30.9.2025

Tarkastusvaliokunta

Eduskunnan kannanotto EK 25/2019 vp – K 3/2019 vp – K 13/2019 vp

Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään



isännöintiliitto

Isännöintiliitto

- Suomen Isännöintiliitto on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö.
- Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.
- Isännöintiliittoon kuuluu yli 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.
- Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,8 miljoonan suomalaisen elämään.
- Suomessa on noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä ja näistä noin 55 000 käyttää ammattimaista isännöintiä.
- Yksi isännöitsijä hallinnoi keskimäärin 100 miljoonan euron asuntovarallisuutta.
- Koska Isännöintiliitto katsoo käsittelyssä olevaa asiaa nimenomaan ”loppukäyttäjän” eli isännöinnin ja taloyhtiöiden näkökulmasta, keskitymme tässä lausunnossa rakennusten käytön laadun parantamiseen.
- Terveet tilat 2028 -ohjelma on suunnattu julkisten tilojen tervehdyttämiseen, joten Isännöintiliiton jäsenet eivät juurikaan ole olleet ohjelman kanssa tekemisissä.

Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntely

- Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn ratkaiseminen selkeyttäisi rakennusten käytön valvontaa ja vastuita merkittävästi.
- Hallitusohjelman kirjaus ”varmistetaan lyhtyaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin” on osoittautunut haastavaksi toteuttaa.
- Rakentamislain ”korjaussarjan” yhteydessä alkuvuodesta 2024 pyrittiin ratkaisemaan tätä hallitusohjelmakirjausta täsmentämällä asumisen ja majoittumisen määritelmiä rakentamislaissa.
- Isännöintiliitto kannattaa lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn tuomista lain tasolle. Tällä tavalla taloyhtiöt ja isännöinti saisivat tarvittavaa lainsäädäntöä epäselviin tilanteisiin ja mahdollisuuden puuttua häiriötapauksiin.
  - Taloyhtiöillä jää nykytilanteessa usein luu käteen, kun viranomainen asettaa yhtiölle sakonuhkaisen velvoitteen lopettaa majoitustoiminta, mutta taloyhtiöllä ei ole yksiselitteistä juridista selkänojaa ottaa huoneistoa hallintaan.
- Lakiin perustuva määritelmä lyhytaikaisesta vuokrauksesta helpottaisi myös rakennusvalvonnan työtä rakennusten käytön valvonnassa.

Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntely

- Lausuntopalautteen perusteella, lyhytaikaisen vuokrauksen pykälien valmistelua on jatkettu ja viimeisin ehdotus lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelystä oli lausunnoilla kesällä 2025.
  - Uudessa ehdotuksessa esitettiin vuorokausirajoja lyhytvuokraukselle: asunnossa, jossa osakas ei ole itse kirjoilla, saisi harjoittaa lyhytvuokrausta 90 päivää vuodessa ja kunnan päätöksellä jopa 180 päivää vuodessa.
  - Vuorokausirajojen valvonta perustuisi kuitenkin vain asunnon omistajan omaan ilmoitukseen, mikä käytännössä tekee asian valvomisen niin rakennusvalvonnalle kuin taloyhtiöillekin mahdottomaksi.

- Mikäli lyhytaikaisen vuokrauksen aiheuttamiin häiriötilanteisiin halutaan aidosti puuttua ja lyhytaikaista vuokrausta suitsia, päivämäärärajan valvonta tulee ratkaista.

- Isännöintiliitto on esittänyt lausunnossaan, että vuorokausirajojen valvontaa varten tulisi perustaa rekisteri, jonne kaikkien majoitusta tarjoavien tahojen olisi rekisteröidyttävä, sillä päivärajan valvominen vaatii keinoja reaaliaikaiseen seurantaan.

- Taloyhtiöillä tai isännöinnillä ei ole mahdollisuutta valvoa päivärajojen toteutumista ja omistajan omien kirjausten varassa oleminen ei ole uskottavaa valvontaa. Hallituksen esityksen perusteluissakin todetaan, että rakennusvalvonnalla voi tosiasiallisesti olla haasteita valvoa omailmoitukseen perustuvaa järjestelmää.

- Nykyinen ehdotus valvonnasta mahdollistaisi käytännössä rajattoman lyhytaikaisen majoitustoiminnan asuinkerrostaloissa.

Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntely

- Nykytilanne vaatii selkeitä pelisääntöjä ja mahdollisuuksia taloyhtiölle ja viranomaisille puuttua häiritsevään lyhytaikaiseen vuokraukseen. Lyhytvuokrauksen kärsijöiksi joutuvat muut asukkaat, ellei taloyhtiölle ja viranomaisille lainsäädännöllä anneta keinoja puuttua tilanteeseen oikea-aikaisesti.

- Nyt riskinä on, että lyhytaikaisen vuokrauksen sääntely on keskenään ristiriitaista eikä se paranna taloyhtiöiden mahdollisuutta puuttua häiritsevään lyhytvuokraukseen.

- Juuri lausunnoilla olevaan asunto-osakeyhtiölain päivitykseen on ehdotettu uutta säännöstä, jonka perusteella lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuvat merkittävät häiriöt tai lisäkustannukset voivat oikeuttaa taloyhtiön ottamaan huoneiston hallintaan.
  - Tässä esimerkiksi taloyhtiön rakennusvalvonnalta saatu uhkasakko katsottaisiin tarkoittavan merkittävää haittaa tai kustannusta.

- Isännöintiliiton huolena on kuitenkin se, että mikäli rakentamislakiin ei tule selkeää sääntelyä lyhytaikaiselle vuokraukselle, nyt ehdotetut asunto-osakeyhtiölain muutokset jäävät yksinään riittämättömiksi lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvien ongelmien vähentämiseksi.

Asumisrauhan turvaaminen

- Työryhmä asunto-osakeyhtiölain päivittämiseksi aloitti toimintansa alkuvuodesta 2024.

- Työryhmän yhtenä tehtävän on ollut hallitusohjelman mukaisesti mm. helpottaa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen ottamista taloyhtiön hallintaan, taloyhtiöiden hallittua alasajoa sekä tarkentaa taloyhtiöiden keinoja puuttua häiritsevään lyhytvuokraukseen.
  - Nämä kaikki tavoitteet parantavat toteutuessa rakennusten käytön laatua etenkin taloyhtiökentässä.

- Jo vuonna 2024 saatiin voimaan asunto-osakeyhtiölain muutos hallintaanottomenettelyyn liittyvien tiedoksiantojen helpottamisesta niissä tilanteissa, joissa osakkeenomistaja on ulkomailla tavanomaisten tiedoksiantokeinojen tavoittamattomissa.
  - Tiedoksiantoon liittyvät ongelmat ovat voineet estää taloyhtiöitä ottamasta huoneistoja yhtiön hallintaan, mikä on ainoa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty keino puuttua tehokkaasti esimerkiksi osakkaiden maksulaiminlyönteihin tai häiriötilanteisiin.
  - Muutoksella helpotettiin etenkin Itä-Suomen taloyhtiöiden tilannetta, sillä ennen lakimuutosta ne eivät ole pystyneet turvautumaan hallintaanottomenettelyyn osakkaan asuessa Venäjällä, sillä postiliikenne Venäjälle on ollut katkaistuna.
  - Lakimuutoksen myötä taloyhtiöt ovat voineet ottaa nämäkin huoneistot hallintaansa ja siten vuokrata tyhjilleen jääneet huoneistot eteenpäin.

Asumisrauhan turvaaminen

- Häiriötilanteisiin puuttumiseksi ehdotetaan uutta perustetta asunto-osakeyhtiölakiin, jolla pyritään mahdollistamaan hallintaanotto myös tilanteissa, joissa nykyiset keinot eivät sovellu: ”häiritsevään elämään ja järjestysrikkomuksiin rinnastuva erittäin painava syy”.

- Lisäksi ehdotukset taloyhtiön toiminnan sopeuttamiseen ja lopettamiseen liittyvistä säännösmuutoksista helpottavat ainakin jossain määrin taloyhtiöiden "hallittua alasajoa”.

- Voimaan tullessaan nämä ehdotukset parantavat rakennusten käytön laatua tarjoamalla nykyistä kattavammat keinot puuttua hankaliin häiriötilanteisiin ja helpottamalla tilojen käyttötarkoituksen muutoksia / sopeutumista tarpeiden muuttumiseen ja toiminnan lopettamiseen.

