

KANNANOTTO

2.3.2026

Asunto-osakeyhtiölain muutosesitys ja lyhyt vuokraus

Oikeusministeriön muutosesitys asunto-osakeyhtiölaista on 15.8.2025 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. Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen linjan mukaan ammattimainen lyhyt vuokraus on majoitustoimintaa, joka ei kuulu asuinrakennuksiin. Lakiesitys murtaisi tämän oikeustilan ja muuttaisi jälkikäteen pelisääntöjä niiden vahingoksi, jotka ovat luottaneet voimassa olevaan sääntelyyn.

Luottamuksensuoja kuuluu ensisijaisesti kodissaan asuville – ei elinkeinotoimintaa harjoittaville sijoittajille.

2. Vastuut ja kustannukset siirtyisivät kohtuuttomasti taloyhtiöille eli asukasosakkaille

Lakimuutos siirtää lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia riskejä ja kustannuksia taloyhtiöille ja siten kaikille osakkaille.

Ehdotettu vahingonkorvausmalli on poikkeuksellinen ja epäoikeudenmukainen huoneenvuokralakiin verrattuna: taloyhtiön tulisi käytännössä periä vahingonkorvauksia yksittäisiltä majoittujilta – usein ulkomailta – samalla kun liiketoiminnan tuotto jää kokonaan lyhyt vuokraajalle.

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 lyhyt vuokrausta harjoittavalle säädettään lakiin perustuva velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhyt vuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

3. Hallintaanotto perusteiden heikentäminen murentaa taloyhtiön oikeusturvaa

Lakiesityksen yksi merkittävimmistä heikennyksistä nykyainsäädäntöön verrattuna liittyy AOYL luku 8, jossa määritellään taloyhtiön hallintaanotto perusteet. Lakiesityksessä **osakehuoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö hallintaanotto perusteena 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 häiriöihin ja yhtiöjärjestyksen vastaiseen toimintaan. Se toimii ennen kaikkea ennaltaehkäisevänä mekanismina. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan se, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, on hallintaanotto peruste. Suomen Oman Kodin Omistajat ry kannattaa Kiinteistöliiton esitystä siitä, että kyseistä hallintaanotto perustetta muutettavaksi niin, että jatkossa ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulee olla hallintaanotto peruste.

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 **merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää 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 majoittajaan, koska ovat nopeasti vaihtuvien henkilöiden aiheuttamia sekä dokumentoinniltaan ja todistelultaan haastavia. Taloyhtiön vastuulle jäisi näin ollen 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 merkittäviä.

Erityisen ongelmallista on, että hallintaanottoa koskeva sääntely muuttuu samaan aikaan, kun lyhytvuokrausta laajennetaan ympäristöministeriön rakentamislain päivityksessä. Taloyhtiöiden keinovalikoimaa siis kavennetaan juuri silloin, kun häiriö- ja turvallisuusriskit kasvavat. Hallintaanotto ei ole rangaistus vaan yhteisön suojamekanismi. Sen heikentäminen siirtää riskin pysyvästi talossa asuville, heikentää asunto-osakeyhtiöjärjestelmän itsehallintoa ja murentaa koko järjestelmän uskottavuutta.

Mikäli rakentamislaisilla 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 puuttumiskeinoa.

3. Asuinturvallisuus heikkenee

Lakiesitys mahdollistaisi käytännössä hotellimaisen toiminnan asuinrakennuksissa ilman majoitustoiminnan turvallisuusvaatimuksia ja viranomaisvalvontaa. Ilman rekisteröintivelvoitetta asuntomajoituskohteissa voi majoittua henkilöitä täysin anonyymisti ja rajoittamaton määrä.

Tämä lisää entisestään taloyhtiöiden palo- ja pelastusturvallisuusriskejä, vastuuriskejä, rikollisuuden ja harmaan talouden riskejä sekä yleistä turvattomuutta asuinympäristöissä.

Asuinturvallisuus on osa kansalaisturvallisuutta. Lainsäädäntö ei saa heikentää sitä.

4. Käsitteellinen ja säädöstekninen epäselvyys

Lakiesityksestä puuttuu lyhytvuokrauksen 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 kokonaislainsäädäntöä.

5. Ongelman ydin on ratkaisematta

Todellinen ja kiireellinen tarve on säätää oman asutun asunnon lyhytvuokrauksesta rekisteröintivelvollisuus EU:n uuden asetuksen mukaisesti. Ilman rekisteriä viranomaisvalvonta on tehotonta. Ilman **pakollista rekisteröitymistä** ei ole mahdollista tietää, kuten rekisteröidyissä majoitusliikessä pidettävistä rekistereistä, keitä ja mistä maista lähtöisin olevia henkilöitä lyhytvuokrausasunnossa 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.

Yhteenvetona 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 toimintaan,
- siirtää elinkeinotoiminnan vastuita taloyhtiöille ja lisää turvallisuushakia,
- 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.
2. Oman asutun asunnon lyhyt vuokraus säädetään rekisteröitäväksi toiminnaksi.
3. Taloyhtiöille annetaan todellinen määräenemmistövalta kieltää lyhyt vuokraus.
4. Vahingonkorvausvastuu ja vakuuttamisvelvollisuus kohdistetaan toiminnan harjoittajalle eli lyhyt vuokraajalle: Lakisääteinen vakuuttamisvelvollisuus turvaa yhtiön vahingonkorvausvastavan.
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 yhtenäiset.

SUOMEN OMAN KODIN OMISTAJAT RY

Hallitus