



07.04.2026

Eduskunta  
Ympäristövaliokunta  
-  
00102 EDUSKUNTA

## **Asiantuntijalausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle**

HEL 2026-005355 T 03 00 00

Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Helsingin kaupungilta kirjallista asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp).

Helsingin kaupunki antoi 6.10.2025 lausunnon oikeusministeriön asettaman asunto-osakelakityöryhmän mietinnöstä (2025:40). Lausunnossa keskityttiin asunnon lyhytaikaista vuokraamista koskeviin säännösehdoituksiin. Koska myös nyt annettavassa lausunnossa keskitytään asuntojen lyhytvuokraukseen, kaupunginkanslia on ohjannut lausunnon antamisen Helsingin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluille. Helsingin kaupungilla ei ole huomautettavaa hallituksen esitykseen muilta osin.

### **Lyhytvuokrauksen valvonta**

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia. Siinä ehdotetaan muun muassa, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuus valvoa lyhytaikaista vuokraustoimintaa perustuu rakentamislain 100 §:ään, jonka mukaan 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,



07.04.2026

osakkeenomistajien tai asukkaiden etujen toteutumista. Rakennusvalvonnan valvontaprosessi asian vireilletulosta velvoitepäätökseen on hidas eikä se uusimman oikeuskäytännön (KHO 2024:77) nojalla ainaakaan pääasiassa perustu toiminnasta aiheutuneisiin konkreettisiin vaikutuksiin.

Helsingin kaupunki pitää osakehuoneiston hallintaanoton perusteiden täydentämistä asunto-osakeyhtiölakiin erittäin tarpeellisenä ja perusteltuna, jotta asunto-osakeyhtiöillä olisi myös ilman rakennusvalvontaviranomaisen valvontaprosessia tai sen kanssa samanaikaisesti mahdollisuus tarvittaessa puuttua asumisesta poikkeavaan kustannuksia ja haittaa aiheuttavaan lyhytaikaiseen vuokraamiseen.

### Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä ovat säännökset osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Oikeusministeriön asettaman asunto-osakelakityöryhmän mietinnön (2025:40) mukaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ään oli tarkoitus lisätä seuraava uusi peruste, jonka rikkominen oikeuttaisi osakehuoneiston hallintaanoton:

4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa

Muun muassa Helsingin kaupunki piti mietinnöstä antamassaan lausunnossa perusteettomana, että lyhytaikainen vuokraaminen saisi aiheuttaa yhtiölle ja osakkeenomistajille vähäistä suurempia lisäkustannuksia ja vähäistä suurempaa haittaa, kunhan haitta ei olisi merkittävä. Oikeusministeriö on ottanut nämä lausunnot huomioon ja hallituksen esityksessä mainittu kohta on muutettu muotoon:

4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa

Helsingin kaupunki pitää nyt esitettyä säännösehdotusta perusteltuna ja tarpeellisenä, koska se ottaa tällöin yhtiön ja osakkeenomistajien oikeudet ja edut huomioon paremmin kuin mietinnön mukainen peruste olisi ottanut. Kun otetaan huomioon, että rikkomuksen merkityksen on edelleen oltava 8 luvun 2 §:n 2 momentin nojalla oltava vähäistä suurempaa, jotta hallintaanoton edellytykset täytyvät, esitetty säännös on kohtuullinen myös asuntoa lyhytaikaisesti vuokraavalle.

### Vaikutusten kohdentuminen



07.04.2026

Kuten oikeusministeriön asettaman asunto-osakelakityöryhmän mietinnössä, myös hallituksen esityksessä esitetty säännös ja säännöksen perustelut poikkeavat toisistaan sen osalta, keneen haittavaikutukset kohdistuisivat. Perustelujen (s. 185) mukaan 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella yhtiö voisi puuttua lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuviin haittavaikutuksiin. Esitetyssä säännöksessä ei kuitenkaan ole mainittu asukkaita, vain yhtiö ja osakkeenomistajat.

Helsingin kaupunki katsoo, että myös vuokralaisten oikeudet ja asumisrauha tulee turvata samalla tavalla kuin osakkeenomistajien. Esitettyä säännöstä tulee muuttaa siten, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta ei saa aiheutua yhtiölle, osakkeenomistajille tai asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Muussa tapauksessa jää tulevan oikeuskäytännön varaan, oikeuttaako naapurihuoneiston vuokralaiselle lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuvat lisäkustannukset ja haitat ryhtymisen säännösehdotuksen mukaisiin toimenpiteisiin.

#### Lyhytvuokrauksen määrittely

Hallituksen esitykseen ei Helsingin kaupungin mietinnöstä annetussa lausunnossa esitetystä huolimatta sisälly määritelmää siitä, mikä on asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokraamista. Tämä jätetään ratkaistavaksi tapauskohtaisesti vuokraamisen vaikutusten kautta. Säännös ei siten osaltaan ratkaise sitä keskeistä juridista ongelmaa, millainen asunnon vuokraaminen on lyhytvuokraamista eli majoittamista.

Helsingin kaupunki toteaa, että vaikka asunto-osakeyhtiö näyttäisi toteen, että huoneiston vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa, pitää yhtiön säännösesityksen mukaan vielä pystyä näyttämään, että kyse on nimenomaan lyhytaikaisesta vuokraamisesta johtuvista kustannuksista tai haitasta. Myös asuinhuoneiston pitkäaikaisesta vuokraamisesta voi aiheutua vastaavia kustannuksia ja haittaa.

Asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistaja ovat käytännössä aina eri mieltä siitä, onko kyse lyhytaikaisesta vuokraamisesta vai ei, koska säännöksissä ei ole lyhytaikaiselle vuokraamiselle määritelmää. Osakkeenomistajalla pitäisikin olla velvollisuus pitää kirjaa lyhytaikaisesta vuokraamisesta ja velvollisuus esittää se asunto-osakeyhtiölle yhtiön perustellusta pyynnöstä. Hallituksen esitykseen ei kuitenkaan sisälly säännöstä, joka velvoittaisi osakkeenomistajan tähän. Pelkästään vaikutusten kautta arvioituna lyhytvuokraamisen määrittely jää käytännössä



07.04.2026

yleisten tuomioistuimien eli ensi vaiheessa paikallisen käräjäoikeuden tapauskohtaisesti ratkaistavaksi.

Hallituksen esityksen perustelujen (s. 185) mukaan "Yksittäisen vuokrasopimusten keston ja tällä perusteella arvioitavaan lyhytvuokrauspäivien kokonaismäärään esimerkiksi kalenterivuodessa perustuvat kaavamaiset rajoitukset lyhytvuokraukselle asunto-osakeyhtiölaissa olisivat ongelmallisia osakkeiden tuottaman hallinto-oikeuden sisällön, osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn johdonmukaisuuden sekä tällaisten rajoitusten valvonnan ja niiden vastaiseen lyhytvuokraukseen puuttumisen käytännön toteutuksen kannalta."

Helsingin kaupunki toteaa, että ympäristöministeriö valmistelee parhailaan hallituksen esitystä rakentamislain muuttamiseksi ja se on ympäristöministeriön lainsäädäntösuunnitelman mukaan tarkoitus antaa eduskunnalle kuluvaan kevään aikana. Rakentamislakiin sisällytettäisiin lyhytvuokrausta koskevat säännökset, joissa määriteltäisiin varsin kaavamaisesti se, mikä on lyhytvuokraamista, ja kuinka monta päivää kalenterivuodessa lyhytvuokraaminen on sallittua.

Oikeusministeriöllä ja ympäristöministeriöllä näyttääkin olevan erilainen näkökulma lyhytaikaisen vuokraamisen määrittelyyn ja säätelyyn, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia säännöksiä sovellettaessa. Helsingin kaupunki katsoo, että tulkintaongelmien välttämiseksi asunto-osakeyhtiölaissa on syytä joko määritellä lyhytvuokraaminen tai viitata rakentamislain tulevaan määrittelyyn.

Lopuksi

Helsingin kaupunki katsoo, että asunto-osakeyhtiölain ja rakentamislain lyhytaikaista vuokraamista koskevien säännösten tulee muodostaa yhteen toimiva kokonaisuus ja olisi ollut perusteltua, että nämä lakiehdotukset olisi annettu eduskunnalle samanaikaisesti. Lisäksi tulee huomioda, että asuntojen lyhytaikaista vuokraamista koskevilla säännöksillä on vaikutusta ja merkitystä alueidenkäyttölain säännösten soveltamiseen ja kunnan kaavoitukseen.

Helsingin kaupunki kannattaa hallituksen esityksen hyväksymistä ja esittää, että tässä lausunnossa esitetyt näkökulmat huomioitaisiin ympäristövaliokunnan mietinnössä.

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467  
ulpu.juvalainen(a)hel.fi



07.04.2026

---

Leena Immonen  
rakennusvalvontapäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.