

14.9.2026

Lakivaliokunta

Asia: HE 107/2026 vp

**HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE KUOLINPESÄN SÄHKÖISTÄ
ASIOINTIA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI**

Suomen Kiinteistöliitto ry lausuu asiassa seuraavaa:

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

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esitetty lainsäädäntö ratkaisee monia taloyhtiöissä ilmeneviä jäämistöoikeudellisia ongelmia. Kiinteistöliitto kannattaa uudistusta, koska se keventäisi taloyhtiöiden hallinnollista taakkaa ja toisi taloyhtiöille hyötyjä ja säästöjä.

Kuolinpesän osakastiedot

Niissä tilanteissa, kun taloyhtiön osakas kuolee, mutta selvennyskirjausta osakeluetteloon ei ole haettu tai kuolinpesän osakkaat eivät muutoin ole selvillä, esiintyy taloyhtiöissä ongelmia erityisesti yhtiökokouskutsujen toimittamisessa ja yhtiökokoukseen osallistumisessa, vastikkeiden laskuttamisessa ja perinnässä sekä huoneiston hallintaanottoprosessissa.

Mikäli kuolinpesä ei ole hakenut selvennyskirjausta osakeluetteloon, eikä muuten ilmoittanut yhteystietojaan taloyhtiölle, jää yhtiökokouskutsu kuolinpesän osakkaille toimittamatta. Tällöin kutsu toimitetaan yleensä kuolleen osakkaan osakehuoneistoon. Tämä ei kuitenkaan vaikuta yhtiökokouksen päätösten pätevytyteen, koska on kuolinpesän omalla vastuulla ilmoittaa yhteystietonsa osakehuoneistorekisteriin tai taloyhtiölle.

Taloyhtiöt ja kuolinpesän osakkaat hyötyisivät siitä, jos kuolinpesän yhteyshenkilön yhteystiedot päivittyisivät huoneistotietojärjestelmään automaattisesti sen jälkeen, kun pesän ilmoittaja on lisännyt tiedon yhteyshenkilöstä kuolinpesän osakasrekisteriin. Lakiesityksen mukaan kuolinpesän yhteyshenkilön tiedot olisivat kuitenkin saatavissa vain yksilöidyn

14.9.2026

tietopyynnön kautta. Pidämme tärkeänä, että tulevaisuudessa edistettäisiin lakimuutosta ja teknistä integraatiota, jolla tieto kuolinpesän yhteyshenkilöstä ja tämän yhteystiedoista päivittyisi huoneistotietojärjestelmään automaattisesti.

Yhtiökokoukseen osallistuminen

Tilanteissa, joissa kuolinpesän selvennyskirjausta ei ole haettu, on kuolinpesän osakkaiden yhteisesti valtuuttamalla taholla mahdollisuus osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen esittämällä perukirja liitteineen ja valtakirjat kaikilta kuolinpesän osakkailta. Tämä aiheuttaa hankaluuksia taloyhtiöissä, kun mahdollisesti hyvin laaja selvitys joudutaan vastaanottamaan ja läpikäymään ennen yhtiökokousta. Pienemmissä taloyhtiöissä ei välttämättä ole myöskään tahoja, jolla olisi osaamista käydä läpi vaativia sukuselvityskokonaisuuksia. Erityisen hankalaan sukuselvityskokonaisuuteen voi liittyä myös useampia kuolinpesiä.

Taloyhtiöt hyötyisivät merkittävästi siitä, että selvennyskirjaus tulisi osakeluetteloon automaattisesti kuolinpesien osalta, eivätkä taloyhtiöt joutuisi enää vastaanottamaan kuolinpesiä koskevia selvityksiä yhtiökokousten yhteydessä. Olisi tärkeää, että kun osakastiedot on vahvistettu, tulisi selvennyskirjaus kuolinpesän osakkaista automaattisesti myös huoneistotietojärjestelmän osakeluetteloon.

Vastikkeiden perintä ja tiedoksiannot, kun osakkaana on kuolinpesä

Lakiesityksessä säädetään kuolinpesän yhteyshenkilöstä, joka vastaanottaa jatkossa kaikki tiedoksiannot kuolinpesälle. Tämä on merkittävä parannus taloyhtiöiden näkökulmasta, kun tiedoksiantoja ei tarvitse enää esimerkiksi hallintaanottoprosessin yhteydessä toimittaa jokaiselle kuolinpesän osakkaalle erikseen ja yhteyshenkilön tiedot ovat saatavissa taloyhtiöillekin yksilöidyllä tietopyynnöllä. Taloyhtiöiden näkökulmasta olisi kuitenkin tärkeää, että järjestelmää jatkokehitettäisiin siten, että kuolinpesän yhteyshenkilön tiedot päivittyisivät jatkossa huoneistotietojärjestelmään automaattisesti.

Kuolinpesän yhteyshenkilöä koskeva sääntely ei kuitenkaan valitettavasti ratkaise kaikkia taloyhtiön ongelmia. Taloyhtiöille ongelmia aiheuttavat erityisesti ne tilanteet, joissa kuolinpesän osakkaat eivät ole tiedossa, perunkirjoituksen toimittaminen on laiminlyöty ja kukaan ei maksa osakehuoneiston vastikkeitä. Yhtiö joutuu tällöin ryhtymään vastikkeiden perintään tai ottamaan huoneiston taloyhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi, mutta yhtiön on tätä varten ensin selvitettävä kaikki kuolinpesän osakkaat.

Tällä hetkellä taloyhtiö joutuu velkojana tilamaan kuolleesta osakkaasta perukirjan kopion tai, mikäli perukirjaa ei ole laadittu, sukuselvityksen, saadakseen tiedon kuolinpesän kaikista osakkaista. Vasta tämän jälkeen vastikkeiden perintä tai huoneiston hallintaanottovaroituksen toimittaminen on mahdollista, ja vastikkeet jäävät tällä välin rästiin usean kuukauden ajaksi. Sukuselvitysten tilaamisesta aiheutuu lisäksi taloyhtiölle kustannuksia.

14.9.2026

Jos taloyhtiön hankkimasta sukuselvityksestä käy ilmi, ettei kuolleella osakkaalla ollut perillisiä, joutuu taloyhtiö tekemään ilmoituksen Valtiokonttorille perillisittä kuolleesta henkilöstä. Taloyhtiö joutuu tällöin odottamaan, että Valtiokonttori nimeää pesänselvittäjän kuolinpesälle, jotta taloyhtiö voi toimittaa tiedot erääntyneistä vastikkeista tai huoneiston hallintaanottovaroituksesta pesänselvittäjälle.

Tähän ongelmaan lakiesitys vastaa sillä, että DVV voi luovuttaa Valtiokonttorille tiedon kuolinpesästä, jossa 4 §:n 1 momentin perusteella muodostettujen perustietojen mukaan ei ole lakimääräisiä perillisiä. Tämä on merkittävä parannus nykytilanteeseen verrattuna taloyhtiöiden näkökulmasta, kun pesänselvittäjä määrättäisiin Valtiokonttorin toimesta pesään jo varhaisessa vaiheessa DVV:n ilmoituksen jälkeen ja taloyhtiö ei joutuisi enää tilaamaan sukuselvityksiä varmistaakseen, ettei kuolleella henkilöllä ollut perillisiä. Olisi kuitenkin tärkeää, että ilmoituksen tekeminen Valtiokonttorille olisi DVV:n velvollisuus, eikä oikeus, tilanteessa, jossa perustietojen mukaan lakimääräisiä perillisiä ei ole.

Passiiviset kuolinpesän osakkaat ongelmana

Kiinteistöliiton lakineuvonnassa on alkanut yleistyä tilanne, jossa perunkirjoitus jää toimittamatta ja kuolinpesän osakkaat eivät ole selvillä. Taloyhtiön selvityksissä löytyykin usein perillisiä, mutta nämä ilmoittavat taloyhtiölle, että eivät ole kiinnostuneet pesän omaisuudesta, eivätkä aio tehdä perunkirjoitusta. Usein tällöin on kyse tilanteesta, jossa kuolinpesän omistama huoneisto sijaitsee ns. muuttotappiopaikkakunnalla ja taloyhtiössä voi olla tulossa suuria korjauksia ja huoneistojen realisointi on vaikeaa. Perilliset saattavat jopa kuvitella, että olemalla passiivisia he voivat luopua perinnöstä, eivätkä ymmärrä perinnöstä luopumisen edellyttävän aktiivisia toimia.

Lakiesityksessä ehdotetaan, että käräjäoikeuden tulee Verohallinnon ilmoituksesta määrätä sopiva henkilö toimituttamaan perunkirjoitus, jos perunkirjoituksen toimittaminen on laiminlyöty. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan olisi tärkeää, että Verohallinnolla olisi ilmoitusvelvollisuus käräjäoikeudelle kaikista niistä kuolinpesistä, joiden perunkirjoitus on laiminlyöty määräajassa, jotta pesät eivät jäisi vuosiksi selvittämättä passiivisten kuolinpesän osakkaiden vuoksi. Tällöin kuolinpesät saataisiin selvitettyä asianmukaisesti, eikä tilanne jäisi vuosiksi epäselväksi.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Johanna Ylä-Mononen
vanhempi juristi, OTM