

Kirjallinen lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

HE 34/2026 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu noin 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunto

Isännöintiliitto kannattaa esitystä kokonaisuutena. Ehdotetut muutokset ovat askelia oikeaan suuntaan, mutta kaikilta osin esitetyt muutokset eivät välttämättä ole riittäviä ratkaisemaan asumisessa esiin nousseita haasteita ja ongelmia, jotka liittyvät asumisrauhan ja -viihtyisyyteen sekä asumisen sujuvuuteen.

Seuraavaksi nostamme esiin kolme teemaa, joihin esiin nousseet haasteet ja ongelmat liittyvät ja joihin Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota.

1 Lyhytaikainen vuokraus

Esitys sisältää esityksen uudesta lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvästä hallintaanottoperusteesta. Huoneiston hallintaanotto voi perustua jatkossa siihen, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Isännöintiliitto kannattaa muutosesitystä, mutta katsoo, että rakentamislakiin vireillä olevalla muutoksella tulee olemaan keskeinen merkitys lyhytaikaista vuokrausta koskevan sääntelyn onnistumisen kannalta.

Esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöoikeudellisen ja yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen arviointi jää edelleen taloyhtiölle, mutta kuitenkin rakennusvalvonnan arvioidessa majoitustoiminnan rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseksi, on taloyhtiön joka tapauksessa ryhdyttävä hallintaanottoon välttyäkseen viranomaisen pakkokeinoilta. Oikeustilan selkeyttämiseksi Isännöintiliitto on vaihtoehtoisesti kannattanut hallintaanottoperusteita täydennettäväksi siten, että perusteeksi lisätään rakennusluvan vastainen käyttö. Se toisi taloyhtiölle mahdollisuuden



puuttua huoneistossa harjoitettuun toimintaan esimerkiksi silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on katsonut käytön olevan rakennusluvan vastaista ja määrännyt rakentamislain pakkokeinojen mukaisen velvoitteen ja uhkasakon myös taloyhtiölle.

Hallituksen esityksen mukaan viranomaisen taloyhtiöön kohdistama kehoitus ja uhkasakko voitaisiin kuitenkin ottaa huomioon sellaisena häiriönä tai kustannuksena, joka mahdollistaa huoneiston hallintaanoton uudella perusteella. Näin ollen on mahdollista, että esityksen mukainen muutos on riittävä.

Keskeiset säännökset lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyen sisältyvät rakentamislain valmisteilla olevaan esitykseen. Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoitukset tulevat ilmeisesti perustumaan jatkossa majoitusvuorokausien lukumäärään. Epäselvää toistaiseksi on, miten varmistetaan rajoitusten riittävän tehokas valvonta. Isännöintiliitto pitää riskinä sitä, että valvonta perustuisi ainoastaan vuokrausta harjoittavan omaan kirjanpitoon majoitusvuorokausien lukumäärästä. Taloyhtiöillä ei tällaisessa järjestelmässä ole mahdollista ryhtyä rakennuksen omistajana toimenpiteisiin rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi ennen viranomaisen kehoitusta. Tämä asettaa valvontapaineen yksinomaan viranomaiselle erotuksena nykyisestä tilanteesta, jossa valtaosa toimenpidepyynnöistä rakentamislain vastaisesta huoneiston käytöstä saa alkunsa taloyhtiön viranomaisille tekemistä ilmoituksista. Jos valvonta tai sanktiot kielletyn toiminnan harjoittamisesta eivät ole riittävän tehokkaita, on mahdollista, että säännöksiä majoituslukumäärän rajoituksista ei tulla ainakaan täysimääräisesti noudattamaan.

Isännöintiliitto pitää keskeisenä hyödyntää rakentamislain ja asunto-osakeyhtiölain muutosten samanaikaisen valmistelun tuoma mahdollisuus sovittaa yhteen lyhytaikaisen vuokrauksen sääntely lainsäädännöllisesti selkeäksi ja ristiriidattomaksi kokonaisuudeksi. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on erittäin tärkeää seurata, miten uudet lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvät säännökset asunto-osakeyhtiölaissa ja rakentamislaisissa käytännössä toimivat yhdessä.

2 Häiriötilanteisiin puuttuminen ja hallintaanotto

Isännöintiliitto kannattaa esitystä siltä osin, kun se parantaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua pitkäkestoisin ja vakaviin häiriötilanteisiin. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa säädetty viimesijainen keino, jolla turvataan muiden asukkaiden asumisrauha ja taloyhtiön toimintakyky ongelmatilanteissa. Isännöintiliitto pitää hallintaanottoa koskevien säännösten täydentämistä erittäin tärkeinä.

