Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp– HE 34/2026 vp

Talousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Ympäristövaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp): Asia on saapunut talousvaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava ympäristövaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- erityisasiantuntija Satu Pentikäinen, oikeusministeriö
- johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- juristi Viivi Kuosa, Kuluttajaliitto ry
- lakimies Veli-Matti Aittoniemi, Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
- lakiasiantuntija Sara Rintamo, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasiainjohtaja Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry
- ekonomisti Eemeli Karlsson, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Elinkeinoelämän keskusliitto ry

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Esityksen tausta ja tavoitteet

Hallituksen esityksen taustalla on tarve ajantasaistaa asunto-osakeyhtiölakia erityisesti asuntojen lyhytvuokrausta, häiriötilanteita sekä asunto-osakeyhtiöiden hallittua alasajoa koskevien säännösten osalta. Talousvaliokunta arvioi tässä lausunnossaan ehdotuksia taloudellisen toimintaympäristön, vuokralaisten ja vuokranantajien näkökulmista keskittyen erityisesti asuntojen lyhytvuokraukseen sekä vuokralaisten ja osakkaiden tiedonsaantioikeuksiin liittyviin kysymyksiin.

Valmis
5.0

Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp

Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi.

Osakehuoneiston hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiö voisi osakehuoneiston hallintaanotolla puuttua asuinhuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen, jos siitä aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Tarkoituksena on, että sääntelyllä ei ennalta kaavamaisesti rajoiteta sellaista lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu haittaa, eikä toisaalta sallita sellaista lyhytvuokrausta, josta kustannusta tai haittaa tosiasiassa aiheutuu. Lyhytvuokrauksen sääntelyssä on kyse tasapainon hakemisesta lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan omaisuudensuojan ja toisaalta asukkaiden kotirauhan ja muiden osakkeenomistajien omaisuudensuojan välillä.

Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisen arviot lyhytvuokrauksen merkityksestä, eduista ja lieveilmiöistä eriävät varsin voimakkaasti. Toisaalta lyhytvuokrausta on pidetty kuluttajanäkökulmasta tervetulleena ja edullisena majoitusvaihtoehtona. Myös vuokranantajien näkökulmasta sitä on pidetty asuntojen käyttömahdollisuuksia laajentavana toimintamallina, jolla on katsottu olevan asuntojen arvonkehitystä ja asuntomarkkinoiden toimivuutta tukevia vaikutuksia. Erityisesti vallitsevassa taloustilanteessa, jossa vuokrataso ja asuinrakentamisen kehitys on ollut jo pidempään heikkoa, sillä on katsottu olevan myös markkinoita tervehdyttäviä ja vakauttavia vaikutuksia. Toisaalta on kiinnitetty huomiota lyhytvuorauksen aiheuttamiin haittoihin, häiriöihin ja kustannuksiin asunto-osakeyhtiöiden muille asukkaille ja osakkeenomistajille sekä vuokra-asuntojen saatavuutta heikentäviin vaikutuksiin tietyillä paikkakunnilla. On arvioitu myös, etteivät nyt ehdotetut muutokset vielä tarjoa asunto-osakeyhtiöille tehokkaita keinoja asuinhuoneistojen lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuvien haittojen ja häiriöiden poistamiseksi.

Talousvaliokunta pitää ehdotettuja muutoksia oikeansuuntaisina, mutta kiinnittää samalla huomiota siihen, että lyhytvuokrauksen sääntelyn kannalta merkityksellistä on nyt tarkasteltavan sääntelyn lisäksi erityisesti asumisen ja majoittumisen määrittely alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaissa. Mainittuja lakeja sovelletaan kaikenlaisten rakennusten ja huoneistojen käyttöön ja rakentamiseen niiden omistus- ja hallintamuodosta huolimatta. Asemakaavassa alueille määritellään pääkäyttötarkoitus, jonka mukaan määritetään se, mitä käyttötarkoitusta varten tietylle alueelle voidaan rakentaa. Käyttötarkoitus määrittää myös sitä, mihin tarkoitukseen — esimerkiksi asumiseen tai majoitusliiketoimintaan — rakentamislupa voidaan myöntää ja millaisia ominaisuuksia rakennukselta edellytetään. Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoitustoiminnan määrittely on olennaista sen arvioinnissa, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoitustoimintaa ja milloin asumista. Vastikään on tullut vireille hallituksen esitys HE 83/2025 vp rakentamislain muuttamisesta lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Talousvaliokunta korostaa, että nyt tarkasteltavaa sääntelyä ja sen vaikutuksia on arvioitava kokonaisuutena rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen kanssa.

Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp

Asunto-osakeyhtiöiden hallittu alasajo ja tiedonsaantioikeudet

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi.

Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa asunto-osakeyhtiöiden hallittua alasajoa helpottavia toimia on pidetty keskeisiltä osin kannatettavina, vaikkakin samalla on muistutettu, etteivät ne sellaisenaan ratkaise asuntomarkkinoiden rakenteellisia ongelmia, jotka liittyvät kaupungistumiskehitykseen ja väestöään menettäviin alueisiin. On arvioitu, että asunto-osakeyhtiölain keinoin voidaan vain rajallisesti vaikuttaa näihin kysymyksiin.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on lisäksi noussut esille tiedonsaantioikeuksiin liittyviä kysymyksiä asunto-osakeyhtiöiden hallittua alasajoa ja konkurssia koskevissa tilanteissa. Valiokunnan saaman selvityksen perusteella esitettyyn sääntelyyn jää ensinnäkin aukko, joka koskee vuokralaisen tiedonsaantia asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevissa tilanteissa. Koska huoneiston vuokrannut osakas ei itse ole konkurssissa, hänelle ei synny konkurssiin perustuvaa tiedonantovelvollisuutta vuokralaiseen nähden. Konkurssipesällä ei puolestaan ole laissa säädettyä velvollisuutta tiedottaa vuokralaisille konkurssin alkamisesta. Tämän seurauksena vuokralainen voi jäädä tietämättömäksi yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja sen vaikutuksista asumiseen.

Tiedonsaantioikeuksien osalta valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on kiinnitetty huomiota myös tarpeeseen parantaa poliisin hätäkeskusraporttien saatavuutta. Valiokunnan saaman selvityksen perusteella häiriöiden määrä asumisessa on lisääntynyt ja hätäkeskusraporttien tietoja tarvittaisiin oikeudenkäynneissä tilanteissa, joissa ei ole muita keinoja osoittaa riittävää näyttöä hallintaanottoperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on lisäksi kiinnitetty huomiota osakkaan tiedonsaantioikeuksiin tilanteissa, joissa taloyhtiö on teettänyt huoneiston kuntoa ja kunnossapitoa koskevia tutkimuksia tai kartoituksia. Talousvaliokunta yhtyy arvioon siitä, että vastuunjaon ja osakkaan oikeusturvan näkökulmasta on olennaista, että osakas saa käyttöönsä häntä koskevan huoneiston kuntoa ja kunnossapitovastuuta koskevat raportit silloin, kun ne on teetetty taloyhtiön toimesta. Ilman tätä tietoa osakas ei voi arvioida vastuitaan, velvollisuuksiaan eikä asemaansa suhteessa vuokralaiseen.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS

Talousvaliokunta esittää,

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp

Helsingissä 6.5.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

varapuheenjohtaja Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Noora Fagerström kok
jäsen Antti Kangas ps
jäsen Hilkka Kemppi kesk
jäsen Timo Mehtälä kesk
jäsen Matias Mäkynen sd
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Heikki Vestman kok
jäsen Sinuhe Wallinheimo kok
jäsen Johannes Yrttiaho vas
varajäsen Riitta Kaarisalo sd
varajäsen Teemu Kinnari kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Lauri Tenhunen

Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp
Eriävä mielipide 1

Eriävä mielipide

Perustelut

Hallituksen esitystä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp) on korjattava siltä osin, kuin sillä heikennetään vuokralaisten oikeuksia. Esityksessä säädettäisiin asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 3 momentilla osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus päättymään kuukauden kuluttua siitä, kun osakkeenomistaja on saanut pesänhoitajalta tiedon asunto-osakeyhtiön asettamisesta konkurssiin. Samalla pykälään esitettäisiin 4 momentti, jonka mukaan ”Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa.”

Ehdotettu 4 momentti muuttaisi vuokrasopimuksen päättymisen osalta nykytilaa merkittävästi, heikentäen vuokralaisten asemaa. Nykyisin oikeuskäytännössä on katsottu, että vuokralaisen vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa ei pääty asunto-osakeyhtiön konkurssin myötä, vaan osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus siirtyy konkurssin myötä konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi. (KKO 1995:173) Vuokrasopimuksen tulisi jatkossakin jatkua huolimatta asunto-osakeyhtiön konkurssista. Esitetty 22 luvun 25 §:n 4 momentti tulee hylätä.

Ehdotetulla säännöksellä poikettaisiin myös vuokralaisen suojaksi säädetyistä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisajoista, joita noudatetaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen. Tämä ei ole hyväksyttävää. Ylipäänsä on niin kuin muun muassa Helsingin hovioikeuden ja Kanta-Hämeen käräjäoikeuden lausunnoissa huomautetaan, eli että asiasta olisi johdonmukaista säätää asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa eikä asunto-osakeyhtiölaissa.

Hallituksen esitykseen jää myös aukko koskien vuokralaisen tiedonsaantia taloyhtiön konkurssissa. Hallituksen esitys ei sisällä säännöksiä, jotka turvaisivat vuokralaiselle oikeuden saada tieto asunto-osakeyhtiön konkurssista. Siitä juontuva epävarmuus heikentää asumisturvaa ja lisää ristiriitoja tilanteessa, johon vuokralainen ei ole voinut itse vaikuttaa. Lakiin tulisi säätää velvollisuus tiedottaa asukkaita (sekä osakkaita että vuokralla asuvia) yhtiön konkurssista. Tiedottamista ja tiedonsaantia koskevien oikeuksien vahvistaminen olisi hallinnollisesti kevyt mutta oikeusturvan kannalta tärkeä muutos.

Mielipide

Edellä olevan perusteella esitän

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Valiokunnan lausunto TaVL 16/2026 vp
Eriävä mielipide 1

Helsingissä 6.5.2026

Johannes Yrttiaho vas