



Ajankohtaista lainsäädäntöä

AOYL ja HTJ 2

Taloyhtiö 2025

Virpi Hienonen

Johtava lakiasiantuntija, Kiinteistöliitto

Ajankohtaista lainsäädäntöä

1) Mitä uutta asunto- osakeyhtiölaissa?

- Käynnissä oleva uudistus
- Jo muuttunut tiedoksiantomenettely
- Osaan yhtiöjärjestyksen muutostilanteista on tullut velvoitteita, jotka on hoidettava ennen, kun yhtiökokous voidaan kutsua koolle

2) Mitä huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke (vaihe 2) merkitsee taloyhtiöille?

- HTJ 2 jatkokehityshanke on tuomassa yhtiöille velvollisuuden ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään kunnossapito-, muutos- ja taloustietoja

Käynnissä oleva AOYL:n uudistus

Hallitusohjelmakirjauksia

- AOYL päivitetään
 - Helpotetaan
 - taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa
 - taloyhtiöiden hallittua alasajoa ja
 - sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin
 - Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin
- Oletettavasti vähintään nämä ovat mukana lakimuutoksessa tavalla tai toisella

Aikataulu AOYL uudistuksen osalta

- Työryhmän työskentely jatkuu oikeusministeriössä
- Työryhmämietintö lähtee kommenttikierrokselle kesällä / elokuussa 2025 (arvio)
- Hallituksen esityksen antotavoite viikolla 4 / 2026
- Lakimuutokset voimassa loppukevästä 2026 (täsmentyy)

Hallintaanottomenettelyyn liittyvä tiedoksianto

AOYL 8 luvun muutos

- Lakimuutos on tullut voimaan 8.7.2024
- Sovellettu lain voimaantulon jälkeen toimitettuihin tiedoksiantoihin
- Muutokset helpottavat rajat ylittäviä tiedoksiantomenettelyjä
- Lakimuutos vietiin läpi kiireaikataululla, sääntelyn sisältöön mahdollisuus palata AOYL-päivitystyön yhteydessä



Tiedoksiantomenettelyn muutos käytännössä 1/3

Varoituksen
tiedoksianto

- Soveltuu tilanteissa, joissa
 - tiedoksiannon kohde oleskelee **muualla kuin ETA-valtiossa** (esim. Venäjä) JA
 - tiedoksiannon kohteen osoite ulkomaille on tiedossa JA
 - muu tiedoksiantotapa ei tule kyseeseen
- Taloyhtiö pyytää haastemieheltä varoituksen tiedoksiantoa
- Estetodistuksen vastaanottamisen jälkeen taloyhtiö huolehtii tiedoksiantamisesta. Ilmoitus toimitetaan:
 1. viralliseen lehteen JA
 2. ko. huoneistoon JA
 3. sähköpostitse, jos osoite on yhtiön tiedossa
- Tiedoksianto tapahtuu virallisen lehden ilmestymispäivänä

Tiedoksiantomenettelyn muutos käytännössä 2/3

- Yhtiökokouspäätöksen 60 päivän tiedoksiantoaikaa ei sovelleta, kun tiedoksianto tapahtuu **ulkomailla** oleskelevalle osakkaalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle
- Edellytyksenä on, että yhtiö hakee tiedoksiantoa siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään
- Tiedoksiantotapaan noudatetaan, mitä varoituksen kohdalla on säädetty
- Tiedoksiantoa on haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä
- Jos määräaika menetetään, on päätös tehoton

**Yhtiökokouspäätöksen
tiedoksianto**

Tiedoksiantomenettelyn muutos käytännössä 3/3

Haasteen tiedoksianto

- Häätöä koskevan haasteen tiedoksianto
 - Vastaanottajan oleskellessa ulkomailla ja yhtiön tietäessä osoitteen, tuomioistuिन huolehtii asiakirjojen lähettämisestä siten kuin erikseen on säädetty tai vieraan valtion kanssa sovittu
 - Jos osoite ei ole tiedossa, tuomioistuिन huolehtii tiedoksiannosta kuuluttamalla
- Kuulutus häätöhaasteen osalta mahdollinen
 - tiedoksianto tapahtuu **muussa kuin ETA-valtiossa** oleskelevalle osakkaalle,
 - osakkaan osoite on yhtiön tiedossa ja
 - OK 11:8 §:n mukainen tiedoksianto ei mahdollinen
 - Lisäksi haastetta koskeva ilmoitus toimitettava (tuomioistuिन huolehtii) osakehuoneistoon ja sähköpostitse, jos osakkaan sp-osoite yhtiön tiedossa
 - sisältö: asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä asiakirja on nähtävillä

Yhtiöjärjestysmuutoksiin ennakkotoimia

Aikataulu

- Muutos liittyy 1.6.2023 voimaan tulleisiin huoneistotietolain, asunto-osakeyhtiölain ja huoneistotietolain voimaantulolain muutoksiin
 - Yhtiöjärjestysten muuttamisen edellyttämien ennakkotoimien voimaantulosta todettiin säädettävän myöhemmin valtioneuvoston asetuksella
- Valtioneuvoston asetus 630/2024 huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta hyväksyttiin 14.11.24
- Asetus on tullut voimaan 15.1.2025
 - ennakkotoimia edellytetään

Mihin yj-muutoksiin uudistus vaikuttaa?

- Vaikuttaa vain sellaisiin yj-muutoksiin, jotka muuttavat yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä
 - Ts. kun päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee osakehuoneistoja tai osakeryhmiä koskevia tietoja
 - Käyttötarkoitusmuutos
 - Huoneiston yhdistäminen ja jakaminen
 - Osakkeiden numerointi muuttuu
 - Osakkeet siirtyvät osa-aikaiseen hallintaan tai poistuvat siitä
 - Osakkeet siirtyvät rakennusten välillä



Mitä ennakkotoimia edellytetään 1/2

- Kun yhtiöjärjestysmuutos kohdistuu huoneistoselitelämään, muutoksen kohteena oleviin osakkeisiin pitää olla kirjattuna sähköinen omistajamerkintä.
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen tulee käynnistää sillä, että ensimmäiseksi osakas hakee sähköistä omistajamerkintää (jos osakkeista on vielä paperinen osakekirja)
 - muutoin, ei pystytä varmistumaan esimerkiksi siitä, onko osakkeet pantattu
 - tällä hetkellä keskimäärin 3/4 tilanteista on sellaisia, joissa osakkaalta vielä puuttuu sähköinen omistajamerkintä
- MML priorisoi omistajakirjauksia, joihin liittyy yhtiöjärjestysmuutos
 - Keskimääräinen käsittelyaika näiden osalta omistusoikeuden rekisteröinnissä on tällä hetkellä 5–15 päivää.
 - **Ohje osakkaalle - hakemukseen tai sen saatteeseen kannattaa laittaa kiirehtimispyyntö yhtiöjärjestyksen muutokseen vedoten!**

Mitä ennakkotoimia edellytetään 2/2

- Tulee hankkia suostumukset niiltä osakehuoneistorekisteriin kirjatulta ja merkityiltä oikeudenhaltijoilta, joiden oikeuksiin yhtiöjärjestysmuutos liittyy.
- 1) omistusoikeuden osalta edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys;
- 2) panttauksen osalta edellytyksenä on pantinsaajan suostumus; sekä
- 3) osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan osakehuoneistorekisteriin merkityn rajoituksen osalta edellytyksenä on rekisteriin oikeudenhaltijaksi merkityn suostumus tai muu selvitys.

**Huoneistotietolain
8 a §**

Työnjako suostumuksiin liittyen

AOYL 6 luvun 22 §:n
5 momentti ja 34§

Osakkaan tehtävä

- Hankkii ennalta kaikki tarvittavat suostumukset ja toimittaa selvityksen yhtiölle
- Sen jälkeen, kun yhtiöjärjestys on päätetty muuttaa ja muutos on rekisteröity, omistaja hakee omistuksen, panttauksen ja rajoituksen kohdistamisen tai rekisteröinnin muuttuneisiin osakeryhmiin
- hakemuksen osana on **toimitettava MML:lle suostumukset** lakanneisiin osakeryhmiin kirjattujen oikeuksien kaikilta oikeudenhaltijoilta

Yhtiön tehtävä

- Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
 - ennen kuin yhtiökokousta kutsutaan koolle yhtiön on varmistuttava siitä, että kaikki tarvittavat suostumukset on hankittu
 - nähtävillä pidetään selvitys siitä, että suostumukset on hankittu - ei varsinaisia suostumuslomakkeita
- Vakuutuksen antaminen PRH:lle yj-muutoksen rekisteröintivaiheessa
 - muutosta koskevan päätöksen tekemisessä on noudatettu vaatimusta tarvittavien oikeudenhaltijoiden suostumusten hankkimisesta.

Mitä HTJ 2 jatkokehityshanke tarkoittaa taloyhtiön kannalta?

Mistä jatkokehittämisessä on kyse

1. Taloyhtiölainatiedot ja kunnossapito- ja muutostyötiedot huoneistotietojärjestelmään vakioidulla tietosisällöllä
2. Saadaan taloyhtiölainatiedot positiivisen luottotietorekisterin käyttöön
3. Tietoja mahdollista hyödyntää asuntokaupassa, luotonannossa, vakuushallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa ja osakkaan omien huoneistojen tietojen hallinnassa
4. Huoneistotietoja koskevat erilaiset palvelut mahdollistuvat eri toimijoille

HTJ 2 - tavoitetilä

- Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen käsittely ja välittäminen on sujuvaa eri toimijoiden välillä.
- Eri toimijoiden ylläpitämä tieto saadaan keskenään vertailukelpoiseksi.
- Tiedot eri toimijoiden (pankit, isännöinti, taloyhtiöt) tietojärjestelmistä kootaan huoneistotietojärjestelmään.
- Taloyhtiölainoille on luotu keskitetty rekisteri, ja taloyhtiölainoista saadaan riittävästi tietoa kotitalouden velkaantumista tarkasteltaessa

Miten tiedot ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään?

Taloyhtiöllä on kaksi vaihtoehtoa täyttää ilmoitusvelvollisuutensa

1. Ilmoitus teknisen rajapinnan kautta
 - suositellaan taloyhtiöille, joiden tietoja hallinnoidaan isännöintijärjestelmässä.
2. Ilmoitus Maamittauslaitoksen käyttöliittymän kautta

- **Tietovaraston perustamisvaiheelle** on määräajat (siirtymäaika)
- **Jatkuvan toimituksen vaiheessa** tietoja ilmoitetaan HTJ:hin vähintään kerran vuodessa, yhtiökokouksen jälkeen.
 - Ilmoitetaan kuukauden sisällä yhtiökokouksesta

Hallinnolliset tiedot HTJ:hin

Milloin ilmoitettava?

- Kunnossapito- ja muutostyötiedot on ilmoitettava rajapinnan kautta
 - siirtymäaikana 1.6.2025 – 30.6.2026
 - jatkuva toimitus 1.7.2026 alkaen
- Kunnossapito- ja muutostyötiedot on ilmoitettava MML:n käyttöliittymän kautta
 - siirtymäaikana 1.1.2026 – 30.6.2026
 - jatkuva toimitus 1.7.2026 alkaen



Hallinnolliset tiedot HTJ:hin

Mitä on ilmoitettava?

- Täsmennetty 6.6.2024 annetulla valtioneuvoston asetuksella huoneistotietojärjestelmästä 303/2024
- Tietovaraston perustamisvaiheessa eli siirtymäaikana on ilmoitettava
 - Yhtiössä tehdyt remontit ja niiden tekoajankohdat (kuten isännöitsijäntodistuksella)
 - Edellisen yhtiökokouksessa esitetyn kunnossapitotarveselvityksen tiedot
- Jatkuvan toimituksen aikana on ilmoitettava
 - Tulevat remontit laajemmalla tietosisällöllä
 - Edellisen yhtiökokouksessa esitetyn kunnossapitotarveselvityksen tiedot
 - Osakkaan yhtiölle ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt, jotka on ilmoitettu yhtiölle 1.6.2023 tai sen jälkeen

Taloudelliset tiedot HTJ:hin

Milloin ilmoitettava?

- **Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet**
 - Lainatietojen toimitus luotonantajilta
 - siirtymäaikana 1.9.2025 – 30.11.2025
 - jatkuva toimitus 1.12.2025 alkaen
 - Lainaosuuksien toimitus taloyhtiöiltä
 - siirtymäaikana 1.12.2025 – 30.6.2026
 - jatkuva toimitus 1.7.2026 alkaen



Ilmoitettavat taloudelliset tiedot

Mitä on ilmoitettava?

- Täsmennetty 6.6.2024 annetulla valtioneuvoston asetuksella huoneistotietojärjestelmästä 303/2024
- **Vastikkeista ilmoitetaan**
 - hoitovastikkeet
 - pääomavastikkeet
 - valinnaisen vuokratontin tontinvuokravastikkeet
 - etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävät vastikkeet
- **Lainoista ilmoitetaan**
 - jaetaanko luotto osakeryhmille (ei jaeta, tullaan jakamaan, on jaettu)
 - jos luotto jaetaan osakeryhmille, yhtiölainalle lasketaan lainaosuudet niille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee ja laskennan tulokset (jako-osuudet + pvm) ilmoitetaan

Koskeeko ilmoitusvelvollisuudet kaikkia yhtiöitä?

EI KOSKE

Rajaukset

1. Alle 6:n huoneiston yhtiöitä
2. Osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä
3. Yhtiöitä, joiden osakkeet eivät ole normaalin vaihdannan piirissä

POIKKEUS

- Kohtien 1 ja 3 mukaisia yhtiöitä ilmoitusvelvollisuus koskee kuitenkin silloin, jos yhtiöllä on uudisrakentamista tai perusparannusta varten otettua lainaa, josta vastuu jakautuu eri osakeryhmille JA
- jos taho, jolla on oikeus saada isännöitsijätodistus, pyytää yhtiöltä teknisten- ja/tai taloustietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään.

Kiitos

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

