

7.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausunto asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)**Lausunnonantajasta ja taustaa**

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen noin 370 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka vuokraavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Valtaosa näistä vuokratyöskirjoista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asutussijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua lakiesityksestä ympäristövaliokunnalle. Olemme olleet aktiivisesti mukana lakiesityksen valmistelussa koko prosessin ajan.

Lyhytvuokrausäntely on hyväksyttävissä – valiokunnan tulisi vielä selkeyttää lain sisältöä

Hallituksen esityksen mukaan yhtiökokous voisi jatkossa päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos sen lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä on, että hallintaoikeuden perusteena olevalla menettelyllä on ollut vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2 §).

Pidämme lyhytvuokraukselle esitettävää omaa hallintaoikeutusta sinänsä hyväksyttävänä, vaikkakin jokseenkin tarpeettomana omana kohtanaan. Näkemyksemme mukaan olennaista on turvata kaikissa tilanteissa muiden asukkaiden asumisrauha. Sillä, aiheuttaako haittaa lyhytvuokralainen, pitkäaikainen vuokralainen taikka asukasosakas, ei pitäisi näkemyksemme mukaan olla merkitystä, vaan huomiota tulisi kiinnittää aina tosiasiallisesti aiheutuvaan haittaan ja sen kieltämiseen. Hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi nyt valittu sääntelyvaihtoehto on kuitenkin ollut käytännössä ainoa hyväksyttävissä oleva selkeästi isompi muutos nykytilaan.

Lausuntopalautteen perusteella lakiluonnoksesta poistettiin erillinen merkittävyyskriteeri. Suomen Vuokranantajat pitää tätä ratkaisua jossain määrin ongelmallisena. Haitalla tulee kuitenkin lakiesityksen mukaan olla joka tapauksessa ”vähäistä suurempi merkitys”.

Ehdotuksessa todetaan säännöksen soveltamisesta muun muassa seuraavaa:

Myös ehdotettua hallintaoikeutusta sovellettaessa pykälän 2 momentin rikkomuksen vähäistä suuremman merkityksen vaatimuksesta johtuu, etteivät vähäiset poikkeamat muiden osakkaiden ja asukkaiden yksilöllisistä

7.4.2026

asuinviihtyvyyteen liittyvistä odotuksista vielä oikeuttaisi hallintaanottoon. Käytännössä lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja voi vuokralaisen valinnalla ja ohjeistuksella sekä huoneiston käytöstä mahdollisesti tehtäviin häiriö- ja muihin vastaaviin ilmoituksiin nopeasti reagoimalla rajoittaa säännöksessä tarkoitetun tavanomaisesta asumisesta aiheutuvan haitan aiheutumista.

Katsomme, että ympäristövaliokunnan tulee mietinnössään korostaa toistuvien todellisten haittojen vaatimusta hallintaanottoperustetta arvioitaessa. Yksittäisten asukkaiden mielipaha esimerkiksi siitä, että taloyhtiössä liikkuu ulkomaalaistaustaisia tuntemattomia henkilöitä ei voi missään nimessä olla hyväksyttävä peruste huoneiston hallintaanotolle. Muistutamme, että hallintaanotolla rajoitetaan merkittävästi huoneiston omistajan omistusoikeutta. Näin ollen hallintaanoton hyväksyttävyyttä arvioitaessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota nimenomaan osakkeenomistajan omaan menettelyyn. Mikäli osakkeenomistaja pystyisi esimerkiksi osoittamaan, että hän on ohjeistanut vieraitaan huolellisesti välttämään häiriötä, tulisi tämä menettely ottaa huomioon hallintaanottoa vastaan puhuvana seikkana. Valiokunnan olisi syytä korostaa tässä esitettyä mietinnössään.

Arviomme mukaan on selvää, että uusi hallintaanottoperuste aiheuttaa lähivuosina useita oikeudenkäyntejä ja näin ollen lain todellinen merkitys selviää vasta oikeuskäytännön myötä. Lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä on tulossa myös muuhun lainsäädäntöön. Pidämme perusteltuna, että lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä arvioitaisiin kokonaisuutena seuraavan hallituskauden aikana. Samalla tulee arvioida miten nyt lisättävä hallintaanottoperuste käytännössä alkaa toimia.

Osakkaalle esitetään samassa yhteydessä uutta tietojenantovelvollisuutta 4 luvun 3 §:ään. Sen mukaan jatkossa osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Osakkeenomistajan on yhtiön perustellusta pyynnöstä annettavat tiedot yhtiölle. Tietojenantovelvollisuus koskee sekä lyhytvuokrausta että tavanomaista pitkäaikaista vuokrausta.

Hallituksen esityksen mukaan (s. 168) *"tarkoituksena ei ole laajentaa osakkeenomistajan velvollisuutta vuokralaista koskevien tietojen keräämiseen eikä osakehuoneiston käytön seurantaan ja dokumentointiin yli sen, mihin osakkeenomistajalla jo voimassa olevaan lakiin perustuvan huolellisuusvaatimuksen johdosta on velvollisuus. Tarkoituksena ei ole myöskään laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta ulottumaan vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin ilman osakkeenomistajan omaa tuottamusta (ks. mm. KKO 2016:33)."*

Valiokunnan olisi selvyiden vuoksi hyvä vielä mietinnössään korostaa tätä jo hallituksen esityksessä sinänsä selvästi todettua seikkaa. Tietojenantovelvollisuutta ei siten voitaisi tulkita osakkeenomistajan vastuun kasvattamiseksi vuokralaisen toiminnasta, vaan ainoastaan sanamuotonsa mukaisesti se varmistaisi yhtiön tiedonsaantioikeuden osakkaan vuokralaisista tarvittaessa.

7.4.2026

Osakkaan tiedonsaantioikeuden vahvistaminen on tärkeä parannus nykytilaan

Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytyksettä tietoa yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tiedot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi.

Säännös on lisätty lakiesitykseen valmisteluvaiheessa aloitteestamme ja pidämme sitä yhtenä tärkeimmistä parannuksista yksittäisen osakkeenomistajan oikeusturvan kannalta. Nykyisin on ilmennyt useita ongelmatilanteita, joissa yhtiö on teettänyt esimerkiksi kuntokartoituksen tai vesivahinkokorjauksen huoneistossa, mutta ei ole suostunut toimittamaan kaikkia asiaan liittyviä raportteja osakkeenomistajalle. Tämä on pahimmillaan tehnyt mahdolliseksi arvioida, onko esimerkiksi yhtiön huoneistossa suorittamat korjaustyöt suunniteltu ja toteutettu asianmukaisesti. Tällaiset tilanteet ovat vaikeuttaneet myös asuntojen myyntiä.

Valiokunnan olisi syytä vielä korostaa mietinnössään, että kynnys olemassa olevan asiakirjan luovuttamisesta kieltäytymiselle on oltava hyvin korkealla. Samoin kustannusten osalta lähtökohtana pitää nähdäksemme olla se, ettei yhtiöllä jo valmiiksi sähköisessä muodossa olevan asiakirjan toimittaminen esimerkiksi sähköpostitse sitä pyytävälle osakkaalle aiheuta sellaisia kustannuksia, joita osakkaalta voitaisiin periä.

Valiokunnan tulisi lisätä lakiin tiedonsaantioikeus poliisiraporteista

Asumishäiriötilanteissa vuokranantajalla/taloyhtiöllä on perustellusti näyttöä, että häiriöiden todellisesta olemassaolosta. Yleisesti näyttöä saadaan parhaiten naapureilta. Käytännössä esiintyy kuitenkin tilanteita, joissa naapurit pelkäävät todistaa esimerkiksi järjestäytyneeseen rikollisryhmään kuuluvaa naapuriaan vastaan.

Käytännössä kaikki asumisalan järjestöt ovat esittäneet yhdessä useiden vuosien ajan, että vuokranantajille ja taloyhtiöille tulisi antaa oikeus saada poliisilta tarvittavat tiedot tarvittaessa häiritsevän elämän toteen näyttämiseksi. On valtava pettymys, ettei tämänkään hallituksen esityksen valmistelun aikana ole onnistuttu ratkaisemaan asiaa oikeusministeriössä. Kyse on yksinkertaisesta asiasta, jonka takana varmasti valtaosa kansanedustajista puolueesta riippumatta voisi seisoa.

Katsomme, että ympäristövaliokunnan tulee lisätä lakiesitykseen (esim. 8 luvun 1 tai 2 pykälään) seuraava säännös:

Asumus-osakeyhtiöllä on oikeus saada poliisiviranomaiselta tiedot huoneistokäynneistä. Tiedonsaantioikeus koskee vain niitä tietoja, jotka ovat tarpeen 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4-7 kohdissa säädetyn hallintaanottooperusteen näyttämiseksi.

7.4.2026

Lakiesitys ei ratkaise väestöään menettävien alueiden ongelmia

Hallituksen esitys sisältää lukuisia pienempiä ja teknisempiä muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa sekä selkeyttää konkurssimenettelyä. Nämä esitykset ovat sinänsä kaikki kannatettavia, mutta niillä ei ratkaista yhtä asuntopoliitikan tämän hetken suurimmista kysymyksistä.

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa ennusteiden mukaan voimakkaana. On ilmeistä, että maassamme on tuhansittain asunto-osakeyhtiöitä, joiden rakennuksille ei ole mitään käyttöä tai tarvetta vuosisadan loppua kohti. Nyt käsiteltävänä oleva lakiesitys ei puutu tähän ilmiöön kokonaisvaltaisesti, vaan käsittelee ongelmaa lähinnä yksittäisten taloyhtiöiden alasajon näkökulmasta. Väestöään menettävillä alueilla uhkana on, että rakennukset rapistuvat hallitsemattomasti, jäävät kokonaan vaille ylläpitoa ja muodostuvat ympäristö- ja turvallisuusriskiksi sekä taloudelliseksi taakaksi jäljelle jääville osakkaille ja kunnille.

Kaupungistumisen ja alueiden väestökadon aiheuttamiin asuntomarkkinoiden rakenteellisiin ongelmiin tarvittaisiin laajempi kokonaisratkaisu, joka kattaisi esimerkiksi rakennuskannan hallitun purkamisen, taloudelliset kannustimet käytöstä poistamiseen, kuntien ja valtion roolin selkeyttämisen sekä osakkaiden aseman turvaamisen tilanteissa, joissa markkinaehtoisia ratkaisuja ei enää ole. Työtä tämän haasteen ratkaisemiseksi on siksi välttämätöntä jatkaa. Tällä lakiesityksellä ei voida isossa kuvassa ratkaista väestöään menettävien alueiden rakennuskannan ongelmia, vaan tarve laajemmalle asuntopoliittiselle ja aluepoliittiselle tulevaisuuden ratkaisulle säilyy.

Yhteenveto

Kannatamme hallituksen esityksen hyväksymistä edellä esitetyn huomioon.

Suomen Vuokranantajat ry

Tarik Ahsanullah
lakiasiainjohtaja, varatuomari