7.4.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)

Eduskunnan ympäristövaliokunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä ”MaRa”) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä ja toteaa siitä seuraavaa:

1. **Majoitustoiminta asunto-osakeyhtiöissä aiheuttaa haittoja, häiriöitä ja kustannuksia asunto-osakeyhtiön muille asukkaille ja osakkeenomistajille**

Hallituksen esityksessä on käsitelty asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Siinä ei ole kuitenkaan tarkemmin kuvattu niitä moninaisia haittoja, häiriöitä ja kustannuksia, joita asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuu asunto-osakeyhtiön muille asukkaille ja osakkeenomistajille.

MaRa toteaa, että lyhytaikainen vuokraustoiminta ilmenee asunto-osakeyhtiöissä lähes poikkeuksetta majoitustoimintana. Majoitustoiminnasta aiheutuu usein asunto-osakeyhtiön asukkaille monia haittoja. Se tuo tavallisesti mukanaan siihen liittyvät ongelmat, esimerkiksi järjestyshäiriöt. Asuinhuoneistoissa majoittuvat liikkuvat yhtiön yhteisissä tiloissa ja rappukäytävässä kaikkina vuorokauden aikoina, mikä aiheuttaa usein rauhattomuutta. Huoneistoissa majoittuvien liikkuminen yhteisissä tiloissa aiheuttaa niiden kulumista huomattavasti asumista enemmän, kun siitä välinpitämättömät majoittujat liikkuvat niissä isojen ja painavien matkalaukkujensa kanssa.

Majoittujat eivät useinkaan piittaa asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöistä. Se aiheuttaa turvallisuusriskejä esimerkiksi saunojen ja takkojen käytössä. Monissa asunto-osakeyhtiöissä on järjestyssäännöissä määritelty hiljaisuus klo 22.00 ja klo 07.00 välisenä aikana. Usein kuitenkin lomalla olevien majoittujien päivärytmi on erilainen, ja he aiheuttavat asunto-osakeyhtiön yleisissä tiloissa ja huoneistossa häiriötä klo 22.00 jälkeen. Julkisuudessa olleiden tietojen mukaan majoitustoiminnan käytössä olevia asuinhuoneistoja on käytetty myös prostituutioon. Näissä huoneistoissa on majoittunut myös järjestäytyneeseen rikollisuuteen kuuluvia henkilöitä. Tämän mahdollistaa se, että asunto-osakeyhtiöissä ei ole valvontaa toisin kuin hotelleissa.

Hotelleissa erilaisten tuhoeläinten ja syöpäläisten torjunta on ammattimaista toimintaa, josta on tehty sopimukset tuholaistorjuntayhtiöiden kanssa. Asuinkerrostaloissa

majoittujia tulee useista eri maista ja heidän matkatavaroidensa mukana leviää tuhoeläimiä ja syöpäläisiä, muun muassa luteita ja turkiskuoriaisia. Nämä leviävät helposti myös muihin asuntoihin ja yhtiön muihin tiloihin. Asunto-osakeyhtiöissä ei ole säännönmukaista ammattimaista tuholaisten torjuntaa. Nämä aiheuttavat merkittäviä kustannuksia muille kuin majoitustoimintaa harjoittaville asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

Asunto-osakeyhtiöissä maksetaan tyypillisesti vedestä huoneistossa asuvien henkilömäärän perusteella. Muut osakkeenomistajat perustellusti pohtivat, maksavatko he asuinhuoneistoa lyhytaikaisesti käyttävien vedenkulutusta, joka voi olla huomattavasti suurempi kuin huoneistossa vakituisesti asuvalla. Asuinhuoneistoissa lyhytaikaisesti majoittuvat jättävät toisinaan viemättä roskat niille tarkoitettuihin tiloihin ja jättävät ne lajittelematta. Roskat voidaan jättää esimerkiksi pihamaalle tai rappukäytävään, mikä lisää epäsiisteyttä yhtiön yleisissä tiloissa.

Majoitustoiminnan harjoittamisesta asuinkerrostalossa tulevat hyödyt tulevat vain harvoille osakkeenomistajille, mutta haitat kohdistuvat kaikkiin osakkeenomistajiin ja talon asukkaisiin. Tämä koskee esimerkiksi rakennuksen ja sen yhteisten tilojen kulumista. Rakennuksen ovien lukkoja voidaan joutua uudelleensarjoittamaan, koska majoittujat ovat kadottaneet avaimia tai luovuttaneet ovikoodeja ulkopuolisille henkilöille. Kaikki osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien yleisten tilojen korjaus- ja remonttikustannukset joidenkin osakkeenomistajien harjoittaman majoitustoiminnan takia.

MaRa katsoo, että hallituksen esityksessä ehdotetut muutokset eivät todellisuudessa tarjoa asunto-osakeyhtiöille tehokkaita keinoja asuinhuoneistojen lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuvien haittojen ja häiriöiden poistamiseksi. Asunto-osakeyhtiöille tulee tarjota paremmat keinot puuttua näihin haittoihin ja häiriöihin.

2. Majoituskäytössä olevan asunnon vakuuttaminen

MaRan vakuutusyhtiöiltä saamien tietojen mukaan kotivakuutus ei korvaa asuinhuoneistolle aiheutuvia vahinkoja, jos huoneistossa harjoitetaan yhtiöjärjestyksen vastaisesti majoitustoimintaa. On mahdollista, että myöskään asunto-osakeyhtiön asuinrakennukselle ottama kiinteistövakuutus ei korvaa majoitustoimintaa harjoitettaessa kiinteistölle aiheutettuja vahinkoja. Tällaisia ovat muun muassa vesivahingot ja takan käytöstä aiheutuvat vahingot, jotka ovat seurausta majoittujan toiminnasta tai laiminlyönnistä. Jos kotivakuutus ja kiinteistövakuutus eivät korvaa näitä vahinkoja, on mahdollista, että majoitustoiminnasta aiheutuvat vahingot tulevat asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien maksettavaksi. On lisäksi epäselvää, myöntävätkö vakuutusyhtiöt vakuutuksia majoitustoiminnan harjoittamiseen asunto-osakeyhtiöissä.

MaRa toteaa, että hallituksen esityksessä ei ole käsitelty lainkaan asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan vakuuttamiseen liittyviä kysymyksiä.

3. Osakehuoneiston hallintaan ottaminen

Hallituksen esityksessä ehdotetaan sääntelyä täydennettävän sen selventämiseksi, että osakehuoneiston hallintaanottoa voitaisiin käyttää keinona puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuvaan merkittävään haittaan.

Siinä tarkoituksessa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella. Lisäksi se edellyttää sitä, että hallintaanoton perusteena olevalla rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys.

MaRa pitää perusteltuna keventää osakehuoneiston hallintaanottoa koskevia säännöksiä tilanteissa, joissa hallintaanoton peruste on aiheutunut lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta. Hallintaanoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista huoneistossa harjoitettavalle lyhytaikaiselle majoitustoiminnalle tunnusomaisissa tilanteissa, joissa häiriöitä aiheuttavat useat eri majoittujat eikä ole todennäköistä, että häiriöiden aiheuttajat ovat enää paikalla siinä vaiheessa, kun hallintaanottomenettely voidaan käynnistää.

Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa jo nykyisellään mahdollisuuden siihen, että asunto-osakeyhtiö voi käynnistää huoneiston väärinkäytön yhteydessä sen hallintaanottomenettelyn. Lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin haittoihin ja häiriöihin olisi mahdollista puuttua tehokkaammin, jos asunto-osakeyhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan ja tarvittaessa esimerkiksi kieltää asuntojen vuokraaminen tai käyttäminen lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

MaRa katsoo, että hallituksen esityksessä ehdotetut sääntelykeinot lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuvien haittojen ja häiriöiden poistamiseksi eivät sellaisenaan riitä. Lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan pitää voida puuttua asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisikaan merkittävä.

MaRa pitää myös tärkeänä, että huoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja toimii vastoin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tai rakennuksen rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta.

4. Lyhytaikainen vuokraustoiminta tulee voida kieltää määräenemmistöpäätöksellä

Hallituksen esityksen valmistelun aikana on arvioitu eri vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiölain täydentämiseksi lyhytvuokrauksen osalta muun muassa mahdollisuudella lyhytvuokrauksen kieltämiseen määräenemmistöpäätöksellä. Sille ei kuitenkaan ole tunnistettu olevan erityistä tarvetta.

MaRa pitää sitä erittäin yllättävänä monien asunto-osakeyhtiöiden hallituksen puheenjohtajien ja hallitusten jäsenten MaRalle tekemien yhteydenottojen perusteella. Asuinhuoneistoissa harjoitettavan lyhytvuokrauksen kieltämiseen vaikuttaa olevan ilmeinen tarve.

Hallituksen esityksessä on mainittu Kiinteistöliitto Uusimaan marraskuussa 2025 teettämästä kyselystä, johon vastasi noin 2 800 hallituksen puheenjohtajaa tai hallituksen jäsentä taloyhtiöistä Uudeltamaalta. Kyselyn tulokset julkaistiin joulukuussa 2025. Kyselyyn vastanneista 70 prosenttia oli sitä mieltä, että ammattimaisen lyhytvuokrauksen tulisi olla kiellettyä taloyhtiöissä. Lisäksi kyselyyn vastanneista peräti 79 prosenttia oli sitä mieltä, että taloyhtiön tulisi itse voida päättää lyhytvuokrauksen sallittavuudesta tai kieltämisestä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä. Kyselyn tulokset puhuvat selvästi sitä vastaan, mitä hallituksen esityksessä on arvioitu.

Asunto-osakeyhtiöissä olevat asuinhuoneistot on tarkoitettu asumiskäyttöön. Tämä on otettu huomioon kaavassa ja rakentamisluvassa. Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on määritelty huoneistojen käyttötarkoitukset. Yhtiöjärjestyksessä ei ole voitu määritellä asuinhuoneistojen käyttötarkoitukseksi majoitustoimintaa.

Julkisuudessa on esitetty, että majoitustoiminnan harjoittaminen olisi vastoin asunnon omistajan perustuslaillisia oikeuksia. Asunto-osakeyhtiölaki on tältä osin selkeä. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei ole oikeutta käyttää huoneistoa muuhun kuin rakentamisluvassa ja yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Osakkeenomistajan oikeus harjoittaa asuinhuoneistossa majoitustoimintaa tai muuta liiketoimintaa ei nauti perustuslain suojaa.

MaRa katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden omilla järjestyssäännöillä ei voida tehokkaasti puuttua osakehuoneistojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan aiheuttamiin haittoihin tai häiriöihin. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavalla osakkeenomistajalla ei ole kannustinta valvoa järjestyssääntöjen noudattamista, jos asunto-osakeyhtiöllä ei todellisuudessa ole tehokkaita keinoja puuttua toiminnan haittoihin ja häiriöihin.

Nykyisin majoitustoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Tämä on asuinhuoneistoa kotinaan käyttävien osakkeenomistajien kannalta kohtuutonta. Asunto-osakeyhtiöiden tulee voida kieltää lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittaminen määräenemmistöpäätöksellä. Ylivoimainen enemmistö asunto-osakeyhtiöistä on perustettu aikana, jolloin lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei ole harjoitettu asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa. Siten ne eivät ole voineet perustamisvaiheessa kieltää sen harjoittamista yhtiöjärjestyksissään.

MaRa katsoo, että asunto-osakeyhtiölakia tulee täydentää niin, että asunto-osakeyhtiöt voivat kieltää kaikenlaisen huoneistoissa harjoitettavan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yhtiökokouksessa tehdyllä määräenemmistöpäätöksellä.

