



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto oikeusministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölakia koskeva esitysluonnos antaa kokonaisuutena yksityiskohtaisen kuvan asian taustasta, tavoitteista ja keskeisistä ehdotuksista. Esitysluonnos sisältää suuren määrän yksittäisiä sääntelyehdotuksia ja sen rakenne on pääosin selkeä. Nykytilaa koskeva tausta-aineisto on laaja ja tilastotietoon perustuva. Vaikutuksia on tarkasteltu useista näkökulmista.

Arviointineuvoston näkemyksen mukaan esitysluonnoksen keskeiset kehittämistarpeet liittyvät taloudellisten vaikutusten mittaluokan arviointiin, vaikutusten kohdentumisen ja käyttäytymisvaikutusten selkeämpään kuvaamiseen sekä epävarmuustekijöiden ja vaikutusten kokonaismerkittävyyden jäsentämiseen.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Taloudellisten vaikutusten mittaluokan arviointi jää useilta osin puutteelliseksi. Keskeisistä ehdotuksista ei useimmissa kohdissa esitetä edes suuntaa antavaa arviota soveltamistilanteiden yleisyydestä, vaikutusten kohteena olevan joukon laajuudesta tai vaikutusten euromääräisestä suuruusluokasta.
- Esitysluonnoksessa esitetään yleisluonteinen koonti ehdotusten olennaisista vaikutuksista, mutta useiden samanaikaisten sääntelymuutosten yhteis- ja kumulatiivisia vaikutuksia ei kuvata tarkemmin.
- Esityksessä ei kuvata johdonmukaisesti, miten ehdotettu sääntelymuutos johtaa muutoksiin toimijoiden toiminnassa ja miten nämä muutokset edelleen heijastuvat taloudellisiin, markkina- tai muihin yhteiskunnallisiin vaikutuksiin.
- Epävarmuustekijöiden, riskien ja siirtymävaiheen vaikutusten tarkastelu jää ohueksi.



- v) Ympäristövaikutuksia käsitellään ehdotuskohtaisesti, mutta niiden kokonaisvaikutusta, todennäköistä mittaluokkaa tai keskinäistä painoarvoa ei jäsennetä selkeästi.

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen ”esityksen pääasiallinen sisältö” -jaksosta:

”Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakiä.

Esityksen tarkoituksena on päivittää asunto-osakeyhtiölaki. Esityksen tavoitteena on helpottaa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista, hallintaanottoa, hallittua alasajoa sekä sähköautojen latausmahdollisuuden asentamista taloyhtiöihin. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Lisäksi hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin ja asukkaisiin liittyvät konkurssin vaikutukset osakehuoneistojen hallintaan otettaisiin paremmin huomioon.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa lain tulkintaa ja selvittää toimintatapoja. Muutosehdotukset perustuvat pääosin yhtiökäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ilmenneihin muutostarpeisiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan päivänä kuuta 2026.”

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksen nykytilakuvaus on poikkeuksellisen laaja ja sisältää sekä laadullista että määrällistä kuvausta. Asunto-osakeyhtiöiden määrää, rakennuskannan ikääntymistä,



korjaustarvetta ja alueellista eriytymistä koskeva kuvaus muodostaa hyvän perustan sääntelytarpeen ymmärtämiselle. Nykytilaa käsittelevä jakso on kuitenkin osin tarpeettoman pitkä ja yksityiskohtainen suhteessa esitysluonnoksen kokonaisuuteen ja sen vaikutusarviointiin.

Arviointineuvosto toteaa, että vaikutusarvioinnin pääjaottelu noudattaa pääosin vaikutusarviointiohjeen mukaista rakennetta. Vaikutusten kuvauksessa on kuitenkin myös puutteita. Kotitalousvaikutukset, sääntely- ja hallinnollinen taakka, tietosuojavaikutukset sekä vaikutuksiin liittyvät riskit ja epävarmuudet jäävät osin epäselviksi tai hajanaisiksi.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksen vaikutusarvioissa käytetty kieli on monin paikoin tarpeettoman teknistä ja oikeudellisesti painottunutta. Vaikutusten tarkastelu jää useissa kohdissa yleisluonteiseksi eikä keskeisten vaikutusten merkitys aina avaudu lukijalle. Lisäksi vaikutusarviojaksoissa esitetään usein sääntelyehdotusten perusteluja, sääntelyn tavoitteita ja nykytilan kuvausta enemmän kuin varsinaista vaikutusten analyysia. Vaikutusten tarkastelussa tulisi keskittyä konkreettisiin vaikutuksiin sekä kuvata selkeästi vaikutusmekanismit, niiden kohdentuminen eri toimijaryhmiin ja vaikutusten suuruusluokka siten, että esitys on ymmärrettävä myös asiaa ennestään tuntemattomille.

Arviointineuvosto toteaa, että esitysluonnos sisältää suuren määrän yksittäisiä sääntelyehdotuksia, jotka koskevat osin toisistaan poikkeavia teemoja. Vaikutusten kokonaiskuvan hahmottamista olisi mahdollista selkeyttää esimerkiksi koontitaulukkojen avulla. Tällaisessa taulukossa voitaisiin luetella ehdotukset, kuvata onko kyse substanssimuutoksesta vai teknisestä täsmennyksestä sekä esittää tiivistetysti vaikutusten arvioitu suuruusluokka ja keskeiset epävarmuustekijät. Taulukkomuotoinen esitystapa helpottaisi kokonaisvaikutusten jäsentämistä ja parantaisi vaikutusarvioinnin läpinäkyvyyttä. Samalla olisi mahdollista kuvata kootusti, millä tavoin keskeiset ehdotukset vaikuttavat asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden asemaan, kuten osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin, yhdenvertaisuuteen sekä enemmistö- ja vähemmistöosakkaiden keskinäiseen asemaan.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä valmistellaan samanaikaisesti myös muissa säädöshankkeissa. Esitysluonnoksessa tarkastellaan yhteisvaikutuksia ympäristöministeriössä valmistettavaan rakentamislainsäädännön muutokseen ja todetaan, että sääntely koskee eri oikeussuhteita ja että yhteisvaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi. Vaikutusarvioinnin näkökulmasta yhteisvaikutuksia olisi kuitenkin ollut mahdollista tarkastella täsmällisemmin, erityisesti sen osalta, miten eri sääntelykehdot yhdessä vaikuttavat lyhyt vuokrauksen harjoittamiseen, taloyhtiöiden päätöksentekoon sekä mahdollisiin valvonta- ja puuttumiskeinoihin.

Arviointineuvosto toteaa, että esitysluonnoksessa kansainvälinen vertailu on rajattu pois viittaamalla suomalaisen asunto-osakeyhtiömallin erityisluonteeseen. Vaikka institutionaalinen rakenne poikkeaa monista ulkomaisista järjestelmistä, useat esitysluonnoksen ehdotuksista, kuten lyhyt vuokrausta, hallintaanottoa, hallittua alasajoa sekä määräenemmistövaatimuksia koskevat muutokset, liittyvät sääntelykysymyksiin, joita ratkotaan myös esimerkiksi Ruotsin bostadsrätt-järjestelmässä ja muissa



condominium- tai vastaavissa järjestelmissä. Näiltä osin suppeakin toiminnallinen kansainvälinen vertailu tukisi sääntelyvaihtoehtojen perustelua ja vaikutusten arviointia.

2.2 Taloudelliset vaikutukset

Arviointineuvosto katsoo, että taloudellisia vaikutuksia koskevassa jaksossa tunnistetaan useita mahdollisia hyötyjä ja kustannuksia eri ehdotusten osalta. Arviointi jää kuitenkin toistuvasti lyhyeksi ja yleisluonteiseksi, ja vaikutusarvioiksi tarkoitetuissa jaksoissa käsitellään myös muuta kuin varsinaista vaikutusten arviointia. Tämän vuoksi lukijan on paikoin vaikea hahmottaa keskeisimpiä taloudellisia vaikutuksia ja niiden merkitystä. Esityksessä ei useimmissa kohdissa esitetä edes suuntaa antavaa määrällistä arviota soveltamistilanteiden yleisyydestä tai vaikutusten taloudellisesta mittaluokasta. Vaikutusten kohteena olevan joukon laajuus ja euromääräinen suuruusluokka jäävät näin osin epäselviksi. **Arviointineuvosto katsoo**, että vaikutusarviointia tulisi täydentää vähintään karkein määrällisin arvioin keskeisimpien taloudellisten vaikutusten osalta.

Arviointineuvosto toteaa, että taloudellisissa vaikutuksissa esitetään useita arvioita sääntelymuutosten myönteisistä vaikutuksista, kuten hallinnollisen taakan kevenemisestä, kustannustenjaon selkeytymisestä tai menettelyjen tehostumisesta. Useissa kohdissa vaikutusmekanismi ja sen taloudellinen merkitys jäävät kuitenkin kuvaamatta tai empiirisesti perustelematta. Vaikutusarviointia tulisi täsmentää siten, että esitetyt johtopäätökset perustuvat kuvattuun vaikutusketjuun ja että niiden merkitys taloudellisesta näkökulmasta käy selkeästi ilmi.

Arviointineuvosto katsoo, että taloudellisia vaikutuksia koskevissa arvioissa tulisi tarkastella systemaattisemmin vaikutusten kohdentumista eri toimijaryhmiin. Esimerkiksi vaikutukset enemmistö- ja vähemmistöosakkaisiin sekä erikokoisiin taloyhtiöihin jäävät useissa kohdissa analysoimatta. Lakiesityksessä tehtyjen ehdotusten yhteisvaikutusten kohdentumisen selkeämpi tarkastelu olisi perusteltua erityisesti tilanteissa, joissa sääntely muuttaa päätöksentekosuhteita tai kustannustenjakoa. Tämä koskee myös tilanteita, joissa yhtiön toiminnan lopettamista, selvitystilaa tai konkurssia koskevat menettelyt voivat vaikuttaa eri tavoin esimerkiksi sijoittajaosakkaiden ja huoneistoissaan asuvien osakkaiden asemaan.

Arviointineuvosto katsoo, että osa esitetyistä taloudellisista vaikutuksista perustuu oletuksiin toimijoiden käyttäytymisestä, kuten menettelytapojen muutoksista, lunastusoikeuden käyttämisestä tai yhtiöjärjestysmuutosten yleisyydestä. Esityksessä ei kuitenkaan systemaattisesti tuoda esiin arvioihin liittyviä epävarmuuksia tai vaihtoehtoisia kehityskulkuja. Taloudellisia vaikutuksia koskevaa arviota tulisi vahvistaa tuomalla esiin keskeiset oletukset ja niihin liittyvät epävarmuustekijät.

Arviointineuvosto katsoo, että myös vaikutuksia muihin yrityksiin ja asuntomarkkinoihin tulisi vielä tarkentaa. Esityksessä todetaan esimerkiksi, että isännöintiyritykset voivat siirtää sääntelyn noudattamisesta aiheutuvat kustannukset taloyhtiöille ja että tietyillä muutoksilla voi olla myönteisiä vaikutuksia asuntotarjontaan tai hintakehitykseen. Näihin liittyviä vaikutuskanavia tulisi avata tarkemmin eri toimijoiden näkökulmasta.



Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa ei ole systemaattisesti tarkasteltu lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn vaikutuksia ostajakäyttäytymiseen ja taloyhtiöiden markkina-asemaan. Asiaan viitataan vain lyhyesti jaksossa ”Perus- ja ihmisoikeusvaikutukset sekä muut vaikutukset eri osakas- ja asukasryhmiin”, jossa todetaan, että esityksen liitteenä olevaan isännöitsijätodistusluonnokseen ehdotetaan lisättäväksi tieto lyhytvuokrauksen harjoittamisesta. Tällaisella tiedolla voi olla vaikutusta ostajien odotuksiin ja valintoihin sekä epäsuoria vaikutuksia taloyhtiöiden arvoon, omistusrakenteeseen ja alueelliseen kehitykseen. **Arviointineuvosto katsoo**, että nämä vaikutukset tulisi vähintään tunnistaa esitysluonnoksessa, vaikka niiden määrällinen arviointi on haastavaa.

2.3 Ympäristövaikutukset

Arviointineuvosto toteaa, että esitysluonnoksessa ympäristövaikutuksia tarkastellaan yleisellä tasolla ehdotuskohtaisesti, mutta niiden kokonaismerkittävyyden arvio jää kapeaksi. Esitysluonnoksessa kuvataan jonkin verran ympäristöön liittyvien vaikutusten mekanismeja ja tunnistetaan vaikutuksiin liittyviä epävarmuuksia. Vaikutusten todennäköinen mittaluokka jää kuitenkin kuvaamatta. **Arviointineuvosto katsoo**, että ympäristövaikutuksia koskevaa jaksoa olisi perusteltua täsmentää ja täydentää.

2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Arviointineuvosto toteaa, että perus- ja ihmisoikeusvaikutuksia koskevassa jaksossa tunnistetaan keskeisiä näkökohtia, mutta tarkastelu painottuu sääntelyn hyväksyttävyyden arviointiin. Jakson alussa esitetty yleisjohtopäätös vaikutusten vähäisyydestä ei täysin avaudu suhteessa ehdotuskohtaisiin arvioihin, joissa tunnistetaan yksittäistilanteissa merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusarvioinnin selkeyden kannalta olisi perusteltua täsmentää vaikutusten kokonaismerkittävyyttä ja jäsentää selkeämmin, milloin kyse on kokonaistasolla vähäisestä vaikutuksesta ja milloin yksittäisen osakkaan kannalta merkittävästä muutoksesta.

Arviointineuvosto toteaa lisäksi, että esitysluonnoksessa ehdotetaan muutoksia myös esimerkiksi erityistä tarkastusta koskevaan sääntelyyn, jonka tarkoituksena on vahvistaa vähemmistöosakkaiden mahdollisuuksia saattaa yhtiön hallintoon liittyviä kysymyksiä arvioitaviksi. Vaikutusarvioinnissa näiden ehdotusten merkitystä osakkaiden keskinäisen aseman, erityisesti vähemmistöosakkaiden oikeusturvan, kannalta olisi ollut mahdollista tarkastella konkreettisemmin.

Arviointineuvosto toteaa, että vaikutuksia tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin koskevassa jaksossa tunnistetaan keskeiset toimijat ja sääntelymuutosten mahdollisia vaikutusmekanismeja sekä esitetään määrällistä tietoa asunto-osakeyhtiöasioiden yleisyydestä ja niiden suhteellisesta merkityksestä tuomioistuinten työmäärässä. **Arviointineuvosto katsoo** kuitenkin, että siirtymävaiheen mahdollisia vaikutuksia tai tulkintatilanteiden lisääntymistä olisi voitu tarkastella vielä tarkemmin.

Arviointineuvosto toteaa, että tietoyhteiskuntavaikutuksia koskevassa jaksossa tarkastellaan digitalisaation ja sähköisen tiedoksiannon tehokkuusvaikutuksia, mutta tietosuojavaikutuksia ei käsitellä



lainkaan. Sähköisten menettelyjen lisääntymiseen liittyvät henkilötietojen käsittelyä, tietoturvaa ja rekisteröidyn oikeusturvaa koskevat näkökohdat tulisi arvioida erikseen. **Arviointineuvosto katsoo**, että tietoyhteiskuntavaikutusten arviointia olisi tältä osin syytä täydentää.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa viitataan alueelliseen rakennemuutokseen ja kuvataan alueiden eriytymistä koskevaa kehitystä tilastotietoon perustuen. Vaikutusarvioinnissa ei kuitenkaan täsmennetä, kuinka laajaa joukkoa taloyhtiöitä rakennemuutoksen arvioidaan koskevan eikä systemaattisesti kytketä esitysluonnoksen yksittäisiä ehdotuksia tähän kehitykseen. Vaikutusten kohdentumisen ja mittaluokan arvioinnin näkökulmasta olisi hyödyllistä, jos rakennemuutoksen merkitys suhteessa ehdotuksiin avattaisiin konkreettisemmin.

3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä (hankenumero: OM119:00/2023), jonka oikeusministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 13.2.2026. Lausunto on julkinen.

Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingissä 9. maaliskuuta 2026

Eeva-Liisa Inkeroinen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

Antti Moisio

Arviointineuvos, lainsäädännön arviointineuvoston sihteeri

Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
vnk.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäysehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuksien korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.