

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Valtakunnallisen Suomen Oman Kodin Omistajat ry:n asiantuntijalausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle – Hallituksen esitys HE 83/2026 vp (rakentamislain muutos, asuntojen lyhytvuokrausta koskevat säännökset)

Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiassa, joka vaikuttaa merkittävästi kodinomistajien oikeuksiin ja asumiseen.

1 JOHDANTO JA KESKEISET OIKEUDELLISET HUOMIOT

Ammattimaisen lyhytvuokrauksen vapauttava sääntely vaarantaa suomalaisten kodinomistajien perusoikeuksia, heikentää asuinturvallisuutta ja lisää riskejä asunto-osakeyhtiöissä, heikentää asuinympäristöjen vakautta ja matkailun paikallista hyväksyttävyyttä sekä vaikeuttaa kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta. Lakiesitys murentaa kuntien kaavoituksen eikä mahdollista toimivaa ja tehokasta yksityishenkilöiden asumiseen liittyvää valvontaa.

Jatkuvasti toistuvan lyhytvuokrauksen ongelmat eivät ole vain paikallisia, vaan niitä esiintyy eri puolilla Suomea. On perusteltua ennakoida, että toiminta laajenee edelleen ammattimaiseksi lyhytvuokraukseksi.

Lakiesitys ei huomioi kodinomistajien perustuslaillisia oikeuksia, erityisesti kotirauhan suojan (PL 10 §) ja omaisuudensuojan (PL 15 §), sekä oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan toteutumista. **Asunto-osakeyhtiössä rakennus ja sen yhteiset tilat kuuluvat kotirauhan suojan piiriin.** Esityksessä ei kuitenkaan ole tehty sellaista systemaattista perusoikeusarviointia, joka todentaisi lain perustuslainmukaisuuden. **Yhdistys huomauttaa, että omaisuuden suoja ei ole rajaton oikeus. Omaisuuden suoja ei sellaisenaan oikeuta harjoittamaan lyhytvuokrausta taloyhtiön omistamissa asunnoissa vastoin yhtiöjärjestystä.**

Asukasosakkaiden näkökulmasta erityisen ongelmallista on, että lakiesitys mahdollistaa käytännössä rajoittamattoman määrän sijoitushuoneistoja hyödyntävän majoitustoiminnan ilman, että sitä kohdellaan majoitustoimintana tai siihen sovelletaan vastaavia velvoitteita. **Esitys mahdollistaa pysyvän ja toistuvan ammattimaisen lyhytvuokrauksen asumiseen kaavoituksella määritellyillä tonteilla ja tiloissa.** Tämä merkitsee olennaista muutosta vallitsevaan oikeus- ja hallintokäytäntöön sekä **vaikuttaa suoraan yksityishenkilöiden kotirauhaan, turvallisuuteen, asumisolosuhteisiin ja omaisuuden arvoon.**

Korkein hallinto-oikeus (KHO) on useissa eri puolilla Suomea annetuissa ratkaisuissaan linjannut, että **lyhytaikainen vuokraustoiminta ei rinnastu tavanomaiseen asumiseen.** Ratkaisuissa on korostettu, että toiminnan luonne poikkeaa pysyvästä asumisesta muun muassa käyttöasteen, käyttäjävaihtuvuuden ja toiminnan luonteen vuoksi. Samalla KHO on todennut, että lyhytvuokraukseen voi liittyä asuinalueilla tavanomaisesta poikkeavia haittoja, kuten lisääntyntä häiriökäyttäytymistä, turvattomuuden tunnetta ja asumisympäristön luonteen muuttumista.

Asunto-osakeyhtiölakiuudistus ei ratkaise lyhytvuokrauksen aiheuttamia ongelmia, vaan siirtää niiden riskit ja kustannukset taloyhtiöille ja asukasosakkaille. Esitys nostaa puuttumiskynnystä ja lisää todistustaakkaa tilanteissa, joissa haitat ovat toistuvia mutta vaikeasti dokumentoitavia. Samalla lyhytvuokraustoiminnan tuotot jäävät yksityiselle toimijalle, mutta **vahinkojen kustannukset ja perintäriski kollektiivisesti taloyhtiölle.** Lopputuloksena on epäoikeudenmukainen ja toimimaton sääntely, joka heikentää asumisrauhaa, turvallisuutta ja taloyhtiöiden itsehallintoa. Yhdistys korostaa, että käytännössä **Asunto-osakeyhtiölakiesityksessä taloyhtiön hallintaanoton edellytyksiä kiristetään ja vahinkovastuita lisätään eli taloyhtiöiden asemaa heikennetään. (kts kohta 3.8)**



Lakiesitys nojaa omavalvontaan. Taloyhtiöille ja asukkaille ei anneta tehokkaita ennakollisia keinoja ehkäistä kotirauhaan ja turvallisuuteen kohdistuvia uhkatekijöitä. Tällä on merkitystä erityisesti perustuslain 10 §:n suojaaman kotirauhan tosiasiallisen toteutumisen kannalta. **Asunnon hankintaan liittyy perusteltu odotus siitä, että asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus säilyy asumiskäytössä.** Lakiluonnos muuttaa tätä lähtökohtaa jälkikäteisesti ilman, että muutoksen hyväksyttävyyttä ja oikeasuhtaisuutta on asianmukaisesti punnittu.

Asunto-osakeyhtiö, joka omistaa kaikki tilat ja huoneistot, on jo nimensä mukaisesti asumiseen tarkoitettu. Kiinteistöosakeyhtiöt ovat asia erikseen, niissä vastaavasti asuminen on yhtiöjärjestyksessä usein rajattu pois käyttömahdollisuuksista.

Lakiesitys perustuu oletukseen, että lyhyt vuokraus olisi vain asumisen sivukäyttöä. **Suurimmissa kaupungeissa ammattimainen lyhyt vuokraus muodostaa käytännössä sijoitusasunnon pääasiallisen tai jopa ainoan käyttötarkoituksen.** Toimintaa harjoitetaan usein useissa huoneistoissa samanaikaisesti, jolloin kyse ei ole satunnaisesta vuokrauksesta vaan organisoidusta ja ammattimaisesta majoitustoiminnasta asuinrakennuksissa. **Lakiesitys luo toiset majoitusmarkkinat** vailla velvollisuuksia, jotka määritelty laki Majoitus- ja ravitsemustoiminnasta, sekä välittäjämarkkinat ilman välittäjärekisterivelvoitetta.

2 KESKEISET HUOMIOT

Lakiesitys sisältää asukasosakkaiden näkökulmasta merkittäviä puutteita seuraavista syistä:

1. Asukasosakkaiden perustuslailliset oikeudet eivät toteudu (PL 10 §, PL 15 §)

Lakiesitys sivuuttaa asukasosakkaiden ja kodinomistajien perustuslailliset oikeudet. Esityksessä ei riittävällä tavalla osoiteta, että ehdotettu sääntely täyttäisi perusoikeuksien huomiotta jättämiselle asetetut edellytykset. Erityisesti kodinomistajien yksityiselämän ja kotirauhan suojan (PL 10 §) ja omaisuudensuojan (PL 15 §) osalta vaikutuksia ei ole arvioitu asianmukaisesti, vaikka laki kohdistuu suoraan asukkaiden arkeen, kotirauhan piiriin ja oikeusasemaan.

Perustuslain mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Tämä tarkoittaa, että omistajalla on oikeus käyttää omaisuuttaan, mutta tätä oikeutta voidaan rajoittaa muiden perusoikeuksien perusteella.

2. Kaavoituksen merkitys heikkenee ja asukkaiden vaikuttamisoikeudet kaventuvat (PL 14 §)

Lakiesitys sivuuttaa käytännössä asuinrakennusten kaavan mukaisen käyttötarkoituksen. Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus ovat kuntien keskeisiä tehtäviä, joilla turvataan häiriötön, turvallinen, terveellinen ja ennakoitava asuinympäristö.

Ehdotettu sääntely heikentää kuntien mahdollisuuksia ohjata maankäyttöä ja vaikeuttaa asukkaita osallistavaa kaupunkisuunnittelua. Samalla se kaventaa asukkaiden tosiasiallisia vaikutusmahdollisuuksia elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

3. Rekisteröimätön ja ammattimainen lyhyt vuokraus mahdollistetaan asuinkiinteistöissä

Lakiesitys mahdollistaa käytännössä hotellimaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan tavanomaisissa asuinrakennuksissa ilman riittävää sääntelyä tai valvontaa. Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen vastaiseen käyttöön jäävät minimaalisiksi.

Merkittävä puute on se, että laajamittainen, jopa 180 päivän mittainen lyhyt vuokraus rinnastuu oikeusvaikutuksiltaan asumiseen, vaikka toiminnan luonne on tosiasiallisesti elinkeinotoimintaa. Tämä hämärtää asumisen ja majoitustoiminnan välistä oikeudellista rajaa.

4. Liiketoiminnan kustannuksia siirretään kohtuuttomasti taloyhtiöille

Ehdotettu sääntely siirtää lyhytvuokraustoiminnan riskejä ja kustannuksia pois toiminnan harjoittajalta taloyhtiön ja muiden osakkaiden kannettavaksi. Tämä johtaa kustannusten epäoikeudenmukaiseen jakautumiseen ja on ristiriidassa asunto-osakeyhtiöjärjestelmän keskeisten periaatteiden kanssa.

5. Valvontavastuu jää käytännössä taloyhtiöille ilman riittäviä keinoja

Lakiesitys ei sisällä riittäviä tiedonsaanti- eikä valvontamekanismeja. Omavalvontaan nojaava sääntely siirtää käytännön valvontavastuun taloyhtiöille ilman tehokkaita työkaluja.

Tällainen järjestelmä on altis väärinkäytöksille ja lisää riskiä harmaasta taloudesta sekä muusta lainvastaisesta toiminnasta. Nykyisessä digitaalisessa toimintaympäristössä valvonnan tulisi perustua läpinäkyviin rekisteri- ja ilmoitusjärjestelmiin.

6. Turvallisuus- ja vakuutusriskit kasvavat kohtuuttomiksi

Turvallisuus on aina taloyhtiön vastuulla. Rekisteröimättömän lyhytvuokraustoiminnan salliminen lisää väistämättä asumisturvallisuuteen, kiinteistöjen käyttöön ja vakuutuksiin liittyviä riskejä. Vastuita ei kohdenneta riittävästi toiminnan harjoittajille.

Lisäksi esityksessä ei ole arvioitu kansainvälisissä tutkimuksissa esiin nostettuja turvallisuusriskejä. Asianmukainen rekisteröinti sekä majoittujien tietojen kirjaaminen ja säilyttäminen ovat keskeisiä myös viranomaisten tiedonsaannin ja kansallisen turvallisuuden kannalta.

7. Asuntomarkkinoiden toimivuus heikkenee ja omaisuusarvot vaarantuvat

Lakiesitys ohjaa valtakunnallisesti asuntokantaa pois pitkäaikaisesta asumiskäytöstä kohti lyhytvuokrausta. Tämä heikentää asuinalueiden vakautta ja vähentää kiinnostusta ostaa asuntoja taloyhtiöistä, joissa harjoitetaan ammattimaista lyhytvuokrausta. Seurauksena yksittäisten toimijoiden taloudellinen hyöty realisoituu muiden osakkaiden omaisuuden arvon alenemisena.

8. Asunto-osakeyhtiölakiuudistus ei ratkaise lyhytvuokrauksen ongelmia – se siirtää riskit taloyhtiöille

Vaikka esityksessä korostetaan, että uusitulla AsOYL:llä luotaisiin taloyhtiöille uusia puuttumiskeinoja, ei se tosiasiallisesti ja käytännössä tarjoa tehokkaita ratkaisuja lyhytvuokrauksesta aiheutuviin ongelmiin.

Päinvastoin, esitys heikentää nykyisiä yhtiöjärjestyksen hallintakeinoja, nostaa puuttumiskynnystä ja lisää taloyhtiöiden lyhytvuokrauksesta aiheutuvia vahinkovastuuta ilman vastaavia toimivaltuuksia. AsOYL ei myöskään mahdollista normaalilla enemmistöpäätöksellä lyhytvuokrauksen kieltämistä. Katso kohta 3.8.

Edellä esitetyin perustein lakiesitys on oikeudellisesti ja vaikutuksiltaan puutteellinen. Esitystä tulee täydentää olennaisesti ennen sen hyväksymistä siten, että perusoikeusvaikutukset arvioidaan asianmukaisesti, sääntelyä täsmennetään ja valvontamekanismit saatetaan nykyaikaisesti toimiviksi.

3 PÄÄKOHTIEN PERUSTELUT JA AVAUKSET

3.1. Asukasosakkaiden perustuslailliset oikeudet eivät toteudu (PL 10 §, PL 15 §)

Lakiesitys mahdollistaisi käytännössä ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinhuoneistoissa ilman, että toimintaan sovellettaisiin majoitustoiminnalle tyypillisiä velvoitteita. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa toiminnan haittavaikutukset kohdistuvat kolmansille osapuolille, erityisesti asukasosakkaisiin, ilman vastaavaa oikeudellista suojaa tai kompensatiomekanismeja.



Lakiesityksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat tavallisten asukkaiden arkeen, sekä taloyhtiöissä että pientaloalueilla. **Korkein hallinto-oikeus on useissa oikeuskäytännössään katsonut, ettei lyhytaikainen majoitustoiminta ole rinnastettavissa tavanomaiseen asumiseen.**

Tästä huolimatta esityksen perusoikeusarviointi on sekä sisällöllisesti että metodologisesti puutteellinen, eikä se täytä perustuslakivaliokunnan vakiintuneessa lausuntokäytännössä edellytettyä tasoa.

Esityksessä omaksuttu lähestymistapa perustuu pitkälti siihen, että muiden kuin keskeisimpinä käsiteltyjen perusoikeuksien osalta todetaan ainoastaan, ettei sääntely puutu kyseisten oikeuksien ydinalueeseen.

Tällainen tarkastelutapa ei kuitenkaan ole riittävä tilanteessa, jossa sääntelyllä on selkeä ja tunnistettava jännite useiden perusoikeuksien kanssa.

Erityisen puutteellista arviointi on kotirauhan ja yksityiselämän suojan näkökulmasta (PL 10 §).

Lyhytvoakraustoiminta merkitsee käytännössä jatkuvaa ulkopuolisten henkilöiden vaihtuvuutta asuinrakennuksissa, mikä vaikuttaa suoraan muiden asukkaiden kotirauhan tosiasialliseen toteutumiseen.

Esityksessä ei kuitenkaan arvioida konkreettisesti:

- miten tämä vaikuttaa asumisrauhaan
- missä määrin kyse on kotirauhan suojan rajoituksesta
- millä edellytyksillä tällainen vaikutus olisi perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävä

Arviointi ei vastaa perustuslakivaliokunnan edellyttämää konkreettisuutta.

Myös omaisuuden suojan (PL 15 §) osalta tarkastelu on epätasapainoinen. Esityksessä painottuvat lyhytvoakraustoimintaa harjoittavien oikeudet, kun taas muiden osakkaiden asema sivuutetaan.

Puutteelliseksi jää erityisesti arvio:

- muiden osakkaiden oikeudesta häiriöttömään asumiseen
- lyhytvoakrauksesta aiheutuvista taloudellisista haitoista
- siitä, missä määrin kyse on omaisuuden suojan kohdistuvasta tosiasiallisesta puuttumisesta

Omaisuuden suojan tarkastelua ei voida rajata vain yksittäisen osakkaan eli lyhytvoakrausta harjoittavan käyttöodotuksiin. Myös muiden osakkaiden oikeus nauttia omistuksestaan ilman kohtuuttomia haittoja, turvallisuusriskejä tai kiinteistön arvon alenemista kuuluu omaisuuden suojan ydinalueeseen.

Lyhytvoakrauksen yleistymisen voi käytännössä muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta ja vaikuttaa olennaisesti asumisolosuhteisiin sekä asuntojen arvoon tavalla, jota muut osakkaat eivät ole voineet ennakoida.

Tässä valossa yhtiöjärjestyksen muuttamisen mahdollistaminen enemmistöpäätöksellä voidaan nähdä keinona turvata enemmistön omaisuuden suoja tilanteissa, joissa yksittäisten osakkaiden toiminta heikentää muiden osakkaiden oikeuksia. Kyse ei tällöin ole omaisuuden suojan kaventamisesta, vaan sen tasapainottamisesta osakkaiden kesken.

Mahdollisia muutoksia asunto-osakeyhtiölain sääntelyyn tulee punnita kokonaisuutena siten, että huomioon otetaan sekä yksittäisen osakkaan perustellut odotukset että muiden osakkaiden oikeus suojata omaisuutensa arvo ja käyttö. Tässä kokonaisarviossa enemmistöpäätökseen perustuva yhtiöjärjestyksen muuttaminen on perusteltua ja oikeasuhtainen ratkaisu.

Lakiesitys synnyttää epätasapainon eri osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

Lyhytvoakraustoimintaa harjoittavien oikeuksia laajennetaan, mutta muiden osakkaiden mahdollisuuksia suojata asumisrauhaa, turvallisuutta ja omaisuuden suojaa ei vastaavasti vahvisteta. Tällä on merkitystä perustuslain 15 §:n näkökulmasta sekä yleisen yhdenvertaisuus- ja oikeasuhtaisuusarvioinnin kannalta.

Kokonaisuutena tarkastellen lakiesitys siirtää oikeuksia ja taloudellista hyötyä lyhytvoakrausta harjoittaville, samalla kun haitat ja riskit kohdistuvat muihin asukkaisiin. Tätä vaikutusta ei ole arvioitu perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden näkökulmasta.

3.2. Kaavoituksen merkitys heikkenee ja asukkaiden vaikuttamisoikeudet kaventuvat (PL 14 §)

Toteutuessaan rakentamislain lyhyt vuokrausta koskeva muutos heikentäisi merkittävästi asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa. Kaavaprosessissa asukkailla on lain turvaama oikeus osallistua ja vaikuttaa asuinalueidensa kehittämiseen. Asukkaiden oikeudet nojaavat pitkälti kaavan velvoittavuuteen. Näin ollen kaavan velvoittavuuden heikentäminen heikentää myös asukkaiden oikeuksia kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa.

Kun asumiseen kaavoitettuja tiloja käytetään laajasti majoitustoimintaan, kaavoituksen merkitys heikkenee, kuntien ohjausmahdollisuudet kaventuvat ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet heikkenevät.

Asukkaiden näkökulmasta keskeinen ongelma on myös luottamuksen mureneminen: asunnon hankintapäätös perustuu oletukseen pysyvästä asumiskäytöstä. Lakiesitys muuttaa tätä oletusta jälkikäteen. Tannehtiva lainsäädäntö murentaa kansalaisten luottamusta oikeuskäytäntöön.

3.3. Rekisteröimätön ja ammattimainen lyhyt vuokraus mahdollistetaan asuinkiinteistöissä

Lakiesitys on tosiasiallisesti vapauttava, ei rajoittava. Esitys merkitsee, että nykyrajoitukset puretaan ja asumiseen käytetyt tilat vapautetaan ammattimaiselle lyhyt vuokraukselle. Toisin kuin Euroopassa Suomessa ollaan sallimassa lyhyt vuokraus asunnoissa, joissa kukaan ei asu pysyvästi. Yhdellä toimijalla voisi olla rajoittamaton määrä lyhyt vuokrauskäytössä olevia huoneistoja, vaikka samassa taloyhtiössä. Euroopassa rajoitetaan nimenomaan omaa vakituksessa asuinkäytössä olevan asunnon lyhyt vuokrauskäyttöä vuorokausirajoituksin, rekisteröintivelvoittein ja sanktiomäärityksin.

Suomessa lakiesityksessä oleva 90 vuorokauden raja tarkoittaa toteutuneita majoitusvuorokausia, mikä käytännössä edellyttää huomattavasti laajempaa esilläpitoa, jotta se mahdollistaisi kannattavan ammattimaisen toiminnan. Lyhyt vuokrauspäivät eivät toteutuisi yhtäjaksoisesti. Poikkeuksia lukuun ottamatta lyhyt vuokrauspäivät kertyisivät vuoden mittaan muutaman päivän jaksoissa. Esitetyt 90 - saati 180 - päivää tarkoittaisivat käytännössä, että asunnot olisivat väliajat tyhjillään, pois asuinkäytöstä.

Tämä johtaa ”mini-hotellien” syntymiseen asuintaloihin ilman majoitustoiminnalle asetettuja velvoitteita, ilman ilmoitus- tai rekisteröintivelvoitetta! Seurauksena on, että asumiseen suunnitellut tilat siirtyvät majoituskäyttöön, mikä heikentää asumisrauhaa ja naapuruussuhteita ja pahentaa asuntopulaa.

Kuntakohtaisesti ja mahdollisesti myös vuosittain tai vaalikausittain vaihtelevat lyhyt vuokrauksen aikarajat, joista kunnissa voitaisiin tehdä toistuvasti erilaisia päätöksiä, **voisivat johtaa yhdenvertaisuuden kannalta kyseenalaiseen aikarajojen vaihteluun.** Lisäksi, kun hotellien käyttöaste on Suomessa tyypillisesti useina vuosina ollut noin 50 prosenttia, vastaisi 180 vuorokauden vuosittainen majoitusvuokraus jatkuvasti vuokralle tarjottavien hotellihuoneiden tyypillistä käyttöä, jota ei voitane lainkaan pitää lyhyt vuokrauksena, vaan ammattimaisena majoitustoimintana.

3.4. Liiketoiminnan kustannuksia siirretään kohtuuttomasti taloyhtiöille

Keskeinen rakenteellinen ongelma liittyy kustannusten kohdentamiseen. Nykylainsäädännössä liiketiloilta voidaan periä korkeampaa vastiketta tai vuokraa, koska niiden käyttö aiheuttaa taloyhtiölle enemmän kustannuksia (esimerkiksi kuluminen, jätahuolto, siivous ja käyttöasteen vaihtelu). Tämä kustannusvastaavuus on vakiintunut ja perusteltu periaate.



Lyhyt vuokrauksessa syntyy käytännössä vastaava kuormitus:

- jatkuvasti vaihtuvat käyttäjät lisäävät yhteisten tilojen kulumista
- jätehuollon määrä kasvaa
- siivouksen ja ylläpidon tarve lisääntyy
- hallinnollinen kuormitus kasvaa (selvitykset, reklamaatiot, valvonta)

Näitä kustannuksia ei kuitenkaan voida kohdistaa liiketoiminnan harjoittajalle samalla tavalla kuin liiketiloissa, vaan ne jäävät taloyhtiön yleisiksi kuluiksi kaikkien osakkaiden maksettavaksi. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa liiketoimintaa harjoitetaan asuinhuoneistossa, mutta siihen liittyviä kustannuksia ei käsitellä liiketoimintakuluina. Esitys rikkoo keskeistä periaatetta, jonka mukaan elinkeinotoiminnan harjoittaja kantaa toimintansa riskit ja kustannukset.

Vaikka osakkeenomistajalle ehdotetaan tietojenantovelvollisuutta, taloyhtiölle jää käytännössä:

- vahinkojen selvittäminen
- vahingon aiheuttajan tunnistaminen
- korvausten perintä, usein ulkomaisilta ja nopeasti vaihtuvilta henkilöiltä

Tämä tekee korvausten saamisesta epävarmaa. Samalla syntyy selkeä epäsuhta, jossa tuotot jäävät lyhyt vuokraajalle, mutta riskit ja kustannukset jakautuvat taloyhtiölle.

Tilanteen korjaamiseksi tulisi säätää velvollisuus riittävään vakuutusturvaan sekä mahdollisuus kohdentaa lyhyt vuokrauksesta aiheutuvat lisäkustannukset suoraan toiminnan harjoittajalle.

3.5. Valvontavastuu jää käytännössä taloyhtiöille ilman riittäviä keinoja

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiötä toimimaan huolellisuusperiaatteen mukaisesti siten, että yhtiöjärjestyksen mukainen käyttö toteutuu ja yhtiön taloudelliset sekä turvallisuusriskit pysyvät hallinnassa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tulee varmistaa, että kaikkien osakkeenomistajien oikeudet tulee huomioiduksi.

Lakiesitys heikentää taloyhtiön mahdollisuutta johtaa yhtiötä em. periaatteita noudattaen. Lyhyt vuokraaja pitää itse kirjaa vuokrauspäivistä, eikä taloyhtiöllä ole automaattista pääsyä tietoihin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiö ei tiedä toiminnan laajuutta, rikkomuksia on vaikea todentaa ja valvonta perustuu epäviralliseen seurantaan. Tämä heikentää sääntelyn uskottavuutta ja toimeenpanokelpoisuutta.

3.6. Asukasosakkaiden turvallisuus- ja vakuutusriskejä lisätään

Ammattimainen lyhyt vuokraus lisää aina taloyhtiöiden rahoitus- ja taloudellisia riskejä ja heikentää asuinturvallisuutta tavalla, jota ei voida pitää vähäisenä tai yksittäistapauksellisenä ilmiönä.

Kyse ei ole pelkästään koetusta turvattomuudesta, vaan ilmiöstä, jolla on myös laajempia vaikutuksia. Kansainvälisissä tutkimuksissa on havaittu, että lyhyt vuokrauksen keskittyminen asuinalueille lisää häiriökäyttäytymistä ja rikollisuutta sekä heikentää alueiden sosiaalista kontrollia. Kun rakennuksessa liikkuu jatkuvasti ulkopuolisia, asukkaiden kyky tunnistaa poikkeavaa toimintaa heikkenee.

Taloyhtiöissä jatkuvasti vaihtuvat majoittujat ja majoituskäyttö lisäävät suoria turvallisuusriskejä, paloturvallisuushaasteita, yhteisten tilojen kulumista ja teknisiä käyttöongelmia sekä vakuutuksiin liittyviä epäselvyyksiä.



Turvallisuusriskiä korostaa se, että asuinkiinteistöt eivät ole suunniteltu majoitustoimintaan eivätkä täytä samoja turvallisuusvaatimuksia kuin hotellit tai muut majoitusliikkeet. Näihin kuuluvat muun muassa:

- poistumisturvallisuus ja opastus
- paloturvallisuusjärjestelyt
- pelastussuunnitelmien taso ja ajantasaisuus
- majoittujien perehdyttäminen tiloihin

Rekisteröimätön ja heikosti valvottu lyhyt vuokraustoiminta muodostaa myös kansallisen turvallisuuden näkökulmasta ongelmallisen toimintaympäristön:

- majoittujista ei jää luotettavaa ja viranomaisille saatavilla olevaa tietoa (vrt majoituskortit)
- tiloja voidaan käyttää anonyymisti lyhytaikaiseen majoittumiseen
- valvonta on hajautunutta ja käytännössä puutteellista
- hätätilanteissa taloyhtiöllä ei ole tietoa majoitustilojen asiakkaista

Samanaikaisesti vakuutusriskit kasvavat merkittävästi. Lyhyt vuokraus voi johtaa vakuutusten tulkintatilanteisiin tai rajoituksiin, nostaa taloyhtiön vakuutusmaksuja sekä pahimmillaan aiheuttaa tilanteita, joissa vahinkoja ei korvata taloyhtiölle lainkaan.

Yhdistys pitää erityisen ongelmallisena sitä, että riskit kasvavat yksittäisen osakkaan toiminnan seurauksena, mutta kustannukset ja vakuutusvaikutukset kohdistuvat koko taloyhtiöön.

3.7. Asuntomarkkinoiden toimivuus heikkenee ja omaisuusarvot vaarantuvat

Laajamittainen lyhyt vuokraus muuttaa asuntomarkkinoiden toimintalogiikkaa tavalla, joka heikentää valtakunnallisella tasolla pysyvään asumiseen tarkoitettujen asuntojen määrää, asemaa ja arvoa.

Käytännössä lyhyt vuokrauksen lisääntyminen:

- heikentää asuntojen sekä saavutettavuutta että houkuttelevuutta vakituiseen asumiseen
- pidentää myyntiaikoja
- voi johtaa asuntojen arvon alenemiseen tai jäämiseen jälkeen yleisestä hintakehityksestä

Markkina reagoi epävarmuuteen. Asuntomarkkinoiden ammattilaisten kokemusten mukaan ostajat välttelevät taloyhtiöitä, joissa lyhyt vuokraus on laajaa, asukkaiden vaihtuvuus on suurta ja joissa asumisrauha ja turvallisuus koetaan heikommiksi.

Samalla syntyy rakenteellisesti epäsymmetrinen tilanne, jossa lyhyt vuokrausta harjoittava osakas saa toiminnasta taloudellisen hyödyn, mutta muiden osakkaiden kannettavaksi jää asuntojen arvon alenemisen riski. **Tämä asettaa osakkaat keskenään eriarvoiseen asemaan ja heikentää omaisuudensuojan tosiasiallista toteutumista.**

Yhteiskunnan näkökulmasta laajamittainen lyhyt vuokraus muuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa tavalla, joka heikentää niiden toimivuutta ja tasapainoa. Asuntojen siirtyminen asumiskäytöstä lyhyt vuokraukseen vähentää pysyvään asumiseen tarkoitettujen asuntojen tarjontaa, mikä osaltaan nostaa hintoja ja vääristää markkinoiden normaalia hintamuodostusta.

Asuntopulan syventyminen heijastuu suoraan työmarkkinoihin ja alueelliseen elinvoimaan. Asumisen saatavuuden heikentyminen vaikeuttaa työvoiman saantia ja heikentää alueiden houkuttelevuutta sekä opiskelijoiden että työikäisen väestön näkökulmasta.

Samalla asuntojen siirtyminen pois vakituisesta asumiskäytöstä heikentää kuntien ja alueiden elinvoimaa sekä taloudellista kestävyyttä. Elinkeinorakenteen monipuolisuus kaventuu, kun asuntokanta ohjautuu yhä



enemmän lyhytaikaiseen majoituskäyttöön pitkän aikavälin asumisen sijaan. Tämä lisää myös alueiden haavoittuvuutta suhdannevaihteluille ja matkailukysynnän muutoksille.

3.8. Asunto-osakeyhtiölakiuudistus ei ratkaise lyhytvuokrauksen ongelmia – se siirtää riskit taloyhtiöille

Ehdotetut muutokset asunto-osakeyhtiölakiin eivät ratkaise lyhytvuokrauksesta aiheutuvia ongelmia, vaan pikemminkin pahentavat niitä. **Esitys nostaa puuttumiskynnystä, lisää taloyhtiöiden riskejä ja heikentää niiden tosiasiallisia mahdollisuuksia hallita asukasosakkaille syntyviä ongelmia ja haittoja.**

Käytännössä lakiesitys rakentaa mallin, jossa lyhytvuokraus voi olla yksityiselle toimijalle kannattavaa liiketoimintaa, mutta sen haittojen taloudelliset ja käytännön seuraukset jäävät kollektiivisesti muiden osakkaiden kannettaviksi. Tällainen asetelma on vaikeasti perusteltavissa oikeudenmukaiseksi.

Puuttumiskeinot heikkenevät

Keskeisin käytännön keino puuttua ongelmatilanteisiin – huoneiston hallintaanotto – säilyy, mutta sen soveltamiskynnystä kiristetään. Lakiesityksessä **osakehuoneiston kaavassa määritellyn rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö hallintaanottoperusteena esitetään poistettavaksi! Hallintaanotto olisi jatkossa mahdollista lyhytvuokrauksen perusteella vain, jos voidaan osoittaa konkreettisia lisäkustannuksia tai selkeästi poikkeavaa haittaa. Jatkossa pelkkä rakentamislainsäädännön rikkominen ei sellaisenaan oikeuttaisi hallintaanottoon ilman osoitettua haittaa!**

Tämä on ongelmallista, koska lyhytvuokrauksen haitat:

- ovat tyypillisesti toistuvia mutta yksittäisinä tekoina vähäisiä
- syntyvät nopeasti vaihtuvien henkilöiden toiminnasta
- ovat vaikeasti dokumentoitavia ja kohdistettavia yksittäiseen aiheuttajaan

Seurauksena taloyhtiöille syntyy kohtuuton todistustaakka. Samalla käyttötarkoituksen vastaisen käytön merkitystä kavennetaan, mikä entisestään vaikeuttaa puuttumista tilanteisiin, joissa haitta muodostuu kokonaisuutena eikä yksittäisinä selkeinä rikkomuksina.

Lopputulos on ristiriitainen: lyhytvuokrausta käytännössä mahdollistetaan laajemmin, mutta tehokkaita puuttumiskeinoja ei vahvisteta, vaan niitä heikennetään.

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.

Taloyhtiöille siirtyy kohtuuton vastuu vahinkojen selvittämisestä ja perinnästä

Esitykseen sisältyvä osakkaan tietojenantovelvollisuus ei ratkaise keskeistä ongelmaa: vastuu vahinkojen selvittämisestä ja korvausten perimisestä jäisi kuitenkin taloyhtiöille.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiön tulisi:

- selvittää, kuka yksittäinen, usein nopeasti vaihtuva majoittuja on vahingon aiheuttanut
- kohdistaa vaade tähän henkilöön, joka voi olla ulkomaalainen ja jo poistunut maasta
- huolehtia itse korvausten perinnästä epävarmassa ja usein tehottomassa tilanteessa

Korvausten saaminen olisi monissa tapauksissa käytännössä mahdotonta.

Samalla syntyy poikkeuksellinen ja ongelmallinen asetelma: lyhytvuokraustoiminnan tuotot jäävät toiminnan harjoittajalle, mutta riskit ja niiden hallinta siirtyvät kolmannelle osapuolelle, taloyhtiöille.

Ehdotettu vahingonkorvausmalli poikkeaa olennaisesti esimerkiksi huoneenvuokralain mukaisesta asetelmasta, jossa vastuu on selkeämmin vuokralaisella ja vuokranantajalla. Nyt syntyy tilanne, jossa liiketoiminnan tuotot jäävät lyhytvuokraajalle mutta riskit ja käytännön perintätyö siirtyvät kolmannelle osapuolelle eli taloyhtiölle, joka ei ole edes sopijaosapuoli.

Tämä rikkoo perusperiaatetta, jonka mukaan elinkeinotoiminnan harjoittaja kantaa itse toimintansa riskit.

Taloyhtiöiden itsehallinto ja asumisrauha heikkenevät

Kokonaisuutena esitys kaventaa taloyhtiöiden itsehallintoa ja heikentää niiden mahdollisuuksia turvata kaikkien osakkaiden asumisrauha, turvallisuus sekä yhtiöjärjestyksen mukainen käyttö. Tilanne on erityisen ongelmallinen, koska haitat ja ongelmat kohdistuvat suoraan asukkaiden arkeen, mutta puuttumiskeinot ovat tehottomia.

Ilman riskienhallintaa kustannukset tulevat kaikkien maksettaviksi

Esitys ei sisällä riittäviä mekanismeja taloyhtiön saatavien turvaamiseksi. Ilman lisätoimia on merkittävä riski, että vahingot jäävät taloyhtiön – eli kaikkien osakkaiden – maksettaviksi.

Tämän vuoksi on välttämätöntä säätää lyhytvuokrausta harjoittaville lakisääteinen velvollisuus ottaa vakuutus, joka:

- kattaa toiminnasta aiheutuvat vahingot
- turvaa taloyhtiön saatavat tilanteissa, joissa vahingon aiheuttajaa ei tavoiteta tai tämä ei maksa

Ilman tällaista mekanismia syntyy kestävätilanne, jossa kustannukset jakautuvat kaikkien vastuulle, mutta taloyhtiön tiloissa harjoitetun lyhytvuokrauksen tuotot vain yksittäisille osakkaille.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA KEHITYSAJATUKSET

Lakiesitys muuttaa olennaisesti riskien, oikeuksien ja taloudellisten vaikutusten jakautumista taloyhtiöissä sekä rajoittaa kodinomistajien perustuslaillisia oikeuksia koko Suomessa. Yhdessä rakentamislakiesitys ja asunto-osakeyhtiölakiesitys siirtävät riskejä yksittäisiltä majoittajaosakkailta kollektiivisesti muille osakkaille ja kodinomistajille.

Tämä kehityssuunta on valtakunnallisesti ongelmallinen erityisesti asumisrauhan, asuinturvallisuuden, oikeusturvan ja omaisuudensuojan näkökulmasta.

Koska edellä esitetyillä perusteilla HE 83/2026 vp sisältää huomattavia puutteita, suosittelemme, että lakiesitystä täydennetään ja muutetaan ennen sen hyväksymistä seuraavasti:

4.1. Lyhytvuokrauksen määritelmä ja rajanveto (uusi tai täsmennetty pykälä)

Lakiin tulee sisällyttää selkeä ja oikeudellisesti täsmällinen määritelmä lyhytvuokrauksesta sekä sen erottamisesta tavanomaisesta asumisesta.

- Laissa tulee selkeämmin oman asutun asunnon lyhytvuokraus ja ammattimainen lyhytvuokraus
- Lyhytvuokraus tulee määritellä majoitustoiminnaksi silloin, kun toiminta on toistuvaa, lyhytkestoista ja taloudellista hyötyä tavoittelevaa eli ammattimaista lyhytvuokrausta
- Lakiin tulee lisätä nimenomainen säännös siitä, että laajamittainen lyhytvuokraus ei rinnastu asumiseen perusoikeuksien arvioinnissa. Euroopassa on yleisesti rajattu esim. 1-2 kakkosasuntoon.
- 90 päivän enimmäisaikaa tulee arvioida uudelleen ja alentaa tai sitoa tiukemmin toiminnan luonteeseen (esim. ei-ammattimainen vs. ammattimainen toiminta). Euroopassa oman kodin lyhytvuokraus on yleisesti rajattu 15-30 vrk/v rekisteröintivelvoittein.
- vastustamme kunnan mahdollisuutta nostaa vuosittainen vuorokausiraja 180 päivään, koska se johtaa kansalaisten yhdenvertaisuuden kannalta kyseenalaiseen aikarajojen vaihteluun

4.2. Rekisteröinti- ja ilmoitusvelvollisuus ensin (uusi pykälä)

Lainsäädäntö tulee toteuttaa oikeassa järjestyksessä. Kaiken lyhyt vuokraustoiminnan tulee olla rekisteröityä ennen toiminnan aloittamista Euroopan Unionin lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta antaman asetuksen (EU) 2024/1028 mukaisesti:

- Kaiken lyhyt vuokraustoiminnan tulee olla rekisteröityä ennen toiminnan aloittamista
- Rekisterin tulee olla viranomaisen ylläpitämä ja sen tietojen osin julkisia taloyhtiöiden ja kuntien valvontaa varten.
- Toiminnan harjoittajalle tulee säätää velvollisuus ilmoittaa toiminnasta taloyhtiölle.

4.3. Taloyhtiön suostumus ja yhtiöjärjestyksen ensisijaisuus (täsmennys asunto-osakeyhtiölakiin)

Lakiin tulee lisätä säännös, jonka mukaan:

- Taloyhtiöllä on oikeus kieltää tai rajoittaa lyhyt vuokraustoimintaa yhtiöjärjestyksessä demokraattisesti normaalilla enemmistöpäätöksellä (2/3)
- Ammattimainen tai laajamittainen lyhyt vuokraus edellyttää taloyhtiön nimenomaista suostumusta.
- Yhtiöjärjestyksen määräykset ovat ensisijaisia suhteessa yleiseen sallivuuteen.

4.4. Kustannusvastuun kohdentaminen (täsmennys)

Lakiin tulee lisätä säännökset, joilla varmistetaan kustannusten oikeudenmukainen kohdentuminen:

- Lyhyt vuokraustoiminnan harjoittaja vastaa toiminnasta aiheutuvista lisäkustannuksista (esim. kuluminen, siivous, turvallisuus, hallinnollinen työ).
- Taloyhtiölle tulee mahdollistaa korotetun vastikkeen tai erillisen maksun periminen lyhyt vuokrauskäytössä olevista huoneistoista.

4.5. Valvonta- ja tiedonsaantioikeudet (uusi ja täsmennetty sääntely)

Lakiin tulee lisätä tehokkaat valvontamekanismit:

- Taloyhtiölle tulee säätää oikeus saada tieto huoneiston lyhyt vuokrauskäytöstä ja sen laajuudesta.
- Viranomaisille tulee säätää oikeus saada alustoilta (esim. välityspalvelut) tietoja toiminnan laajuudesta ja tuloista. HOX kotimaisia alustatoimijoita luotu ilman välittäjärekisteröintiä!
- Säännösten rikkomisesta tulee säätää selkeät seuraamukset (esim. hallinnolliset sanktiot).

4.6. Turvallisuus- ja tietojen kirjaamisvelvoitteet (uusi pykälä)

Lakiin tulee sisällyttää turvallisuutta koskevat vähimmäisvaatimukset:

- Toiminnan harjoittajalla tulee olla velvollisuus pitää kirjaa majoittujista ja säilyttää tiedot viranomaisen saatavilla säädetyn ajan (ns. majoittajakortti).
- Huoneistojen tulee täyttää majoitustoiminnalle asetettavat keskeiset turvallisuusvaatimukset.
- Vastuu turvallisuudesta tulee kohdentaa yksiselitteisesti toiminnan harjoittajalle.

4.7. Kaavoituksen ja kuntien ohjausvallan turvaaminen (täsmennys rakentamislakiin)

Mikäli lyhyt vuokraus muodostaa asunnon pääasiallisen käyttötarkoituksen, sitä tulee arvioida ja säännellä majoitustoimintana. Nykyinen esitystapa hämärtää tätä rajaa ja mahdollistaa sääntelyn kiertämisen tavalla, joka heikentää asumisen suojaa ja vääristää markkinoita.

Lakiin tulee lisätä säännös, joka turvaa kaavoituksen ensisijaisuuden:

- Ammattimaista lyhyt vuokraustoimintaa ei saa harjoittaa asemakaavan vastaisesti.
- Kunnille tulee säätää nimenomainen oikeus rajoittaa tai ohjata lyhyt vuokrausta alueellisesti.
- Kunnan lupamenettelyä tulee voida käyttää tilanteissa, joissa toiminta on laajamittaista.

4.8. Tehokkaat puuttumiskeinot taloyhtiöille (täsmennys asunto-osakeyhtiölakiin)

Jälkikäteistä hallintaanottoa tarkoituksenmukaisempaa olisi säätää ennakoivista toimista, kuten määränemmistöpäätöksellä tehtävästä taloyhtiökohtaisesta lyhyt vuokrauskiellosta.



Taloyhtiöiden käytännön toimivaltuuksia tulee vahvistaa:

- Taloyhtiölle tulee säätää oikeus kieltää lyhyt vuokraustoiminta tehokkain seuraamuksin.
- Huoneiston hallintaanottoa koskevaa sääntelyä tulee täsmentää siten, että ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulee olla jatkossakin hallintaanotto peruste.

Lakiesitystä tulee täydentää siten, että lyhyt vuokraus tunnustetaan selkeästi majoitustoiminnaksi silloin, kun se on luonteeltaan ammattimaista tai laajamittaista. Sääntelyn tulee perustua rekisteröintiin, läpinäkyvyyteen ja tehokkaisiin valvontamekanismeihin sekä turvata taloyhtiöiden ja kuntien tosiasialliset vaikutusmahdollisuudet turvallisten asuinalueiden säilymiseen.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry:n mukaan lakiesitystä on muutettava olennaisesti siten, että:

- asumisen ensisijaisuus turvataan,
- selkeä ero satunnainen ja ammattimaisen lyhyt vuokrauksen välille
- kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutokset eli ammattimainen lyhyt vuokraus edellyttävät asianmukaista lupamenettelyä, huomioiden majoitustoiminnan rakennusmääräykset
- oman asutun asunnon lyhyt vuokraustoiminta saatetaan ilmoitus- ja rekisteröintivelvoitteen piiriin,
- asukkaiden perustuslailliset oikeudet asetetaan sääntelyn lähtökohdaksi.

Yhdistys haluaa muistuttaa hallitusta tärkeästä ohjelmakirjauksesta, jonka mukaan asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen on hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite. Tavoitteena on luoda suomalaisille mahdollisuus asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti asuinturvallisuutta edistävässä kodissa.

Lopuksi yhdistys painottaa sääntelyn kehittämistarvetta kokonaisuutena. Lyhyt vuokraus kytkeytyy laajasti asuntomarkkinoihin, kaupunkisuunnitteluun, naapuruussuhteisiin ja viranomaisvalvontaan, verotukseen ja elinkeinoihin, minkä vuoksi eri lakien toimivuutta on arvioitava yhtenä kokonaisuutena. Lainsäädännön tulee olla ennaltaehkäisevää.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry katsoo, että hallituksen lakiesityksessä olevaa vapauttavaa sääntelyä ei tule sellaisenaan viedä eteenpäin. Ehdotus loukkaa oman kodin omistajien perustuslaillisia oikeuksia sekä luo merkittäviä yhteiskunnallisia ongelmia asuntomarkkinoiden, kaupunkisuunnittelun, omaisuuden arvon ja asumisturvallisuuden näkökulmasta.

Hallitusohjelman alkuperäisen kirjauksen mukaisesti tulisi mahdollistaa selkeästi rajattu oman asutun asunnon satunnainen lyhyt vuokraus, mutta ei laillistaa ammattimaista lyhyt vuokrausta ihmisten kotien keskelle. Näin turvataan toimivat asuntomarkkinat ja eheä kaupunkisuunnittelu.

Kunnioittavasti,

SUOMEN OMAN KODIN OMISTAJAT RY

Pasi Backman
puheenjohtaja
0400-307 807

Taina Torvela
varapuheenjohtaja
0400-291 844

Sähköpostiosoite: kodinomistajat@gmail.com