

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 42/2026 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen asunto-osakeyhtiölain vastikesäännösten päivittämisestä 2/3 määräenemmistöpäätöksellä

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Timo Heinosen /kok näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 42/2026 vp:

Miten hallitus aikoo varmistaa, että asunto-osakeyhtiölain vastikesäännökset vastaisivat nykyisiä taloyhtiöiden ja kaupunkikeskustojen elinvoimaisuuteen liittyviä tarpeita ja onko hallitus valmis valmistelemaan lainmuutoksen, jonka mukaan vastikkeiden jakoperusteen muutoksesta voidaan jatkossa päättää 2/3 määräenemmistöllä yksimielisyyden vaatimuksen sijaan?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti. Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettulla 2/3 määräenemmistöllä. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus muun muassa, kun muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi tai lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste (AOYL 6:35 §:n 2 ja 4 kohta).

Suostumusvaatimus mainituissa tilanteissa on tarpeen sen johdosta, että osakkeenomistajan katsotaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen osakkeidensa tuottaman hallintaoikeuden sisältöä sekä yhtiön kustannustenjakoa ja vastikkeenmaksuvelvollisuutta koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset, joiden pysyvyyteen osakkeenomistajalla on oikeus luottaa. Käytännössä suostumus vaaditaan niiltä osakkailta, joiden osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta muutetaan tai maksuvelvollisuutta lisätään. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan voi kasvaa yhtiöjärjestyksen muuttamisen seurauksena esimerkiksi, kun vastikeperusteeseen lisätään tai siitä poistetaan jokin kerroin taikka yhtiöjärjestyksessä mainittua huoneiston pinta-alaa kasvatetaan. Vastikekertoimen lisääminen tai poistaminen edellyttää kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden osakehuoneistojen yhtiövastikeperuste (suhteellinen maksuosuus) kasvaa muutoksen myötä.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan päivitetään asunto-osakeyhtiölakia ja helpotetaan taloyhtiöiden hallittua alasajoa. Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työryhmän toimikausi oli 5.1.2024–31.5.2025. Mietintö julkaistiin elokuussa ja lausuntokierros järjestettiin syksyllä. Työryhmän mietinnön ehdotusten osalta lausunnot ovat pääosin ehdotuksia kannattavia. Lausunnonantajat pitivät hyvänä, että ehdotuksilla vastataan yhteiskunnan nykytilan tarpeisiin liikehuoneistojen jäädessä tyhjilleen.

Mietinnössä on arvioitu asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa alueellisesta rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin mm. selventämällä omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa sekä osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttamista koskevia päätöksentekoodellytyksiä. Alueellisen kehityksen ja yhteiskunnan rakennemuutosten johdosta eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoille (erityisesti liikehuoneistot) ei välttämättä ole enää tarkoituksen mukaista käyttöä eikä kysyntää. Näissä tapauksissa osakehuoneiston arvoa ja käytettävyyttä osakkeenomistajien kannalta voi olennaisesti parantaa huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen esimerkiksi liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi. Tällaisilla muutoksilla voi olla myönteinen vaikutus myös yhtiön kannalta, jos muutetun käyttötarkoituksen osakehuoneistolle voi löytyä osakkeenomistajia tai vuokralaisia, joilla on liikehuoneiston osakkeenomistajaa tai vuokralaista paremmat edellytykset selviytyä yhtiövastikkeen tai vuokran suorittamisesta.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajien suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa (4/5) yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä. Lisäksi neljä viidesosan määräenemmistön voidaan katsoa täyttävän perustuslain turvaamat oikeudet.

Käytännössä ehdotus tarkoittaisi sitä, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas (tai suuremmissa yhtiöissä muutama osakas) ei voisi vastustamalla estää tällaista muutosta, joka on yhtiön kaikkien muiden osakkaiden kannalta hyväksyttävissä. Näin voidaan ottaa huomioon tilanteet, joissa muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajalla voi olla osakeomistuksen perusteella huomattava vaikutusvalta tällaisen päätöksen aikaansaamiseksi. Lisäksi lain yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraisi, että käyttötarkoituksen muuttaminen olisi toteuttava yhdenvertaisuutta loukaamatta.

Asunto-osakeyhtiölakia koskeva hallituksen esitys on parhaillaan oikeusministeriössä jatkovalmistelussa. Esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätistuntokaudella 2026. Oikeusministeriö seuraa ja arvioi osaltaan käytännön kehittymistä, mutta jatkossa voisi olla syytä harkita, tulisiko asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa pistemäisten muutosten sijaan selvittää kokonaisuutena ja kartoittaa, minkälaisia päätöksiä määräenemmistöllä voidaan tehdä nyt ja minkälaisia reunaehtoja sen laajentamiseksi on.

Helsingissä 13.3.2026

Oikeusministeri Leena Meri

VN/6291/2026-OM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: