

VALTIONEUVOSTON ASETUS OSAKEHUONEISTOJEN PINTA-ALAN MITTAUSTAVASTA JA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA

1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Ehdotuksessa esitetään osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettuun asetukseen (365/2010) lisättäväksi jäljempänä kuvatut tarkemmat muutokset ja säännökset.

Isännöitsijäntodistusta koskeva sääntely on yli kymmenen vuotta vanhaa. Viimeisimpänä muutoksena isännöitsijäntodistusta koskevaa AOYL 7:27 §:ä on muutettu 1.6.2023 (L asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 152/2023) huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kehittämiseen ja käytön laajentamiseen liittyen. Säännöksen mukaan isännöitsijän on tehtävä huoneistotietojärjestelmään yhtiön tietojen päivitys. Asetuksen antamisen jälkeen yhtiökäytäntö on kehittynyt useilla tavoin. Isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä on arvioitava suhteessa muuttuneisiin olosuhteisiin sekä asunto-osakeyhtiölain muutoksiin (HE 34/2026 vp; EV 65/2026 vp) liittyen.

Asetuksen muutosehdotukset perustuvat isännöitsijäntodistuksen tarkempaa sisältöä koskevan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n valtuutussäännökseen.

2 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu oikeusministeriössä virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan hallituksen esityksen (34/2026 vp) jatkovalmistelun yhteydessä.

Asetusehdotuksen muutokset perustuvat asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista koskevan työryhmän mietinnössä ehdotettuihin muutoksiin ja saatuun lausuntopalautteeseen¹.

3 Nykytila ja keskeiset ehdotukset

Tieto omistajasta. AOYL 7:27 §:n 7 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Säännöstä muutettiin 1.6.2023 tehdyn lakimuutoksen (L asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 152/2023) yhteydessä niin, että siihen yhdistettiin aiemman säännöksen 6 ja 7 kohdat siten muutettuina, että osakeluetteloon merkitty omistaja ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuva rajoitus merkitään isännöitsijäntodistukseen vain, jos osakasta ei ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Tiedot ovat saatavissa Maanmittauslaitoksen pitämästä osakehuoneistorekisteristä. Jos vanhoissa, ennen 1.1.2019 perustetuissa, yhtiöissä omistaja ei ole hakenut Maanmittauslaitokselta sähköistä omistajamerkintää ja osakkeista on vielä paperinen osakekirja, osakeluetteloon merkityt omistajaa ja osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa rajoitusta

¹ Saatavilla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c2a9849c-5e16-40b3-80cc-24f03a8a6567/content>.

koskevat tiedot merkitään säännöksen perusteella isännöitsijäntodistukseen.

Säännöksen tulkinta on aiheuttanut epäselvyyttä, koska sen vaatimukset ovat ristiriidassa asetuksen 4 §:n 5 kohdan kanssa, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä. Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan vuoden 2026 kesäkuussa lähes kaikki (95 %) asunto-osakeyhtiöt on siirretty osakehuoneistorekisteriin, mutta vain n. 28 %:lla osakkeista on sähköinen omistajamerkintä. Säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että isännöitsijäntodistukseen olisi merkittävä omistajan nimi tilanteissa, joissa osakkeenomistajan oikeutta ei ole kirjattu huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot. Asunto-osakeyhtiöillä voi olla käytössään kiinteistöomistusta koskevia erilaisia rasite- ja yhteisjärjestelyjä. Erilaisten hankkeiden yhteydessä voi esimerkiksi olla pitkäkestoisia kiinteistö- ja rakennusrasitejärjestelyitä. Yhteisjärjestelysopimus voi puolestaan liittyä esimerkiksi yhtiön laajoihin rakennushankkeisiin tai lisä- ja täydennysrakentamista koskeviin hankkeisiin, joissa vanhan kiinteistön rinnalle rakennetaan uusi yhtiö. Yhteisjärjestelysopimuksia tehdään tyypillisesti rakennusvaiheen alkuvaiheissa. Tietoa tällaisista sopimuksista ei voimassa olevan asetuksen mukaan ole tarpeen merkitä isännöitsijäntodistukseen. Taloyhtiöiden muuttunut toimintaympäristö ja asuinrakennuskannan korjausrakentaminen ovat lisääntyneet rakennemuutoksen myötä, joten tällaisia sopimuksia tehdään arviolta aiempaa useammin. Siten tällaisen tiedon merkitseminen isännöitsijäntodistukseen on tarpeen.

Asbestin ja muiden haitta-aineiden kartoittaminen on erilaisissa osakkaan muutostöissä osakkaan vastuulla. Tuoreehkossa oikeuskäytännössä on tulkittu, että huoneistoa koskevaan isännöitsijäntodistukseen olisi tullut merkitä asbestikartoituksiin perustuvat rakennusten tiettyjä rakenteita koskevat asbestihavainnot asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 2-kohdan ja osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11-kohdan nojalla². On sekä osakkaiden että yhtiön edun mukaista, että tietoa välitetään asbesti- ja muiden haitta-ainekartoitusten havainnoista, jotta aineet eivät pääse kulkeutumaan yhtiön tiloihin ja ilmanvaihtoon. Siten tieto yhtiössä suoritetuista asbesti- ja haitta-ainekartoituksista olisi lisättävä isännöitsijäntodistukseen. Tieto jo tehdyistä kartoituksista voidaan arvioida riittäväksi, jotta yhtiölle ei synny uusia velvoitteita esimerkiksi arvioida puutteellisten tietojen perusteella haitta-aineiden tai asbestin ilmenemistä taikka tehdä tarpeettomia kartoituksia yhtiön lukuun.

Nykytilassa haasteena on, että huoneistossa on esimerkiksi tehty erilaisia kosteusvauriokorjauksia, jotka ovat epäedullisia myyntitilanteessa. Siten isännöitsijäntodistukseen olisi tarpeen täydentää, että ilmoitettavia tietoja olisivat sellaiset, olennaiset, tutkimukset ja korjaukset, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa käyttöön tai käyttökustannuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi kosteusvaurioon liittyvät tutkimukset.

Tiedot yhtiön taloudesta. Isännöitsijäntodistukseen on asetuksen 6 §:n 4 kohdan mukaan merkittävä tietoa yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta. Käytännössä tämä merkitsee, että todistuksessa mainitaan tieto kiinteistövakuutuksen antaneesta vakuutusyhtiöstä ja vakuutustyyppistä. Voimassa oleva säännös edellyttää siten vain omaisuuden vakuuttamista koskevien tietojen ilmoittamista. Nykytilassa taloyhtiöillä on kuitenkin myös useita muita vakuutuksia, kuten vastuu- ja oikeusturvavakuutuksia, joten on tarpeen täsmentää, että tiedot vakuutuksista tulisi merkitä isännöitsijäntodistukseen vain omaisuutta koskevien tietojen sijaan. Tähän

² Ks. Vaasan hovioikeus nro 385 (dnro S21/20).

liittyen on tunnistettu tarve lisätä myös vakuuksia koskeva tieto, kuten rakentamisvaiheen ja sen jälkeinen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuus.

Isännöitsijäntodistuksessa ei ole nykytilassa tietoa osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista. Tiedoilla voi olla merkitystä ostajan kannalta, jotta ostaja saa riittävän ymmärryksen osakehuoneiston taloudellisesta asemasta ja toisaalta taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin. Tiedon antaminen olisi mahdollista rajata esimerkiksi vain merkittäviin vastike-ennakoihin. Tällaisten määrällisesti merkittävien ennakoiden arviointi kuitenkin vaatisi sellaista tapauskohtaista arviointia, joka voi olla haasteellista taloyhtiöiden erilaisten olosuhteet huomioon ottaen. Siten tieto ehdotetaan lisättäväksi isännöitsijäntodistukseen sellaisenaan.

Hallituksen esityksestä (34/2026 vp; EV 65/2026 vp) johtuvat muutostarpeet. Esityksessä AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan vain näille huoneistolle etua tuottavan uudistuksen toteuttamisen lisäksi myös tällaisen uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa myöhemmiltä omistajilta. Lisäksi AOYL 6 luvun 33 §:n 3 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Isännöitsijäntodistusta on tarpeen täydentää uudistuksen myöhempien kunnossapitokustannusten osalta niin, että todistuksesta käy riittävästi ilmi kunkin AOYL 6:32.5 §:n mukaisesta uudistuksesta etua saavan ja AOYL 6:33.3 §:n mukaisesti uudistukseen suostuneen osakkeenomistajan ja osakkeiden myöhemmän omistajan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan AOYL 6 lukuun säädettäväksi uusi 33 a §, jossa säädetään tilanteissa, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Isännöitsijäntodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta tällaisesta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallinta voi perustua AOYL 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun sopimukseen. Tieto hallinnan perusteesta (sopimus, osakeomistus) ja hallintaoikeuden keskeisistä ehdoista on tarpeen lisätä myös isännöitsijäntodistukseen, jotta osakkeen ostaja voi varautua tavanomaisista osakehuoneistoista poikkeaviin muutoksiin ja ehtoihin.

