
Lyhyt vuokraus rakentamisoikeudellisesta näkökulmasta

Tarik Ahsanullah

Lakiasianjohtaja, varatuomari

21.4.2026

Nykytila

- Lainsäädäntö ei tunnista lyhytvuokrausta lainkaan
- Rakennusvalvontaviranomainen on valvonut ja tehnyt kieltopäätöksiä pitkälti vain toimenpideilmoitusten perusteella
 - Kuntakohtaista vaihtelua käytännön toiminnassa selvästi
- Tulkinnat ja ratkaisut perustuvat oikeuskäytäntöön, mutta jokainen tapaus on arvioitava yksilöllisesti -> päätökset hyvin usein hallinto-oikeuteen
- Oikeusvarmuuden saavuttaminen kaikkien toimijoiden näkökulmasta edellyttää lakimuutoksia



Oikeuskäytäntö

Ennakkoratkaisuissa kiinnitetty huomiota toiminnan konkreettisiin vaikutuksiin yksittäistapauksissa:

KHO 2014:143

Omakotitalo Kotkassa – omakotitaloalueelle epätyypilliset lyhytkestoiset majoitusjaksot

*Toiminnan laajuus
Majoittumisen kesto
Vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut
Vaikutukset alueelle*

KHO 2021:77

Pientaloalue Rovaniemellä – majoitustoiminta ei vastannut vaikutuksiltaan tavanomaista pientaloasumista

KHO 2021:76

11 kerrostalohuoneistoa Helsingin keskustassa – toiminnan laajuus ja esimerkiksi tarjotut siivouspalvelut ja alakerran kahvila

KHO 2024:75

Kaksi kerrostaloasuntoa Helsingissä – majoitusten kesto, markkinointi, majoitusten yhteydessä tarjotut palvelut



RakL luonnos

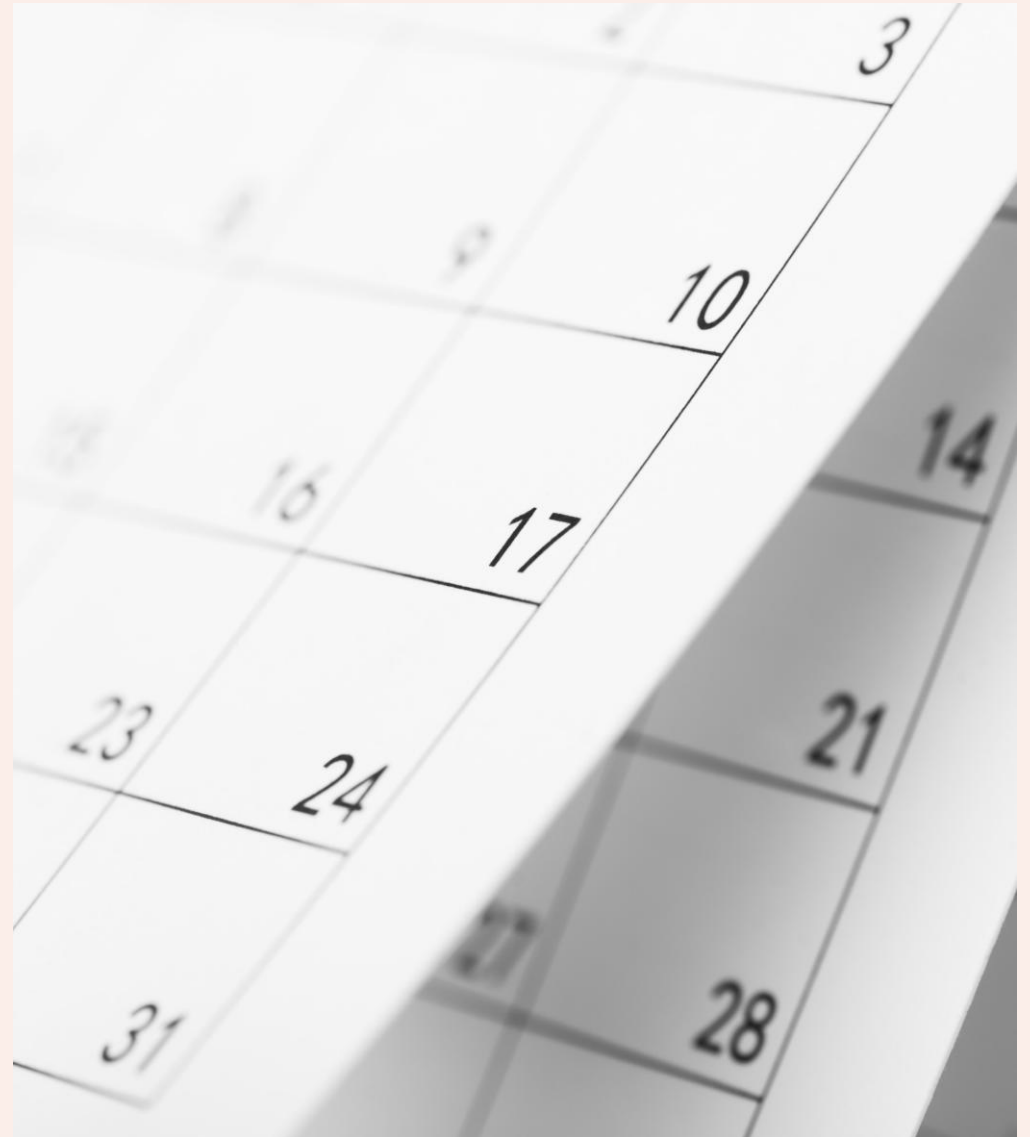
(HE arviolta 30.4.2026?)

Lyhyt vuokrauksen määritelmä

Lyhyt vuokrauksella tarkoitetaan kalustetun asunnon lyhytaikaista vuokraamista korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.

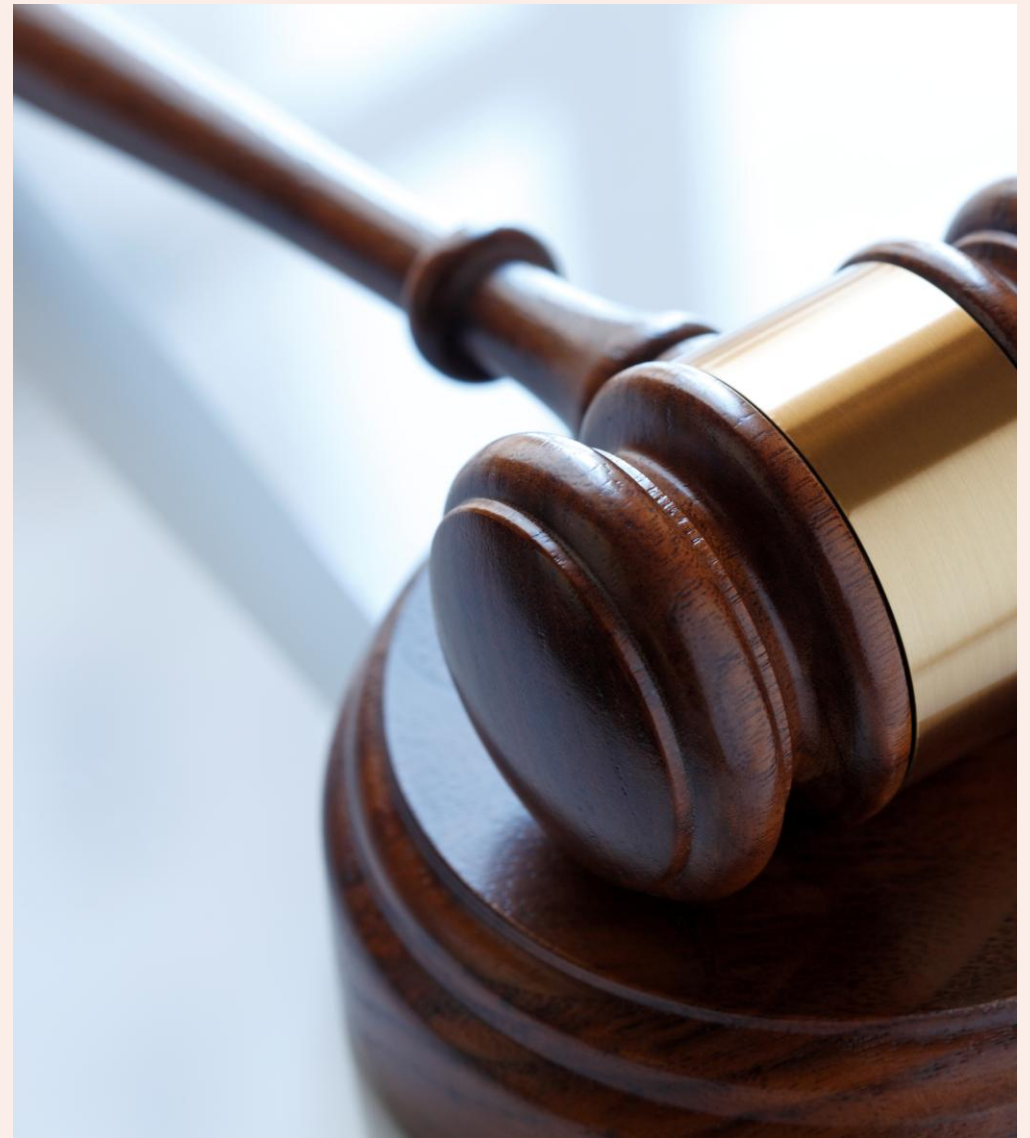
Lyhytaikaiseksi katsotaan vuokrasuhde, joka kestää yhtäjaksoisesti alle 28 päivää.

Vaikutus muuhun lainsäädäntöön?



Lyhyt vuokrauksen rajat

- Lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhyt vuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa.
 - **Lyhyt vuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.**
- Säännöstä ei sovelleta:
 - vapaa-ajan asuntoon
 - asuinkäytössä olevaan asuntoon
 - asemakaava-alueen ulkopuolella
- Asunnon haltijan on pidettävä lyhyt vuokrauksesta muistiinpanoja
 - Muistiinpanoihin on riittävän eritellysti merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhyt vuokrattu.
 - säilytettävä seuraavan vuoden loppuun saakka
 - Luovutettava tiedot seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa sekä rakennusvalvontaviranomaiselle sen pyynnöstä



Kunnan harkintavalta

- Kunta voi pidentää 90 päivän rajaa aina 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä
 - Voi koskea vain osaa kunnan alueesta
 - Päätös ajallisesti kokonaisia kalenterivuosia
 - Päätös valtuustolta tai muulta monijäseniseltä elimeltä
 - Kunnan on seurattava päätöksensä ajantasaisuutta
 - Ajantasainen tieto päätöksestä ja sen voimassaolosta on pidettävä esillä kunnan verkkosivuilla



EU asetus tietojen keruusta

Asetus ei velvoita jäsenvaltiota ottamaan rekisteröintimenettelyä käyttöön, jos valtio ei halua sellaista. Jos kuitenkin jäsenvaltio päättää säätää rekisteröintivelvoitteen, sen on oltava asetuksen mukaista.

Keskeiset velvoitteet, jos rekisteri otetaan käyttöön

Rekisteröinti

Jokaiselle kohteelle yksilöllinen rekisteröintinumero.

Numero oltava näkyvässä kaikissa ilmoituksissa (Airbnb, Booking jne.).

Vain yksi rekisteröintimenettely per kohde (paikallinen, alueellinen tai kansallinen taso).

Majoittajat

Annettava perustiedot: henkilöllisyys, yhteystiedot, osoite, tyyppi ja ominaisuudet.

Alustat

Raportoitava viranomaisille säännöllisesti: vuokrattujen öiden määrä, majoittajien määrä ja asuinvaltio, rekisteröintinumero, ilmoituksen URL.

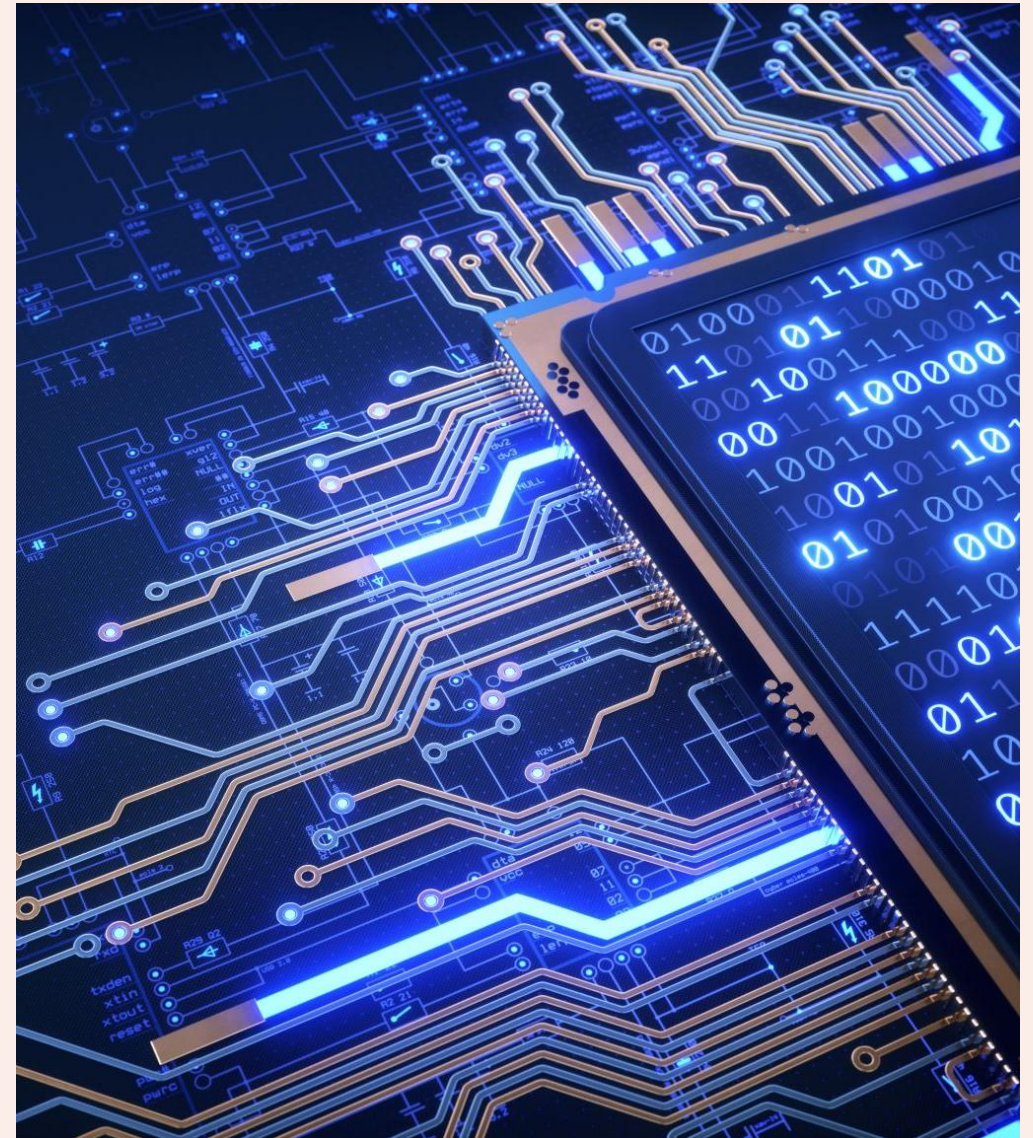
Velvollisuus poistaa ilmoitukset ilman voimassa olevaa rekisteröintinumeroa.

Viranomaiset

Perustettava **keskitetty digitaalinen yhteyspiste** tiedonvaihtoa varten.

Valvottava asetuksen noudattamista ja säädettävä tehokkaat seuraamukset.

Tiedot jaettava myös tilastolaitoksille ja Eurostatille.



Yleisesti

- Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelmää lyhytvuokrauksesta tai majoitustoiminnasta
 - Ei myöskään tulossa
- Osakkaalla edelleen täysi oikeus vuokrata huoneistoaan kenelle haluaa, myös lyhytaikaisesti
- Tällä hetkellä lyhytvuokrauksen ongelmiin on mahdollista puuttua:
 - Yhtiöjärjestysmääräyksellä (kaikkien suostumus)
 - Rakennusvalvontaviranomaisen toimesta kaavamääräysten tai rakennusluvan perusteella
 - Hallintaanotto (lähinnä häiritsevä elämä, myös käyttötarkoituksen vastaisuus)

AOYL:n muutos

- Uusi hallintaanottooperuste AOYL 8 luvun 2 §:ään (4 kohta)
 - "Asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa"
- Lyhyt vuokraus ei siis itsessään hallintaanottooperuste, vaan toiminnasta tulee aiheutua lisäkustannuksia tai haittaa
- Olennaisuuskynnys pysyy ennallaan eli rikkomuksella oltava vähäistä suurempi merkitys
- Myös varoitusmenettely ennallaan
 - Jos oikaisu tapahtuu hallintaanottovaroituksen tiedoksiannon jälkeen, ei voida ottaa hallintaan
 - Huom. Lyhyt vuokralaista ei pidetä sellaisena vuokralaisena tai muuna käyttöoikeuden saaneena, jolle varoitus tulisi antaa tiedoksi

Lisäkustannukset tai haitta

- Hallituksen esityksestä:
 - Osakkaat ja asukkaat eivät ole velvollisia sietämään toisen osakehuoneiston käytöstä tai huoneiston haltijan menettelystä johtuvaa vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä
 - Lisäkustannusta tai muuta haittaa voinee yleensä aiheutua vain asuinhuoneiston toistuvasta lyhytvuokrauksesta
 - Arvioidaan tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen
 - Kiinnitetään huomiota siihen, poikkeavatko lisäkustannukset tai haitta osakehuoneiston tavanomaisesta asuinkäytöstä
 - Tulisi ottaa huomioon myös se, rajoittaako tai vaikeuttaako se yhtiön muiden osakehuoneistojen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä
 - Yhtiölle ja muille osakkeenomistajille asumisesta poikkeavaa haittaa tai kustannusta voi aiheuttaa rakennusvalvontaviranomaisen yhtiölle lainvoimaisesti osoittama kehoitus ja asettama uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi

Lisäkustannukset tai haitta

- Hallituksen esityksestä:
 - Hallintaanottoperustetta sovellettaessa huomiota kiinnitetään lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin vaikutuksiin kokonaisuutena
 - Arvioinnissa ei ole merkitystä sillä, kenen tai keiden yksittäisen lyhyt vuokralaisen toiminnasta haittaa on aiheutunut tai siihen, onko tai ovatko nämä lyhyt vuokralaiset jo poistuneet huoneistosta
- Roskaamista, meluhaittaa, yhtiön rakennuksen tai kiinteistön vahingoittumista, lisääntynyttä vedenkulutusta, siivous- ja korjauskuluja?
- Pohdittavaa:
 - Häiriöiden loppuminen tai tauot, päällekkäisyys muiden perusteiden kanssa
- Uuden 4 kohdan käyttö voi jäädä vähäiseksi
 - Lähinnä soveltuu ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittajan yhtiölle aiheuttamaan merkittävään lisäkustannukseen (kaupungin uhkasakko)

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Rasmus Kanerva

Asianajaja

050 308 9989

rasmus.kanerva@kak-laki.fi