5. Hallitus on vapauttamassa majoitustoiminnan asuinkerrostaloissa

MaRan tietojen mukaan hallitus on lähiaikoina antamassa eduskunnalle hallituksen esityksen laiksi rakentamislain muuttamisesta, joka käytännössä vapauttaa asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan. Muissa maissa hallitukset ja kaupungit ovat tiukentaneet tai jopa kieltäneet asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan sen aiheuttamien ongelmien takia.

MaRa katsoo, että nyt esillä olevassa hallituksen esityksessä ja pian eduskunnalle annettavassa hallituksen esityksessä laiksi rakentamislain muuttamiseksi on siloteltu majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuvia ongelmia, joita on tässä lausunnossa mainitun lisäksi esimerkiksi sen aiheuttama kilpailunvääristymä hotelleihin nähden, matkailun paikallisen hyväksyttävyyden heikkeneminen sekä asuntojen hintojen ja vuokrien nouseminen niin, etteivät asukkaat, opiskelijat ja kausityöntekijät kykene hankkimaan asuntoja.

MaRa ihmettelee, miksi hallitus ei ole ottanut lainkaan huomioon ulkomailla majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuneita ongelmia, vaan se haluaa, varta varten heikentää asuinkerrostalossa kotinaan pitävien asemaa ja viihtyisyyttä.

Suomi poikkeaa monista muista maista siinä, että niissä ei ole asunto-osakeyhtiön kaltaista oikeushenkilöä. Suomalaisessa asunto-osakeyhtiömallissa osakkeenomistajat vastaavat viime kädessä yhdessä yhtiön kustannuksista ja veloista. Kun esimerkiksi hissit kuluvat enemmän ja nopeammin lyhytaikaisesti osakehuoneistoissa majoittujien kuljettaessa painavia matkalaukkujaan vanhojen asuinkerrostalojen ahtaissa hisseissä, kaikki osakkeenomistajat osallistuvat hissin korjauksesta aiheutuviin kustannuksiin. Jos vakuutukset eivät kata asuinhuoneistossa majoittuvan rakennukselle aiheuttamia vesivahinkoja, kaikki osakkeenomistajat osallistuvat korjauskustannuksiin.

MaRa ihmettelee, miksi hallituksen esityksessä ei ole tältä osin lainkaan otettu huomioon suomalaisen asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä. Niiden tulisi johtaa muita maita kireämpään sääntelyyn sekä esillä olevassa hallituksen esityksessä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi että vielä myöhemmin annettavassa hallituksen esityksessä rakentamislain muuttamiseksi.

MaRa katsoo, että hallituksen valmistelemat muutokset lainsäädäntöön palvelevat vain sijoittajaosakkaiden asemaa eivätkä välitä lainkaan asuinkerrostaloissa harjoitettavasta majoitustoiminnasta muille asukkaille ja osakkeenomistajille, opiskelijoille ja kausityöntekijöille aiheutuvia haittoja ja kilpailun vääristymistä hotelleihin nähden.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry

Jorma Vähärautio
talousjohtaja

Sami Hämäläinen
lakimies

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palvelualojen elinkeino- ja työmarkkinajärjestö. MaRa edustaa hotelleja, kylpylöitä, viikko-osakeyrityksiä, leirintäalueita, kongressi- ja tapahtumatoimialan yrityksiä, ravintoloita, catering-yrityksiä, eines- ja valmistuskeittiöitä, kahviloita, pubeja, yökerhoja, liikenneasemia, huvi-, teema- ja elämyspuistoja, keilahalleja, festivaaleja ja konserttitapahtumia, ohjelmapalveluyrityksiä, luontomatkailuyrityksiä, hiihtokeskuksia sekä matkailun markkinointi- ja välityspalveluita tarjoavia yrityksiä. MaRassa on 3 100 jäsentä, joilla on 8 000 toimipaikkaa. MaRan jäsenyritykset työllistävät noin 70 000 henkilöä.