Esityksessä ehdotetaan, että AOYL 1 luvun 2 §:ää täydennetään sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen rakennuksen omistusta ja hallintaa sekä rakennuksen kiinteistön maapohjan hallintaa koskevien vaatimusten estämättä olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasiitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa. Maininta hallinnan perusteesta olisi tarpeen lisätä myös isännöitsijäntodistukseen, jotta osakkeenomistaja saa riittävät tiedot sen arvioimiseksi, millaisia osakkeita ja osakehuoneistoja yhtiössä on.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen

vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Esitystä koskevassa ympäristövaliokunnan mietinnössä (7/2026 vp) todetaan, että lyhyt vuokrauksen koetut haitat liittyvät yhä useammin siihen, että osakas on olettanut hankkineensa osakkeet taloyhtiöstä, jossa ei harjoiteta lyhyt vuokrausta. Ostajan tiedonsaannin parantamiseksi ehdotetaan lisättäväksi tieto siitä, harjoitetaanko yhtiön tietojen mukaan osakehuoneistoissa lyhyt vuokrausta. Tiedolla voi olla merkitystä sen arvioimisessa, missä määrin taloyhtiössä harjoitetaan lyhyt vuokrausta ja minkälaisia vaikutuksia sillä voi olla asumisolojen tai osakkeiden arvon kehityksen kannalta.

4 Pääasialliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden, osakkeiden ostajien, vuokralaisten, isännöitsijöiden ja rahoittajien kannalta. Uudet tietovaatimukset koskevat pääosin seikkoja, joiden ajantasaiset yksityiskohdat ovat yleensä ainoastaan yhtiön tiedossa (esim. vakuudet ja vakuutukset) tai jotka ovat helposti saatavissa esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän kautta. Ehdotus parantaa osakehuoneiston arvoon ja käytettävyyteen liittyvien tekijöiden saatavuutta käyttäjän, kuten osakkeen ostajan, vakuuden saajan, vuokralaisen ja kiinteistövälittäjän, kannalta. Esimerkiksi tieto osakkaan ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastikkeista voi vaikuttaa keskeisesti kauppahintaan. Myös tieto haitta-ainekartoituksista tai teetetyistä korjauksista voi vaikuttaa myönteisesti esimerkiksi kiinteistövälittäjän selonottovelvollisuuden toteutumiseen.

Sisältöä koskevista vaatimuksista voi aiheutua isännöitsijöille vähäistä hallinnollista taakkaa esimerkiksi tietojärjestelmien muutoksista. Kustannukset ovat kuitenkin katettavissa todistuksesta perittävillä maksuilla. Pieni asunto-osakeyhtiö voi täyttää tietovaatimukset nykyiseen tapaan ilman tietojärjestelmää.

Vaikutukset kotitalouksiin. Ehdotus voi helpottaa asunnonvaihtoa ja vähentää kohdeyhtiöön ja ostettavaan osakehuoneistoon liittyviä perusteettomia odotuksia. Ehdotus yhdenmukaistaa osakkeiden myyjien ja ostajientiedonsaantia seikoista, jotka ovat olennaisia huoneiston arvon ja käytettävyyden kannalta.

Vaikutukset yrityksiin. Ehdotus lisää jossain määrin isännöitsijäyritysten tietojen keräämisestä aiheutuvaa hallinnollista taakkaa. Pankkien ja muiden rahoituslaitosten kannalta tietovaatimusten lisääminen yhdenmukaistaa ja parantaa arvoon liittyvien tietojen saatavuutta.

5 Lausuntopalaute

5.1 Yleinen lausuntopalaute

Työryhmän mietinnöstä ja siihen sisältyvästä asetusehdotuksesta järjestettiin laaja lausuntokierros 15.8.–10.10.2025. Mietinnöstä pyydettiin lausuntoa 118 taholta (ministeriöt, valtion virastot ja laitokset, tuomioistuimet, yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat). Lausuntoja saatiin yhteensä 111.

Oikeusministeriö julkaisi saadusta lausuntopalautteesta tiivistelmän (saatavilla internet-sivulla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/851e0ee6-1c03-44fc-b1abba794607c077/content>).

Asetusehdotukseen saatiin yhteensä 10 lausuntoa. Kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat (Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Kiinteistönvälitysalan

Keskusliitto KVKL ry, Suomen Kiinteistöliitto ry) kannattavat ehdotuksia. Viidellä lausunnonantajalla (Finanssiala ry, Maanmittauslaitos, Oulun käräjäoikeus, Helsingin hovioikeus, Helsingin käräjäoikeus) ei ole lausuttavaa.

Muutamit lausunnonantajat esittävät yksityiskohtaisia huomioita ehdotusten muotoilusta, sekä ehdottavat uusia kohtia lisättäväksi asetukseen. Jäljempänä tässä muistiossa on esitetty ja arvioitu lausuntopalautteen pääkohdat.

5.2 Yksityiskohtaiset lausunnot ja niiden arviointi

Lausunnot mietinnön ehdotuksista

Suomen Kiinteistöliitto ry esittää, että asetuksen 4 §:n 5 kohdasta poistetaan velvollisuus merkinnän päivämäärän ilmoittamisesta, jos osakeryhmästä on vielä paperinen osakekirja. Kiinteistöliitto kiinnittää tältä osin huomiota siihen, ettei asunto-osakeyhtiölaki edellytä merkinnän päivämäärän merkitsemistä sen paremmin niiden osakeryhmien osalta, joista on jo sähköinen omistajamerkintä kuin niidenkään osakeryhmien osalta, joista on vielä paperinen osakekirja. Lisäksi yhtiöiden siirtäessä osakeluetteloiden ylläpito Maanmittauslaitokselle, on osakeryhmäkohtaisten merkintöjen päivämäärät korvannut tieto osakeluettelon siirron päivämäärästä. Näin ollen huoneistotietojärjestelmässä ei ole käytännössä saatavilla osakeryhmäkohtaista merkinnän päivämäärää niille osakeryhmille, joista on vielä paperinen osakekirja.

KVKL ehdottaa eräitä täsmennyksiä asetuksen 6 §:n 5 kohtaan. *KVKL* katsoo, että termi ”uudiskohde” on tulkinnanvarainen. Tietoa olisi syytä laajentaa siten, että tiedot osakkaiden ja yhtiön hyväksi asetetuista vakuuksista on merkittävä todistukseen aina, kun sellaiset asuntokauppalaan perusteella tulisi olla asetettuna.

Asetuksen viimeistelyssä 4 §:n 5 kohdan osalta poistettu velvollisuus merkitä päivämäärä. Lisäksi asetuksen 6 §:n 5 kohtaa on muutettu siten, että todistukseen ehdotetaan lisättäväksi ”kohde” uudiskohteen sijaan.

Muut ehdotukset

KVKL katsoo, että välitysvälityksen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on laaja. Siten *KVKL* esittää eräitä yksityiskohtaisia lisäyksiä asetukseen (*SKVL* tukee esitettyjä tarpeita):

- tiedot valinnaisesta vuokratontista (lunastushinnasta, minkä ajankohdan mukaisesti lunastushinta on laskettu, lunastukseen liittyvät muut kustannukset, lunastushinnan korotus- ja muut ehdot sekä mahdolliset lunastusajankohdat)
- viimeisimmän yhtiökokouksen pöytäkirja
- rahoitusvastike (jos kohteen valmistumisesta on kulunut alle viisi vuotta, tieto siitä, sisältääkö isännöitsijätodistukseen merkitty rahoitusvastike pelkän koron vai myös lainanlyhennyksen)
- rakennuttamisen tapa (onko kyse ollut niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta).

Näiden ehdotusten osalta oikeusministeriö ei katso perustelluksi tässä vaiheessa lisätä laajempia uusia, lausuntokierroksesta poikkeavia tietotarpeita todistuksen sisältöön.

Yksityishenkilö toteaa, että isännöitsijätodistukselle on merkittävä osakkeelle kohdistuva yhtiölainan määrä taloyhtiön lainasta. Huoneiston ennakkosäästöosuus (korjausvastikkeella säästetty euromäärä) puuttuu nykyisin. Varat ovat taloyhtiön tilillä ennakkosäästöosuutena tulevaan korjausrakennushankkeeseen. Tieto isännöitsijätodistukselle merkittynä antaa sille arvon ja yleisesti viitteen sen nimenomaiseen käyttötarkoitukseen eli peruskorjaukseen.

Asetusehdotuksessa ehdotetaan lisättäväksi tieto osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta.

6 Säännöskohtaiset perustelut

4 §. Täsmennetään 4 §:n 5 kohtaa niin, että todistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi, jos osakkeenomistajan oikeutta ei ole kirjattu huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Lisätään 4 §:än uusi 8 a kohta, jonka mukaan isännöitsijätodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momentissa tai 6 luvun 33 §:n 1 momentissa tarkoitetun uudistuksen kunnossapidon kustannusten kattamiseksi. Säännöksen tarkoituksena on, että osakkeenomistajan tietoon tulee tavanomaisesta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta poikkeava, hänen osakkeisiinsa liittyvä vastikkeenmaksuvelvollisuus omaa huoneistoaan hyödyntävän uudistuksen osalta.

Lisätään 4 §:än uusi 8 b kohta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 a §:n mukainen sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen kustannustenjako tulisi isännöitsijätodistuksella.

Tehdään 4 §:än 15 kohtaan lakitekkinen muutos.

Lisätään 4 §:än uusi 16 kohta, jonka mukaan isännöitsijätodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta siitä, että osakehuoneiston hallinta perustuu asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun järjestelyyn sekä hallintaoikeuden keskeiset ehdot. Erityinen maininta on tarpeen, jotta osakkeen ostaja voi varautua tavanomaisista osakehuoneistoista poikkeaviin muutoksiin ja ehtoihin, kuten yhtiöjärjestysmuutoksiin tai lunastuksiin.

5 §. Lisätään 5 §:än uusi 3 a kohta, jonka mukaan isännöitsijätodistukseen on tarvittaessa lisättävä asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikkojen hallinnan peruste. Erityinen maininta on tarpeen, jotta osakkeen ostaja saa riittävät tiedot siitä, minkälaisia osakkeita ja osakehuoneistoja yhtiössä on.

Lisätään 5 §:än uusi 6 a kohta, jonka isännöitsijätodistukseen on lisättävä tieto rasite ja yhteisjärjestelyistä. Tieto on tarpeen, jotta ostaja saa riittävät tiedot kiinteistöön kohdistuvista rasite ja

yhteisjärjestelyistä.

Muutetaan 5 §:n 12 kohtaa niin, että mainittaviin tietoihin lisätään asbesti- ja haitta-ainekartoitukset. Tieto asbesti- ja haitta-aineriskistä on yhtiön ja osakkaiden edun mukainen, jotta asbesti tai haitta-aine ei pääse leviämään yhtiön tiloihin tai ilmanvaihtoon.

Lisätään 5 §:än uusi 14 kohta, jonka isännöitsijäntodistukseen on lisättävä maininta sellaisista yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä olennaisista tutkimuksista ja korjauksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin. Ilmoitettavia tietoja olisivat sellaiset, olennaiset, tutkimukset ja korjaukset, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa käyttöön tai käyttökustannuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi kosteusvaurioon liittyvät tutkimukset.

6 §. Muutetaan 6 §:n 4 kohtaa niin, että isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto yhtiön vakuutuksista. Voimassa oleva säännös edellyttää vain omaisuuden vakuuttamista koskevien tietojen ilmoittamista. On tarpeen täsmentää, että myös muut vakuutukset, kuten vastuu- ja oikeusturvavakuutustiedot, tulisi ilmoittaa todistuksella.

Lisätään 6 §:än uusi 5 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto vakuuksista. Tällaisia vakuuksia voivat olla esimerkiksi rakentamisvaiheen ja sen jälkeinen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuus. Tieto vakuuksista tulisi antaa, jos vakuuksia on lain mukaan asetettava.

Lisätään 6 §:än uusi 6 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto osakeryhmäkohtaisesta ennakorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista. Tieto on tarpeen yhtiön taloudellisen tilan ja varautumisen arvioimiseksi. Tiedolla voi olla myös välitöntä vaikutusta osakkeista suoritettavaan kauppahintaan.

7 §. Lisätään 7 §:än uusi 7 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto siitä, harjoitetaanko yhtiön tietojen mukaan osakehuoneistoissa lyhytvuokrausta.

7 Voimaantulo

Valtioneuvoston asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2027.

8 Esitys

Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavan ja isännöitsijäntodistuksen muuttamisesta.