

Asia: VN/25642/2023

## **Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö**

### **1. Yleiset kommentit**

#### **Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä**

Vantaan kaupunki on aiemmin lausunut asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksesta rakentamislainsäädännön muuttamisen lausuntopyynnön yhteydessä (kaupunginhallitus 28.4.2025 § 21). Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnön ehdotuksen valmistelussa ei ole voitu ottaa huomioon mahdollisia rakentamislainsäädännön muutoksia lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi, sillä kyseinen työ on vielä kesken. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettava säännös on muun muassa tämän johdosta muotoiltu siten, että sitä voidaan soveltaa riippumatta siitä, millaiseksi lyhytvuokrausta koskeva rakentamisoikeudellinen sääntely jatkossa muodostuu. Näin ollen käsillä oleva ehdotus ei sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä, ja asunto-osakeyhtiöiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisten toimivalta sääntelyn noudattamisen valvonnan suhteen on asianmukaisesti otettu huomioon.

### **2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)**

#### **Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

Nykyisellään asunto-osakeyhtiölaissa ei ole erikseen rajoitettu sitä kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tapahtua tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa kuitenkin osakehuoneiston käyttötarkoitus, eli osakkeenomistaja ei voi käyttää huoneistoa tavalla tai luovuttaa sitä käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli.

Mietinnön ehdotuksessa lähdetään siitä, että toimivalta arvioida huoneiston käytön asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen mukaisuutta olisi yhtiöllä ja rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen arviointi kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle.

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotuksen mukaista lakiin lisättävää uutta säännöstä 8:2.1 §, että osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaa enintään kolmeksi vuodeksi, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa. Yhtiöille tulee antaa lainmukaiset keinot puuttua lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin mahdollisiin haittoihin. On perusteltua lisätä lakiin säännökset koskien asuinhuoneistojen lyhyt vuokrausta, sillä lyhyt vuokraus lisääntynyt merkittävästi ja vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja asukkaiden elämään yhtiöissä.

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotuksen mukaista lakiin lisättävää uutta säännöstä 24:2.4 §, jonka mukaan osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä. Uuden säännöksen myötä taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhyt vuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhyt vuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

Vantaan kaupunki on aiemmin rakentamislainsäädännön muuttamisesta annetun lausunnon yhteydessä todennut, että rakennusvalvonnan näkökulmasta lainvastaiseen lyhyt vuokraukseen olisi erittäin haastavaa puuttua. Näin ollen Vantaan kaupunki painottaa, että asuinhuoneistojen lyhyt vuokrauksesta on perusteltua säätää ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, sillä kaupungin näkökulmasta lyhyt vuokrauksen mahdollisia haittoja on hankalampi hallita rakennusvalvonnan hallintapakkomenettelyn kautta.

### 3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## 7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi häiriötilanteisiin puuttumista ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, että sääntely mahdollistaa jatkossa puuttumisen sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Sääntely on tarkoitus toteuttaa lisäämällä hallintaanottoperusteeksi nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy. Tällaisen syyn täyttymistä arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla muita hallintaanottoperusteita vastaavasti huomioon vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä.

Vantaan kaupunki kannattaa, että asumisrauhan ja -turvallisuuden varmistamiseksi lisätään taloyhtiöiden keinoja puuttua häiriötilanteisiin ja täydennetään hallintaanoton perusteita ehdotuksen mukaisesti.

## 8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## 9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## 10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## 11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

-

## 12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

### 20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## **21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)**

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## **22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)**

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## **23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)**

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

-

## **24. Pääasialliset vaikutukset**

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.**

-

## **25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:**

-

## **26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:**

-

## **27. Muut kommentit**

**Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:**

-

## 28. Häätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osaakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

-

## 29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

-

## 30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osaakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Lentämäki Tiina  
Vantaan kaupunki