

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Voimassa oleva laki ja työryhmän ehdotus

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 § 1 momentin 3 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiö voi ottaa asuinhuoneiston yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta. 2 momentin mukaan huoneiston hallintaanoton lisäedellytyksenä on lisäksi, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Korkein oikeus ei ole toistaiseksi antanut ennakkopäätöstä siitä, onko yhtiöjärjestyksen mukaisen asunnon lyhytvuokraaminen oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta ja jos on, niin millaisessa tilanteessa tällaisella rikkomuksella olisi vähäistä suurempi merkitys.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnössä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 § 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa. On mahdollista, että uusi 4 kohta muuttaisi edellä mainitun 3 kohdan soveltamista asunto-osakeyhtiöissä ja yleisissä tuomioistuimissa, mitä ilmeisesti ei ole tarkoitettu. Hallituksen esityksen perusteluissa tulisi tuoda tämä asia selvästi esiin.

Merkittävät lisäkustannukset ja merkittävä haitta

Työryhmän mietinnön perustelujen mukaan asunto-osakeyhtiö arvioisi tapauskohtaisesti, aiheutuuko asuinhuoneiston lyhytvuokraamisesta esitetyssä uudessa 4 kohdassa tarkoitettuja, asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille. Jos yhtiö toteaa tällaista haittaa tai kustannuksia, sen tulee siis vielä selvittää,

aiheutuvatko ne nimenomaan asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta. Vasta tämän jälkeen huoneisto olisi mahdollista ottaa hallintaan uuden 4 kohdan perusteella.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölaissa on jo käytössä termit ”vähäistä suurempi haitta”, ”haitta” ja ”olennainen haitta”. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 § 1 momentin 2 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Tällöin ei siis vaadita merkittävän tai edes vähäistä suuremman haitan aiheuttamista, vaan haitta riittää.

Mietinnössä otetaan käyttöön uusi termi ”merkittävä haitta”, jota ei kuitenkaan määritellä, vaan jätetään ratkaistavaksi tapauskohtaisesti oikeuskäytännössä. Sitä, miksi laista jo löytyviä termejä ”vähäistä suurempi haitta” tai ”olennainen haitta” ei käytetä ehdotetussa uudessa 4 kohdassa, ei ole mietinnössä perusteltu.

Vaikutusten kohdentuminen

Esitetty säännös ja säännöksen perustelut poikkeavat toisistaan sen osalta, keneen haittavaikutukset kohdistuisivat. Perustelujen mukaan momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4) kohta, jonka perusteella yhtiö voisi puuttua lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuviin merkittäviin haittavaikutuksiin. Esitetyssä säännöksessä ei kuitenkaan ole mainittu asukkaita, vain yhtiö ja osakkeenomistajat. Perusteluissa korostetaan useassa kohdassa asukkaiden asumisrauhaa, mutta esitetyssä säännöksessä asukkaita ei ole huomioitu, eikä tätä huomiotta jättämistä ole mietinnössä perusteltu.

Mietinnössä korostetaan lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan oikeusasemaa ja omaisuudensuojaa. Tämä tapahtuu kuitenkin asunto-osakeyhtiön ja muiden osakkeenomistajien sekä asukkaiden oikeusaseman ja omaisuudensuojan kustannuksella. Asunnon lyhytvuokrauksesta, joka hyödyttää taloudellisesti lyhytvuokrausta harjoittavaa osakkeenomistajaa, saa esityksen mukaan aiheutua asunto-osakeyhtiölle ja muille osakkeenomistajille normaalista asumisesta poikkeavia vähäistä suurempia kustannuksia ja haittoja, kunhan ne eivät ole merkittäviä. Mietinnöstä ei käy ilmi perusteluja tälle.

Esitettyä säännöstä tulee muuttaa siten, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta ei saa aiheutua yhtiölle, osakkeenomistajille ja asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia vähäistä suurempia lisäkustannuksia tai vähäistä suurempaa haittaa.

Lyhytvuokrauksen määrittely

Mietinnössä viitataan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO:2021:77 ja todetaan että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Korkein hallinto-oikeus ei kuitenkaan ole enää uudemmassa ennakkopäätöksessään (KHO:2024:75) perustellut päätöstään lyhytvuokraamisen konkreettisilla vaikutuksilla.

Keväällä 2025 lausuntokierroksella ollut luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta sisälsi määritelmän lyhytvuokrauksesta. Nyt ehdotetussa säännöksessä lyhytvuokrausta ei ole määritelty. Säännös ei siten osaltaan ratkaise sitä keskeistä juridista ongelmaa, millainen asunnon vuokraaminen on lyhytvuokraamista eli majoittamista. Myös asuinhuoneiston pitkäaikaisesta vuokraamisesta voi aiheutua vastaavia merkittäviä kustannuksia ja

merkittävää haittaa, joten pelkästään vaikutusten kautta arvioituna lyhyt vuokraamisen määrittely ei ole mahdollista.

Asunto-osakeyhtiölaissa on syytä joko määritellä lyhyt vuokraaminen tai viitata rakentamislain tulevaan määrittelyyn. Muussa tapauksessa esitetty säännös ainoastaan osaltaan sallii lyhyt vuokraamisen.

Osakkeenomistajan velvollisuudet

Keväällä 2025 lausuntokierroksella olleessa luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta ehdotetaan rakentamislakiin lisättäväksi uusi 141 b §. Sen 4 momentin mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston lyhyt vuokraustapauksissa ja pyydettäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnön mukaan osakkeenomistajan ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa asuinhuoneiston lyhyt vuokraamisesta asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiöllä ei näin ollen olisi mahdollisuutta noudattaa rakentamislakiin ehdotettua lisäystä rakennuksen omistajan velvollisuudesta esittää kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

Lyhyt vuokrauksen valvonta

Rakentamislain 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on muun muassa osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Rakennusvalvontaviranomainen siis valvoo yleisen edun toteutumista, ei yksityisen edun, kuten asunto-osakeyhtiön, osakkeenomistajien tai asukkaiden etujen toteutumista. Asunto-osakeyhtiölakia koskevat riita-asiat ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Jos kunnan rakennusvalvontaviranomainen käynnistää asunnossa harjoitettavasta lyhyt vuokraamisesta eli majoittamisesta valvontaprosessin, se kohdistuu lähtökohtaisesti kyseisen asunnon osakkeenomistajaan, toiminnanharjoittajaan ja asunto-osakeyhtiöön. Asunto-osakeyhtiö katsoo usein jo tässä vaiheessa etunsa vaativan juristin palkkaamista. Tämä aiheuttaa yhtiölle kuluja, jotka voivat olla merkittäviä. Näin ollen yhtiöllä voi olla perusteita käynnistää jo tässä vaiheessa työryhmän esittämän säännöksen nojalla huoneiston hallintaan ottaminen.

Kuten mietinnöstä käy ilmi, lyhyt vuokrausta tapahtuu määrällisesti eniten Helsingissä, jossa varauksia oli vuonna 2024 yli 800 000. Asuntoja Helsingissä on noin 400 000. Rakennusvalvontaviranomaisen valvontaresurssit eivät riitä tällaisen varaus- ja asuntomäärän valvontaan. Jollei asunto-osakeyhtiöille anneta todellisia lainsäädännöllisiä toimivaltuuksia puuttua tarpeen mukaan asuntojen lyhyt vuokraukseen myös ilman rakennusvalvonnan toimenpiteitä, ei esitetty säännös käytännössä juurikaan vastaa Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteisiin varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset ja mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Lopuksi

Ympäristöministeriön lakiluonnos rakentamislain muuttamiseksi, jonka lausuntoaika päättyi 25.4.2025, käsitti säännökset rakennusten käyttöä koskevien sääntöjen täsmentämiseksi nopeasti

yleistyneen lyhyt vuokrauksen huomioimiseksi rakentamislainsäädännössä. Oikeusministeriö toteaa antamassaan lausunnossa mm. seuraavaa:

"Rakentamislakiin ehdotettavat säännökset eivät voine suoraan vaikuttaa alueidenkäyttölain tulkintaan. Näin ollen rakentamislakiin ehdotettujen asumista koskevien vuorokausirajojen puitteissa tapahtuva huoneiston rakennuksen käyttö voinee jatkossakin tosiasiallisilta vaikutuksiltaan olla kaavamääräysten ja siten alueidenkäyttölain vastaista ja päinvastoin. Tällaista ristiriitaa ehdotuksella tuskin on pyritty luomaan, mutta se olisi syytä jatkovalmistelussa ratkaista."

Helsinki pitää ensiarvoisen tärkeänä, että rakentamislain, alueidenkäyttölain ja asunto-osakeyhtiölain muodostamaan kokonaisuuteen kiinnitetään huomiota, jotta ristiriidoilta välttyttäisiin.

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:

-

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. 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:

-