Erityisen tärkeä muutos on uusi hallintaanottooperuste, jonka tarkoitus on nykyistä paremmin kattaa yhtiöissä ilmenevät moninaiset häiriötilanteet. Nykyisin voimassa olevia hallintaanottooperusteita on tulkittu siten, että esimerkiksi mikään hallintaanottooperuste ei mahdollista puuttumista vuokralaisen vieraiden yhtiön tiloissa kuten porraskäytävissä aiheuttamiin haittoihin. Näin ollen esimerkiksi ”huumekämppien” aiheuttamiin häiriötilanteisiin ei aina olla voitu hallintaanoton keinoin puuttua, kun häiriötä yhteisissä tiloissa ovat nimenomaan aiheuttaneet ”vieraat” tai ”asiakkaat”, eikä niinkään vuokralla asuva henkilö tai osakkeenomistaja itse. On siis tilanteita, joissa toiminta ”putoaa hallintaanottooperusteiden väliin”, jolloin mikään peruste ei sovellu ja mahdollista tilanteeseen puuttumista.



Esitetty uusi hallintaanottooperuste mahdollistaa puuttumisen, jos hallintaanottoon on häiritsevään elämään tai järjestyksen rikkomiseen liittyviin perusteisiin rinnastuva erittäin painava syy. Vastaavan tyyppistä laajennusta esitetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädettyihin vuokrasuhteen purkuperusteisiin lain muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 33/2026).

Isännöintiliitto kuitenkin katsoo, että häiriötilanteisiin puuttuminen edellyttää edelleen lisäkeinoja. Isännöintialan havaintojen mukaan entistä vaikeammat häiriötilanteet ovat lisääntymään päin. Niihin liittyy usein päihteiden käyttöä ja turvallisuusuhkia. Tällaisissa tilanteissa häiriötä kärsivät asukkaat pelkäävät ja jopa ennalta kieltäytyvät todistamasta häiriöstä oikeudessa.

Taloyhtiöille tulisi saada käyttöön poliisin tai hätäkeskusjärjestelmän tiedot häiriöihin liittyvistä käynneistä yhtiössä sijaitsevilla huoneistoissa, jotta häiriökäyttäytymistä koskevan näytön hankkiminen ei muodostu yhtiölle kohtuuttoman vaikeaksi. Tällä hetkellä näitä käyntitietoja ei pystytä hyödyntämään osana näyttöä mahdollisessa hallintaanottoasiasa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä, mikä lisää riskiä siitä, että taloyhtiön kanne ei menesty. Koska hävittyyn oikeudenkäyntiin liittyy merkittävä kuluriski, muodostuvat todisteluun liittyvät haasteet jopa esteeksi tehdä hallintaanottopäätös, vaikka se on ainoa yhtiön käytettävissä oleva keino puuttua ongelmatilanteisiin. Tämä tarkoittaa, että naapuristo kärsii jatkuvasti häiriöistä ja kokee uhkaa omalle tai perheen turvallisuudelle.

Isännöintiliitto esittää, että lakiin lisätään säännös taloyhtiön oikeudesta saada tarvittavilta osin hätäkeskusjärjestelmän tiedot poliisin käynneistä huoneistossa. Olennaisia ja tarpeellisia tietoja ovat tiedot sellaisista vakavista häiriöistä, joiden perusteella poliisi on jouduttu kutsumaan paikalle. Huoneistossa olevien henkilöiden nimi- tai muut henkilötiedot, epäilyt syyllistymisestä rikokseen tai muut vastaavat tiedot eivät ole välttämättömiä, joten niiden luovuttamista voidaan rajoittaa.

3 Riittävät resurssit tuomioistuimelle

Isännöintiliitto katsoo, että lisääntyneiden vaikeasti hallittavien häiriötilanteiden ratkaisemiseen ei riitä lakiin esitetty uusi hallintaanottooperuste eikä edes se, että poliisin tai hätäkeskusjärjestelmän tiedot häiriöihin liittyvistä käynneistä huoneistoissa annettaisiin taloyhtiölle, vaan tämä edellyttää, että häiriöperusteiset hätöasiat käsitellään tuomioistuimissa riittävän nopeasti. Jos naapurit kärsivät jatkuvasti häiriöistä omassa kodissaan ja kokevat uhkaa omalle tai perheensä turvallisuudelle, on erittäin tärkeää, että tilanteet pystytään ratkaisemaan kohtuullisessa ajassa. Tällä hetkellä kohtuullinen aika ei välttämättä toteudu oikeudenkäyntien pitkien käsittelyaikojen vuoksi.

Helsingissä
22.4.2026

Sara Rintamo
lakiasiantuntija
Isännöintiliitto
+358 40 557 2554



Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI
isannointiliitto.fi

sara.rintamo@isannointiliitto.fi



Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi