Yrityslainsäädäntö
Hannu Ylänen

22.4.2026

HE 34/2026 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

1. Yleistä

Hallituksen esityksen (HE 34/2026 vp) keskeisenä tavoitteena on ajantasaistaa asunto-osakeyhtiölakia ja parantaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytaikaiseen vuokrauk seen liittyviin häiriöihin ja kustannuksiin. Esitys pyrkii tasapainottamaan osakkeenomistajan hallinta oikeuden ja muiden osakkaiden sekä asukkaiden asumisviihtyvyyden ja turvallisuuden.

EK pitää lähtökohtaisesti esityksen tavoitetta perusteltuna. Lyhytvuokrauksen sääntelyn tulee tukea asumisviihtyvyyttä ja taloyhtiöiden toimivuutta sekä edistää reilua kilpailua majoitusmarkkinalla. EK korostaa erityisesti sitä, että alustojen kautta tarjottava kalustettu lyhytmajoitus voi tällä hetkellä nauttia perusteetonta kilpailuetua suhteessa luvanvaraiseen ja säänneltyyn majoitustoimintaan, ilman arvonlisäverovelvollisuutta ja siihen liittyviä turvallisuus- ja laatuvaatimuksia.

Kyse on erittäin merkittävästä kilpailuneutraliteettiongelmasta, jonka ratkaisemiseksi lainsäätäjän on välttämätöntä löytää uusia keinoja. Kyse ei ole vain asunto-osakeyhtiölaissa ratkaistavasta haasteesta, mutta asunto-osakeyhtiölain on osaltaan tarjottava asunto-osakeyhtiöille riittävät keinot lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan ja siitä aiheutuviin haittoihin puuttumiseen. Tällaiset puuttumisen mahdollisuudet osaltaan tukevat reilun kilpailun edellytysten palauttamista majoitusmarkkinalle. EK katsoo, että käsittelyssä oleva hallituksen esitys ei vielä sellaisenaan tarjoa riittäviä keinoja lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin haittoihin puuttumiseksi.

Nykytilan ongelmia on kuvattu tarkemmin EK:n jäsenliiton Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n lausunnossa.

2. Hallintaanotto ja häiriökynnys

Esityksessä täsmennetään osakehuoneiston hallintaan oton perusteita siten, että lyhytaikaisesta vuokrauksesta johtuvat toistuvat ja todennettavat häiriöt voivat muodostaa hallintaanoton perusteen. Lähtökohtana on tapauskohtainen kokonaisarviointi ja vaatimus siitä, että häiriöllä on vähäistä suu rempi merkitys.

Muotoilulla pyritään ratkaisemaan tilanne, jossa toistuvaa häiriötä aiheuttavat eri tahot. Lain muutoksella kyetään nähdäksemme reagoimaan tilanteeseen, joka ei nykylain perusteella olisi mahdollista. Ehdotamme, että hallituksen esitykseen lisätään kuitenkin vielä käytännön puuttumisen selkeyttämiseksi menettelykuvaukset siitä, miten toistuvuus näytetään toteen ja miten häiriöt doku mentoidaan. Tällä tavoin taloyhtiöllä olisi selkeät lain tasoiset toimintaohjeet häiriöihin puuttumiseen ja prosessista muodostuisi yhdenmukainen ja mahdollisimman tehokas.

EK katsoo, että hallintaan oton perusteita tulisi siis jatkovalmistelussa vielä täsmentää nimenomaan tilanteissa, joissa häiriökäyttäytyminen on rakenteellista seurausta lyhytvuokraustoimin nasta, eikä yksittäisen vuokralaisen poikkeuksellista toimintaa.

3. Osakkeenomistajan vastuu ja tiedonantovelvollisuus

Hallituksen esitys ehdottaa osakkeenomistajalle nimenomaista velvollisuutta osallistua vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen selvittämiseen, mukaan lukien tarvittavien tietojen antaminen yhtiölle. EK pitää tätä täsmennystä tarpeellisena ja perusteltuna. Se vastaa pitkälti vakiintunutta käytäntöä ja on erityisen tärkeä lyhytvuokrauksessa, jossa vahingonaiheuttajien yksilöinti on usein hankalaa.

EK kuitenkin korostaa, että osakkeenomistajan vastuun laajuus ja tietojen keruun edellytykset tulisi kirjoittaa lakiin nykyistä täsmällisemmin. Vastuun laajentamisen edellytysten on käytävä ilmi selkeästi ja ennakoitavasti suoraan lain tasolta, jotta oikeusvarmuus toteutuu.

4. Sääntelyn tehokkuus ja jatkovalmistelun tarve

EK katsoo, että esityksen mukaiset muutokset ovat askel oikeaan suuntaan lyhytvuokraukseen liittyviin ongelmiin puuttumisessa, mutta ne eivät kaikilta osin vielä tarjoa riittävän tehokkaita ja ennakoitavia keinoja vastata ilmiön käytännön haasteisiin. Esitys vahvistaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua häiriöihin jälkikäteen hallintaan oton kaltaisilla viimesijaisilla keinoilla, mutta sääntely painottuu edelleen tilanteisiin, joissa haitat ovat jo realisoituneet. Ennaltaehkäisevän ohjauksen sekä toiminnan selkeämmin ohjaavien vastuu- ja velvoitemekanismien osalta keinot jäävät rajallisiksi.

Hallituksen esityksestä puuttuu asunto-osakeyhtiön mahdollisuus huoneistoissa harjoitettavan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltämiseen yhtiökokouksessa tehdyllä määräenemmistöpäätöksellä. EK pitää perusteltuna, että valiokuntakäsittelyssä hallituksen esitystä täydennetään säännöksellä, joka mahdollista tällaisen kieltopäätöksen tekemisen.

Lyhytvuokraustoiminnalle on tyypillistä käyttäjien nopea vaihtuvuus ja häiriöiden hajautuminen useisiin yksitäisiin tapahtumiin. Vaikka esityksessä hallintaan oton perusteita on täsmennetty nimen omaan tätä ilmiötä silmällä pitäen, jää sääntelyn käytännön tehokkuus pitkälti soveltamiskäytännön varaan. Tämä voi johtaa tilanteisiin, joissa toiminnasta aiheutuvat haitat ovat kokonaisuutena merkittäviä, mutta puuttumiskynnys on edelleen vaikeasti ennakoitavissa sekä taloyhtiöille että osakkeen omistajille.

EK pitää tärkeänä, että valiokuntakäsittelyssä arvioidaan lyhytvuokrausta koskevien velvoitteiden ja vastuiden mitoitusta kokonaisvaltaisesti. Tarkastelun tulisi kohdistua erityisesti siihen, miten erilaisissa taloyhtiöissä voidaan tehokkaasti sovittaa yhteen osakkeenomistajien erilaiset intressit. Samalla on syytä arvioida, olisiko olemassa täydentäviä tai vaihtoehtoisia keinoja, joilla lyhytvuokraustoiminnan haitallisia vaikutuksia voitaisiin ehkäistä jo varhaisemmassa vaiheessa.

Tässä yhteydessä olisi perusteltua, että valiokunta hyödyntäisi mahdollisuuksien mukaan eri sidosryhmien esiin nostamia havaintoja ja mahdollisuuksia asianmukaisen ja tehokkaan sääntely kehikon luomiseksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkaiden oikeuden toteutuisivat mahdollisimman oikeudenmukaisesti.