



7.4.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto
Lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa koskien otsikossa mainittua hallituksen esitystä. Ympäristöministeriö on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisen seurantaryhmässä ja antanut lausunnon työryhmämietinnöstä. Ympäristöministeriö toteaa lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetuilla muutoksilla asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin ja asukkaisiin liittyvät konkurssin vaikutukset osakehuoneistojen hallintaan otettaisiin paremmin huomioon.

Hallituksen esityksessä todetaan, että ongelmien juurisyihin ei asunto-osakeyhtiölain muutoksilla pystytä varsinaisesti puuttumaan, mutta asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan pyrkiä rajoittamaan siitä aiheutuvia kielteisiä seurauksia erityisesti yhtiöille ja osakkeenomistajille. Ympäristöministeriössä on valmistunut valtakunnallista alueellista eriytymistä ja sen kehitystä kartoittava selvitys. Olemassa olevan asuntokannan laaja käyttö tukee kestävä ja kohtuuhintaista asumista, koska kasvukeskuksiin suuntautuvat asumisen paineet nostavat asumisen hintaa ja johtavat muualla lisääntyvään asuntojen vajaakäyttöön sekä autioitumiseen. Selvityksen mukaan taajamissa sijaitsevista vailla vakinaisia asukkaita olevista kerros- ja rivitaloasunnoista 193 000 sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuksessa, joka on omistajatietojen mukaan asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta tai kiinteistöosakeyhtiö. Asuntokannan vajaakäyttö on yleistynyt erityisesti heikoimman kehityksen taajamissa, jotka sijoittuvat tyypillisesti maakuntien reuna-alueille.



Suunnan kääntäminen, kehityksen hidastaminen ja laskevaan väestökehitykseen sopeutuminen edellyttävät elinvoimatekijöitä, kuten selvityksessä esiin nostetut matkailu, vihreän siirtymän investoinnit ja etätyöt. Keskusta-alueiden, ranta-alueiden sekä arvokkaiden maisema- ja kulttuuriympäristöalueiden merkitys korostuu elinvoiman säilyttämisessä ja alueiden tasapainoisessa kehittämisessä. Seutu-kaupungeissa pulaa on pienemmistä ja esteettömistä asunnoista palveluiden läheisyydessä, vaikka asuntokanta väestön määrään nähden olisikin riittävä. Säilytettävän asuntokannan tulee mahdollistaa autoton asuminen ja esteettömyys edellyttää kerrostaloissa usein hissien rakentamista. Hyödyntämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja infrastruktuuria käyttötarkoitusta muuttamalla ja uusio-käytöllä tuetaan keskusten säilymistä sekä luodaan edellytykset kestävälle liikku-miselle ja palvelujen saavutettavuudelle. Energiatehokkuuden parantaminen voisi tuoda helpotusta asumiskustannuksiin. Onnellisuuteen liittyvät tekijät tukevat myös maaseutumaista asumista ja koko Suomen pitäminen asuttuna edistää ko-konaisturvallisuutta.

Toisin kuin aikaisemmin, myös asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa olevaan asuntokantaan kohdistuu suuria kestävyyspaineita vajaakäytön lisääntyessä. Suunnitelmallinen, kestävä korjaaminen ja korjaamisen rahoitus sekä sen suunnittelu etukäteen ovat avainasemassa sopeutumisen edistämisessä. Ympäristö-ministeriössä on valmistelussa asunto-osakeyhtiöille suunnatun perusparannuk-sen takausjärjestelmän ehtojen parantaminen.

Asunto-osakeyhtiöiden maksukyvyttömyydellä on laajoja yhteiskunnallisia seu-rauksia ja ympäristövaikutuksia esimerkiksi maankäyttöön ja sen suunnitteluun, infran hyödyntämiseen sekä asuinympäristöjen viihtyvyys- ja turvallisuuteen. Olemassa olevan asuntokannan hyödyntäminen, asuntomarkkinoiden tervehdyt-täminen ja rakennusosien uudelleen käyttö edellyttävät aktiivisia toimia ja oikea-aikaisuutta. Valtion tukemalle asuntokannalle myönnetään purkuavustuksia, mikä tervehdyttää myös yleisemmin asuntomarkkinoita.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteon tulisi mahdollistaa erilaiset ratkaisut, kuten osakejärjestelyt elinkelpoisten osien tai taloyhtiöiden erottamiseksi ja järjestele-miseksi, myös useiden taloyhtiöiden kesken. Vajaakäytössä olevan asunto-osa-keyhtiön asunnoilla ei ole välttämättä markkina-arvoa, mutta tällaisissakin tilan-teissa osakkaille voi olla jäljellä asumisarvoa. Siten markkina-arvon ei tulisi olla ainoa yhtiön elinkelpoisuutta määrittävä tekijä. Sopeuttamisessa tulisi mahdollis-taa joustava ja sujuva päätöksenteko asunto-osakeyhtiön erilaisissa tilanteissa, käyttötarkoituksen muutoksissa ja erilaisissa muissakin sopeuttamistoimissa.

Lyhytvuokraus

Ehdotettavat asunto-osakeyhtiölain säännökset lyhytvuokrauksesta aiheutuvista asuinkäytöstä poikkeavista lisäkustannuksista tai haitasta hallintaanotto-perus-teena edistäisivät asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytvuokrauk-sen aiheuttamiin häiriöihin. Osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennet-



täisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Lisäksi kehitettäisiin sähköisen tiedoksiannon menettelyä ja osakkaan tiedonantovelvollisuuksia huoneiston käyttäjästä.

Asunto-osakeyhtiölain ehdotetut muutokset pohjautuvat lyhytvuokrauksen aiheuttamiin häiriöihin, mikä on soveltuva sääntelykeino asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden päätöksenteon puitteissa. Rakentamislakiin valmistelussa olevat ehdotukset (hanke YM002:00/2025) nojautuvat rakentamisen lupajärjestelmään ja siinä hyväksyttyyn asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen. Ne asettaisivat rakentamisen sääntelyn kannalta tärkeät rajat sallittavan lyhytvuokrauksen kestolle päivissä. Asunto-osakeyhtiölakia koskevat ehdotukset eivät sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiölakia koskevassa ehdotuksessa lähdetään siitä, että toimivalta arvioida huoneiston käytön asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen mukaisuutta olisi yhtiöllä ja rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen arviointi kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle. Ehdotuksessa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön on otettu huomioon siten, että viranomaisen mahdollisesti yhtiöön kohdistama kehoitus ja uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen asuinkäyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi voitaisiin ottaa huomioon sellaisena hättänä tai kustannuksena, joka seuraa asuintarkoituksesta poikkeavasta asuinhuoneiston käytöstä.

Ympäristöministeriö valmistelee rakentamislakiin määrällistä sääntelyä sallitusta lyhytvuokrauksen rajasta asemakaava-alueilla sijaitsevista ei-vakituksissa asuiskäytössä olevissa huoneistoissa. Eesityksen pääasiallisena tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrauksen sääntelyä asunnoissa. Tavoite koskee maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöalaa. Etenkin tavoitteena on tarkentaa rajaa, jonka sisällä lyhytvuokrausta voidaan harjoittaa osana asumisen toimintaa ilman, että siihen liitetään lisäsääntelyä.

Ympäristöministeriössä valmistelussa olevan esityksen tavoitteena ei ole säännellä lyhytvuokrausta kokonaisvaltaisesti: valmistellun sääntelyn tavoitteet koskevat vain rakentamisen alaa ja siinä asumisen käyttötarkoituksen hallintaa. Tavoite liittyy rakentamisluvan hakemisen kynnyksen selkeyttämiseen, johon kohdistuu yhteiskunnassa paljon ristiriitaisia odotuksia ja selkeyttäminen on tästäkin syystä perusteltua. Lyhytvuokraus ja sen sääntelytarve on kuitenkin laaja-alaisempi. Rakentamislakia koskevan hankkeen lausunnoissa nousevat esiin esim. turvallisuushuolet ja tiedon saaminen lyhytvuokraajien identiteetistä tarvittaessa. Tähän vastaavat myös asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetut muutokset. Lisäksi Euroopan unionista lienee tulossa uutta lyhytvuokraussääntelyä jo tämän vuoden lopussa. Ympäristöministeriön lainvalmistelun tavoitteena on luoda vain yksi niistä perusratkaisuista, jonka varaan tulevassa muussa sääntelyssä voidaan nojata. Rajat



toisivat selkeyttä ja ennakoivuutta rakennusvalvontaan, samoin kuin lyhyt vuokrauksen toimijalle asetettu velvollisuus tehdä muistiinpanoja lyhyt vuokrauspäivistä.

Ympäristöministeriö katsoo, että lyhyt vuokrauksen ongelmat painottuvat asunto-osakeyhtiöihin, mistä syystä on tärkeää, että asunto-osakeyhtiölain sääntely lyhyt vuokraukseen liittyen ja sen ongelmiin puuttumiseksi on ajan tasalla.

Ympäristöministeriö on lausunnossaan asunto-osakeyhtiölain ajantasaisiamisen työryhmämietinnöstä tuonut esille, että lyhyt vuokraus asuinrakennuksen normaalin käytön kanssa ristiriitaisena käyttötapana pitäisi olla mahdollista kieltää. Nykyisin yhtiöjärjestyksen muutoksia lyhyt vuokrauksen kieltämiseksi ei käytännössä voida tehdä, koska siihen vaaditaan huoneistoa hallinnoivan osakkeenomistajan suostumus. Tästä syystä taloyhtiön elinkaaren aikana ei käytännössä voida puuttua lyhyt vuokraukseen muuta kuin jälkikäteisesti osakehuoneiston hallintaanoton kautta. Hallintaanotto edellyttää aina toimenpiteitä taloyhtiöltä erikseen yksittäistapauksellisesti ja vaikutusten kautta. Vaikutuksia voi olla vaikea arvioida ja todistella, ylittyykö laissa säädetty kynnys. Taloyhtiöillä tulisi olla käytössään väline, jolla lyhyt vuokraus voitaisiin kieltää muuten kuin reagoimalla jokaiseen tapaukseen tapauskohtaisesti.

Vanhojen taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ei ole voitu ottaa alun perin huomioon lyhyt vuokrausta, koska se ei ole ilmiönä ollut olemassa yhtiöjärjestyksestä laadittaessa. Lyhyt vuokraus voi syrjäyttää varsinaisia asukkaita ja nostaa asumisen hintaa, mikä on nähtävissä etenkin matkailupaikkakunnilla.

Asunto-osakeyhtiölainsäädännön tulisi tarjota myös välineet asumiskäytöstä poikkeavaan lyhyt vuokraukseen puuttumiseksi. Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asuimistarpeiden tyydyttämiseksi. Nyt ehdotettu haittaa tai lisäkustannuksia aiheuttava lyhyt vuokraus hallintaanotto perusteena ei juurikaan muuta tai lisää keinoja puuttua lyhyt vuokraukseen, vaikka se selventäkin hallintaanottoa koskevaa sääntelyä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutukset vuokralaisen asemaan

Vuokralaisen asemaan asunto-osakeyhtiön konkurssissa olisi kiinnitettävä huomiota. Esityksen mukaan vuokralaisen vuokrasopimus ja osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeus lakkaavat osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeuden lakatessa ja vuokralaisen muutto aika voi olla alle kuukausi. Jos vuokralainen saa osakkeenomistajasta poiketen tiedon konkurssista vasta konkurssin alettua, voi hänen asemansa olla hankala. Pienemmillä paikkakunnilla, jossa konkurssitilanne useammin tulee eteen, ei välttämättä ole toimivaa vuokra-asuntomarkkinaa ja uutta vuokra-asuntoa voi olla vaikeuksia löytää. Esityksessä painotetaan velkojainsuojaa ja pohditaan osakkeenomistajan asemaa, mutta ei käsitellä vuokralaisen asemaa. Vuokralainen maksaa vuokraa, hän ei ole vastuussa yhtiön taloudellisesta tilasta eikä osallistu päätöksentekoon



yhtiössä. Vuokrasopimus on varallisuusarvoinen etuus, joka nauttii omaisuuden-suojaa.

Lunastuslausekkeen selventäminen koskemaan myös murto-osaisia saantoja

Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että murto-osaisten saantojen kuuluminen lunastuksen piiriin voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin perheen sisäisissä asumisjärjestelyissä, etenkin kun perhekäsitys on muuttunut ja perheet ovat monimuotoistuneet. Lunastusoikeuden kautta toisilleen tuntemattomat voisivat tulla määräosan omistajiksi, vaikka tarkoitus olisi luovuttaa asunnon määräosuus perhepiirissä, mikä ei ole verrattavissa vapaaehtoiisiin tai perheoikeudellisiin yhteisomistussuhteisiin.

Vesikustannusten jakamista täydentävät säännökset

Esityksessä ehdotetaan nykyisiä vesikustannusten jakamista täydentäviä säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin. Vesikustannusten jakamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölain lisäksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Lainsäädännön kyseisten säännösten olisi hyvä olla yhtenevät eri hallintamuodoissa, joten samansisältöisistä muutoksista olisi hyvä säätää myös muita hallintamuotoja koskevassa lainsäädännössä, ellei poikkeaviin säännöksiin ole hallintamuotojen eroista aiheutuvia perusteita.