

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Vuokraus, AirBnB ja häiriökäyttäytyminen

Lakimies, varatuomari, MBA Essi Liljemark



Sisältö

Osakas vuokranantajana

Huoneiston käyttö asumiseen vs. majoitustoimintaan

Lyhytaikainen vuokraus ja yhtiöjärjestyksen tulkinta

Häiriöihin puuttuminen ja **huoneiston hallintaanotto**

Johdanto

- Asumiseen liittyvien ongelmatilanteiden selvittelyssä on monesti useita osapuolia: yhtiön ja osakkaan lisäksi yhtälöön voi vaikuttaa osakkaan vuokralainen
- Vuokraaminen on kuitenkin muuttunut: lyhyt vuokraus (AirBnB) on yleistynyt etenkin kasvukeskuksissa
- AOYL ei ole kaikilta osin pysynyt muutoksissa mukana
- AOYL uudistumassa > työkaluja ongelmien ratkomiseen?

Osakas vuokranantajana - yleistä

Osakkaalla yleisvelvoite hoitaa huoneistoa huolellisesti (AOYL 4:3) pysyy

- Kunnossapitovastuu huoneiston sisäosista / AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti
- Kunnossapito- ja muutostyöt toteutettava huolellisesti ja siten, ettei aiheuta vahinkoa kiinteistölle, yhtiölle tai muille osakkaille
- Pitkät poissaolojaksot voivat edellyttää huoneiston valvonnan järjestämistä?

Oikeutta antaa osakehuoneisto toisen käytettäväksi ei yleensä voi kieltää

- Omistusoikeus ja hallintaoikeus osakkaalla > lähtökohtana vapaa luovutettavuus

Osakkaan vastuu vuokralaisesta

Vuokralaisen tahallisetkaan vahingot eivät lähtökohtaisesti ole osakkaan vastuulla

- Lasten tai muiden perheenjäsenten aiheuttamat vahingot?
- Osakkaan erityiselle vastuulle pitää pystyä osoittamaan peruste – vuokralaisen valinta?
- Yhtiö / vuokralainen: ei sopimussuhdetta, vuokralaisen sopimusvastuut vain osakasta kohtaan
- Näyttöongelmat tyypillisiä

Vuokralaisen maksut taloyhtiölle (sauna, pesutupa jne.)

- osakas velvollinen maksusuoritteisiin vain yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti
- yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys osakkaan vastuusta koskien käyttömaksuja (AOYL 3:2.2)

Huoneenvuokraus vs. majoitustoiminta



Huoneenvuokraustoiminta

AHVL ja LHVL säätelevät huoneenvuokraustoimintaa

- Vuokrauskohteita esim. asunto, liikehuoneisto, varasto, mökki, autotalli

Kohteita voidaan vuokrata

- Toistaiseksi tai määräajaksi
- Kalustamattomana tai kalustettuna
- Palveluilla (aamupalalla, siivouksella) tai ilman palveluita
- Itse, välittäjän kautta, jakamistalouden alustoilla, sosiaalisessa mediassa

Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

- **Ammattimaisesti tapahtuvaa** kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäiseen majoittumiseen
- Majoitustoimintaa sääntelee laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta
- Rakentamiselle asetettavat vaatimukset tiukempia (mm. poistumistiet) ja asiakkaista on tehtävä majoitusilmoitukset poliisille

Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

Useiden kuntien rakennusvalvonnat ovat laatineet alan toimijoiden kanssa ohjeistuksia majoitustoimintaa koskien > suuntaviivoja, millaisen toiminnan katsotaan olevan luvanvaraista majoitustoimintaa:

- Huoneisto on kalustettu
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk)
- Kukaan ei ole VTJ:n mukaan kirjoilla asunnossa
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vrk- tai vko-kohtaisesti ja sisältää mm. internetin, sähkön ja veden
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta VTJ:lle

Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita (esim. aamiainen, liinavaatteet, hygieniatarvikkeet, siivouspalvelut)
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet (esim. rajoitukset ullakko- tai kellaritilojen käyttämiseen)
- Toiminnanharjoittaja tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen terveydensuojeluviranomaiselle

Lyhytaikainen vuokraus ja yhtiöjärjestyksen tulkinta



Huoneiston käyttötarkoitus

Huoneiston käyttötarkoitus on mainittava **yhtiöjärjestyksessä** (AOYL 1:13):
asunto, LH, toimisto...

Huoneiston yhtiöjärjestykseen merkityn käyttötarkoituksen **muuttaminen**
edellyttää ao. osakkeenomistajan suostumusta (AOYL 6:35.1, 2-kohta).

Lyhytaikaista vuokrausta / majoitustoimintaa on käsitelty oikeuskäytännössä
mm. **rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen** kannalta.

*> Käyttötarkoituksen ei tulisi olla ristiriidassa rakennusluvan tai kaavan
mukaisen käyttötarkoituksen kanssa.*

Oikeustapauksia käyttötarkoituksesta

Helsingin HaO 3.12.2019

- Lyhytkestoista, ammattimaista, useassa huoneistossa samanaikaisesti > katsottiin majoitustoiminnaksi = rakennusluvan vastaista ja kiellettiin

Helsingin HaO 2.1.2023

- Lyhyt- ja pitkäaikaista vuokrausta, asunnot kalustettuja, sijaisasunnoksi esim. putkiremonttievakkolaisille
- Taloyhtiö koki häiriöitä, pesutuvan käyttö, tuntemattomat asukkaat
- Kaupunki ja HaO hylkäsivät taloyhtiön valituksen: vuokraustoiminta pienimuotoista, vaikutukset vähäisiä / epäselviä, pääkäyttötarkoituksen mukaista pidempiaikaistakin asumista majoituksen lisäksi

Oikeustapauksia käyttötarkoituksesta

KHO 2021:76

- Kalustettujen asuinhuoneistojen lyhytkestoinen ja toistuva vuokraus katsottiin tarjotut palvelut huomioiden majoitustoiminnan luonteiseksi
- Oli vastoin asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta, muutokselle ei ollut haettu eikä myönnetty rakennuslupaa > kaupunki oli voinut velvoittaa toiminnanharjoittajan sakon uhalla lopettamaan majoitustoiminnan ko. tiloissa
- Toiminta ei vaikutuksiltaan vastannut asuinkerrostaloasumista. Velvoite lopettaa sakon uhalla majoittaminen oli voitu kohdistaa **myös osakkeenomistajaan** siltä osin kuin kysymys oli asuinhuoneistosta, jonka osakas oli vuokrannut toiminnanharjoittajalle.

Kieltolauseet yhtiöjärjestyksessä

Markkinaoikeuden ratkaisu **MAO:H309/2022, 5.10.2022 Dnro 20235/2021**

"Asuinhuoneistot nrot 2-3, 5-20, 22-23 ja 25-45 on tarkoitettu vakituiseen kodinomaiseen asumiseen. Huoneiston tai osan siitä voi luovuttaa toisen käyttöön Digi- ja väestötietovirastoon kirjautumalla joko vakituksena tai tilapäisenä asukkaana.

Sen sijaan jos kalustettu huoneisto vuokrataan toisen käyttöön välityspalvelun kautta lyhytaikaisesti, toistuvasti ja ammattimaisesti, ja huoneisto on ilmoitettu tyhjäksi väestötietoviranomaiselle tai se on tyhjä sen vuoksi, että edellinen asukas ei ole tehnyt lähtöilmoitusta viranomaiselle, tällainen huoneiston toistuva ja ammattimainen, lyhytaikainen vuokraus katsotaan sekä huoneiston käyttötarkoituksen että asemakaavamääräysten vastaiseksi. Kysymyksessä on luvanvarainen majoitustoiminta."

- *PRH edellytti, että yj-muutokselle on saatava ao. osakkaiden (kaikkien osakkaiden) suostumukset*
- *Asoy katsoi, että kohta ei rajoita osakkaan oikeutta luovuttaa huoneisto toisen käyttöön, joten ei tarvetta suostumuksille*
- *PRH eväsi yj-muutoksen rekisteröinnin, koska päätöksellä muutettiin osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa*
- *Asoy valitti markkinaoikeuteen, joka oli PRH:n kanssa yhtä mieltä > hylkäsi asoy:n valituksen, olisi tarvittu suostumukset osakkailta*

Kieltolauseet uudiskohteiden yhtiöjärjestyksissä

Suorat kieltolauseet lyhytaikaisen majoituksen kieltämisestä harvinaisia, esimerkkejä kuitenkin olemassa:

- *Vantaalla valmistunut kohde 2023: Yhtiöjärjestys kieltää Airbnb-toiminnan. Asukkaat saavat vuokrata asuntonsa eteenpäin vain taloyhtiön hallituksen kirjallisella luvalla.*
- *Rovaniemelle rakentunut taloyhtiö: Yhtiöjärjestys kieltää asuntojen vuokraamisen alle kuukauden ajaksi.*



Yhtiö perustettaessa yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämisestä.

Myöhemmin tehtävässä huoneiston hallintaoikeutta määrittävässä muutoksessa laki edellyttää ao. osakkeenomistajien suostumusta (AOYL 6:35.1, 1-kohta).

Häiriöihin puuttuminen ja hallintaanotto



Häiriötilanteet lyhyt vuokrauksessa

Taloyhtiö voi edellyttää huoneiston käytöltä samaa kuin muutoinkin > huolellinen hoito, maksujen maksaminen ja muiden yhteisöasumisen sääntöjen noudattaminen.

Huoneiston hallintaanottoa koskevat pykälät voimassa normaalisti.

MUTTA:

- Asukkaiden nopea vaihtuvuus > näyttö- ja tavoittamisongelmat
- AOYL 8 luvun sanamuodot soveltuvat huonosti: esim. ”huoneistossa asuva” vs. majoittuja, ”oikaisu muuten tapahtuu” vs. majoittujan vaihdos ei aina ratkaise käytännön ongelmia
- Hallintaanottomenettely on liian hidas lyhyt vuokrauksen tyypilliseen keston nähden

AOYL-uudistus / kevät – syksy 2026

Muutosehdotuksia lyhytvuokrauksen haasteiden näkökulmasta

- Lyhytvuokraukseen liittyen erityinen hallintaanottooperuste (uusi 8:2.1, 4-kohta)
”asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa”
- Osakkeenomistajan velvollisuus antaa yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi (uusi 24:4 §)

Muita muutosehdotuksia - hallintaanotto

- Järjestyshäiriötä koskeva peruste (nykyinen 5-kohta) muutettaisiin: *”...ei noudata, mitä **terveyden** tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen”* > esim. tupakointia koskevat ongelmatilanteet
- Lisäperusteeksi tulisi häiritsevään elämään ja järjestyshäiriöihin rinnastuvat tilanteet (uusi 7-kohta): *”5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy”*
- Yk-päätös hallintaanottamisesta tulisi antaa tiedoksi *”viivytyksettä”* (nykyisen 60 päivän sijasta)

Huoneiston hallintaanotto: perusteet syksyllä 2026?

1. Yhtiövastike tai muu laissa tarkoitettu maksu laiminlyödään
2. Huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että siitä aiheutuu yhtiölle tai muille osakkaille haittaa
3. Huoneistoa käytetään oleellisesti käyttötarkoituksen vastaisesti
4. **Asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa**
5. Huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
6. Osakas tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä **terveyden tai** järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
7. **Huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy**

Yhteenveto

Asumista vai majoitustoimintaa?


- Ammattimaisuus, palvelut, kesto jne.

Huoneiston käyttö ja hallinta

- Rakennusluvan & yj:n mukainen käyttötarkoitus
- Olemassa olevan yhtiön yj-muutokset vaativat suostumuksia, uudiskohteissa helpompaa määrittellä / kieltää

Häiriötilanteet lyhytvoimakrauksessa

- Hallintaanottomenettely soveltuu nykyisellään heikosti
- AOYL-uudistuksesta apua?
- Järjestyssäännöt?

A close-up photograph of a mechanical calculator's slide rule and keyboard. The slide rule has numbers in white and yellow. A semi-transparent white box with a dark blue border is centered over the image, containing the text 'BONUS-OSIO: Salakuuntelu'.

BONUS-OSIO:
Salakuuntelu



Erityiskysymyksiä

Häiriötä osoittavan todistusaineiston hankkiminen = rikos?

Voiko huoneiston hallintaanottomenettelyyn liittyvä asukkaan dokumentointi (naapurin äänien tallentaminen omasta huoneistosta käsin) täyttää rikostunnusmerkistön?

Yleinen ohjeistus häiriötilanteissa on se, että häiriöt ajankohtineen pitää kirjata ylös, jotta yhtiöllä on perusteet edetä varoituksen antamisessa ja hallintaanottopäätöksen tekemisessä, eikä asia jää puolitiehen näytön puuttumisen vuoksi. Puheäänen, naapurin huutojen jne. kuuntelu omassa asunnossa ei ole salakuuntelua, mutta entä tallentaminen ja/tai tallenteen esittäminen jollekin toiselle (esim. hallitukselle)?

Huomioita

- Häiriöihin perustuvissa hallintaanotoissa todistusaineistolla usein keskeinen merkitys
- Päiväkirjaaminen, useiden henkilöiden omakohtaiset havainnot
- Kumpi tärkeämpi: häiriöistä kärsivän kotirauha vai häiritsijän yksityisyyden suoja?
- Yksityiselämän suoja perustuslain tasolla turvattu (10 §)
 - ”Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu.”
 - Kotirauhasta NaapL 17 §, AOYL-määräykset.
 - Yksityiselämää ja kotirauhaa suojaavia mm. RL:n säännökset salakatselusta ja –kuuntelusta

Salakuuntelu (RL 24:5)

Huomioi:
Yleinen lähtökohta teon
rangaistavuudelle on
tahallisuus.

Joka oikeudettomasti teknisellä laitteella kuuntelee tai tallentaa

1) keskustelua, puhetta tai yksityiselämästä aiheutuvaa muuta ääntä, jota ei ole tarkoitettu hänen tietoonsa ja joka tapahtuu tai syntyy kotirauhan suojaamassa paikassa, taikka

2) muualla kuin kotirauhan suojaamassa paikassa salaa puhetta, jota ei ole tarkoitettu hänen eikä muunkaan ulkopuolisen tietoon, sellaisissa olosuhteissa, joissa puhujalla ei ole syytä olettaa ulkopuolisen kuulevan hänen puhettaan, on tuomittava salakuuntelusta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi.

Yritys on rangaistava.

Oikeudettomuus

- Teknisellä laitteella kuuntelun ja tallentamisen oikeudettomuus on teon rangaistavuuden olennainen edellytys
 - Kuunneltavan suostumus, lailla säädetyt poikkeukset (esim. poliisilaki) poistavat oikeudettomuuden
- Oikeudettomasti 1) tai 2) –kohdan tarkoittamassa tilassa olevaan kohdistuva kuuntelu tai tallentaminen ei ole oikeudetonta (eli esim. naapurihuoneistoon tunkeutuneen varkaan ääniin kohdistuva kuuntelu tai tallentaminen on ok)

Tallentaminen

”Tallentamisen olennainen sisältö on siinä, että tallennetut äänet voidaan jollakin tapaa toistaa. Tämä erottaa tallentamisen kuuntelemisesta. Useimmiten ääni tallennetaan sellaisessa muodossa, että se voidaan myös toistaa äänenä. Käytännössä on myös mahdollista tallentaa ääni siten, että se on suoraan kirjoitettuna tekstinä luettavissa. Tämänkin mahdollistavan teknisen laitteen käyttäminen olisi lainkohdassa tarkoitettua tallentamista. Salakuunteluna rangaistavaa tallentamista ei sen sijaan olisi muistiinpanojen tekeminen esimerkiksi sellaisesta puheesta, jonka muistiinpanojen tekijä paljain korvin kuulee.”

(HE 184/1999, 5 §:n yksityiskohtaiset perustelut)

Teon sisältö

- Koskee kuuntelua & tallentamista, pelkkää kuuntelua ja pelkkää tallentamista
- ”Teknisellä laitteella”
 - Tulkinta tapauskohtaisesti, esim. huonokuuloisen normaalia kuulolaitetta ei katsota tekniseksi laitteeksi
- Teon kohteena ääni: ”keskustelu, puhe tai yksityiselämästä aiheutuva muu ääni”
 - keskustelu, puhe, musiikki, kolina, muut

Muuta

- Tallentaminen ei esitöiden mukaan (edelleenkin) salakuunteluna rangaistavaa silloin, kun puhe on *tarkoitettu sitä tallentavan tietoon* = omat keskustelut samassa tilassa, kohdistetut seinän läpi huutelut
- Yksityiselämän tapahtumasta aiheutuva muu ääni:

*”Viittauksella yksityiselämän tapahtumaan on tarkoitus poistaa rangaistavuuden piiristä yksityisyyden kannalta lähes merkityksettömien tapahtumien kuuntelu tai tallentaminen. **Yksityiselämän toiminnasta aiheutuvaa ääntä ei olisi esimerkiksi kerrostalossa naapureiden asuntoihin radiosta kuuluvan kovaäänisen musiikin, pesukoneen äänen tai koiran haukunnan nauhoittaminen.** Lainkohdassa tarkoitettua salakuuntelua olisi sen sijaan esimerkiksi rakkauselämään liittyvien äänten luvaton kuuntelu ja tallentaminen.” (HE 186/1999)*

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Essi Liljemark
Lakimies, varatuomari, MBA
050 589 8032
essi.liljemark@kak-laki.fi