

**Aihe: Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö
VN/25642/2023**

Valtioneuvoston asetukseen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta liittyen Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto nostaa 10.10.2025 annetun lausuman lisäksi vielä kohteliaasti yksityiskohtaisemmin esille seuraavat seikat.

Kuten todettua, markkinointia valvova viranomainen KKV on viime vuosien aikana nostanut valvonnassaan ja kannanotoissaan erityisesti esille ns. **valinnaiseen vuokratonttiin** sekä **taloyhtiölainoihin ja pääomavastikkeisiin** liittyvät tiedot. Nämä seikat ovat vielä erityisesti korostuneet asuntokauppalain ja asuntomarkkinointiasetuksen uudistuksia tällä hetkellä työstävässä ministeriön työryhmässä. KKV:n näkemyksen mukaan välitysliikkeiden tulee markkinoinnissaan ilmoittaa voimassa olevan kuluttajansuojalain 2 luvun 8 §:n perusteella (sekä uusista että käytetyistä kohteista):

Jos markkinoitava kohde on yhtiölainoitettu, markkinoinnissa on lisäksi käytävä ilmi:

- 1) tieto taloyhtiölainoituksesta;
- 2) asuntokohtainen osuus taloyhtiölainasta ja tieto osakkaiden yhteisvastuusta;
- 3) taloyhtiölainan korko ja takaisinmaksuaika;
- 4) pääomavastikkeen määrän laskemisessa käytetty korko;
- 5) pääomavastikkeeseen vaikuttavat viitekoron ja marginaalin muutokset

Jos markkinoitava kohde sijaitsee valinnaisella vuokratontilla, markkinoinnissa on lisäksi käytävä ilmi:

- 1) tieto valinnaisesta vuokratontista;
- 2) tieto osakkaan oikeudesta lunastaa asunto-osakkeisiin kohdistuva tontin osuus talo- yhtiölle;
- 3) tontin osuuden lunastushinta sekä tieto siitä, minkä ajankohdan mukaan lunastushinta on laskettu ja jos kyse on arviosta, tieto siitä ja arviossa käytetyistä oletuksista;
- 4) lunastukseen liittyvät muut kustannukset;
- 5) lunastuksen vaikutus tontin osuuden vuokravastikkeeseen;
- 6) lunastusajankohta;
- 7) lunastushinnan korotus- ja muut ehdot;
- 8) tontin vuokravastike ja tieto siitä, että vuokravastikkeen maksaminen ei vähennä tontin osuuden lunastushintaa, sekä vastikkeen korotus- ja muut ehdot.

KVKL toteaa, että isännöitsijäntodistus liitteineen on yksi keskeisimpiä asiakirjoja ja tietolähteitä asunto-osakkeen myynnissä. Isännöitsijäntodistuksen nykyinen tietosisältö ei

vastaa välitysliikkeille asetettua laajaa selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta eikä valvovien viranomaisten (KKV, AVI) välitysliikkeille asettamia vaatimuksia. Mikäli jotain vaadittua tietoa ei pystytä antamaan, tulee myös tästä ilmoittaa selkeästi markkinoinnissa. Käytännössä näin joudutaan toimimaan usein, koska läheskään kaikkia tietoja ei taloyhtiöltä usein pyynnöistä huolimatta saada. Jos markkinoinnissa joudutaan useamman seikan osalta ilmoittamaan, ettei ko. tietoa ole saatavilla, saattaa tämä herättää ostajissa epäilyksiä siitä, onko kohteessa jotain vialla, vaikka näin ei tosiasiallisesti olisi. Tällöin ostajat eivät myöskään välttämättä pysty saamaan riittäviä tietoja ostopäätöksensä tekemistä varten. Nämä seikat vaikuttavat kohteen myyntiin pidentäen sen myyntiaikaa, alentamalla myyntihintaa tai jopa estämällä myynnin kokonaan.

Korostamme lisäksi, että välitysliikkeen tehtävänä on nimensä mukaisesti selonottovelvollisuuden perusteella hankittujen tietojen ja asiakirjojen välittäminen, ei uuden tiedon luominen. Sen vuoksi kaikkien keskeisten huoneistoon ja yhtiöön liittyen tietojen osalta lähteenä on oltava asunto-osakeyhtiö ja nimenomaan isännöitsijäntodistus, joka välitysliikkeellä on lain perusteella selkeästi oikeus saada ja jonka tietosisältöön välitysliike voi lähtökohtaisesti luottaa.

Vaikutustenarvioinnin osalta viittaamme työryhmän mietinnön luvussa 4. (s. 449) ja erityisesti ”Taloudelliset vaikutukset asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden, osakkeiden ostajien, vuokralaisten, isännöitsijöiden ja rahoittajien kannalta” alla todettuun. Tietojen merkitsemisvaatimuksen laajentaminen ei aiheuta yhtiöille tai isännöitsijöille näkemyksemme mukaan lisäkustannuksia tai työtä, sillä ehdotetut lisäykset ovat joka tapauksessa yhtiöiden tiedossa ja helposti saatavilla. Päinvastoin, mikäli tiedot merkittäisiin aina automaattisesti isännöitsijäntodistukseen, vähentäisi tämä merkittävästi isännöintitoimistoille tehtävien välitysliikkeiden, myyjien tai ostajien erillisten kyselyiden määrää vähentäen näin työmäärää kokonaisuutena. KVKL:n ehdottamat lisäykset ovat myös omiaan saattamaan asetuksen tietosisältö vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Ne täydentäisivät lisäksi osaltaan kuluttajien suojaksi säädettyä lainsäädäntöä sekä tukevat sujuvaa ja turvallista asuntokauppaa siitä riippumatta, onko myynnissä mukana välitysliike vai myykö osakkeenomistaja kohdetta itse.

Tämä tausta huomioiden KVKL katsoo, että aiempien ehdotustemme lisäksi isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä sääntelevään asetukseen on syytä lisätä seuraavaa:

Valinnainen vuokratontti

Tontinosan lunastushinta

Valinnainen vuokratontti on asuntomarkkinoilla vakiintunut malli. Välitysliikkeiden edellytetään lakisääteisen selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa perusteella selvittävän ja

kertovan myyntikohteen markkinoinnissa ostajaehdokkaille seikkaperäiset tiedot valinnaisesta vuokratontista.

Voimassa oleva asetus ei huomioi jo vuosia markkinoilla käytettyä valinnaisen vuokratontin mallia riittävästi. Käytännössä myös maanvuokrasopimusten saamisessa taloyhtiöiltä on ilmennyt haasteita eivätkä kaikki tarvittavat tiedot joka tapauksessa edes ilmene maanvuokrasopimuksesta (arvio lunastushinnasta).

KVKL ehdottaa asetuksen 4 pykälän (Tiedot osakehuoneistosta) 1 momentin täydentämistä uudella kohdalla seuraavasti:

12) kun yhtiön hallinnoima rakennus tai rakennukset sijaitsevat valinnaisella vuokratontilla eikä kyseisen osakehuoneiston osuutta tontista ole vielä lunastettu, on mainittava myös yhtiön arvio tontinosuuden lunastushinnasta, minkä ajankohdan mukaisesti arvio tontinosuuden lunastushinnasta on laskettu, lunastushinnan korotusehdot, lunastukseen liittyvät muut kustannukset, mahdolliset lunastusajankohdat sekä muut mahdolliset lunastusehdot.

Käytännössä tulevaisuuteen suuntautuvan tontinosuuden lunastushinnan laskeminen on osoittautunut haastavaksi ja tämä seikka voi aiheuttaa myöhemmin myös riitoja kaupan osapuolten välille erityisesti, jos kohteen ostamisen yhteydessä ilmoitettu hinta-arvio poikkeaa selvästi ylöspäin lopullisesta toteutuneesta lunastushinnasta. Arvio tontinosuuden lunastushinnasta voitaisiinkin laskea ja merkitä isännöitsijäntodistukseen myös esimerkiksi viimeisimpänä lunastusajankohtana yhtiössä toteutuneen lunastushinnan perusteella.

Lunastukseen liittyviä muita kustannuksia ovat muun muassa varainsiirtovero sekä julkisen kaupanvanhivistajan kustannukset.

Valinnaisen vuokratontin määritelmä: Valinnainen vuokratontti tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiö ei omista tonttia, vaan tontti on vuokrattu ja asunto-osakeyhtiö voi ostaa tontista määräosia. Asunto-osakeyhtiö ostaa tontista määräosia silloin, kun yksittäinen osakkeenomistaja lunastaa omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvan osuuden vuokratontista asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi itse päättää, lunastaako omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvan osuuden tontista vai ei. Ajankohta, jolloin osuuden voi lunastaa, perustuu maanvuokrasopimukseen ja on saatettu määrätä myös yhtiöjärjestyksessä. Myös lunastushinnan korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot perustuvat maanvuokrasopimukseen. Jos osakkeenomistaja ei lunasta tonttiosuutta, hän maksaa kuukausittain asunto-osakeyhtiölle tontinvuokravastiketta.

Tontinvuokravastike

KKV:n näkemyksen mukaan välitysliikkeiden tulisi ilmoittaa markkinoinnissaan myös tontin vuokravastike ja tieto siitä, että vuokravastikkeen maksaminen ei vähennä tontin osuuden

lunastushintaa, sekä vastikkeen korotus- ja muut ehdot. Tältä osin toteamme, että asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 pykälän mukaisesti osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Lähtökohtaisesti yhtiövastikkeen määrästä päätetään yhtiökokouksessa. Tontin vuokran korotusehdot taas on määritetty yhtiön ja maanvuokranantajan välisen maanvuokrasopimuksessa. Vuokran korottaminen on saatettu sitoa esimerkiksi tiettyyn indeksiin. Tontin vuokran korottaminen ei kuitenkaan automaattisesti johda tontinvuokravastikkeen korotukseen, sillä vastikkeen määrästä päätetään pääsääntöisesti erikseen yhtiökokouksessa. Näin ollen käsittääksemme kyse ei juridisessa mielessä ole varsinaisesti vastikkeen korotusehdoista, vaan tontin vuokran korotusehdoista, joilla voi kuitenkin olla vaikutusta yhtiössä perittävän tontinvuokravastikkeen määrään. Tämä tausta huomioiden voimassa olevan asetuksen nykyinen kirjaus takaa näkemyksemme mukaan jo riittävän tiedonsaannin.

Voimassa olevan asetuksen 5 pykälän 1 momentin mukaan:

3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja **tarkistusperuste** sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;

Pääomavastikkeeseen ja yhtiölainoihin liittyvät tiedot

Luottolaitoslain perusteella taloyhtiölainojen lyhennysvapaat ovat edelleen mahdollisia, mutta tietyin rajoituksin (15 luku 11 a §). Mikäli myyntikohteen isännöitsijäntodistukseen merkitty pääomavastike sisältää ainoastaan koron, mutta ei vastikkeeseen lyhennysvapaan jälkeen sisältyvää lainanlyhennystä, antaa tämä täysin harhaanjohtavan kuvan ostajaehdokkaille kohteen käyttökustannuksista ja osakkaan maksuvelvoitteista. Tämän sekä valvovien viranomaisen vaatimusten vuoksi asetuksen 4 pykälän 1 momenttia on täsmennettävä seuraavasti:

8) osakehuoneistosta suoritettavat yhtiövastikkeet eriteltynä, niiden määrä sekä vastikeperuste. Todistukseen on merkittävä myös päätettyjen yhtiövastikkeiden määrät, mikäli määrät poikkeavat todistuksen antamisen ajankohtana perittävien vastikkeiden määristä. Lisäksi pääomavastikkeista tieto, sisältääkö vastike ainoastaan lainan koron vai myös lyhennyksen, tieto mahdollisesta lainan lyhennysvapaan kestosta, vastikkeen arvioitu määrä lyhennysvapaan jälkeen ja arvion perusteet, tieto pääomavastikkeiden määrän laskemisessa käytetystä korkoprosentista sekä se ajankohta, jonka mukaisesti korko on tarkistettu.

Vaihtoehtoisesti ehdotamme ko. tietojen lisäämistä osaksi 6 pykälän 1 momentin 2 kohtaa (nyk. 2-kohta: yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet ja tieto siitä, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan sekä vastikkeiden suuruus).

Tällä hetkellä isännöitsijäntodistukseen merkityt vastikkeet perustuvat usein siihen tietoon, joka on voimassa todistuksen antamishetkellä. Esimerkiksi, vaikka yhtiössä olisi jo päätetty uudesta talousarviosta ja uudet vastikemäärät, joita aletaan periä 1.7. alkaen, 29.6. annettuun isännöitsijäntodistukseen voi silti olla merkitty vain vanhat vastikemäärät, koska uudet vastikemäärät eivät ole vielä tulleet voimaan todistuksen antamishetkellä. Tämä antaa ostajaehdokkaille virheellisen kuvan kohteen vastikkeista. Vaikka uusien vastikkeiden määrät olisi kirjattu tai ainakin laskettavissa esimerkiksi vahvistetusta talousarviosta, selkeyden vuoksi myös päätetyt tulevat vastikemäärät ja niiden voimaantuloajankohta on syytä merkitä isännöitsijäntodistukseen.

Vastikkeen arvioitu määrä lyhennysvapaan jälkeen voitaisiin merkitä todistukseen myös perustajaosakkaan antaman arvion perusteella.

Mikäli lainoja on yhtiössä useampia, tulisi tiedot merkitä kunkin lainan osalta erikseen.

Lainaosuudet ja niiden poismaksuoikeus

Voimassa olevan asetuksen 4 pykälän 1 momentin mukaan:

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

11) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, *jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois*, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

Käsityksemme mukaan pankit voivat joissakin tapauksissa myöntää yhtiölainoja, joiden ehtojen mukaan lainassa ei ole mahdollisuutta maksaa lainaosuuksia pois laina-ajan kuluessa, vaan lainaa lyhennetään kuukausittain maksamalla pääomavastiketta. Nykyisen asetuksen sanamuoto edellyttää ainoastaan sellaisten lainaosuuksien merkitsemistä, joiden osalta osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois. Tämä saattaa johtaa tilanteeseen, jossa kaikkia lainaosuuksia ei asetuksen sanamuodon mukaisesti välttämättä merkittäisi lainkaan todistukseen. Selvyyden ehdotammekin kohdan muuttamista seuraavasti:

11) osakehuoneisto koskevat lainaosuudet, *osakkeenomistajan oikeus maksaa lainaosuutensa pois kokonaan tai osittain...*

Selvyyden vuoksi todetaan, että kirjaus koskee ylipäänsä sitä, onko poismaksuoikeus olemassa vai ei eikä esimerkiksi lainosuuden mahdollisia poismaksuajankohtia.

Ylimääräisten vastikkeiden periminen

Yhtiökokous saattaa valtuuttaa hallituksen perimään tarvittaessa esimerkiksi 1–2 ylimääräistä hoitovastiketta toimikautensa aikana. Vaikka ko. valtuutus kävisi isännöitsijäntodistuksesta ilmi, saatavilla ei ole tietoa siitä, onko ylimääräisiä vastikkeita valtuutuksen nojalla peritty ja jos on, kuinka paljon. Asetukseen tulisikin lisätä velvollisuus merkitä todistukseen ensinnäkin tieto siitä, jos hallitukselle on annettu valtuutus ylimääräisten vastikkeiden perimiseen, valtuutuksen sisältö sekä tieto siitä, onko ko. valtuutusta käytetty eli onko ylimääräisiä vastikkeita peritty kuluvan tilikauden aikana seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka (jossa tilinpäätös vahvistetaan) ja jos on, kuinka paljon.

Kunnioittavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry