



Lausunto

VD/5635/03.00.00/2025

6.10.2025

Oikeusministeriö

Viite: Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä, VN/25642/2023

Vantaan kaupungin lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä. Työryhmän tehtäväksi annettiin valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus, jossa otetaan huomioon pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Lausunto tulee toimittaa viimeistään 10.10.2025 Lausuntopalvelun kautta.

Vantaan kaupunki on aiemmin lausunut asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksesta rakentamislainsäädännön muuttamisen lausuntopyynnön yhteydessä (kaupunginhallitus 28.4.2025 § 21). Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnön ehdotuksen valmistelussa ei ole voitu ottaa huomioon mahdollisia rakentamislainsäädännön muutoksia lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi, sillä kyseinen työ on vielä kesken. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettava säännös on muun muassa tämän johdosta muotoiltu siten, että sitä voidaan soveltaa riippumatta siitä, millaiseksi lyhytvuokrausta koskeva rakentamisoikeudellinen sääntely jatkossa muodostuu. Näin ollen käsillä oleva ehdotus ei sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä, ja asunto-osakeyhtiöiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisten



Lausunto

VD/5635/03.00.00/2025

6.10.2025

toimivalta sääntelyn noudattamisen valvonnan suhteen on asianmukaisesti otettu huomioon.

Vantaan kaupungin lausunto

Vantaan kaupunki lausuu pykäläkohtaisesti seuraavaa:

Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Nykyisellään asunto-osakeyhtiölaissa ei ole erikseen rajoitettu sitä kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tapahtua tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa kuitenkin osakehuoneiston käyttötarkoitus, eli osakkeenomistaja ei voi käyttää huoneistoa tavalla tai luovuttaa sitä käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli.

Mietinnön 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.

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotuksen mukaista lakiin lisättävää uutta säännöstä 8:2.1 §, että osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaa enintään kolmeksi vuodeksi, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa. Yhtiöille tulee antaa lainmukaiset keinot puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuviin mahdollisiin haittoihin. On perusteltua lisätä lakiin säännökset koskien asuinhuoneistojen lyhytvuokrausta, sillä lyhytvuokraus lisääntynyt merkittävästi ja vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja asukkaiden elämään yhtiöissä.



Lausunto

VD/5635/03.00.00/2025

6.10.2025

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotuksen mukaista lakiin lisättävää uutta säännöstä 24:2.4 §, jonka mukaan osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä. Uuden säännöksen myötä taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhyt vuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhyt vuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

Vantaan kaupunki on aiemmin rakentamislainsäädännön muuttamisesta annetun lausunnon yhteydessä todennut, että rakennusvalvonnan näkökulmasta lainvastaiseen lyhyt vuokraukseen olisi erittäin haastavaa puuttua. Näin ollen Vantaan kaupunki painottaa, että asuinhuoneistojen lyhyt vuokrauksesta on perusteltua säätää ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, sillä kaupungin näkökulmasta lyhyt vuokrauksen mahdollisia haittoja on hankalampi hallita rakennusvalvonnan hallintapakkomenettelyn kautta.

Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottooperusteita ehdotetaan täydennettäväksi häiriötilanteisiin puuttumista ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, että sääntely mahdollistaa jatkossa puuttumisen sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottooperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Sääntely on tarkoitus toteuttaa lisäämällä hallintaanottooperusteeksi nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy. Tällaisen syyn täyttymistä



Vantaa

Lausunto

VD/5635/03.00.00/2025

6.10.2025

arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla muita hallintaanottoperusteita vastaavasti huomioon vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä.

Vantaan kaupunki kannattaa, että asumisrauhan ja -turvallisuuden varmistamiseksi lisätään taloyhtiöiden keinoja puuttua häiriötilanteisiin ja täydennetään hallintaanoton perusteita ehdotuksen mukaisesti.