- Asunto-osakeyhtiölakiin ei kaavailla muutosta tupakoinnin kieltämisen helpottamiseksi. Kuitenkin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin esitetään muutosta, jonka perusteella kaikissa vuokrasuhteissa tupakointi on lähtökohtaisesti kielletty, mikä johtaa siihen, että samoissa rakennuksissa osassa huoneistoja tupakointi on lain mukaan kielletty, kun taas naapurissa tupakoiminen on sallittu.
  - Asumisen terveellisyys on turvattava kaikessa yhteisöasumisessa siitä riippumatta, perustuuko asuminen omistukseen tai vuokraamiseen.

Asumisrauhan turvaaminen

- Häätöjen nopeuttamista tulisi kuitenkin edelleen parantaa. Häiriötilanteiden määrä on kasvanut ja tilanteet ovat entistä hankalampia ratkaista. Muiden asukkaiden asumisrauhan kannalta häätöprosessin hitaus aiheuttaa merkittävän ongelman. Nyt lausunnoilla oleva pienriitamenettely ei tuo helpotusta tilanteeseen.

- Lisäksi häiriötilanteisiin puuttumista edelleen helpottaisi se, että asunto-osakeyhtiö ja vuokranantaja saisi tiedon häiriöihin liittyvistä poliisikäynneistä huoneistossa. Tietoa tarvitaan näyttönä sekä hallintaanottoperusteen olemassaolon että vuokrasuhteen purkuperusteen todistelussa. Pelkän henkilötodistelun varassa toimittaessa on merkittävä riski siitä, ettei häiriötilanteisiin puuttuminen ole käytännössä mahdollista.

- Asunto-osakeyhtiölain uudistusta pohtineen työryhmän enemmistö kannatti sääntelyä, jossa asunto-osakeyhtiöllä on tiedonsaantioikeus hätäkeskustietojärjestelmään kirjatuista poliisin hälytystehtävistä.
  - Asian tarkastelu jäi kuitenkin erilliseen lainvalmisteluhankkeeseen, jonka työ olisi aloitettava välittömästi.
  - Nykyinen lainsäädäntö suojaa erittäin voimakkaasti häiriökäyttäytyjän yksityisyyttä, siten että kymmenien muiden asukkaiden kotirauha rikkoontuu.
  - Häätöprosessit kestävät pahimmillaan yli vuoden.

Taloyhtiöiden korjausvelka

- ROTI 2025 -raportin mukaan rakennusten korjausvelka on moninkertaistunut vuosituhannen alusta noin 90 miljardiin euroon.

- Etenkin viime vuosina taloyhtiöiden taloustilanne on ollut haastava ja korjauksia on lykätty. Tämä on kasvattanut entisestään taloyhtiöiden korjausvelkaa ja toisaalta aiheuttaa sen, että korjaaminen kallistuu, kun siihen vihdoin ryhdytään.

- Taloyhtiöiden rahoituksen saatavuus varsinkin taantuvilla alueilla on vaikeutunut, mikä lisää korjausvelkaa entisestään.
  - Taloyhtiöiden rahoitusvaikeudet korjausrakentamisessa voivat johtaa siihen, että entistä useampi taloyhtiö jää tyhjilleen ja menee lopulta konkurssiin.

- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset entistä joustavammin ja tarvittaessa purkaminen on oltava mahdollista.

- Uudistettu rakentamislaki ja toisaalta parhaillaan kansallisessa valmistelussa oleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivi voivat kasvattaa rakentamisen ja korjaamisen kustannuksia entisestään.
  - Siksi rakennusten käytön laadun kehittämiseksi on varmistettava, että korjausrakentamishankkeiden kustannukset eivät kasva säädösten vaikutuksesta.

- Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausjärjestelmä on laitettava kuntoon. Nykyehdoilla takauksen voi saada taloyhtiö, joka ei sitä tarvitse, ja takausta ei saa ne taloyhtiöt, jotka siitä hyötyisivät.

Riikka Vaaja

riikka.vaaja@isannointiliitto.fi
+358 44 3056027

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos