

Timo Heinonen kok

Kirjallinen kysymys asunto-osakeyhtiölain vastikesäännösten päivittämisestä 2/3 määräenemmistöpäätöksellä

Eduskunnan puhemiehelle

Nykyinen asunto-osakeyhtiölain sääntely vastikkeiden jakoperusteen muuttamisesta edellyttää kaikkien osakkaiden yksimielistä suostumusta. Tämä vaatimus ei enää vastaa taloyhtiöiden tämän päivän haasteisiin, erityisesti kaupunkikeskustojen liiketilojen osalta.

Monissa taloyhtiöissä liiketilojen vastikekertoimet ovat 1,5—4-kertaisia asuinhuoneistoihin verrattuna. Tilanne aiheuttaa ongelmakierteen. Liiketilän omistaja maksaa kohtuuttoman suuren osuuden yhtiön menoista, usein enemmän kuin tilasta on realistisesti mahdollista saada vuokratuloja. Tyhjät liiketilat johtavat vastikerästeihin, jotka voivat kasvaa kymmeniin tuhansiin euroihin ja pahimmillaan ajaa osakkaan ulosottoon. Kun vastikkeita ei saada perittyä, kustannukset siirtyvät muiden osakkaiden maksettavaksi ja koko taloyhtiö voi ajautua talouskriisiin.

Nykyinen laki käytännössä lukitsee tämän tilanteen: yhden osakkaan veto-oikeus estää vastikkeiden kohtuullistamisen, vaikka selvä enemmistö muutosta kannattaisi. Liiketiloihin liittyvät talousongelmat eivät ole vain taloyhtiöiden sisäinen kysymys, vaan liittyvät laajemmin kaupunkikeskustojen elinvoimaan, työpaikkoihin ja palvelujen saavutettavuuteen. Kun liiketilat pysyvät tyhjillään liian korkeiden vastikkeiden vuoksi, palvelut siirtyvät kauppakeskuksiin ja verkkokauppaan ja monien kaupunkien keskustat kuihtuvat.

Kokemukset niistä taloyhtiöistä, joissa vastikekertoimia on pystytty laskemaan, osoittavat muutoksen myönteiset vaikutukset: liiketilat saadaan vuokrattua, vastikerästit pienenevät ja koko yhtiön talous vakautuu. Myös asuinhuoneistojen arvo ja myytävyyys paranevat, kun kivijalka ei ole tyhjänä tai velkaisena.

Jotta taloyhtiöt voisivat joustavammin sopeutua markkinatilanteeseen ja turvata elinvoimaiset keskusta-alueet, on perusteltua päivittää asunto-osakeyhtiölakia siten, että vastikkeiden jakoperusteen muuttamisesta voidaan päättää 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksen annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, niin ettei yksimielisyyttä tulisi enää vaatia.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitän asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Kirjallinen kysymys 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?

Helsingissä 19.2.2026

Timo Heinonen kok