Tarkastusvaliokunta

Lähettäjä: Jukka Kero <jukka.kero@kiinteistoliitto.fi>
Lähetetty: keskiviikko 1. lokakuuta 2025 8.49
Vastaanottaja: Tarkastusvaliokunta
Aihe: Vastaus kysymykseen Lyhytvuokraukseen liittyen / Tarkastusvaliokunnan kuuleminen 30.9.2025 / Asia: K 1/2025 vp Hallituksen vuosikertomus 2024

Tervehdys,

Tässä alla Suomen Kiinteistöliiton Lakiasiainjohtaja Jenni Huplin seikkaperäinen vastaus valiokunnan jäsen Veijo Niemen esille tuomaan kysymykseen lyhytvuokraukseen liittyen taloyhtiöissä.
Laitan tämän nyt vain tähän valiokunnan yhteysosoitteeseen, mutta viesti välittynee osaksi kokouksen liitteitä.

Yst. terveisin,

Jukka Kero

Jukka Kero, Pääekonomisti, HTHJ
Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. 09-16676226
GSM 050-5480231
jukka.kero@kiinteistoliitto.fi
www.kiinteistoliitto.fi

Jenni Hupli, Lakiasiainjohtaja, Kiinteistöliitto 1.10.2025:

Hei,

Totean Suomen Kiinteistöliiton puolesta valiokunnassa esiin nousseeseen kysymykseen taloyhtiön oikeussuojakeinoista lyhytvuokraajien aiheuttaessa suuret vesikustannukset seuraavaa:

LYHYTVUOKRAUKSEN PUUTTUMINEN NYKYISIN

Nykyisellään lyhytvuokraukseen voidaan puuttua selkeämmin, jos kohteesta aiheutuu asumishäiriöitä tai huoneistoa hoidetaan huonosti. Hallintaanotto edellyttää olennaisuutta, menettelyä ei saa käyttää, jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Menettelyn on oltava myös toistuvaa.

Myös yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö on hallintaanottoperuste, mutta tulkinnanvaraisempi kuin asumishäiriöt ja huoneiston huono hoito hallintaanottoperusteina. Yhtiöoikeudellista ja rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta ei arvioida välttämättä saman mittapuun mukaisesti.

Rovaniemen hovioikeus on 11.9.1996 ratkaisussaan 1028 ottanut kantaa hieman kysymystä sivuavaan tilanteeseen, jossa riidan ytimessä oli kysymys siitä, täyttikö toiminta asunnossa yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen vastaisen käytön tunnusmerkistön hallintaanottoon oikeuttavalla tavalla. Tapauksessa osakeyhtiö oli käyttänyt asuinhuoneistoa työntekijöidensä työskentely-, majoitus- ja lepotiloina. Huoneiston käyttäjien joukko oli suuri, kohteeseen oli teetetty mm. 23 avainta. Vaikka häiriötä ei näytetty syntyneen, hovioikeus katsoi, että kyseisen osakkeenomistajan menettelystä aiheutui häiriötä tai vahinkoa siinä määrin, että rikkomusta ei voitu pitää vähäisenä. Hallintaanottoon oli siis oikeus ja menettely katsottiin yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseksi. Hovioikeuden ratkaisu tarjoaa jossain määrin ennakkotapausarvoa, kun tulkitaan sallitun ja kielletyn toiminnan rajoja. Tapauksessa rakennusvalvonta oli katsonut kohteen käytön olevan vastoin rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AJANTASAISTAMISTA POHTINUT TYÖRYHMÄ ESITTÄÄ MUUTOKSIA

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista arvioinut työryhmä esittää lyhytvuokrauksen haittoihin puuttumisen helpottamiseksi:

- Asunto-osakeyhtiölakiin uusi hallintaanottoperuste, jonka mukaan hallintaanottoon voidaan ryhtyä, jos asunnon käyttämisestä lyhytvuokraukseen aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa yhtiölle tai muulle osakkeenomistajalle
- Osakkaalle velvollisuus antaa yhtiölle tarvittavat tiedot käyttäjästä esimerkiksi vahinkotilanteiden selvittelyä varten. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vahingonaiheuttaja vastaa aiheuttamastaan vahingosta. Osakas, joka on antanut huoneistonsa lyhytvuokralle vastaa vahingosta vain, jos on itse menetellyt huolimattomasti.

SUURTEN VESIKUSTANNUSTEN PERIMINEN

Huoneistossa kulutetun veden kustannukset peritään vastikeperusteisesti ja niistä vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas. Vesimaksu voi olla esim. henkilölukuun perustuva tai mittariperusteinen vesimaksu.

Jos mittariperusteinen vesimaksu on kohteessa käytössä tilanteessa, jossa huoneiston vedenkulutus on korkea, maksaa osakas huoneistossa käytetyn veden kustannukset täysimääräisesti. Jos huoneistoa on lyhytvuokrauksessa jollakin tavalla "ylikäytetty", jää osakkaalle mahdollisuus itse velkoa kustannuksia käyttäjältä viime kädessä oikeudenkäynnillä.

Jos taas veden laskutus perustuu henkilöperusteiseen vesimaksuun tai kulut katetaan hoitovastikeperusteella, johtaa ym. tilanne siihen, että yhtiön muut osakkaat joutuvat viime kädessä ylisuurten vesikulujen maksumieheksi. Tätä ei voida pitää oikeudenmukaisena ja kohtuullisena lopputuloksena.

Tällaisissa tilanteissa on joskus neuvoteltu osakkaan kanssa vapaaehtoisesta vesimaksusta. Korkeampaan vesivastikkeeseen sitoutuminen voi vähentää yhtiön painetta ryhtyä muihin puuttumistoimiin lyhytvuokrauksen estämiseksi ja siksi joskus tällaiseenkin osakas on suostunut.

Joskus on selvitetty myös, voisiko ylisuuria vesikustannuksia periä vahingonkorvausperusteisesti. Tässä mallissa haasteena on taas se, että vahingosta vastaa vahingon aiheuttaja, joka tässä ajattelumallissa olisi kaiketi ensisijaisesti veden loppukäyttäjä. Yhtiöllä ei ole tietoa siitä, ketkä huoneistoa lyhytvuokralaisina käyttävät ja millaisia pätkiä he asuvat huoneistossa. Toki osakkaalta voitaisiin näitä eriä yrittää velkoa vahingonkorvauksena, jos osakas itse on tietoisesti ja toistuvasti ylivuokrannut kohdetta liian suuren joukon käytettäväksi.

MUUT LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITTÄMISTARPEET

Kiinteistöliitto toteaa lyhyesti, että lyhytvuokrauksen haittavaikutuksiin ei voimassa oleva lainsäädäntömme, eikä myöskään asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista pohtinut työryhmä esitä mietinnössään riittäviä oikeussuojakeinoja. Kiinteistöliitto on jättänyt työryhmän mietintöön lyhytvuokrauksen osalta eriävän mielipiteen ja vaatinut mm. seuraavia lakimuutoksia:

- sallitun ja kielletyn lyhytvuokrauksen raja säädettävä selkeästi laissa (tämän luonteva paikka rakentamislaissa)
- asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoperusteita on täydennettävä siten, että rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisuus oikeuttaisi hallintaanottoon
- lyhytvuokraus tulee voida kieltää yhtiöjärjestykseen 2/3 määräenemmistöllä otettavalla yhtiöjärjestysmääräyksellä (edellyttää nykyisin kaikkien osakkaiden suostumusta)
- lyhytvuokraajalle täytyy säätää velvollisuus vastuuvakuutuksen ottamiseen

Annan mielelläni lisätietoja asiasta.

Ystävällisin terveisin

Jenni Hupli

Ystävällisin terveisin

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT, KJs, HTHJ®
Chief Legal Officer

Suomen Kiinteistölijitto ry.
Annankatu 24, 3. krs., 00100 Helsinki
Puh./Tel. +358 9 1667 6761
https://www.kiinteistolijitto.fi/