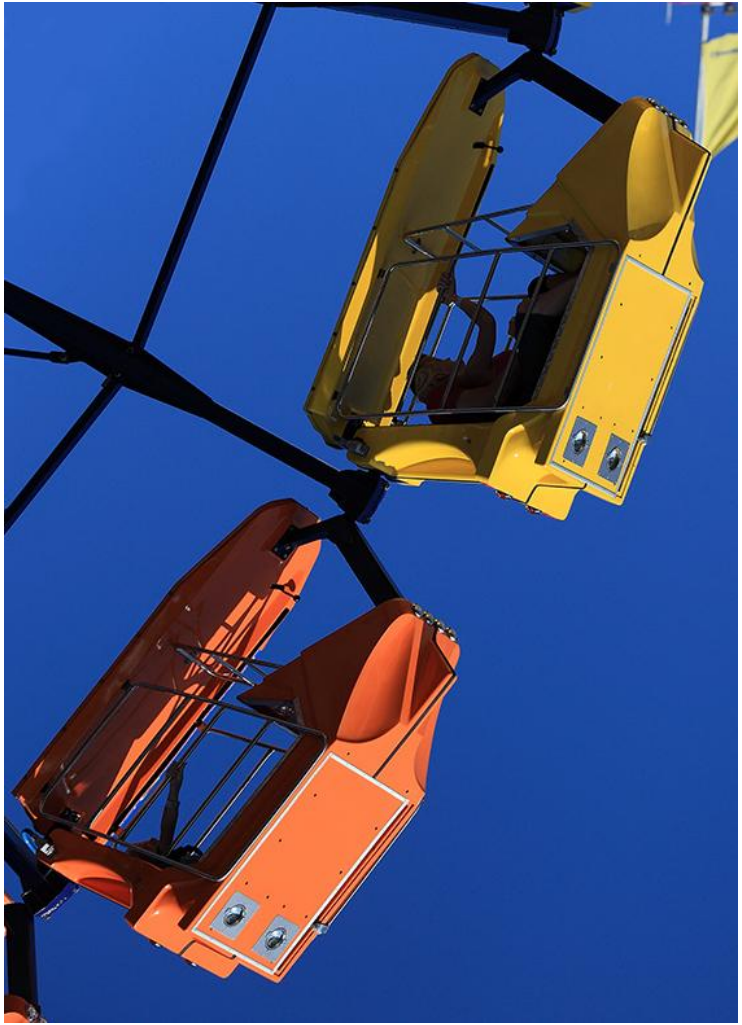

Talousvaliokunta

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

23.4.2026 Veli-Matti Aittoniemi

Lyhytaikainen vuokraus vapautuu

- Tuleva laki vapauttaa majoitustoiminnan asunto-osakeyhtiöissä
- Kaikki nykyiset kansainväliset lainsäädäntöhankkeet rajoittavat toimintaa syntyneiden ongelmien vuoksi
- Suomessa kuljetaan vastakkaiseen suuntaan ja vapautetaan toiminta
- Lakiesityksessä mallimaana ollut Islanti kieltää sijoitusasuntojen käytön majoituksessa taajamissa
  - Taajaman ulkopuolella omistajan asuntoa tai mökkiä voi vuokrata 90 päivää vuodessa

MA·RA

Osakehuoneiston hallintaan ottaminen

- Hallintaan oton sääntelyn keventäminen tilanteissa, joissa peruste liittyy lyhytaikaiseen vuokraamiseen on perusteltu
- Hallituksen esityksessä esitetyt keinot eivät ole välttämättä riittäviä
- Lyhytaikaiseen vuokraukseen pitää voida puuttua lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisi merkittävä
- Huoneisto on voitava ottaa hallintaan myös, jos omistaja toimii vastoin yhtiöjärjestystä tai rakennuksen käyttötarkoitusta

MA·RA

Määräenemmistöpäätös

- MaRa katsoo, että asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen on voitava kieltää yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä
- Kiinteistöliitto Uusimaan kyselyssä 79 prosenttia 2800 vastaajasta kannatti tätä vaihtoehtoa
- Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä ei voi olla lyhytaikaista vuokrausta koskevaa sääntelyä
- Päätös ratkaisee kumpaa pidetään tärkeämpänä: Sijoittajaosakkaan vai asunnoissa asuvien henkilöiden oikeuksia

MA·RA

Asunto-osakeyhtiön asema

- Suomalainen asunto-osakeyhtiö on poikkeuksellinen juridinen henkilö
- Lyhytaikaisen vuokrauksen harjoittaminen voi aiheuttaa vakavampia ongelmia kuin muissa maissa osakkaiden laajan vastuun vuoksi
- Kotivakuutus ei kata majoittamisesta aiheutuvia vahinkoja. Onko riittävän vakuutusturvan kattavaa vakuutusta vakuutusyhtiöiden valikoimassa?
- Siirtyykö matkailualueilla merkittävä osa asunnoista majoitukseen?
  - Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus saada lainaa tulee kyseenalaiseksi
  - MaRa-alan työntekijöille ei löydy kohtuuhintaisia asuntoja