

Lausunto hallituksen esityksestä HE 34/2026 vp

(asunto-osakeyhtiölain muuttaminen – lyhytvuokraus)

Kaupunki pitää hallituksen esityksen tavoitteita lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn osalta lähtökohtaisesti perusteltuina. On kannatettavaa, että esityksessä pyritään samanaikaisesti turvaamaan osakkeenomistajien oikeus luovuttaa hallinnassaan oleva huoneisto lyhytaikaiseen vuokraukseen ja toisaalta vahvistamaan taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua sellaisiin lyhytvuokrauskäytäntöihin, joista aiheutuu yhtiölle tai muille osakkaille tavanomaisesta asumisesta poikkeavaa haittaa tai lisäkustannuksia.

Kaupunki kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että rakennusvalvonnan ja muiden kunnallisten viranomaisten mahdollisuudet valvoa lyhytvuokraustoimintaa ovat käytännössä olennaisesti riippuvaisia tiedonsaannista huoneistojen omistajista ja heidän yhteystiedoistaan. Vaikka lyhytvuokrauksen valvonta kuuluu lähtökohtaisesti kunnan rakennusvalvonnan tehtäviin erityisesti silloin, kun on kysymys rakennusluvan tai kaavan vastaisesta käytöstä, kunnilla ei nykyisin ole selkeää ja nimenomaista tiedonsaantioikeutta asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloihin sisältyviin osakkeenomistajien yhteystietoihin.

Kaupungin käytännön kokemuksen mukaan sekä asunto-osakeyhtiöt että Maanmittauslaitos ovat kieltäytyneet luovuttamasta kunnalle osakkeenomistajien yhteystietoja vedoten voimassa olevaan tietosuojasääntelyyn ja siihen, ettei kunnalla ole laissa säädettyä tiedonsaantiperustetta. Ilman tietoa siitä, kuka huoneiston omistaa ja miten omistajaan voidaan ottaa yhteyttä, rakennusvalvontaviranomaisella ei ole tosiasiallisia mahdollisuuksia kohdistaa valvontatoimenpiteitä, antaa kehoituksia tai ryhtyä hallinnollisiin pakkokeinoihin. Tämä tekee lyhytvuokraustoiminnan valvonnasta käytännössä mahdotonta etenkin tilanteissa, joissa huoneistoa ei käytä omistaja itse ja jossa toiminta tapahtuu digialustojen kautta.

Kaupunki katsoo, että lyhytvuokrausta koskevan sääntelykokonaisuuden toimivuuden kannalta on ongelmallista, jos viranomaisvalvonnan edellyttämää tiedonsaantia ei ole ratkaistu. Esityksessä olisi perusteltua arvioida, tulisiko asunto-osakeyhtiölakiin tai muuhun soveltuvaan lainsäädäntöön sisällyttää nimenomainen säännös, joka mahdollistaisi osakkeenomistajatietojen ja yhteystietojen luovuttamisen kunnallisille valvontaviranomaisille laissa säädettyä valvontatehtävää varten. Tällainen sääntely loisi selkeyttä sekä asunto-osakeyhtiöille ja Maanmittauslaitokselle että kunnille ja parantaisi lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn toimeenpanoa.

Ilman selkeää tiedonsaantioikeutta sääntelykokonaisuuteen jää kaupungin näkemyksen mukaan rakenteellinen puute: vaikka taloyhtiöiden sisäisiä puuttumiskeinoja vahvistetaan, kunnallinen viranomaisvalvonta ei kykene

tosiasiallisesti toimimaan sille kuuluvalla tavalla. Kaupunki pitää tärkeänä, että tämä näkökulma otetaan jatkovalmistelussa huomioon.