

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

TALOYHTIÖIDEN VERKOSTON LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSesitykseen

Taloyhtiöiden Verkosto kiittää mahdollisuudesta antaa asiassa lausunto.

Lausunnon antaja

Taloyhtiöiden Verkosto on aloittanut toimintansa talvella 2024. Siihen kuuluu asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniä ja asukkaita, jotka asuvat taloyhtiöissä, joiden asunnoissa majoitetaan matkailijoita. Suuri osa verkoston jäsenistä asuu Rovaniemellä, mutta verkostossa on jäseniä myös Helsingistä, Oulusta, Jyväskylästä, Tampereelta ja Turusta. Taloyhtiöiden verkosto on perustettu, koska asunto-osaketta kotinaan käyttävillä osakkailla ei ole organisaatiota tai järjestöä, joka valvoisi heidän etujaan.

YLEISET KOMMENTIT TYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ

Asunto-osakeyhtiölain muutosesitys perustuu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan, joka sisältää useita asunto-osakeyhtiölakia koskevia ja siihen liittyviä kirjauksia. Hallitusohjelmakirjausten mukaan päivitetään asunto-osakeyhtiölaki, varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin, sekä helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen keskeisiä tavoitteita ovat olleet muun muassa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottaminen, asuntojen hallintaanottojen selkeyttäminen sekä sähköautojen latauspisteiden asentamisen edistäminen. Lisäksi lakimuutosten avulla halutaan varmistaa paremmat edellytykset lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle, mutta samalla mahdollistetaan nykyistä tehokkaampi puuttuminen havaittuihin ongelmiin, kuten laittomaan majoitustoimintaan.

Nyt on arvioitava, millaisille muutoksille on tosiasiallinen yhteiskunnallinen tarve. Kiireellisin asuntomajoitusta koskeva lakiuudistus on lyhyt vuokrauksen rekisteröinnistä säättäminen. Suomi on yksi harvoja Euroopan maita, jossa lyhyt vuokrauksen nimellä harjoitettua asuntojen lyhytaikaista vuokramajoituspalvelua ei ole säädetty rekisteröitäväksi toiminnaksi. Voimassa oleva majoitustoimintaa koskeva sääntely sekä korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) asuntomajoitusta koskevat ennakkopäätökset ovat osoittautuneet asukkaiden ja yhteiskunnan kannalta hyviksi. Tosiasiallinen ongelma on, että viranomaiset ovat viiveellä puuttuneet lainvastaiseen asuntojen majoituskäyttöön ja ettei viranomaisilla ole työkaluja suorittaa tehtäviään tehokkaalla tavalla. Koska lyhyt vuokraus (asuntomajoitus) ei ole Suomessa rekisteröitävää toimintaa, rakennusvalvontaviranomaiset joutuvat keräämään toimintaa koskevat tiedot kaupallisilta alustoilta, joita on lukematon määrä, kun huomioidaan sekä kansainvälisesti että kansallisesti toimivat välitysalustat ja asuntomajoitus alalla toimivien muut markkinointikanavat.

Lyhyt vuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen ja lain muutosesityksen puutteena on, ettei se huomioi lyhyt vuokrauksen (asuntomajoituksen) sosiaalisia ja taloudellisia seurauksia asukkaille, asunto-osakeyhtiöille ja kaupunkirakenteelle. Asunto-osakeyhtiölaki pyrkii näennäiseen neutraalisuuteen sivuuttamalla tosiasialliset intressiristiriidat ja asuntosijoittajien edunvalvontatavoitteet.

Muutosesityksestä lausuminen on vaikeaa, koska siihen olennaisesti liittyvä, lyhyt vuokrausta säätelevä rakentamislakiesitys ei ole lausunnonantajilla käytettävissä. Näin ollen tiedossa ei ole, millaiseen säädösten kokonaisuudessa asunto-osakeyhtiölain lyhyt vuokrausta koskevaa muutosta tultaisiin soveltamaan. Ottaen huomioon, että sekä rakentamislain että asunto-osakeyhtiölain muutokset perustuvat Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteisiin, johdonmukaista on olettaa, että tavoiteltu lyhyt vuokrausta koskeva tila on ilmaistu viimeisimmässä rakentamislakiesityksessä VN/819/2025, jonka perusteella asuntojen majoituskäyttö on tarkoitus luvallistaa huoneistohotellitoimintaa vastaavaksi elinkeinoksi määrittelemällä asuntojen majoituskäyttö asumiseksi. Verkosto muistuttaa, että rakentamislakiesitys sai perustellusti murskaavia lausuntoja laajasti ja merkittävältä tahoilta.

Lyhyt vuokrauksen lisäksi muutosesitys jättää epäselväksi, mitä lakia sovelletaan lyhyt vuokratessa asunnossa oleskeleviin henkilöihin. Lyhyt vuokraus-käsitteestä luonnollisesti johdettu vuokralaisen käsite johtaisi siihen, että heitä kohdeltaisiin huoneenvuokralain tarkoittamina vuokralaisina. Näin muutosesityksessä ei kuitenkaan ole, vaan asunnossa lyhyt vuokralaisia kutsutaan vieraisiksi ja vieraileviksi tahoiksi. Vieraskäsitteen käyttö elinkeinona harjoitetussa lyhyt vuokrauksessa (asuntomajoituksessa) on harhaanjohtava. Tässä yhteydessä vieraan käsite ei ole asianmukainen. Kun puhutaan lyhyt vuokratessa asunnossa muutaman päivän oleskelevasta henkilöstä, joka maksaa oleskelustaan, asianmukainen käsite on asiakas.

Muutosesityksessä lyhyt vuokraajan (majoittajan) ja hänen vuokralaisensa / asiakkaansa välinen oikeudellinen suhde jätetään määrittelemättä. Tästä majoittajan ja hänen asiakkaansa suhteen määrittelemättömyydestä seuraa, että lyhyt vuokrauksen (majoituksen) toimintatuotot kohdistuvat toiminnan harjoittajalle mutta muiden osakkaiden edellytetään sietävän huomattaviakin haittoja ja kustannuksia ja olevan vastuussa yhteisiin tiloihin kohdistuneista lyhyt vuokrauksen (majoitustoiminnan) selvittelyistä ja kustannuksista. Edellä todetun perusteella jatkossa olisi aiheellista kiinnittää huomiota myös lyhyt vuokrausasiakkaan oikeusturvaan ja kuluttajasuojaan. Asiaa koskevan ehdotuksen puuttuessa em. ongelmista ei voi tässä yhteydessä enempää lausua.

Asunto-osakeyhtiölle aiheutettujen haittojen osalta lyhyt vuokraajan (majoittajan) asiakkaan aiheuttamien haittojen siirtäminen asunto-osakeyhtiön selvitetäväksi ja vastuulle on kohtuuton ja

epäasiallinen esitys. Missään muussakaan yhteydessä vastuuta haitoista ja kustannuksista ei yhtä räikeällä tavalla ole siirretty kolmannen osapuolen (asunto-osakeyhtiön) kannettavaksi.

Petteri Orpon hallitusohjelma on laadittu 20.6.2023. Ennen hallitusohjelmaa on Korkein hallinto-oikeus (KHO) tehnyt useita ennakkopäätöksiä, jotka koskevat asuintaloissa tapahtuvaa lyhytvuokrausta. Ennakkopäätökset koskevat sekä asuinkerrostaloja että asuinpientaloja. Yhteistä päätöksille on, että ammattimainen lyhytvuokraus ei kuulu asuinalueelle eikä asuintaloihin. Perusteluna on mm asemakaavassa määritelty alueen käyttötarkoitus. Voimassa olevien lakien mukaan KHO on katsonut, ettei asukkaiden jatkuva vaihtuminen ja vieraiden henkilöiden oleskelu kodin piiriin kuuluvalla alueella kuulu asumiseen tarkoitetuille alueille. Näin ollen on todettava, että nykyisenkaltainen lyhytvuokrauksen nimellä harjoitettu majoitustoiminta todetusti aiheuttaa merkittävää haittaa asuinalueen pysyville asukkaille. Haitan merkittävyyden ei voi olettaa vähenevän lainsäädäntöä muuttamalla. Asunto-osakeyhtiölakimuutoksen tulisi noudattaa KHO:n ennakkopäätösten linjausta kieltämällä ammattimainen lyhytvuokraus asuintaloissa ja asuinalueilla.

Asunto-osakeyhtiölain muutokselle ei ole esityksen perusteluissa ilmaistu mitään yhteiskunnan parempaan toimivuuteen liittyvää perustelua. Asuntojen lyhytvuokrauksen (tosiasiallisesti asuntojen majoituskäytön) toimintaedellytysten turvaaminen on poliittinen tavoite, joka nousee asuntosijoittajien tarpeista. Etenkin pääkaupunkiseudulla harjoitetun asuntopolitiikan seurauksena alueella on runsaasti tarjolla vuokra-asuntoja. Asuntosijoittajat ja heidän etujärjestönsä ovat aktiivisesti ajaneet lyhytvuokrausta koskevaa lakimuutosta, joka mahdollistaisi asunnon käytön majoitustoimintaan asumisen sijaan. Muutos pienentäisi asuntosijoittamiseen liittyvää sijoittajan taloudellista riskiä ja parantaisi heidän asunnosta saamiaan tuottoja. Esitetty asunto-osakeyhtiölain ja siihen liittyvä rakentamislain muutos (esitys VN/819/2025) vastaavat asuntosijoittajien edunvalvontatarpeisiin ja jättävät huomiotta asuntoja asumiseen käyttävien asunto-osakkeiden omistajien aseman ja oikeudet.

Asunto-osakeyhtiölain muutosta koskeva lausunnonanto on erityisen haasteellista, koska lakiesityksestä puuttuvat ehdotuksessa käytettyjen käsitteiden määritelmät. Asunto-osakeyhtiölain lyhytvuokrausta koskevissa muutosesityksissä ei määritellä, mitä asunto-osakeyhtiölaissa lyhytvuokrauksen käsitteellä tarkoitetaan. Lyhytvuokrauksen määrittely on ilmeisesti jätetty rakentamislain valmistelussa tapahtuvaksi. Lyhytvuokrauksen käsitteen määrittelyn väistäminen asunto-osakeyhtiölaissa jättää avoimeksi, miten eri lakeja käytännössä tulisi soveltaa. Ehdotuksesta jää epäselväksi, sovellettaisiinko lyhytvuokrausta koskevissa asioissa asunto-osakeyhtiölakia tulkittaessa rakentamislain mukaista lyhytvuokrauksen käsitteen määritelmää vai muodostuisiko asunto-osakeyhtiölain mukainen tulkintaa lyhytvuokrauksesta oikeuskäytännön perusteella.

Toteamme, että lakiehdotus ei ota huomioon asunto-osakeyhtiöissä olevaa vakavaa asukkaiden ja lyhytvuokrausta harjoittavien asuntosijoittajien välistä intressiristiriitaa.

Pääosin lyhytvuokrauksen nimellä harjoitettu luvaton lyhytaikainen vuokraus on majoitusliiketoimintaa, joka palvelee matkailua ja kilpailee hotelli- ja huoneistohotellitoiminnan kanssa samoista matkailijamarkkinoista.

Esitettyssä muodossaan asunto-osakeyhtiölakiesitys sisältää runsaasti ongelmallisia kohtia. Asunnoissa tapahtuva lyhytvuokraus ja lyhytvuokrauksen nimellä harjoitettava majoitusliiketoiminta aiheuttavat asukasosakkaille, asukkaille, asunto-osakeyhtiöille, asuntomarkkinoille, yhdyskunnille ja ympäristölle vaikutuksia, joita lakiuudistuksen valmistelussa ei ole huomioitu.

Asuntomajoitustoiminnan aiheuttamat yhteiskunnalliset ongelmat ovat olleet laajasti julkisuudessa eri puolilla Suomea ja Eurooppaa.

Lausunnossamme ilmaisemme näkemyksemme lyhyt vuokrauksesta ja majoitustoiminnasta asunnoissa, jotka sijaitsevat asumiseen tarkoitettulla alueella ja joiden käyttötarkoitukseksi on kaavoituksessa, rakennusluvassa ja yhtiöjärjestyksessä määritelty asuminen. Painotamme lausunnossamme asunto-osakeyhtiöissä asuvien osakkaiden ja asukkaiden näkökulmaa.

Työryhmän tehtävänä on ollut myös helpottaa osakehuoneistojen hallintaanoton varoitus- ja tiedoksiantokäytäntöjä, jotta taloyhtiöillä on selkeät toimintatavat häiriötilanteiden hallinnassa.

Ehdotus loukkaa asunto-osakeyhtiöissä asuvien perustuslaillisia oikeuksia sekä sisältää merkittäviä ongelmia taloyhtiöiden riskien ja kustannusten hallinnan sekä asumisturvallisuuden näkökulmasta. Esitys heikentää taloyhtiön ja asuntoa kotinaan pitävien asukkaiden asemaa ja oikeusturvaa sekä mahdollisuutta puuttua yhtiöjärjestyksen vastaisiin huoneistojen käyttötarkoituksirkkomuksiin. Lakiesitys on huomionut heikosti lain tärkeimmän kohderyhmän eli taloyhtiöissä asuvat asukasosakkaat.

Taloyhtiöiden Verkosto katsoo, ettei oikeusministeriön esitysluonnoksessa olevaa asunto-osakeyhtiölakiuudistusta tule sellaisenaan viedä eteenpäin.

2. Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

ASUINHUONEISTON LYHYTVUOKRAUS (AOYL 8:2.1 JA 24:2.4 §)

Lyhyt vuokraus on laajamittaista asunnoissa harjoitettavaa majoitustoimintaa

Matkailu on kasvava elinkeino Lapissa. Rovaniemi on esimerkkikaupunki siitä, mihin hallitsematon asuntomajoitus johtaa. Matkailun kasvu on levinnyt asumiseen tarkoitetuille alueille ja huoneistoihin vaarantaen asumisturvallisuuden ja murentaen toimivat asuntomarkkinat sekä lisäten taloyhtiöiden riskitasoa kohtuuttomasti. Eri arvioiden mukaan keskikaupungin asunnoista neljäsosa on jatkuvassa asuntomajoituskäytössä vastoin rakennusluvassa ja taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistojen käyttötarkoitusta. Sesonkiaikana marraskuusta maaliskuulle osuus on korkeampi. Asunnossa majoittuva matkailija on paikkakunnalla keskimäärin 2-3 vuorokautta.

Rovaniemen ilmiöksi ovat muodostuneet ns. hosting-yritykset, jotka vuokraavat asunnonomistajilta asuinhuoneistoja ja välittävät niitä matkailijamarkkinoille joko omilla tai kansainvälisillä välitysalustoilla tai sekä/että. Nämä toimijat harjoittavat välitystoimintaa, mutta eivät löydy välitysliikerekisteristä. Majoituskapasiteetti on pääosin asuinkiinteistöissä ja/tai tonteilla oleviin asuinhuoneistoihin, joiden käyttötarkoitus on sekä kaavan että yhtiöjärjestyksen mukaisesti

asuminen. Eli kapasiteetti on luvatta ja laittomasti majoituskäytössä rakennusvalvonnan selvitystyön todentamana. Näiden välittäjien toiminta käytännössä vaikeuttaa ja pidentää valvovan viranomaisen selvitystyötä.

Lakiesityksen taustateksti ei anna kuvaa riittävästä perehtyneisyydestä todelliseen tilannekuvaan asunnoissa harjoitettavan majoitustoiminnan laajuudesta, järjestäytymistasosta sekä sen aiheuttamista yhteiskunnallisista ongelmista eikä taloyhtiöille syntyneistä lisääntyneestä taloudellisista ja turvallisuusriskeistä. Taloyhtiöiden eli käytännössä asukkaiden ja asukasosakkaiden vastuunkanto on todennettu ja on jo tällä hetkellä kohtuuton.

Uuden EU-säädöksen huomioiminen

Euroopan unionin helmikuussa 2024 säätämä asetus Lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta tulee voimaan keväällä 2026. Asetuksen säätäminen perustuu tavoitteeseen, että EU:n alueella em. toimintaa koskeva tiedonkeruu yhdenmukaista. Tiedonkeruun yhdenmukaisuus on mahdollista vain silloin, kun tietojen keruusta on kansallisella lainsäädännöllä säädetty. Asuntojen lyhytaikaista vuokramajoituspalvelua koskeva rekisteröinti on kaikkien intressiryhmien etu, koska rekisteröinnin avulla on mahdollista saada kokonaiskuva asuntojen lyhytvuokrauksen (asuntomajoituksen) laajuudesta. Rekisteröinnillä saatava tieto on myös tärkeä perusta mahdollisille sen säätämisen jälkeen ilmeneville muiden lakien muutostarpeille. Ilman tietoa säänneltävästä ilmiöstä ei toimintaa voida asianmukaisesti säädellä.

