

# Yhtiöjärjestyksen merkitys ja muuttaminen

Webinaari 13.10.2025

Kiinteistöliiton vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari ja  
Suomen Vuokranantajien juristi Saara Penttilä



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla

# Sisältö

- Yhtiöjärjestyksen merkitys osakkaan kannalta
- Vastikemaksujen ja yhtiöjärjestyksen yhteys
- Kunnossapitovastuusta määrääminen yhtiöjärjestyksessä
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen



”Yhtiöjärjestys on  
taloyhtiön oma laki.”



KIINTEISTÖ  
LIITTO



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Tärkeimmät yhtiöjärjestysmääräykset

- **Huoneistoselitelmä** – millaista huoneistoa osakkeeni oikeuttavat hallitsemaan? Mitä muita tiloja minulla on oikeus käyttää?
- **Vastikemääräykset** – millainen maksuvelvollisuus minulla on yhtiön suuntaan?
- **Huoneistojen käyttöä koskevat määräykset** – miten huoneistoa saa käyttää?
- **Lunastuslausekkeet** – voiko joku lunastaa ostamani huoneiston? Voinko minä lunastaa yhtiöstä myydyn huoneiston?
- **Yhtiökokousta koskevat määräykset** – voidaanko yhtiökokous järjestää hybridinä tai etänä?
- **Kunnossapito** – kenen vastuulla on pitää mikäkin huoneiston osa kunnossa?



ike

määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistotilittettavan vastikkeen suuruuden. Vastikkeet jaetaan osakkeiden omavastikkeisiin. Hoitovastike lasketaan käyttäen huoneistoalaa ja pääomavastike määrätään huoneistotilittettävän osakeluvun mukaan.

Asuinhuoneistoihin kuuluvista kellaritiloista kellaritilasta joka on kellarineliömetriä kohti laskettu kellaritilasta kulloinkin perittävästä hoitovastikkeesta.

|      | vastikekerroin/m2 |        |
|------|-------------------|--------|
| m2   | 0.25 %            | 0.50 % |
| 74   | 34                | 40     |
| 34.5 | 34.5              |        |
| 11   |                   | 11     |
| 11   |                   | 11     |
| 22   | 22                |        |

Korvaukset suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiö jaetaan perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden kesken.

Korvaukset suoritetaan lämmityksestä, kulutetusta vedestä ja jäteveden puhdistamisesta aiheutuneista kustannuksista tai josta ei ole määrätty hallituksen määräämä eri korvaus. Korvaukset suoritetaan mittauksen perusteella, jos huoneistotilittäjän toimesta vastaavat mittauslaitteet. Kun korvaukset suoritetaan mittauksen perusteella laskutetaan mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien korvausten lisäksi mainitun vesimaksun sijasta.

Korvaukset suoritetaan muun edellä mainitun korvauksen maksuajan ja muuten.

# Osakkaan maksuvelvollisuudesta taloyhtiölle määrätään yhtiöjärjestyksessä



KIINTEISTÖ  
LIITTO



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Vastikemääräykset

- Osakas velvollinen maksamaan vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaisesti
- Yhtiövastike jakautuu usein hoito- ja pääomavastikkeeseen
- Erillisvastikkeet mahdollisia
  - Esim. vesi, sähkö, laajakaista, hissi, lataussähkö, ALV...
- Tyypillisiä perusteita huoneiston pinta-ala, osakelukumäärä ja hyödykkeen mitattu kulutus

## Hoitovastike

- Hoitokulut
- Hallinto
- Kiinteistövero
- vuosikorjaukset

## Pääomavastike

- Pitkävaikutteiset menot
- Taloudellisesti ja teknisesti laajemmat peruskorjaukset

# Vesimaksut ja AOYL 3:4a

- Jos taloyhtiöön on asennettu vesimittarit 23.11.2020 jälkeen haetun rakennusluvan perusteella → **vesimaksun perustuttava todelliseen kulutukseen!**
- Osakkaalle toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta maksutta
- Vuokralaisella vastaava oikeus kulutustietoihin vuokranantajaltaan (AHVL 27 a§)



# Käyttökorvaukset perustuvat sopimukseen

- Käyttökorvaus on nimensä mukaisesti korvausta jonkin taloyhtiön tarjoaman palvelun käytöstä
- Sauna, pesutupa, autopaikka...
- Maksuvelvollisuus perustuu käyttöön ja/tai siitä tehtyyn sopimukseen
- Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisensa laiminlyömistä käyttökorvauksista taloyhtiölle, ellei hän ole itse sitoutunut niiden maksamiseen!



# Kunnossapitovastuusta määrääminen yhtiöjärjestyksessä



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Kunnossapitovastuun pelisäännöt

## Yhtiöjärjestys

- Menee lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain edelle
- Määräyksen oltava selkeä ja yksiselitteinen

## Asunto-osakeyhtiölaki

### Osakkaan vastuu (AOYL 4:3)

- Huoneiston sisäosat
- Perustason ylittävä taso
- Muutostyöt

### Yhtiön vastuu (AOYL 4:2)

- Rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät
- Pintojen ennallistaminen yhtiön korjaustyön yhteydessä
- Mistä osakas ei vastaa

# Yhtiöjärjestysmääräykset kunnossapidosta

- Kunnossapidosta voidaan sopia laista poikkeavalla tavalla ottamalla määräys yhtiöjärjestykseen (esim. vedeneriste)
  - Vahingonkorvausvelvollisuutta ei voida siirtää sitovasti! Edellyttää aina vahingonaiheuttajan tuottamusta
- Määräyksen on oltava riittävän täsmällinen ja yksiselitteisesti kirjoitettu
  - Epäselvä sanamuoto tulkitaan AOYL myönteisesti
- Huom! Päätöksenteossa huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus!
- Tietyissä tilanteissa muutokseen voidaan tarvita osakkaan/osakkaiden suostumus!

# Tapaus: Kunnossapitovastuumääräys

Huoneistossa oleva lämminvesivaraaja rikkoutuu aiheuttaen vesivahingon. Yhtiöjärjestyksessä on seuraava määräys: ”Asunto-osakeyhtiölaista poiketen osakkeenomistaja vastaa huoneistokohtaisen lämminvesivaraajan kunnossapidosta. Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista”. Miten kunnossapitovastuu jakautuu?

- Yhtiöjärjestyksessä on riittävän yksiselitteinen ja täsmällinen, joten osakas vastaa varaajan sekä pintojen ym. korjaamisesta ja uusimisesta
- Yhtiö vastaa rakenteiden ja eristeiden korjaamisesta

# Tapaus: Huoneiston sisäpuoliset rakenteet

Kylpyhuoneen vedeneristys on ollut puutteellinen ja tästä on aiheutunut kosteusvaurio. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määräys: ”Huoneiston kunnossapitovastuu sisäpuolisten rakenteiden osalta kuuluu kullekin osakkaalle”. Tuleeko yhtiön korjata kosteusvaurio?

- ”Sisäpuoliset rakenteet” on sanamuodoltaan epätasällinen, ei voida katsoa tarkoittavan myös vedeneristettä
- Yhtiö vastaa puutteellisuudesta johtuneesta kosteusvauriosta AOYL:n mukaisesti

# Tapaus: Kunnossapitovastuumääräyksen ajankohta

Kylpyhuoneessa todettiin kosteusvaurio puutteellisen vedeneristeen vuoksi. Yhtiöjärjestystä oli muutettu vaurion syntymisen jälkeen niin, että märkätilojen kunnossapitovastuu oli siirretty osakkaalle. Tuleeko osakkaan korjata vaurioitunut kylpyhuone?

- Yhtiö ei voi vedota uuteen yhtiöjärjestysmääräykseen, koska ko. muutos on tehty vasta vaurion syntymisen jälkeen
- Yhtiö on velvollinen korjaamaan vaurioituneen kylpyhuoneen, jonka jälkeen noudatetaan uutta yhtiöjärjestysmääräystä

# Yhtiöjärjestyksen muuttaminen



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Yhtiökokous päätöksentekijänä

- Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään aina yhtiökokouksessa
  - Hallitus ei siis voi viedä yhtiöjärjestyksen muutosta läpi ilman, että muutoksesta on asianmukaisesti päätetty yhtiökokouksessa
- Uusi yhtiöjärjestysmääräys voimaan vasta, kun muutos on rekisteröity PRH:ssa!



# Yhtiökokous päätöksentekijänä

- Lähtökohtana 2/3 määräenemmistöpäätös
  - Yhtiöjärjestyksen muutosta tulee kannattaa 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista
  - Yhtiöjärjestyksessä voi olla määrätty tiukemmasta päätöksentekomenettelystä
    - Yhtiöjärjestysmuutokseen vaaditaan esim.  $\frac{3}{4}$  määräenemmistöpäätös

# Milloin tarvitaan osakkaan suostumus?

- Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 2/3 määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus esimerkiksi, kun:
  - muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa;
  - muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi;
  - rajoitetaan oikeutta hänen osakkeensa luovuttamiseen ottamalla yhtiöjärjestykseen 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan;
  - lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste



# Milloin tarvitaan osakkaan suostumus?

- Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen
- Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen
  - suositeltavaa käyttää suostumuslomaketta, mistä osakkaan suostumus voidaan osoittaa



# Huom. poikkeukset, esim. vesimaksu / laajakaistamaksu

- Laki mahdollistaa tietyissä tilanteissa päätöksenteon ilman osakkeenomistajan suostumusta, vaikka jonkun osakkaan kohdalla maksuvelvollisuus nousisikin
  - Suostumusta **ei** tarvita, jos vastikkeen perusteeksi otetaan **luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus**, esim. henkilölukumäärään perustuva vesimaksu tai laajakaistamaksu, joka perustuu huoneistojen lukumäärään perustuva
    - Tällöin päätös voidaan siis tehdä 2/3 määräenemmistöllä
  - Jos halutaan siirtyä vesimaksun maksamiseen mittauksen perusteella (eli **vesimaksun perusteeksi otetaan mitattu kulutus**), niin tästä voidaan päättää lain mukaan yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä

# Kokouskutsu

- Muutoksen pääasiallinen sisältö mainittava kokouskutsussa
- Valmisteluun ryhdyttävä ajoissa!



# Yhtiöjärjestyksen rekisteröinti



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Muutos ilmoitettava rekisteröitäväksi patentti- ja rekisterihallitukselle (PRH)

- Muutettua yhtiöjärjestystä **noudatetaan vasta sen rekisteröinnistä alkaen**
- Muutosilmoitukseen tulee liittää yhtiökokouksen pöytäkirja tai pöytäkirjan ote, johon on kirjattu päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta
- Jos muutos edellyttää jonkun osakkaan suostumuksen, on **tarvittavien suostumusten saaminen osoitettava PRH:lle**
  - Tämä voidaan tehdä vapaamuotoisella todistuksella, jossa hallituksen jäsen tai isännöitsijä todistaa, että lain vaatimat suostumukset yhtiöjärjestyksen muuttamiselle on saatu

# Muutos ilmoitettava rekisteröitäväksi patentti- ja rekisterihallitukselle (PRH)

- Kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, kun yhtiöjärjestysmuutos viedään rekisteröitäväksi, tulee yhtiöjärjestys tässä yhteydessä ns. rakenteistaa
  - Tämä tarkoittaa sitä, että tietyt yhtiöjärjestyksen pykälät (yhtiön toiminimi, kotipaikka, toimiala ja huoneistoselitelmä) on ilmoitettava tietyssä järjestyksessä ja muodossa sähköisessä asiointipalvelussa
- Jos muutosilmoituksessa tai sen liitteissä on puutteita, niin PRH lähettää yhtiölle **korjauskehotuksen**
  - Yhtiön tulee vastata näihin puutteisiin korjauskehotuksessa asetetussa määräajassa
  - Mikäli näin ei toimita, raukeaa muutosilmoitus ja yhtiö menettää käsittelymaksun ja rekisteröimisprosessi joudutaan aloittamaan alusta
  - Yhtiö voi myös pyytää tarvittaessa tämän määräajan pidennystä

# Yhtiöjärjestysmuutoksiin ennakkotoimia



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Aikataulu

- 1.6.2023 tuli voimaan huoneistotietolain (151/2023), asunto-osakeyhtiölain (152/2023) ja huoneistotietolain voimaannanolain (153/2023) muutokset
  - HE 168/2022 vp
  - HE:ssä todettiin, että yhtiöjärjestysten muuttamisen edellyttämien ennakkotoimien voimaantulosta säädetään myöhemmin valtioneuvoston asetuksella
- Valtioneuvoston asetus 630/2024 huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta hyväksyttiin 14.11.2024
- Asetus on tullut voimaan 15.1.2025

# Mihin yj-muutokseen uudistus vaikuttaa?

- Vaikuttaa vain sellaisiin yj-muutokseen, jotka muuttavat yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistositelmaa
  - Ts. kun päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta koskee osakehuoneistoja tai osakeryhmiä koskevia tietoja
  - Käyttötarkoituksenmuutos
  - 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 huoneistositelämään, 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 4/5 tilanteista on sellaisia, joissa osakkaalta vielä puuttuu sähköinen omistajamerkintä
- MML priorisoi omistajakirjauksia, joihin liittyy yhtiöjärjestysmuutos
  - Keskimääräinen käsittelyaika näiden osalta omistusoikeuden rekisteröinnissä on tällä hetkellä 5–7 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.

# Ohjeistusta ja työkaluja ORM uudistukseen liittyen

- PRH kiinnittää YTJ:ssä huoneistoselitelmän ilmoittamisen ohjeissa huomiota uudistukseen
  - Huomioi, että kaikkien niiden huoneistojen, joiden osakeryhmätunnuksiin muutos vaikuttaa, osakkeiden muoto on oltava sähköinen ja omistajalla sähköinen omistajamerkintä Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä huoneistotietojärjestelmässä.
    - tämä tieto voi tavoittaa rekisteröintiä hakevan liian myöhään
- MML on julkaissut verkkosivuillaan pantinsaajan ja muun oikeudenhaltijan suostumuslomakkeet täyttöohjeineen
  - [Hakemus: Suostumus huoneiston panttauksen tai rajoituksen kohdistamiseen yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen | Maanmittauslaitos](#)
  - Pantinsaaja ja oikeudenhaltijat selviävät aina osakehuoneistotulosteelta
- Aiheesta myös Kiinteistöliiton lakipätkinä blogi joulukuulta 2024
  - <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/yhtiojarjestyksenmuutosprosessi2025/>

# Yhtiöjärjestysmuutoksen onnistunut läpivienti



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Kolme seikkaa yhtiöjärjestysmuutoksen onnistuneeseen läpivientiin

- Kokouskutsu
- Päätöksenteko
- Voimassaolo



# Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari

Klassikkoteos on nyt uudistettu ja päivitetty!  
Kirjassa käydään läpi kaikki asunto-osakeyhtiölain  
pykälät, selittäen ja kommentoiden.  
Käytännönläheiseen teokseen sisältyvät myös kaikki  
asunto-osakeyhtiölain tulkinnan kannalta olennaiset  
tuomioistuinratkaisut.

Teoksen ovat kirjoittaneet asianajaja, OTM Marina  
Furuhjelm, lakimies, OTM Rasmus Kanerva, VT, OTL  
Petteri Kuhanen  
ja asianajaja, VT, OTM Aki Rosén.



159,00 €



KIINTEISTÖ-  
MEDIA

# Kysymyksiä/kommentteja?



KIINTEISTÖ  
LIITTO



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Kiitos!



**Pauliina Haapsaari**

Vanhempi lakimies  
Kiinteistöliitto

**Saara Penttilä**

juristi  
Suomen Vuokranantajat ry

## **Kiinteistöliiton lakineuvonta**

Ma, pe 10-15, ti-to 9-15  
p. (09) 1667 6300

## **Suomen Vuokranantajien lakineuvonta**

Ma, pe 10-15, ti-to 9-15  
p. (09) 1667 6345

[Verkkoneuvonta](#)