

Mitä uutta ehdotettu huoneiston hallintaan- ottomenettelyyn?

Mia Pujals
lakiasiaainjohtaja, VT

Kiinteistöliitto Uusimaa

Suurin alueellinen taloyhtiöiden yhdistys

Palvelee

13 000

jäsentaloyhtiön
hallitusta ja
isännöitsijää

30 webinaaria/tapahtumaa

19 asiantuntijaa: 10 juristia ja 3 teknistä asiantuntijaa



Auttaa

yli 10 000

soittajaa vuosittain

- Vastuukysymykset
- Yhtiökokoukset, hallituksen toiminta
- Osakasmuutokset
- Autopaikat ja sähköautot

4 jäsenlehteä

11 uutiskirjettä

Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

- AOYL uudistamista valmistellut työryhmä antoi mietintönsä 15.8.2025 (2025:40)
- Jäsenenä työryhmässä mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, AKHA, Asianajajaliitto, Vuokranantajat ja Finanssiala
- Sisältää luonnoksen AOYL-muutokseksi
- Hallituksen esitys eduskunnalle keväällä 2026
- Muutokset voimaan kesällä-syksyllä 2026?





Hallintaanottoperusteisiin ehdotettuja muutoksia (8:2§)

- Uusia hallintaanottoperusteita
 - Asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaalle asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa (8:2.1.4)
 - Osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 (huoneistossa vietetään häiritsevää elämää) tai 6 kohtaan(osakas/asukas ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen) **rinnastuva erittäin painava syy**
- Lisäksi 6-kohta selkiytetään: ...”ei noudata mitä *terveyden* tai järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
 - mm. viranomaisen määräämän tupakointikiellon rikkominen

Varoituksen ja yhtiökokouspäätöksen tiedoksianto

- Varoitus voidaan antaa edelleen tiedoksi kuten haaste tai muuten todistettavalla tavalla
- Uutena vaihtoehtona sähköinen tiedoksianto, jos
 - Osakas: S-postiosoite ilmoitettu yhtiökokouskutsun toimittamista varten
 - Vuokralainen: s-posti tai muu sähköinen viestintäkanava, jonka käytöstä on sovittu esim. vuokrasopimuksessa tiedoksiantojen ja ilmoitusten tiedoksiantotapana
- Lisäksi lähetettävä heräteviesti (esim. tekstiviesti puhelimeen)
 - Katsotaan annetun tiedoksi, jollei virheilmoitusta
 - Jollei muuta näytetä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä heräteviestin lähettämisestä
- Edellytys: lähettäjän tiedossa ei ole esim. ikääntymiseen, vammaan tms. liittyvää estettä käyttää ko. sähköistä viestintäkanavaa
- Huom! Yhtiökokouksen hallintaanottopäätös on annettava tiedoksi viipymättä (60 vrk määräajasta luovutaan)

Yhtiölle oikeus tyhjentää tiloja hylätystä omaisuudesta

- Hallintaanotettu huoneisto, osakas / asukas vapaaehtoisesti muuttanut pois
Yhtiön ilmoitettava osakkaalle osakehuoneistoon tai osakkaan käytössä oleviin yhtiön tiloihin jääneestä osakkaan irtaimistosta sekä omaisuuden mahdollisesta mynnistä, lahjoittamisesta tai hävittämisestä
 - Irtaimisto siirtyy vastikkeetta yhtiön omistukseen 1 kuukauden kuluessa ilmoituksesta
 - Jos ilmoitusta ei saada toimitettua, määräaika on 6 kk siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa
 - Yhtiöllä väliaikana huolenpitovelvollisuus, osakkaan velvollisuus korvata kulut
- Säännöstä sovelletaan myös tilanteeseen, jossa yhtiön tiloihin tai alueelle on jätetty omaisuus aiheuttaen merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle



Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvonta on jäsentaloyhtiöille maksutonta !
(laki-, rakennus- ja lvi-tekniikka sekä talousneuvonta)

Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonta : ma, ti ja to
klo 9-15, ke ja pe klo 10-15

Puh. 09 1667 6333



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



Kiitos!