Uusien EU-sääntöjen mukaan jäsenvaltioiden on perustettava kansallinen "yksi digitaalinen yhteyspiste" tietojen välittämiseksi verkkoalustojen ja viranomaisten välillä. Jokaiselle lyhytaikaisesti vuokrattavalle asunnolle, huoneistolle tai huoneelle annetaan rekisterinumero, jotta viranomaiset voivat tunnistaa "majoittajan", eli henkilön, joka haluaa vuokrata asunnon.

Mielestämme Suomessa tulee välittömästi säätää lyhytvuokrausta koskeva rekisteröintivelvoite. Rekisteröintivelvoitetta valmisteltaessa tulee huomioida, ettei rekisteröinti tarkoita asuntomajoituksen laillistamista eikä asunnoissa harjoitetun majoitustoiminnan tulkitsemista asumiseksi.

Lähde:

https://www.eumonitor.eu/9353000/1/j9vvik7m1c3gyxp/vmcu5b443szu?utm_source=chatgpt.com

Taloyhtiön päätöksentekomenettely

Nykyinen asunto-osakeyhtiölainsäädäntö mahdollistaa tilanteen, jossa merkittäviä yhtiön arkeen ja viihtyvyyteen vaikuttavia päätöksiä ei voida tehdä aidosti demokraattisesti. Erityisen ongelmalliseksi

tämä nousee lyhytvuokraustoiminnan kohdalla. Monissa taloyhtiöissä suuri enemmistö osakkaista vastustaa jatkuvaa lyhytvuokraamista, mutta yksittäinen osakas voi estää muutoksen.

Tilanne on epädemokraattinen ja epäterve. Yhtiökokouksen tulisi voida päättää lyhytvuokraamisesta samalla tavoin kuin muistakin merkittävistä asioista: selkeällä enemmistöpäätöksellä. Tämä olisi yksinkertaisin ja reiluin ratkaisu, joka poistaisi monien taloyhtiöiden nykyiset ristiriidat.

On kohtuutonta, että tällä hetkellä muutama osakas – tai jopa yksi ainoa – voi käytännössä pitää pilkkanaan suurta enemmistöä. Demokratian toteutuminen yhtiökokouksissa on välttämätöntä, jotta osakkaiden yhdenvertaisuus ja asumisrauha voidaan turvata.

Kiinteistöliitto on palautteessaan nostanut tämän saman asian esille. Kiinteistöliitto katsoo, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen tulisi olla helpompaa. Päätösvaltaa voitaisiin lyhytvuokrauksen kieltämiseksi keventää esimerkiksi siten, että päätös vaatisi 2/3 määräenemmistön,

Lähde: <https://www.kaleva.fi/esitys-airbnb-kielto-helpommaksi-ja-taloyhtiöille/11766683>

Vahinkojen korvausvastuu 24 luku

Voimassa olevan lain periaatteena on osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu riippumatta siitä, kuka huoneiston vahingon on aiheuttanut.

Lakimuutoksessa vahingonkorvausvastuu sitä vastoin siirtyy vahingon aiheuttajalle. Ehdotuksen mukaan” lain 24 luvun 4 §:ään ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi myötävaikutettava vahingonkorvauksen vaatimiseen huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheuttamasta vahingosta antamalla yhtiölle tarvittavia tietoja. Tällaisia tietoja olisivat muun muassa lyhytvuokralaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot, tiedot vahinkotapahtumasta sekä tiedot siitä, miten lyhytvuokraus on järjestetty. Ehdotus vastaa sisällöltään nykyistä oikeustilaa. Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhytvuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhytvuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi. Jos osakas laiminlyö mainitun huolellisuusvelvollisuutensa tai velvollisuutensa myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen, voi tällä vahingonkorvausta koskevien yleisten edellytysten perusteella olla vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta.”

Edellä esitetty on asunto-osakeyhtiön näkökulmasta irvokas ratkaisu. Erityisen epäoikeudenmukainen esitys on, kun huomioidaan pyrkimys mahdollistaa asuntojen VN/818/2025 mukainen huoneistohotellikäyttö asumisen nimellä.

Lähtökohtana tulee olla, että lyhytvuokrauksesta (asuntomajoituksesta) hyötyvä osakkeenomistaja vastaa vahinkojen selvittämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Näitä ei voida siirtää asunto-osakeyhtiölle, jolla valmisteltavina olevien lakimuutosten perusteella ei olisi mitään tosiasiallisia mahdollisuuksia ennaltaehkäistä tai estää vahinkoja syntymästä. Esitys on sama, kuin taposta vastuuseen asetettaisiin henkilö, jonka tontilla tappo on tapahtunut.

Lakiesitys lisää merkittävästi taloyhtiöiden riskiä ja kustannuksia verrattuna voimassa olevaan lakiin ja sitä kautta myös asukasosakkaiden vastuuta.

Lakimuutos ei velvoita lyhytвуokraajaa ottamaan erillistä vakuutusta, mikä korvaisi mahdolliset taloyhtiölle kuuluvien rakenteiden vahinkokustannukset.

Lakimuutos on ristiriidassa voimassa olevan huoneenvuokralain kanssa, jossa asunnon omistaja on viime kädessä vastuullinen vahingonkorvauksista, ei taloyhtiö.

AsHVL 25 §: "... Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Lakimuutos esitetyssä muodossaan suosii asuintaloissa harjoitettavaa lyhytвуokraustoimintaa poistamalla tästä elinkeinotoiminnasta kustannuksia, jotka se toiminnallaan voi aiheuttaa. Lakimuutoksessa siirretään lyhytвуokraustoiminnasta aiheutuneita kustannuksia taloyhtiöille, jolloin maksajiksi joutuvat kaikki taloyhtiön osakkeenomistajat. Taloyhtiöt eivät voi kuitenkaan periä korotettua yhtiövastiketta lyhytвуokraajilta, koska toiminta tapahtuu asuinhuoneistoissa.

Lakiesitykseen kytketty vahinkovastuumenettely on poikkeuksellinen ja outo. Esityksen mukaan taloudellinen vastuu siirretään käytännössä kolmannelle osapuolelle eli taloyhtiölle, vaikka se ei ole sopijaosapuolena eikä ole voinut vaikuttaa sopimuksen sisältöön. Normaalien kaupankäynnin ehdoin vastuu kuuluu pääsopijaosapuolille eli asunnon haltijalle ja/tai majoittajalle sekä majoittujalle. Reilu yrittäjyys kantaa itse riskinsä ja ottaa vastuut kannattavakseen.

Taloyhtiöillä on jo nyt merkittävä vastuu taloyhtiön asukkaiden, siellä vierailevien ja matkailijoiden turvallisuudesta mm. piha-alueella. Kansainväliset matkailijat ovat erinomaisen riskialttiita vahingoille lumisilla ja jäisillä pinnoilla, tottumattomana ja usein puutteellisilla varustuksilla/jalkineilla liikkeessaan.

Taloyhtiön vahingonkorvausvastuut voivat olla mittavia: Jyväskylä, KOAS-liukastumistapaus:

Vuonna 2013 Jyväskylässä opiskelija liukastui KOASin (Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö) pihalla ja loukkaantui vakavasti. Hovioikeus tuomitsi KOASin ja vakuutusyhtiön maksamaan korvauksia yli 2 miljoonaa euroa ansionmenetyksistä koko naisen laskennalliselle uralle vuoteen 2050 asti. Käräjäoikeus oli aiemmin määrännyt saman tapauksen perusteella ~2 miljoonaa euroa korvauksia.

KOAS ilmoitti aikovansa hakea valituslupaa Korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus myönsi KOASille valitusluvan korvausvaatimusten vanhentumisen osalta ja että KKO:n päätöstä odotettiin vuonna 2025

Tämä hovioikeuden päätös on hyvin poikkeuksellinen ja suuri korvaussumma. Tästä on uutisoitu laajalti: https://yle.fi/a/74-20021423?utm_source=chatgpt.com

Terve yritystoiminta sisältää riskejä, joihin yrittäjän tulee varautua etukäteen ennen yritystoiminnan aloittamista. Ammattimainen lyhytвуokraus on toisenlainen yritysmuoto, jossa riskejä ei ole

etukäteen selvitetty eikä varmistettu toiminnan laillisuutta asuintaloissa ennen aloittamista. Nyt lakimuutoksen kautta ollaan paitsi laillistamassa nykyinen asuintaloissa harjoitettava lyhytvuokraustoiminta myös siirtämässä yritystoiminnan kustannuksia ulkopuoliselle taholle eli taloyhtiöille.

Lakiin ei tullut velvoitetta hankkia erillistä vakuutusta.

Perusteluina valmistelutekstissä on epäilty, nostaako lyhytvuokraus vahinkoriskiä verrattuna huoneiston muuhun käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön verrattuna, joten valmistelussa ei löydetty erityisiä perusteita vakuuttamisvelvollisuudelle.

Lisäksi todettiin, että vakuuttamisvelvollisuutta koskevan sääntelyn yhteydessä tulisi ratkaistavaksi myös se, tulisiko asunto-osakeyhtiön ajantasaisesti valvoa osakehuoneiston käyttöä ja vakuutusvelvollisuuden noudattamista vai arvioitaisiinko vakuutusvelvollisuuden laiminlyöntiä vasta jälkikäteen vahingon aiheuduttua. Ensin mainitussa tilanteissa vakuutusvelvollisuuden laiminlyömiseen tulisi ilmeisesti voida puuttua asunto-osakeyhtiölain mukaisilla keinoilla, joista kyseeseen voisi lähinnä tulla osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Asunto-osakeyhtiölain ja vahingonkorvausoikeuden periaatteiden mukaan kukin vastaa omasta tuottamuksestaan (tai hänen vastuullaan olevien henkilöiden toiminnasta, esim. vuokralaiset tai vieraat).

Taloyhtiö ei voi yhtiöjärjestyksessä eikä yhtiökokouksen päätöksellä siirtää osakkaan majoitustoiminnan riskejä muiden osakkaiden ja yhtiön kannettavaksi – se olisi lainvastainen ja kohtuuttomasti muiden kustannuksella.

Sen sijaan taloyhtiön tulee voida:

- kieltää enemmistöpäätöksellä yhtiöjärjestyksessä tai järjestyssäännöissä ammattimaisen majoitustoiminnan, jos se rikkoo huoneiston käyttötarkoitusta tai aiheuttaa häiriötä,
- edellyttää vakuutusturvaa osakkailta, jotka harjoittavat oman asutun asunnon lyhytvuokrausta,
- periä vahingot suoraan osakkaalta, jonka vuokralainen tai majoitusvieras aiheuttaa vahinkoa (AOYL 24:6 §: osakkaan vastuu aiheuttamistaan vahingoista yhtiölle).

Rekisteröintivelvoite puuttuu

Lakimuutoksen mukaan vahinkotapauksissa taloyhtiön tulee ensiksi selvittää, kuka vahingon on aiheuttanut ja toiseksi vahingon aiheuttajan yhteystiedot. Koska ei ole lyhytvuokralaisia koskevaa

rekisteröintivelvoitetta, taloyhtiö joutuu osakkeenomistajan antamien yhteystietojen perusteella (jos niitä on tallennettu) tekemään salapoliisintyötä korvauksien maksajan löytämiseksi. Todennäköisesti ulkomailla asuvalta vahingon aiheuttajalta korvauksia ei saada, joten tältä osin taloyhtiö eli kaikkia osakkeenomistajat maksavat lyhytvuokraajan asiakkaan aiheuttamien vahinkojen kustannukset.

Vastuu lyhytvuokralaisten aiheuttamista vahingoista pitää kuulua asunnon omistajalle tai vuokralaiselle tai hosting-yhtiölle, riippuen siitä minkälainen sopimus on tehty kunkin kanssa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että lakimuutos paitsi sallii ammattimaisen lyhytvuokrauksen asuintaloissa myös tukee sitä siirtämällä kustannuksia taloyhtiöille. Taloyhtiöiden kaikki osakkeenomistajat maksavat lyhytvuokraajien aiheuttamia kustannuksia yhtiövastikkeissaan, vaikka tulot menevät edelleen täysimääräisesti lyhytvuokraajalle. Lakiesitys on kohtuuton asuintalojen osakkeenomistajien kannalta, jotka ovat luottaneet voimassa olevaan lainsäädäntöön sekä voimassa olevaan asemakaavaan. Lakiesitys murentaa myös luottamusta asemakaavan merkitykseen.

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:

OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN (AOYL 8 LUKU)

Esityksen mukaan ”Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos: ... 4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa”

Nykytilan arvioinnissa (s. 178) on todettu, että asunto-osakeyhtiölain järjestyksen säilymistä koskevan hallintaanottoperusteen osalta käytännössä epäselvänä on pidetty, voiko peruste koskea osakkeenomistajan tai huoneistossa asuvan vieraita tai näiden johdosta osakehuoneistossa ja/tai yhtiön rakennuksen tiloissa tai kiinteistöllä vierailevia tahoja. On mahdollista, että näiden menettelystä aiheutuu muille osakkaille ja asukkaille sellaista haittaa, häiriötä tai uhkaa, joihin voi viime kädessä olla perusteltua puuttua hallintaanottoa käyttämällä. Epäselvyys voimassa olevan lain hallintaanottoperusteiden riittävydestä voi tarpeettomasti vaikeuttaa keinon käyttöä sinänsä tarpeellisissa tilanteissa.

Samoin epäselvyyttä lain tulkinnassa on ilmennyt siitä, mitä yhtiön tiloilla tarkoitetaan järjestyksen säilymiseen liittyvää hallintaanottoperustetta sovellettaessa. Sinänsä selvää on, että järjestyksen säilymiseksi säädetyn rikkomiseen liittyvää hallintaanottoperustetta on mahdollista soveltaa myös silloin, kun häiriötä tai haittaa aiheutuu osakehuoneiston ulkopuolella tapahtuvasta menettelystä. Epäselvää sen sijaan on ollut, rajoittuuko perusteen soveltaminen yhtiön rakennuksessa oleviin yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin vai voiko esimerkiksi yhtiön kiinteistöllä tapahtuva menettely johtaa hallintaanottoon.

Lähtökohtaisesti ongelmana on, että asunto-osakeyhtiölain muutosesityksessä on lyhytvuokrausta koskevana ratkaisukeinona turvauduttu voimakkaimpaan puuttumiskeinon, eli asunto-osakkeen ottoon yhtiön hallintaan. Huomattavasti tärkeämpää ja tarpeellisempaa olisi ratkaista lyhytvuokrausta koskevat ongelmat ennalta estävästi ja varhaisemmassa vaiheessa. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölle ja osakkaalle kuormittava asia, eikä sitä voida markkinoida keinona ratkaista lyhytvuokrauksen (asuntomajoituksen) asunto-osakeyhtiölle ja asukkaille tuottamia ongelmia.

Mietinnössä ei ole esitetty perusteita esitykselle, että kohdassa mainituin edellytyksin nimenomaan lyhytaikainen vuokraaminen olisi perustelu asunnon hallintaan otolle.

Asukkaiden kannalta ei ole merkitystä sillä, mistä syystä heille aiheutuu haittaa tai kustannuksia. Haittaa voi seurata asumisesta, asukkaiden vieraista, erilaisten laillisten tai laittomien elinkeinojen harjoittamisesta tai asunnon mistä tahansa tavanomaisesta poikkeavasta käytöstä (ravintola, bordelli, hitsaamo, rakennuspaja jne).

Asukkaille ja osakkaille olennaista on toiminnasta aiheutuva haitta ja kustannukset, ei se, millaisella toiminnalla haitta on aiheutettu.

Lainsäädännön kannalta on epätarkoituksenmukaista ryhtyä lisäämään hallintaanottoon liittyviä kohtia sen perusteella, mikä toiminta haittaa tai kustannuksia on aiheuttanut.

Esityksen mukaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien haittojen tai kustannusten tulisi olla merkittäviä.

Edellä todetun lisäksi on erittäin hämmmentävää, että nimenomaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvalta haitalta tai kustannukselta edellytetään, että niiden tulee olla merkittäviä.

Saman pykälän voimassa olevan kohdan 4 ja esitetyn kohdan 5 mukaan osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan mikäli osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Onkin hämmäntävää, että hallintaan oton perusteeksi muun häiritsevän elämän osalta riittää ns. tavanomainen häiritsevyys kun taas lyhytvuokrauksesta aiheutuvan haitan ja kustannusten tulee olla merkittäviä.

Edellä sanottu perustelu ei tunnista lyhytvuokrausta (majoitustoimintaa) ilmiönä. Arvioitaessa lyhytvuokrauksen (asuntomajoituksen) aiheuttamia häiriöitä, haittoja ja kustannuksia, on olennainen ero siinä, säilyttääkö mahdollinen rakentamislain uudistus nykyisten lakien ja korkeimman hallinto-oikeuden linjausten mukaisen lyhytvuokrauksen ja majoituksen erot vai tuleeeko voimaan VN/819/2025 kaltainen asunnot huoneistohotellitoimintaan avaava lakimuutos. Osakkaiden toleranssi sietää aitoa lyhytaikaista asunnon luovutusta on olennaisesti eri kuin jatkuvassa hotelliympäristössä asumisessa.

Ehdotuksen mukaan kunnan ”rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön on otettu huomioon siten, että viranomaisen mahdollisesti yhtiöön kohdistaman kehoitus ja uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen asuinkäyttötarkoituksen vastaiseen lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja voi sääntöjä noudattamalla varmistua siitä, ettei toiminnasta synny asumisesta merkittävästi poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa.”

Tässäkin kohdin olennaista on, mitä rakentamislaisilla tullaan lyhytvuokrauksesta (asuntomajoituksesta) säättämään. Rakentamislain viimeisimmän muutosesityksen VN/819/2025 perusteella rakennusvalvonnan puuttumisperusteita ja toimivaltaa on tarkoitus olennaisesti kaventaa ja siten heikentää asunto-osakeyhtiöiden oikeusturvaa.

Muutosesityksen vaikutusten arvioinnin mukaan työryhmä on arvioinut mm. mahdollisuutta lyhytvuokrauksen kieltämiseen määränemistöpäätöksellä ja mahdollisuutta lisätä hallintaanotto-perusteeksi osakehuoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö. Työryhmä ei kuitenkaan ole tunnistanut erityistä tarvetta muille kuin esityksessä ehdotettaville lyhytvuokrausta koskeville asunto-osakeyhtiölain säännöksille. Lyhytvuokrauksen käytännön merkitys vaihtelee siinä määrin, että yleinen lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle sekä tällaisiin ilmoituksiin perustuvien tietojen toimittaminen edelleen ei työryhmän käsityksen mukaan ole tarkoituksenmukainen sääntelykeino lyhytvuokrausta koskevien hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

Työryhmän mietinnöstä puuttuvat tyystin perustelut, miksi mahdollisuutta lyhytvuokrauksen kieltämiseen määränemistöpäätöksellä ja mahdollisuutta lisätä hallintaanotto-perusteeksi osakehuoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö ei ole katsottu tarpeelliseksi enempää arvioida. Mietinnöstä saakin käsityksen, että kyse on siitä, ettei työryhmällä ole ollut käsitystä siitä, millainen ilmiö lyhytvuokraus (asuntojen majoituskäyttö) tosiasiallisesti on. Erityistä huolta herättää, ettei työryhmä ole tunnistanut lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan erityistä tarvetta ilmoittaa toiminnastaan yhtiölle.

Ilmoitusvelvollisuus liittyy olennaisella tavalla siihen, että lyhytvuokraus tulee Suomessakin säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi. Asunto-osakeyhtiölle lyhytvuokrauksesta ilmoittaminen on tärkeätä paitsi asunto-osakeyhtiön oikeusturvan vuoksi, myös asunnossa majoittuvan asiakkaan turvallisuuden vuoksi.

Kansalaisten näkökulmasta lainsäädännön tulee olla looginen ja ymmärrettävä kokonaisuus. Siksi rakentamislain ja asunto-osakeyhtiölain erilaiset tulkinnat asunnon käyttötarkoitukseen liittyvistä tulkinnoista tulee poistaa. Kansalaisilla on oikeus odottaa, ettei lainvastainen toiminta toisen lain nojalla on lainmukaista.

Esityksessä ratkaisuksi ehdotetaan asunto-osakeyhtiöiden omia järjestys- ja muita lyhytvuokraukseen sovellettavilla pelisäännöillä. Ehdotus on kaunis mutta vailla realismia. Lyhytvuokraus (asuntomajoitus) ei olisi räjähtänyt nykyisiin mittoihinsa, jos säännöillä olisi asuntomajoittajille jotain merkitystä. Asuntoja majoitukseen käyttävät henkilöt eivät perusta nykyisistään lakeihin perustuvista asemakaavoista, rakennusluvista tai yhtiöjärjestyksistä, joten yhtiön säännöillä ilmaisemilla toiveilla ei ole heidän liiketoiminnalleen mitään merkitystä. Asuntomajoittamisesta tulee säätää yksiselitteisesti lailla, jossa lainvastaiseen toimintaan puututaan vaikuttavilla sanktioilla.

AOYL 8 luku: Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Taloyhtiöiden Verkoston mukaan Luvun 8 4-kohdan lisäysesitys on tarpeeton

a) Nykylaissa:

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- 5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen

a) Lakiesityksen muutosesitys

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

— — — — —

- 4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa;
- 5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;

6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen; tai

7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.

Taloyhtiöiden Verkoston ehdotus pykäläksi:

1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;

2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;

3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;

4) osakehuoneistossa vietetään elämää, joka aiheuttaa häiriötä, haittaa tai kustannuksia muille;

5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen

Muutosesityksen mukaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottooperusteita 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 hallintaanottooperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Sääntely on tarkoitettu toteuttamaan lisäämällä hallintaanottooperusteeksi nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy. Tällaisen syyn täyttymistä arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla muita hallintaanottooperusteita vastaavasti huomioon vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä.

Ehdotuksen pääasiallisten vaikutusten arvioinnin mukaan ehdotetut hallintaanottooperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen yhtiön, osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta haitalliseen menettelyyn sellaisissa tapauksissa, jotka nykyisin jäävät hallintaanottooperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Ehdotuksen vaikutuksen arvioinnissa on todettu mm., että muutos olisi merkityksellinen erityisesti tilanteissa, joissa haittaa aiheutuu huoneiston toistuvasta lyhyt vuokrauksesta. Huomattava osa lyhyt vuokrausta koskevasta kysynnästä ajoittuu sesonkiaikoihin, marraskuusta maaliskuuhun, sekä kesään. Ehdotuksella voi olla vaikutusta siihen, että erityisesti erilaisiin sesonkiaikoina koettuihin häiriöihin voidaan puuttua taloyhtiössä matalammalla kynnyksellä. Ehdotuksella voi siten olla vaikutusta siihen, että yhtiöt voivat puuttua lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin haittoihin aiempaa helpommin. Tällöin vaikutuksia voi olla esimerkiksi siihen, että tavanomaisesta asumisesta aiheutuvia poikkeuspiirteitä, kuten asukkaiden toistuvaa ja tiheää vaihtuvuutta, voitaisiin hillitä huoneiston hallintaanottamisella. Tällä voi olla myönteistä vaikutusta osakkaiden asumisrauhaan. Toisaalta lyhyt vuokrausta harjoittavan osakkaan näkökulmasta jo kirjallisen varoituksen antaminen mahdollisesta hallintaanotosta voi edistää taloyhtiön ja osakkaan välistä neuvotteluprosessia lyhyt vuokrauksen toimintatavoista, jolloin asia saadaan sovinnollisesti ratkaistuksi esimerkiksi niin, että toimintaa harjoittava osakas muuttaa

toimintaansa. Sovinnollista ratkaisua voi edistää myös hallintaanottoprosessin koettu korkea oikeudenkäyntikuluriski.

Esitettyä hallintaanottoa koskevaa muutosta on hallitusohjelmassa ja lain muutosesityksessä tarjottu ratkaisuksi lyhyt vuokrauksen (asuntomajoituksen) aiheuttamiin ongelmiin.

Ensinnäkin on syytä ottaa huomioon, etteivät majoitustoiminnan aiheuttamat haitat rajoitu vain asunto-osakeyhtiöön, vaan koko alueeseen ja kaupunkiin, jossa sitä harjoitetaan.

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.

24. PÄÄASIALLISET VAIKUTUKSET

Jo tutkimustiedonkin valossa taloyhtiöissä lyhytaikaisen vuokrauksen aiheuttamat ongelmat ovat laajalle levinnyt ilmiö. On syytä kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiöjärjestelmän toimivuuteen, sillä asunto-osakeyhtiötä ei ole tarkoitettu elinkeinotoiminnan harjoittamisen alustaksi.

Asuntomajoituksesta seuraa monenlaisia todennettavia haittoja. Seuraavassa on tiivistetysti kuvattu asukkaille ja asunto-osakeyhtiöille aiheutuvia haittoja sekä asuntomajoituksesta kunnille seuraavia ongelmia.

Asukkaiden elämään ja arkeen kohdistuvat haitat sekä turvallisuusriskit

Asumista ja kotirauhaa koskevat haitat kumuloituvat kerrostaloasumisessa, mutta osin ne ilmenevät samankaltaisina myös pientaloalueilla.

-Vieraat ja toistuvasti vaihtuvat henkilöt liikkuvat kotiympäristössä aiheuttaen turvattomuutta sekä lisääntyvän turvallisuusriskin

-Asuntomajoitus pakottaa asukkaat elämään arkeaan keskellä kaupallista toimintaa.

-Asukkaiden yksityiselämä ja etenkin lapset joutuvat valokuvauksen kohteiksi.

-Meluisuus kaikkina vuorokauden aikoina lisääntyy. Matkailijat ovat lomalla, asukkaat eivät.

-Matkailijat eivät noudata talojen järjestyssääntöjä ja ohjeita.

-Liikenne piha-alueilla lisääntyy kaikkina vuorokauden aikoina.

-Luvaton ja turvallisuutta vaarantava autojen paikoitus lisääntyy.

-Majoittajat säilyttävät asuntojensa ja taloyhtiön avaimia talojen ulkopuolelle kiinnitetyissä lukkobokseissa.

-Majoittajat valjastavat asukkaiden arjen majoituspalvelunsa oheistuotteeksi.

-Asukkaat joutuvat osallistumaan matkailijoiden ohjaukseen ja neuvontaan.

- Asunto-osakeyhtiöiden yhteishenki ja yhteisöllisyys rapautuvat ja viihtyvyys vähenee.
- Roskaaminen, sotkuisuus ja tilojen kulumisen lisääntyvät.
- Yleinen välinpitämättömyys asuinyhteisöä, kiinteistöä ja ympäristöä kohtaan lisääntyy.
- Turvattomuuden tunnetta lisää asukkaiden tietoisuus, etteivät asuinhuoneistot täytä majoittumisen palo- ja muita turvallisuusmääräyksiä.

Asunto-osakeyhtiöön kohdistuvia haittoja ja turvallisuusriskejä

- Taloyhtiön vastuuriskien lisääntyminen: majoittuvien asiakkaiden tapaturmariskit
- Asuntomajoitus on turvallisuusriski koska siihen ei kohdistu samanlaisia palo-, pelastus- ja muita turvallisuusvaatimuksia kuin rekisteröityyn majoitustoimintaan.
- Useat vaihtuvat vieraat voivat saada pääsykoodit, avaimet tai älylukon tunnisteet. Näiden hallinta on hankalampaa, ja riski koodien/avainten kopioinnista tai joutumisesta väärin käsiin kasvaa.
- Muut osakkaat joutuvat yhtiövastikkeissaan osallistumaan asuntomajoituksen aiheuttamiin kuluihin kuten kiinteistön kulumisen, kasvavan jätehuollon, siivouksen, huollon, korkeampien vakuutusmaksujen sekä yhteisen omaisuuden rikkoutumisen ja erilaisten vesi- ja putkistovahinkojen korjauskustannuksiin.
- Asunto-osakeyhtiöllä on kunnossapitovastuu. Majoittujien aiheuttamat vahingot yhteiselle omaisuudelle jäävät useimmiten kaikkien osakkaiden maksettaviksi. Kustannusten periminen siitä vastuussa olleelta matkailijailta on käytännössä mahdotonta. Huomioitavaa on, että majoituskohteet ovat vakuutuksettomassa tilassa.
- Kun asuntomajoitus ei ole rakennusluvan eikä yhtiöjärjestyksen mukaista, asunto-osakeyhtiö ei voi asuntomajoittajalta periä asukasosakkaita korkeampaa hoitovastiketta kuten liikehuoneistoista normaalisti peritään.
- Majoitusliiketoiminta taloyhtiössä on asumis- ja mainehaitta. Se alentaa etenkin perheasunnoiksi sopivien asuntojen arvoa. Kukaan ei tietoisesti osta kodikseen asuntoa, jonka naapurissa on majoitustoimintaa.
- Taloyhtiön kiinteistövakuutus tai osakkaan kotivakuutus ei kata majoituskäytössä olevan huoneistossa matkailijan aiheuttamia vahinkoja. Onnettomuustilanteessa taloyhtiölle tai osakkaalle jää korvausvastuu.
- Yhteisten tilojen väärinkäyttö: Saunat, varastot, pihat ja jätehuolto ylikuormittavat, mikä voi aiheuttaa turvallisuuteen liittyviä ongelmia

Kuntiin ja yhdyskuntiin kohdistuvat haitat

- Asuntojen käyttö majoitustoimintaan on johtanut vuokra-asuntopulaan, koska asuntomajoituksessa tuotto on vuokrausta korkeampi. Vapailla markkinoilla ei ole kohtuuhintaisia asuntoja ja esimerkiksi osa opiskelijoista ei ole voinut ottaa opiskelupaikkaa vastaan asunnon puuttumisen vuoksi. Asuntopula on johtanut myös työvoimapulaan.

-Asuntomajoitus tuottaa asuntojen tehotonta käyttöä koska sesongin ulkopuolisen ajan huhtikuusta lokakuulle suurin osa majoituskäytössä olevista asunnoista on tyhjillään.

-Syntyy ns. donitsi-ilmiö. Kaupunkien keskustat tyhjenevät vakituisista asukkaista. Kun keskustoissa ei ole vakituisia asukkaita, palvelualan ympärivuotiset yritykset muuttuvat matkailusesonkia palveleviksi pop-up -yrityksiksi.

Lähde: <https://www.edilex.fi/artikkelit/100055.pdf>

- Rovaniemi on esimerkki kaupungista, jossa asukkaat, etenkin lapsiperheet pyrkivät pois keskustasta. Syyksi on arvioitu asuntomajoitusta. Väestörakenteen ennakoinnattoman muutoksen vuoksi opetuksen ja varhaiskasvatuksen tarpeita joudutaan arvioimaan uudelleen. (Lapin Kansa 16.10.2024) Käytännössä se merkitsee uusia ja ennakoinnattomia investointeja keskustan ulkopuolelle ja toisaalta keskustaan jääviä tarpeettomia tiloja.

Asuinturvallisuus on osa kansalaisturvallisuutta

Jos lakiesitys hyväksytään sellaisenaan, edesauttaa se sitä, että syntyy suuri määrä "hotelleja" asuinrakennuksiin, jotka eivät täytä majoitusrakennuksille asetettuja turvallisuusvaatimuksia. Taloyhtiöiden paloturvallisuus perustuu pelastuslakiin, mutta se ei vastaa majoitustoiminnassa vaadittua viranomaisvalvontaa ja tarkastusmenettelyä. Turvallisuuden takaamiseksi lyhyt vuokrauksen tulisi noudattaa samoja sääntöjä kuin muu majoitustoiminta. Lyhyt vuokrauksessa matkailijan ja asukkaiden terveyden ja turvallisuuden arvo ei voi olla vähäisempi.

Kansalaisturvallisuus on laajemminkin uhattuna, sillä rekisteröimättömät ja käytännössä vailla valvontaa olevat majoituskohteet ovat houkuttelevia erilaiselle luvattomalle toiminnalle ja ilkivallalle. Lyhyt vuokrauskohteet ovat jo altistuneet rikollisuudelle, kuten huumekaupalle, prostituutiolle ja väkivallalle. Jos laajamittainen majoitustoiminta sallitaan asunnoissa, luo se merkittävän turvallisuusriskin asuin-yhteisöille ja heikentää asuin-yhteisöjen hyvinvointia.

Kansainvälinen turvallisuusympäristö herättää myös lisääntyviä huolenaiheita. Tällä hetkellä majoittujia ei rekisteröidä, eikä tiedetä, keitä asunnoissa majoittuu, luo se lisääntyvän turvallisuusuhan.

Lainsäädännön on ensisijaisesti turvattava asukkaiden oikeus turvalliseen ja häiriöttömään asumiseen, eikä se saa mahdollistaa järjestelmän väärinkäyttöä. Lakiesityksen riskinä voi olla harmaan talouden, rahanpesun ja veronkierron mahdollistavan 'salahotellitoiminnan' vahvistaminen.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Lakiesityksessä ei arvioida vaikutuksia toimiviin asuntomarkkinoihin eikä niiden asuinhuoneiston osakkeiden kaupalliseen arvoon niissä kohteissa, joissa lyhyt vuokraus eli asuntomajoitustoiminta on mittavaa ja toistuvaa. Asukasosakkaiden omaisuuden arvon alentuminen on merkittävä, koska asuntomajoitustoiminta heikentää kysyntää ja mainetta.

Hallitusohjelmassa oleva kirjaus toimivista asuntomarkkinoista tulee huomioida jatkovalmistelussa. Huoneistojen vapauttaminen majoitustoiminnalle heikentää merkittävästi asuntomarkkinoita. Tämä on todennettu niin Suomessa kuin Euroopassa.

Jatkovalmistelussa tulee paremmin huomioida kansainväliset kokemukset ja lyhytvuokrauksen aiheuttamat yhteiskunnalliset ongelmat sekä hyödyntää kansainvälisiä lyhytvuokraukselle säädeltyjä rajoitusmalleja.

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:

26. SUHDE PERUSTUSLAKIIN

Lakiesityksessä ei ole riittävästi arvioitu esityksen suhdetta perustuslaissa säädettyihin asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja muiden asukkaiden perusoikeuksiin.

Lakiesityksen perusoikeuksien punninta on puutteellista, koska se ei ota huomioon asunto-osakeyhtiöiden erityisluonnetta. Osakkaat eivät omista itse asuntoa, vaan siihen hallintaoikeuden tuottavia osakkeita. Varsinainen omistaja on asunto-osakeyhtiö, jonka hallintoa ja taloutta osakkaat yhdessä ohjaavat yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten kautta. Tämä yhteisömuoto on huomioitava myös asunto-osakeyhtiölakia muutettaessa.

On myös huomioitava kehityssuunta, jossa kustannuksia siirretään yhä enemmän yksittäisiltä osakkailta yhtiön vastuulle. Tämä johtaa siihen, että kaikki osakkaat joutuvat käytännössä maksamaan ne kustannukset, joita lyhytvuokrausta (majoitustoimintaa) harjoittavat sijoittajat toiminnallaan aiheuttavat. Lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin ei ole tulossa säännöksiä, joiden mukaan sijoittajaosakkailta voitaisiin periä korotettua yhtiövastiketta lyhytvuokraustoiminnasta, vaikka he aiheuttavat yhtiölle selvästi suurempia kustannuksia kuin pitkäaikaiset asukkaat.

Luottamuksensuoja ja (PL 2 §:n 3 momentti) ja julkisen vallan perustuminen lakiin

Lakiesityksen perusteluissa ei ole huomioitu perustuslain keskeisiä periaatteita: laillisuusperiaatetta eikä luottamuksensuojaa, joka on olennainen osa kansalaisten perusoikeusturvaa.

Taloyhtiöiden verkosto pitää erittäin huolestuttavana, ettei luottamuksensuojaa ole mainittu perusoikeuksien tarkastelussa.

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan kansalaisilla tulee olla oikeus luottaa viranomaisten päätösten oikeellisuuteen ja pysyvyyteen. Vaikka lainsäädäntöä voidaan muuttaa, ei muutoksilla tule taannehtivasti heikentää kansalaisten oikeuksia. Periaatteen tarkoituksena on suojata yksilöitä mielivaltaisilta päätöksiltä.

Lakiesitys, joka vaikuttaa taannehtivasti, murtaisi luottamuksensuojaan kuuluvan ennustettavuuden. Asukkaiden oikeutettu odotus on, että asunto-osakeyhtiöissä noudatetaan asemakaavaa, yhtiöjärjestystä ja rakennuslupaa. Asunnot on luvitettu asumiseen, ja ne ovat ihmisten koteja.

Lyhyt vuokraus, kuten sitä nyt ehdotetaan, ei täytä asumisen kriteerejä. Asunnon omistaja ei voi saada luottamuksensuojaa, jos käyttää asuntoa muuhun kuin asumiseen. Vielä vähemmän voidaan hyväksyä, että tällainen käyttö syrjäyttäisi asukkaiden kodissaan asumiseen perustuvat oikeudet. Luottamuksensuojan tulee suojata niitä, jotka käyttävät asuntoa tosiasiallisesti asumiseen. Muunlainen tulkinta olisi omiaan johtamaan mielivaltaan.

Asukkaiden tulee voida luottaa siihen, ettei asuinhuoneistoissa tapahtuvan majoitusliiketoiminnan lainvastaisuutta ratkaista säätämällä se lailliseksi.

Asukkaiden luottamuksensuojan huomiotta jättäminen on esityksessä vakava perusoikeusloukkaus.

Omaisuuksien suoja (PL 15 §) ja elinkeinovapaus (PL 18.1 §)

Ehdotuksen esitöiden mukaan ”ehdotetulla sääntelyllä rajoitettaisiin omistajan mahdollisuutta käyttää omistuksen kohdettaan yhdellä tapaa. Kyse on siis asunto-omaisuuden yhden lähtökohtaisesti sallitun käyttömuodon rajoittamisesta, vaikka siihen kohdistuukin jonkin asteisia rajoituksia jo nykyisen oikeustilan puitteissa.”

Edellisessä on ilmeinen virhe. Nykyisen oikeustilan puitteissa esitetyn kaltaisesta toiminnasta on useita hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, joista osa mainitaan myös ehdotuksen esitöissä luvussa 2.3.8. Useilla KHO:n ennakkopäätöksillä ehdotuksessa esitetyn kaltainen ”lyhyt vuokraus” on todettu majoitukseksi, jota asumiseen kaavoitetussa ja luvitetussa rakennuksessa ei saa harjoittaa. Valitettavaa on, että luvussa 2.3.8 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö on KHO:n ratkaisuja käsitelty kovin niukasti ja ilmeisen tarkoitushakuisesti tavoitteena löytää perustaa esitetylle 141 b §:lle.

On myös syytä huomata, että kun asunto on luvitettu asumiseen, luvituksessa on ollut tarkoituksenmukaista ilmaista sallittu käyttötarkoitus, eikä luetella niitä lukuisia muita tapoja, joilla asuntoa ei saa käyttää (esimerkiksi verstaas, korjaamo, kiosk, ompelimo, jne). Vaikka kaikkia luvattomia asunnon käyttötapoja ei olekaan lueteltu, sen ei voida katsoa tarkoittavan, että mainitsemattomat käyttötavat olisivat sallittuja.

Asunto-omaisuuden omaisuudensuoja ei ulotu käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Omaisuuden suojaa on katsottava yhtiössä asuvien omaisuuden turvaamiseksi.

Lakiesitys vaarantaa asukasosakkaiden omaisuuden suojan ja rikkoo luottamuksensuojan periaatetta. Majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiöissä tarkoittaa, että yksittäinen sijoittaja hyödyntää yhteisiä resursseja muiden kustannuksella. Kulut — kuten jätehuolto, siivous, huolto, vakuutukset ja vahingot — jäävät kaikkien osakkaiden vastuulle, vaikka hyöty koituu vain liiketoimintaa harjoittavalle.

Lisäksi majoitustoiminta aiheuttaa asumishaittaa, heikentää asumisviihtyvyyttä ja asuntojen arvoa — erityisesti perheasuntojen kohdalla. Kukaan ei halua ostaa omaksi kodikseen hotellihuoneiden ympäröimää huoneistoa.

Vakava huolenaihe on myös turvallisuus: asuntoja käytettäisiin majoitukseen ilman hotellitoiminnalta vaadittuja palo- ja terveysturvallisuusvaatimuksia. Esityksen mahdollistamalla tavalla asunnoilla olisi hotellitasoinen tai jopa sitä suurempi käyttöaste.

Asukasosakkaiden omaisuudensuoja liittyy olennaisella tavalla laissa säädettyyn luottamuksensuojaan, jota käsitellään lausunnossa jäljempänä.

Kotirauha (PL 10 §), oikeus asuntoon (PL 19.4 §) ja oikeus valita asuinpaikkansa (PL 9 §)

Lakiesityksen mukaan “naapurien kotirauhan suojan ja omaisuudensuojan voidaan katsoa olevan painava verrattessa sitä lyhyt vuokrausta harjoittavien omaisuudensuojaan. Lyhyt vuokrauksen ei arvioida kuuluvan omaisuudensuojan ydinalueelle eikä omaisuudensuojan voida katsoa ulottuvan rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Naapurit käyttävät asuntoa kotinaan ja ovat perustellusti odottaneet, että asuinrakennuksessa myös muut käyttävät asuntoaan jatkuvaan asumiseen. Lyhyt vuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee erityisesti se, voidaanko naapurien kotirauhaa ja omaisuudensuojaa katsoa rikotun kaikissa tapauksissa, joissa lyhyt vuokrausta harjoitetaan. Keskeinen kysymys on, voidaanko katsoa, että haittaa aiheutuu myös sellaisissa tilanteissa, joissa konkreettista haittaa on vaikeampi todistaa.”

Useissa KHO:n päätöksissä on todettu, ettei vieraiden ihmisten toistuva ja jatkuva vaihtuvuus kuulu kodin piiriin ja että majoitustoiminnan kaltaisen lyhyvuokrauksen vaikutukset muutoinkin ovat sellaisia, ettei toiminta kuulu asumiseen luvitettuihin rakennuksiin.

Kotirauhaa koskevat häiriöt eivät koske vain asukasosakkaita vaan kaikkia asukkaita. Kotirauhaa koskevat ongelmat kumuloituvat kerrostaloasumisessa mutta osin ne ilmenevät samankaltaisina myös pientaloalueilla.

Asukkaiden oikeus kotirauhaan tulee huomioida eikä oikeutta saa esitetyllä tavalla vähätellä.

Ympäristövastuu (PL 20 §)

Asuntojen osoittaminen lyhyt vuokraukseen ehdotetussa laajuudessa ei ole ympäristövastuullista toimintaa. Kun pysyviä asuinhuoneistoja käytetään matkailijoiden majoittamiseen, ne jäävät osan vuodesta vajaakäytölle sesonkivaihteluiden vuoksi. Tämä lisää tarvetta rakentaa uusia asuntoja paikallisille asukkaille, vaikka olemassa oleva rakennuskanta olisi riittävä, mikäli sitä hyödynnettäisiin täysimääräisesti asumiseen. Uusien rakennusten rakentaminen ja ylläpito kuluttaa tarpeettomasti materiaaleja ja energiaa. Ympäristön kannalta vastuullisempaa olisi ohjata matkailijoiden majoittaminen erikseen tarkoituksenmukaisesti rakennettuihin majoitustiloihin, jolloin asuinrakennuskannan käyttö olisi tehokasta ja luonnonvarojen kulutus vähäisempää.

Edistämällä eri lainsäädännöllä lyhyt vuokrauksen eli asuntomajoituksen toteutumista vaikutukset olisivat ristiriidassa energiatehokkuusdirektiivin kanssa.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

YHTEENVETO ASUKASOSAKKAIDEN NÄKEMYKSISTÄ LAKIESITYKSEEN

Taloyhtiöiden Verkosto katsoo, ettei lakiesityksen mukaisia muutoksia asunto-osaakeyhtiölain lukuihin 8 ja 24 tule toteuttaa, koska ne heikentävät merkittäväällä tavalla omana kotinaan pitävien osakkaiden asemaa ja oikeusturvaa sekä vaarantavat taloyhtiöiden turvallisuutta ja taloudellista asemaa. Verkosto katsoo, etteivät edes lakiuudistuksen keskeiset tavoitteet toteudu esitetyissä muutoksissa.

Taloyhtiöillä tulee olla tosiasialliset keinot puuttua luvattomaan asuntomajoitustoimintaan sekä varmistaa, että kaavoituksessa asuinhuoneistoksi luvitettu kiinteistö säilyttää käyttötarkoituksena sekä turvaa toimivat asuntomarkkinat ja eheän kaupunkirakenteen.

Asukkaiden perusoikeuksien kunnioittaminen

Kansalaisten perusoikeuksien tulee toteutua koko maassa samalla tavalla.

Luottamuksensuoja on tärkeä osa oikeusvaltioperiaatetta. Asukkaiden luottamuksensuojan huomiotta jättäminen on esityksessä vakava perusoikeusloukkaus. Lakiesitys vaikuttaa taannehtivasti asuntojen yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn käyttötarkoitukseen ja murtaisi luottamuksensuojaan kuuluvan ennustettavuuden. Asukkaiden oikeutettu odotus on, että kodiksi hankitut asunnot pysyvät asuinhuoneistoina.

Majoitustoiminnasta asunto-osakeyhtiöille kiinteistön omistajina tulevat merkittävät turvallisuus ja taloudelliset vastuut ja riskit on huomioitava lainvalmistelussa huolellisesti. Taloyhtiön vastuuta ja riskejä ei saa lainsäädännöllä lisätä.

Taloyhtiöiden Verkosto korostaa seuraavia tekijöitä asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa:

- lain tulee ensisijaisesti huomioida asukasosakkaiden perustuslailliset oikeudet: luottamuksensuojan tulee suojata niitä, jotka käyttävät asuntoa tosiasiallisesti asumiseen
- Taloyhtiön päätöksentekomenettely on muutettava demokraattisemmaksi: lyhyt vuokraus ja muu asuntojen pääkäyttötarkoituksen vastainen käyttö tulee voida kieltää yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä. Kiinteistöliitto on nostanut tämän asian myös esille.
- Taloyhtiön hallintaanottomenettelyä on vahvistettava eikä hallintaanotto perusteita tule heikentää poistamalla rakentamislain mukainen käyttötarkoituksirikkomus hallintaanottokriteereistä:
- huoneiston käyttötarkoituksen vastainen majoituskäyttö on riittävä hallintaanotto peruste, koska se poikkeaa tavanomaisesta asumisesta
- Taloyhtiön vastuuta ei saa lisätä, vaan vakuutus- ja korvausvastuu on oltava huoneiston haltijalla kuten huoneenvuokralaissa
- Luvun 8 4-kohdan lisäyksesitys on tarpeeton: olemassa olevaa voidaan muokata tässä lausunnossa esitetyn mukaisesti
- vaikutusten arvioinnissa huomioitava lyhyt vuokrauksen (asuntomajoituksen) sosiaaliset, turvallisuus- ja taloudelliset seuraukset asukkaille, asunto-osakeyhtiöille ja kaupunkirakenteelle. Kansainvälisen turvallisuusympäristön heikentyminen on uhka myös taloyhtiöille

- Oman asutun asunnon lyhyt vuokrauskohteille tulee määrätä rekisteröintivelvollisuus samanaikaisesti muiden lyhyt vuokrausta koskevien lakiuudistuksien kanssa sekä EU asetuksen käytäntöönpanon myötä. Lyhyt vuokraajilla tulee olla majoittujista ilmoitusvelvollisuus: majoittajakortin toimitus viranomaisille sekä ilmoitusvelvollisuus asunto-osakeyhtiölle.
- kunnan kaavoitusmonopolia ei tule murtaa; kaavan merkitys tulee säilyttää eheän kaupunkirakenteen takaamiseksi
- Käsitteet selkeiksi: lyhyt vuokraus ja asuminen. Käsitteiden oltava yhtenäisiä muun lainsäädännön kanssa.
- Laissa ei saa antaa uusia ja ristiriitaisia merkityksiä merkityksiä vakiintuneille käsitteille: vieras-käsitteen singuttaminen sisältämään maksavan majoittujan aseman on harhaanjohtava
- lyhyt vuokrausasiakkaan oikeusturva ja kuluttajasuoja on huomioitava

Lyhyt vuokrausta koskevat lakiuudistukset on käsiteltävä kokonaisuutena perusteellisiin vaikuttavuusarviointeihin pohjautuen. Nykyistä hallituksen esitystä asunto-osakeyhtiölain muutoksista ei tule edistää irrallaan muista lyhyt vuokraukseen liittyvistä lakimuutoksista, kuten rakentamislaista, vaan kaikki lakimuutokset ja niiden vaikutukset tulee arvioida yhtenä kokonaisuutena. Lakien ei tule olla ristiriidassa muiden lakien kanssa, jossa määritellään asumista, majoittumista ja niihin liittyviä vastuukysymyksiä.

Hajanainen ja koordinoimaton lainvalmistelu ei tuo nykyiseen tilanteeseen selkeyttä vaan epäselvyyttä ja hajanaisuutta. Lyhyt vuokraus (asuntomajoitus) on niin merkittävä ja vaikuttava yhteiskunnallinen ilmiö, että sitä koskevien lakien valmistelu tulee tehdä huolella kaikkien osapuolien oikeuksia kunnioittaen.

Taloyhtiöiden Verkosto painottaa, että samanaikaisesti em. lakiuudistusten kanssa on syytä saattaa voimaan EU-asetuksen mukainen lyhyt vuokrauskohteiden rekisteröintivelvoite sekä otettava käyttöön valvontaviranomaisien työtä mahdollistava Euroopan alueella jo laajalti käytössä oleva rekisteröintijärjestelmä eli lupamenettely.

Lopuksi Taloyhtiöiden Verkosto korostaa toimivien asuntomarkkinoiden nimissä, ettei ammattimaista lyhyt vuokrausta tule laillistaa, vaan siihen tulee soveltaa olemassa olevaa lakia majoitus- ja ravitsemustoiminnasta.

Koska hallitusohjelman keskeisin tavoite on myös asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen, tulisi vaikutukseltaan asuntomarkkinoiden toimivuutta heikentävistä lainsäädännöllisistä päivityksistä pidättäytyä kokonaan.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle 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-osakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Taina Torvela
Taloyhtiöiden Verkosto