

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 20/2024 vp

## Vastaus kirjalliseen kysymykseen asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Johanna Ojala-Niemelän /sd ym. näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 20/2024 vp:

Millä aikataululla hallitusohjelmassa sovittu asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämistyö on etenemässä ja milloin hallituksen esitys on tarkoitus tuoda eduskuntaan,

miten lainsäädäntöuudistuksessa on tarkoitus määritellä asuinhuoneistoissa tapahtuva lyhyt vuokraus ja majoitusliiketoiminta ja erottaa ne toisistaan,

miten lainsäädäntöuudistuksessa turvataan niiden asunto-osakeyhtiön osakkaiden asema ja oikeudet, jotka eivät harjoita omistamassaan asuinhuoneistossa lyhyt vuokrausta tai majoitusliiketoimintaa,

miten asunto-osakeyhtiölaissa on tarkoitus turvata, ettei yksi osakas voi estää yhtiötä kieltämästä lyhyt vuokrausta,

miten lakiuudistuksessa huolehditaan matkailun sosiaalisesta kestävyydestä siten, ettei sääntelemätön asuinhuoneistojen käyttö majoitusliiketoimintaan heikennä matkailuelinkeinon kohdistuvaa kansalaisten hyväksyntää ja

miten turvataan, ettei lyhyt vuokraukseen ja majoitusliiketoimintaan liity harmaata taloutta?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma sisältää seuraavia kirjauksia lyhytaikaisesta vuokrauksesta:

”Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.”

”Selvitetään lainsäädännön muuttamista siten, ettei oman asunnon satunnainen ja lyhytaikainen vuokraus vaikuta kahden vuoden yhtäjaksoiseen asumisaikaan, mikä on edellytys oman asunnon myyntivoiton verovapaudelle.”

Hallitusohjelmakirjaukset koskevat useamman ministeriön hallinnonalaan. Sen takia lyhytaikaista vuokrausta koskevia kirjauksia toteutetaan eri ministeriöissä.

Alueidenkäyttö ja rakentamismääräykset kuuluvat ympäristöministeriön hallinnonalaan. Alueen käyttötarkoitus osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavassa. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Lainsäädännössä ei ole otettu kantaa siihen, milloin kalustettujen huoneistojen vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla vastaa majoitustoimintaa. Ylipäätään lainsäädännössä ei ole määritetty lyhytaikaista vuokraustoimintaa eivätkä kaava- ja rakentamismääräykset tunnista viime vuosina yleistynyttä asuntojen lyhytaikaista vuokrausta.

Asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevaa ympäristöministeriön asetusta uudistetaan parhaillaan. Uusi asetus on lähdyssä lausuntokierrokselle kevään aikana. Uuden asetuksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025.

Asetuksen keskeinen täsmennys koskee rajanvetoa pysyväisluonteisen asumisen ja majoittumisen välillä. Rajanveto on tarkoitus tehdä asetuksen sisältämiä määritelmiä tarkentamalla. Voimassa olevan asetuksen (1008/2017) perustelumuiotissa todetaan majoitustilan määritelmään liittyen, että: ”Majoitustilalla tarkoitettaisiin kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.” Edellä mainittu linjaus on osoittautunut ongelmalliseksi lyhytaikaista vuokrausta harjoittavien asunnonomistajien kannalta ja edellyttää tarkistamista. Oikeuskäytännössä edellä mainittua määritelmää ei ole sovellettu.

Ympäristöministeriön tuoreessa asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevan asetusluonnoksen pohjalta järjestetyssä kyselyssä tiedusteltiin sidosryhmiltä ja asiantuntijoilta, kuinka pitkä oleskelu on majoittumista ja minkä ajan kuluttua majoittuminen on tosiasiaassa asumista? Vastaajista 41,2 prosenttia piti majoittumisen rajana neljän viikon oleskelua ja sitä pidempi aika miellettiin asumiseksi.

Lisäksi keskeisenä kriteerinä majoituksen ja asumisen välillä on toiminnan ammattimainen/ei-ammattimainen luonne. Tällä hetkellä lainsäädännössä ei ole määritetty ammattimaisen

toiminnan rajaa ja siten esimerkiksi yksityishenkilöiden harjoittaman pienimuotoisen lyhytvuokraustoiminnan oikeudellinen asema on epäselvä. Selkeyttäminen on tärkeää, koska majoitusrakennukset poikkeavat rakentamista koskevien olennaisten teknisten vaatimusten, erityisesti palomääräysten, osalta asuinrakennuksista. Ympäristönäkökulmasta lyhytaikainen vuokraus tukee jakamis- ja kiertotalouden periaatteita edistämällä rakennuskannan tehokasta käyttöä ja ehkäisemällä uudisrakentamisen tarvetta.

Asunto-osakeyhtiölainsäädäntö kuuluu oikeusministeriön hallinnonalaan. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan vaikuttaa yhteisöasumisen pelinsääntöihin, kuten osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöön, osakkeenomistajan ja yhtiön edun suhteeseen, kustannusten jakoon, osakkeenomistajien asumiskustannusten ennakoitavuuteen sekä asumisturvallisuuteen. Lain mukaan osakehuoneiston hallintaoikeus sisältää oikeuden luovuttaa huoneisto tai sen osa toisen käyttöön, jolle sitä ole kielletty yhtiöjärjestyksessä. Laissa ei ole tarkemmin määritelty, mitä asumisella tarkoitetaan osakehuoneiston käyttötarkoituksena. Asunto-osakeyhtiölain perusteella osakehuoneiston käyttötarkoituksen tulkinnassa painottuu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille aiheutuvien kustannusten ja häiriön määrä ja yhtiöjärjestyksen tulkinta.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan käytännön tilanteet vaihtelevat. Joissakin tapauksissa vuokraustoiminta on säännöllisyyden ja jatkuvuuden perusteella käytännössä ammattimaisesti harjoitettavaa elinkeinotoimintaa, jolloin arvioitavaksi voi tulla elinkeinovapauden toteutuminen. Lyhytaikainen vuokraustoiminta ei kuitenkaan välttämättä ole jatkuvaa ja se voi olla sillä tavoin epäsäännöllistä, että se tarjoaa osakkeenomistajalle mahdollisuuden hyödyntää huoneistonsa taloudellista arvoa elämäntilanteidensa mukaan ja silloinkin, kun pitkäaikaisia vuokrasuhteita ei ole tarjolla. Rajanveto sen suhteen, kuinka pitkäaikaisista vuokrasuhteista koostuva ja kuinka säännöllinen vuokraustoiminta on katsottava lyhytaikaiseksi vuokraustoiminnaksi, on haastavaa. Tämä voi asettaa haasteita lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämisestä päättämiseksi sekä mahdollisen kiellon noudattamisen valvonnalle.

Voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia säädettäessä ei ole ollut mahdollista ottaa huomioon nykyisen kaltaista lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Osakkeenomistaja on siten voimassa olevan sääntelyn nojalla voinut perustellusti odottaa, ettei tavanomaiseen asumiskäyttöön tai vuokraamiseen vaikutuksiltaan rinnastuvaa huoneiston vuokraamista rajoiteta, vaikka vuokrasuhteet olisivat lyhytaikaisia. Tällaisten perusteltujen odotusten suoja on merkityksellistä myös perustuslaissa turvatus omaisuussuojan kannalta. Toisaalta asumisviihtyisyyden ja -turvallisuuden sekä asumiskustannusten ennakoitavuuden kannalta on tärkeää, että asunto-osakeyhtiöllä ja muilla osakkeenomistajilla on riittävät keinot puuttua merkittävää haittaa tai häiriötä aiheuttavaan toimintaan. Toimintaa ei kuitenkaan ole perusteltua kieltää silloin kun sen tosiasialliset vaikutukset eivät eroa asumisesta.

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn valmistelu edellyttää edellä mainittujen osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiön erilaisten intressien huolellista

arvioimista. Oikeusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työryhmän työssä otetaan huomioon pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja mahdollisuuksista puuttua havaittuihin ongelmiin nykyistä paremmin. Työryhmän toimikausi päättyy 31.5.2025. Tässä valmistelun vaiheessa ei ole mahdollista ryhtyä linjaamaan tarkemmin niitä keinoja, joilla lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyvät intressit on tarkoituksemukaista sovittaa yhteen. Valmistelun edetessä on tarpeen ottaa huomioon myös muun lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevan sääntelyn uudistaminen.

Asuntojen vuokraamisesta säädetään asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995; jäljempänä huoneenvuokralaki), joka kuuluu myös oikeusministeriön hallinnonalaan. Huoneenvuokralaki koskee vuokranantajan ja vuokralaisen välistä sopimussuhdetta eli esimerkiksi vuokrasuhteen purkamisperusteita. Huoneenvuokralakia ei sovelleta esimerkiksi majoitusliikkeiden toimintaan. Huoneenvuokralaki on laadittu pidempiaikaista asumista silmällä pitäen, minkä vuoksi sen systematiikka ja säännökset soveltuvat jo lähtökohtaisesti huonosti lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin.

Oikeusministeriössä on käynnissä hanke, jossa huoneenvuokralakia uudistetaan hallitusohjelmakirjausten mukaisesti. Uudistusta valmistelevan työryhmän tehtävänä on huomioida myös asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen yleistyminen, ja siitä mahdollisesti aiheutuvat huoneenvuokralain päivitystarpeet. Työryhmän on määrä saada työnsä valmiiksi 30.11.2024.

Veropolitiikka kuuluu valtiovarainministeriön hallinnonalaan. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman liitteessä C - Veropolitiikan linja todetaan, että selvitetään lainsäädännön muuttamista siten, ettei oman asunnon satunnainen ja lyhytaikainen vuokraus vaikuta kahden vuoden yhtäjaksoiseen asumisaikaan, mikä on edellytys oman asunnon myyntivoiton verovapaudelle. Selvitystyö on käynnistetty ja sen on tarkoitus valmistua kevään 2024 aikana.

Ympäristöministeriö, oikeusministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö sekä valtiovarainministeriö järjestivät sidosryhmille yhteisen keskustelutilaisuuden 28.2.2024. Tilaisuuden tarkoituksena oli tarjota tilannekatsaus ministeriöiden hankkeiden etenemisestä ja saada palautetta ja kuulla toiveita säädösten kehittämiseksi.

Helsingissä 4.3.2024

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

**VN/5040/2024-YM-2**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: