



LAUSUNTO 7.4.2026

Lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Eurooppa rajoittaa – Suomi vapauttaa

Lyhyt vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä valmistellaan liian irrallisena lainsäädännön kokonaisuudesta, ilman riittävää yhteensovittamista muun tarvittavan lainsäädännön, kuten mm verotuksen, rekisteröintivelvollisuuden ja pelastusturvallisuusvaatimusten kanssa.

Rakentamislaki näyttää käytännössä vapauttavan lyhyt vuokrausmarkkinan eli purkavan nykysääntelyn.

Yhdellä toimijalla voisi olla rajoittamaton määrä huoneistoja majoituskäytössä, rajoittamattomasti myös yhdessä taloyhtiöissä, ilman erillistä lupamenettelyä, murtaen kaupunkien kaavoituksen ohjausvallan. Valvonta perustuisi pelkästään omavalvontaan. Esitys poikkeaa merkittävästi Euroopan sääntelystä, joissa lyhyt vuokrausta koskevat vrk-rajat liittyvät omassa asuinkäytössä olevaan huoneistoon, nekin rekisteröintivelvoitteilla sekä selkeillä sanktioilla. Euroopassa ammattimainen lyhyt vuokraus sijoitusasunnoissa on käytännössä kiellettyä.

Suomen pyrkimykset ammattimaisen lyhyt vuokrauksen laillistamiseen johtaa tilanteeseen, jossa merkittävä osa taloyhtiöiden asunnoista siirtyy majoituskäyttöön, pois pitkäaikaisvuokrauksesta. Rikkoa kaavoituksen ohjaavan vaikutuksen. Näin on jo käynyt mm Rovaniemellä. Kokonaisuutena esitys uhkaa heikentää asuntomarkkinoiden tasapainoa, matkailumarkkinoiden kestävyyttä, lisätä kotien turvattomuutta siirtäen vastuita taloyhtiöille ilman riittäviä sääntely- ja päätöksentekotyökaluja.

Asunto-osakeyhtiölain päivytyksen tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti mm helpottaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhyt vuokrauksen aiheuttamien häiriötilanteisiin ja tarvittaessa ottaa huoneisto hallintaan. Asukasosakkaiden näkökulmasta nyt **esitetty lakikokonaisuus ei kuitenkaan toteuta tätä tavoitetta**, vaan jättää taloyhtiöt tosiasiallisesti ilman parempia keinoja hallita lyhyt vuokrauksen mukanaan tuomia ongelmia ja riskejä.

Asunto-osakeyhtiölain muutosesitys ja lyhyt vuokraus

Oikeusministeriön muutosesitys asunto-osakeyhtiölaista on esitetyssä muodossaan vakavasti puutteellinen, perusoikeusnäkökulmasta ongelmallinen ja asunto-osakeyhtiöiden sekä asukasosakkaiden asemaa ja oikeusturvaa heikentävä. Se painottaa asutossijoittajien liiketoiminnallisia intressejä, mutta sivuuttaa lain keskeisimmän kohderyhmän – taloyhtiöissä pysyvästi asuvat osakkaat ja asukkaat.

1. Perusoikeudet ja luottamuksensuoja vaarantuvat

Esitys heikentää kodinomistajien **kotirauhan suojaa, omaisuuden suojaa, luottamuksensuojaa** sekä asukkaiden oikeutta turvalliseen asumiseen.

Asunnot on kaavoitettu, luvitettu ja yhtiöjärjestyksissä määrätty asumiskäyttöön. KHO vakiintuneen linjan mukaan jatkuvasti toistuva lyhyt vuokraus on majoitustoimintaa, joka ei kuulu asuinrakennuksiin. Lakiesitys murtaisi tämän oikeustilan ja muuttaisi jälkikäteen pelisääntöjä niiden vahingoksi, jotka ovat luottaneet voimassa olevaan sääntelyyn ostaessaan kodin taloyhtiöistä. Luottamuksensuoja kuuluu ensisijaisesti kodissaan asuville – ei elinkeinotoimintaa harjoittaville sijoittajille.

2. Vastuut ja kustannukset siirtyisivät kohtuuttomasti taloyhtiöille

Lakimuutos siirtää lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia riskejä ja kustannuksia taloyhtiöille. **4 luvun 3 §:än** ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti, jossa säädettäisiin osakehuoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan **tietojenantovelvollisuudesta yhtiölle**. Taloyhtiön tehtäväksi jäisi vahingon selvittäminen. Ehdotettu vahingonkorvausmalli on huoneenvuokralakiin verrattuna poikkeuksellinen ja



epäoikeudenmukainen: taloyhtiön tulisi käytännössä periä vahingonkorvauksia yksittäisiltä majoittujilta – usein ulkomailta – samalla kun liiketoiminnan tuotto jää kokonaan lyhytvuokraajalle.

Terveeseen yritystoimintaan kuuluu, että yrittäjä kantaa riskinsä itse. Esityksessä riskejä ollaan siirtämässä näin kolmannelle osapuolelle eli taloyhtiöille ja muille osakkaille.

