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka

4) laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädettyssä ajassa tai laiminlyö pitää se nähtävänä mainitussa lainkohdassa edellytetyllä tavalla,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta* sakkoon.

Asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomitaan myös se, joka törkeästä huolimattomuudesta menettelee 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

28 luku

### Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

#### *Soveltamisala*

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3—6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ja 4 §:n 2 momentin, 3 luvun 4 a §:n eikä tämän luvun 5 §:n soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

5 §

#### *Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus*

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Lain 3 luvun 4 a §:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ennen tämän lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan lunastuslausekkeen osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos erityistä tarkastusta koskeva hakemus on rekisteröity Lupa- ja valvontavirastoon ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita erityistä tarkastusta koskevia säännöksiä.

Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen konkurssiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 22 luvun 25 §:ää.

## Eduskunnan vastaus EV 65/2026 vp

Ennen tämän lain voimaantuloa alkaneeseen selvitystilaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 6 luvun 38 §:ää.

---

Helsingissä 22.5.2026

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri