

20.3.2026

Rakennustietosäätiö RTS

**LAUSUNTOPYYNTÖ RTS 26:7 KIINTEISTÖRYL, OPERATIIVINEN
KIINTEISTÖJOHTAMINEN. ASUNTOYHTIÖT**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä isännöinnin ja hallituksen tehtävistä ja niiden määrittelystä

Kiinteistöliitto lausuu asiassa erityisesti jäsenistöönsä kuuluvien asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden näkökulmasta.

KiinteistöRYL:n lausuntokierrokselle toimitettu osuus avaa yleisellä tasolla asunto-osaakeyhtiöiden ja asunto-osaakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden operatiivista kiinteistöjohtamista. KiinteistöRYL pyrkii avaamaan erityisesti isännöinnin ja hallituksen välistä työnjakoa operatiivisen kiinteistöjohtamisen tehtävissä.

Asunto-osaakeyhtiölain mukaan yhtiöllä on oltava hallitus. Toisaalta yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos laki tai yhtiöjärjestys niin määrää. Jos yhtiölle ei ole valittu isännöitsijää, vastaa hallitus myös isännöitsijän tehtävien hoitamisesta.

Hallitus huolehtii lain mukaan yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Sekä hallituksen että isännöinnin tehtävät on asunto-osaakeyhtiölain tasolla pääsääntöisesti säädetty hyvin yleistasoisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että tehtävien tarkempi sisältö määräytyy tulkinta- ja viime kädessä oikeuskäytännössä. On myös mahdollista, että eri toimijoiden tulkinta tarkemmista tehtäväsisällöistä poikkeaa toisistaan.

20.3.2026

Kiinteistöliiton kanta isännöintiin liittyvien tehtävien tarkemmasta sisällöstä ilmenee mm. Kiinteistömedia Oy:n julkaisemasta Isännöintitehtäväluettelosta (2024), jonka laatimisessa mm. Kiinteistöliiton asiantuntijat ovat olleet edustettuina.

Toteamme yleisesti, että kommentoimme tehtävien tarkempaa vaatimustason ja ohjeistuksen sisältöä lähinnä vain, jos siihen on velvoittavasta (pakottavasta) lainsäädännöstä ilmenevää välttämätöntä tarvetta.

Huomioita muuttuvasta lainsäädännöstä

Kiinteistöliitto nostaa esiin myös, että kiinteistöalan merkityksellinen lainsäädäntö ja yleiset sopimusehdot ovat lähiaikoina muuttumassa. Muutoksen kohteena on mm. asunto-osakeyhtiö-, huoneenvuokra- sekä asuntokauppalaki. Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisen yhteydessä päivitetään myös isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä sääntelevä valtioneuvoston asetus (365/2010). Lisäksi valmisteilla on ns. rakentamislain korjaussarja II ja energiatehokkuuslainsäädännön muutokset. Myös yleisten sopimusehtojen päivittäminen on vireillä mm. Isännöintipalvelujen yleisten sopimusehtojen (ISE 2007) ja rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) osalta.

Tähän normistoon tehtävät muutokset vaikuttavat suoraan tai välillisesti myös KiinteistöRYL:n sisältöön lisäten tarvetta KiinteistöRYL:n päivittämiselle.

Yleisiä huomioita KiinteistöRYL:n lähteistä

KiinteistöRYL:ssä on ilahduttavasti huomioitu tehtävämäärittelyjen lisäksi paitsi velvoittava lainsäädäntö, myös alan itsesääntelyä. Isännöinnin eettiset ohjeet on huomioitu nähdäksemme asianmukaisesti soveltuvassa laajuudessa.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että itsesääntelyyn kuuluvien normien/aineistojen osalta huomioon ei ole otettu Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta. Tämä suositus avaa tarkemmin asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallinnon periaatteita ja se on laadittu yhteistyössä oikeusministeriön, Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA:n toimesta. Suosituksen soveltuvia osia olisi nähdäksemme perusteltua ohjeen eri tehtävämäärittelykohdissa huomioida soveltuvassa laajuudessa.

Lisäksi kiinnitämme huomiota, että viestinnän osalta viitattu Viestintäsuositus on nykyisin osa yllä viitattu Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta.

20.3.2026

Muutamia yksittäisiä muutostarpeita

Esitämme seuraavaksi harkittavaksi joitakin yksittäisiä muutostarpeita kohtien numerojärjestyksessä:

1.1.1 Kiinteistöstrategia

Ohjeessa tulisi nostaa esiin myös lakisääteinen kunnossapitotarveselvitys strategian sisältöön vaikuttavana asiakirjana.

1.1.2.2.1.1 Isännöintipalvelusopimukset

Ohjeessa esitetään hyvää käytäntöä päävastuullisen isännöitsijän vaihdoksesta seuraavasti: ”Hyvä käytäntö on, että valittu isännöintiyritys tekee yhtiön hallitukselle esityksen päävastuullisesta isännöitsijästä tai päävastuullisen isännöitsijän vaihtamisesta. Yhtiön hallitus hyväksyy päävastuullisen isännöitsijän *tai vaatii uutta esitystä*. Myös yhtiön hallitus voi ehdottaa päävastuullisen isännöitsijän vaihtamista.”

Kiinteistöliitto esittää kursivilla kirjatun kohdan kirjaamiseen seuraavaa muutosta *...”tai vaatii uutta esitystä, jos yhtiöllä on sopimuksen mukaan oikeus vaikuttaa isännöintihenkilöön”*. Tällä muutoksella kohta vastaisi nähdäksemme paremmin lainsäädäntöä.

1.1.2.3.1 Vuokralaisvalinta

Kohdan mukaan vuokralaiset valitaan yhtiön asettamien periaatteiden mukaan ja viipymättä. Viitteenä on mainittu huoneenvuokralait sekä Hyvä vuokratapa -opas 2018. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota tarpeeseen huomioida vuokralaisvalintaosiossa myös yhdenvertaisuuslaki ja sen vaikutus vuokralaisvalintaan.

1.1.2.8.1 Ilmoitusten tekeminen

Vaatimusosion kolmannessa kappaleessa nostetaan esiin, että rakennuksen luvanvaraisista *muutostöistä* tehdään rakennusvalvontaviranomaisille tarvittavat lupahakemukset. Kohta on tärkeä muuttaa kattamaan myös *korjaustyöt*. Mahdollisuuksien mukaan harkita voi mm. käyttötarkoitusten tai lisärakentamisen huomiointia ko. kohdassa myös.

1.1.4.1. Kiinteistön hoito ja sen ohjaus

Ohje-osassa on nostettu esiin myös ns. tilaajavastuulain soveltaminen palveluja hankittaessa. Kiinnitämme huomiota, että tilaajavastuulain velvoitteiden noudattaminen voi olla tarpeen myös pitkäkestoisten sopimusten sopimuskauden aikana. Asia on merkityksellinen hankittaessa muitakin tilaajavastuulain soveltamisalaan kuuluvia palveluja.

20.3.2026

1.1.2.8.1 Ilmoitusten tekeminen

Ohje-osiossa on nostettu esiin ns. HTJ2-ilmoitusvelvoitteet ja niitä koskevista poikkeamista tilanne, jossa yhtiössä on enintään 5 osakehuoneistoa. Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi myös muiden poikkeustilanteiden esittelyä.

1.1.2.9.1 Asiakirjojen ja arvopaperien arkistointi ja säilyttäminen

Vaatus-kohdan mukaan: ”Yhtiön asiakirjat on kuitattava asianmukaisesti vastaanotetuiksi ja luovutetuiksi”. Nähdäksemme tätä ei voida pitää lakisääteisenä vaatimuksena. Jos tällainen halutaan esittää, olisi sen luonteva paikka ohjeistuksen puolella.

1.1.3.3 Rahaliikenne

Ohje-osiossa on nostettu esiin, että isännöitsijä seuraa maksuvalmiutta. Kohtaan tulisi lisätä myös maksuvalmiuden raportointi sovitusti ja säännöllisesti hallitukselle.

1.1.4.2 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Osiossa tulisi huomioida tarkemmin myös rakentamislain 139 §:ssä säädetty vaatimus uudiskohteelle laadittavasta konekielisesti luettavissa olevasta rakennuksen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuvasta käyttö- ja huolto-ohjeesta.

1.1.5.5 Peruskorjaushankkeet

Ohje-osioon on syytä lisätä toimintamalli myös peruskorjaushankkeen takuutarkastusta ja muita vastaanottotarkastuksen jälkeisiä tarkastuksia koskien.

1.1.5.7 Osakkeenomistajien muutos- ja korjaustyöt

Vaatusosan ensimmäisessä lauseessa tulisi huomioida vahingot. Osakkeenomistajan muutos- ja korjaustyöstä ei saa aiheutua *vahinkoa tai muuta haittaa* yhtiölle tai muille osakkaille.

1.1.6 Perusparannus- ja kehittämishankkeet

Ohje-osioon on syytä lisätä toimintamalli myös perusparannus- ja kehittämishankkeen takuutarkastusta ja muita vastaanottotarkastuksen jälkeisiä tarkastuksia koskien.

1.1.2.5.1 Pelastustoimi

Tähän kappaleeseen voisi lisätä sisäministeriön tammikuussa 2026 julkaistut Omatoimisen varautumisen ohjeaineistot, ks. <https://intermin.fi/-/uudet-oppaat-neuvovat-vaestonsuojan-toiminnan-suunnittelussa-ja-kunnossapidossa>. Oppaat on tarkoitettu esimerkiksi rakennuksen omistajien, kuten taloyhtiöiden ja muiden kiinteistön toiminnanharjoittajien työn tueksi.

20.3.2026

Ohjeet koskevat pelastussuunnitelmaa, väestönsuojan käyttöönottoa ja käyttöä sekä väestönsuojan kunnossapitoa ja tarkastusta. Ohjeet tarjoavat käytännön apua pelastuslain velvoitteiden noudattamiseen ja asuinkiinteistöjen turvallisuuden varmistamiseksi.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija

Jenni Hupli
lakiasiaintohtaja

Juho Järvinen
johtava asiantuntija (talous ja vero)

Jukka Kero
pääekonomisti

Petri Pyly
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)