Kodin Omistajat edellyttää sitä, että lyhytvuokrausta harjoittavalle säädetään lakiin perustuva velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

3. Hallintaanottoperusteiden heikentäminen murentaa taloyhtiön oikeusturvaa

Lakiesityksen yksi merkittävimmistä heikennyksistä nykylainsäädäntöön verrattuna liittyy **AOYL luku 8**, jossa määritellään taloyhtiön hallintaanottoperusteet. Lakiesityksessä **osakehuoneiston kaavassa määritellyn rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö hallintaanottoperusteena esitetään muutettavaksi**. Mietinnössä ei ole esitetty perusteita esitykselle, että nimenomaan **lyhytaikainen vuokraaminen** olisi perustelu asunnon hallintaanotolle.

Nykyinen hallintaanottomenettely (AOYL 8 luvun 3 §:n) on asunto-osakeyhtiölain keskeinen ja viimesijainen keino puuttua toistuviin asumishäiriöihin sekä yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan. Se toimii ennen kaikkea ennaltaehkäisevänä mekanismina. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan se, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, on hallintaanottoperuste.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry kannattaa Kiinteistöliiton esitystä siitä, että kyseistä hallintaanottoperustetta muutettavaksi niin, että jatkossa ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulee olla jatkossakin hallintaanottoperuste.

Edelleen lakimietinnössä on ehdotettu osakehuoneiston yhtiön hallintaanottamista koskevan 8 luvun 2 §:n 1 momentin muuttamista lisäämällä säännökseen uusi 4 kohta, jonka mukaan hallintaanoton perusteena voisi olla asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraus, **vain** jos siitä aiheutuu yhtiölle ja osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia **lisäkustannuksia tai haittaa**.

Kodin Omistajat katsoo, että käytännössä tämä merkitsee, että **hallintaanoton edellytyksiä kiristetään eli taloyhtiöiden asemaa heikennetään**. On selvää, että asuntomajoitustoiminnasta aiheutuvat haitat ovat toistuvia, mutta yksittäisinä tekoina voivat olla vähäisiä ja ne ovat vaikeasti kohdistettavia yksittäiseen majoittuun, koska ovat nopeasti vaihtuvien henkilöiden aiheuttamia sekä dokumentoinniltaan ja todistelultaan haastavia. **Taloyhtiön vastuulle jäisi kohtuuton todistetaakka.**

Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiöltä viedään tehokkain käytettävissä oleva keino puuttua lyhytvuokrausta harjoittavien yhtiöjärjestyksen ja kaavan vastaiseen toimintaan, vaikka sen tosiasialliset vaikutukset asukkaiden turvallisuuteen ja asumisrauhaan ovat kokonaisuutena merkittäviä.

Erityisen ongelmallista on, että hallintaanottoa koskeva sääntely muuttuu samaan aikaan, kun lyhytvuokrausta vapautetaan ympäristöministeriön rakentamislain päivityksessä. Taloyhtiöiden keinovalikoimaa siis kavennetaan juuri silloin, kun häiriö- ja turvallisuusriskit kasvavat.

Hallintaanotto ei ole rangaistus, vaan yhteisön ennaltaehkäisevä suojamekanismi. Sen heikentäminen siirtää riskin pysyvästi talossa asuville, heikentää asunto-osakeyhtiöjärjestelmän itsehallintoa ja murentaa koko järjestelmän uskottavuutta.

Mikäli rakentamislaisissa tullaan lyhytvuokraus sallimaan laajemmin, taloyhtiöiden oikeussuojakeinoja ei tule heikentää – vaan päinvastoin vahvistaa. Muutoin lainsäädäntö luo tilanteen, jossa yhtiöjärjestyksen vastaiseen käyttöön ja häiriöihin ei ole tosiasiallisesti tehokasta puuttumiskeinoja.



3. Asuinturvallisuus ja valvonta heikkenevät

Rakentamislakiesitys mahdollistaisi käytännössä hotellimaisen toiminnan asuinrakennuksissa ilman majoitustoiminnan turvallisuusvaatimuksia ja viranomaisvalvontaa. Kaavassa ja rakennusmääräyksissä on perustellusti poikkeavat turvallisuutta edistävät rakennusmääräykset mm Suomen pelastuslain mukaisesti. Ilman rekisteröintivelvoitetta asuntomajoituskohteissa voi majoittua henkilöitä täysin anonyymisti ja rajoittamaton määrä. Kansainväliset tutkimukset osoittavat sen, että rikollisuus on lisääntynyt niillä asuinalueilla missä on lyhyt vuokrauskohteiden keskittymiä.

Yhdessä heikentävän asunto-osakeyhtiölakiuudistuksen kanssa lainsäädäntö tulisi lisäämään entisestään taloyhtiöiden palo- ja pelastusturvallisuusriskejä, vastuoriskejä, rikollisuuden ja harmaan talouden riskejä sekä yleistä turvattomuutta asuinympäristöissä.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry haluaa huomauttaa, ettei lainsäädännöllä tule heikentää kansalaisten asuinturvallisuutta.

4. Käsitteellinen ja säädöstekninen epäselvyys

Lakiesityksestä puuttuu lyhyt vuokrauksen määritelmä. Nyt jää epäselväksi sovelletaanko rakentamislain määritelmää vai muodostuuko tulkinta oikeuskäytännössä. Samoin jää epäselväksi keitä asunnossa oleskelevat henkilöt oikeudellisesti ovat (vieraita, vuokralaisia vai asiakkaita) ja mikä on majoittajan ja majoittujan oikeussuhde.

Näin merkittäviä muutoksia ei voida säätää ilman selkeitä käsitteitä ja yhteensopivaa kokonaisuutta.

5. Ongelman ydin on ratkaisematta

Todellinen ja kiireellinen tarve on säätää oman asutun asunnon lyhyt vuokrauksesta rekisteröintivelvollisuus EU:n uuden asetuksen mukaisesti. Ilman rekisteriä viranomaisvalvonta on tehotonta. Ilman **pakollista sekä kohteen että majoittujien rekisteröintiä** ei ole mahdollista tietää, kuten rekisteröidyissä majoitusliikkeissä pidettävistä rekistereistä, keitä ja mistä maista lähtöisin olevia henkilöitä lyhyt vuokrausasunnossa majoittuu.

Tämä muodostaa turvallisuusuhan vakinaisille asukkaille. Lakiesitys ei ratkaise valvontaongelmaa eikä anna taloyhtiöille todellisia ennaltaehkäiseviä keinoja.

6. Demokratia ei toteudu

Nykytilanteessa taloyhtiön osakkaiden enemmistö ei voi tehokkaasti estää lyhyt vuokrausta.

Yhtiökokouksen tulisi voida päättää lyhyt vuokrauksen kieltämisestä määräenemmistöllä. Tämä olisi selkeä, demokraattinen ja oikeudenmukainen ratkaisu.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry toteaa, ettei asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ole tarkoitettu elinkeinotoiminnan alustaksi.

Lakiesitys on riittämätön, eikä tule selkeyttämään sen arviointia, onko asuinhuoneisto käyttötarkoituksen mukaisessa vai sen vastaisessa käytössä. Sitä, mikä on asumista, ei ole selkeästi määritelty asunto-osakeyhtiölaissa eikä sitä ole esityksessä määrittelemässä. Selkeyttäminen on tarpeen erityisesti siksi, että rakennusvalvonnat edellyttävät asunto-osakeyhtiöiden ensisijaisesti itse selvittävän huoneistojen käyttötarkoituksen vastainen käyttö.

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain lyhyt vuokrausta koskeva uudistamisesitys:

- heikentää asunto-osakeyhtiöissä asuvien perusoikeuksia,
- heikentää taloyhtiöiden mahdollisuuden tosiasiallisesti puuttua yhtiöjärjestyksen vastaiseen, asumisesta poikkeavaan toimintaan



- siirtää elinkeinotoiminnan vastuita taloyhtiöille ja lisää turvallisuushkia kaikille asukkaille,
- murentaa demokraattisen päätöksenteon taloyhtiöissä.

Lainsäädännön tulee ensisijaisesti turvata asunto-osakeyhtiöissä pysyvä asuminen, kotirauha ja asuinturvallisuus – ei minimoida sijoitustoiminnan riskejä.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry katsoo, ettei lakiesitystä tule sellaisenaan viedä eteenpäin, vaan se on valmisteltava uudelleen. Jatkovalmisteluissa tulee huomioida seuraavaa:

1. Ammattimainen asuntomajoitustoiminta rajataan selkeästi asumiskäytöstä, kaavoituksella ohjaten.
2. Oman asutun asunnon lyhyt vuokraus säädetään rekisteröitäväksi toiminnaksi.
3. Taloyhtiöille annetaan todellinen määräenemmistövalta kieltää lyhyt vuokraus.
4. Vahingonkorvausvastuu ja vakuuttamisvelvollisuus kohdistetaan toiminnan harjoittajalle
5. Perusoikeuspunninta tehdään asianmukaisesti ja tasapainoisesti.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry edellyttää, että rakentamislain ja asunto-osakeyhtiölain mukainen määrittely asumisesta ja asunnon sallitusta käytöstä ovat yhteneväiset. Lainsäädännön tulee huomioida kodinomistajien perustuslailliset oikeudet sekä EU:n asuntopoliittinen ohjelma toimivien asuntomarkkinoiden suojelemiseksi.

SUOMEN OMAN KODIN OMISTAJAT RY

Pasi Backman
puheenjohtaja

Suomen Oman Kodin Omistajat ry on valtakunnallinen kodin omistajien edunvalvoja, joka kokoaa yhteen omassa kodissaan asuvat asukkaat eri puolilta Suomea. Tavoitteena vahvistaa kodin omistajien ääntä lainsäädännössä ja yhteiskunnallisessa päätöksenteossa.