

*Vertaismajoittaminen asunto-osakeyhtiössä, osana vuokrasuhdetta
ja varallisuusosoikeuden periaatteiden valossa*

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Varallisuusosoikeus
Pro gradu -tutkielma
Anni Liemola
Kevät 2022

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Vertaismajoittaminen asunto-osakeyhtiössä, osana vuokrasuhdetta ja varallisuusosoikeuden periaatteiden valossa

Tekijä: Anni Liemola

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Varallisuusosoikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: XIII + 76

Vuosi: 2022

Tiivistelmä:

Viime vuosina vertaismajoittaminen jakamistalouden alalajina on levinnyt räjähdysmäisesti, jonka vuoksi vertaismajoittaminen voi jossakin muodossa tulla vastaan lähes kenelle tahansa. Vertaismajoittamisella tarkoitetaan vajaakäytöllä olevan asuinhuoneiston tai rakennuksen käyttöoikeuden lyhytaikaista luovuttamista erilaisten palveluntarjoajien sähköisiä alustoja hyödyntäen. Oikeudellisessa mielessä toimintaan liittyy kuitenkin joitakin tulkintaongelmia.

Tässä tutkimuksessa tarkastelun keskiössä on vertaismajoitustoiminnan harjoittaminen asunto-osakeyhtiössä ja osana vuokrasuhdetta. Toisin sanoen tutkimuksessa selvitetään sitä, miten vuokranantaja ja asunto-osakeyhtiö voivat puuttua vertaismajoitustoimintaan ja toisaalta sitä, missä määrin vuokralainen ja osakkeenomistaja voivat hyödyntää asumiseen tarkoitettua osakehuoneistoa kyseisessä toiminnassa. Lähemmässä tarkastelussa ovat käyttötarkoituksen ja sopimuksen vastaista käyttöä sekä häiritsevän elämän viettämistä koskevat asunto-osakeyhtiön hallintaanotto- ja vuokranantajan vuokrasuhteen purkuperusteet. Näkökulmallisena ja tutkimusongelmat teoreettisella tasolla yhdistävänä asetelmana tutkimuksessa tarkastellaan myös puuttumistoimista osapuolten välille aiheutuvia intressiristiriitoja valittujen varallisuusosoikeuden periaatteiden valossa.

Tutkimustuloksena havaitaan, että osittain harjoitettu vertaismajoitustoiminta ei täytä käyttötarkoituksen tai sopimuksen vastaista käyttöä koskevaa hallintaanotto- tai purkuperustetta. Osakkeenomistajalla on siten asumista koskevan käyttötarkoituksen puitteissa oikeus käyttää asuntoa osittain myös vertaismajoittamiseen. Vuokralaisella puolestaan on oikeus harjoittaa osittaista vertaismajoittamista alivuokrauksen lajina. Pääasiallisesti harjoitettu vertaismajoittaminen sen sijaan täyttää purku- ja hallintaanotto- ja on siten kiellettyä. Häiritsevää elämää koskevien vastaavien perusteiden täyttymiskynnyksen arvioiminen sen sijaan on haastavaa, ellei jopa mahdotonta. Arvioinnin tekee haastavaksi se, että toimintaa koskevat arviointikriteerit ovat väljiä ja soveltuvat osin huonosti toiminnan arvioimiseen. Kriteerit eivät myöskään tunnista vaihtuvasta majoittajasta aiheutuvia vaikutuksia. Edellä mainittu arviointikriteerien soveltumattomuus toiminnan linjaamiseen on myös toinen keskeinen tutkimustulos.

Avainsanat: vertaismajoittaminen, huoneenvuokrasuhde, asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiön pakkokeinot, vuokranantajan pakkokeinot

X Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja.

Sisällys

Lähteet	V
Lyhenteet	XIII
1 Johdanto: tutkielman tausta ja tutkimusmetodi	1
1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat	1
1.2 Vertaismajoittamisen käsite.....	2
1.3 Tutkimusongelma ja rajaukset	4
1.4 Tutkimustilanne	6
1.5 Tutkimusmetodi, lähdeaineisto ja tutkimuksen rakenne.....	7
2 Asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määräytyminen	10
2.1 Käyttötarkoituksen määräytymisen tausta	10
2.1.1 Yleistä käyttötarkoituksen määräytymisestä	10
2.1.2 Maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmien vaikutus käyttötarkoituseräilyksen taustalla	11
2.2 Yhtiöjärjestys osakehuoneiston käyttötarkoituksen määrittäjänä	13
2.2.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä	13
2.2.2 Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituseräilykset	16
2.2.3 Puuttuvan käyttötarkoituseräilyksen tilanteet	18
3 Asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinot vertaismajoitustoimintaan	20
3.1 Yleistä	20
3.2 Asunto-osakeyhtiön käytössä olevat pakkokeinot	21
3.2.1 Lievemät pakkokeinot.....	21
3.2.2 Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	23
3.2 Hallintaanotto käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella	25
3.2.1 Oleellisuusvaatimus	26
3.2.2 Vähäisyysvaatimus	30
3.2.3 Vertaismajoittaminen arviointikriteerien valossa.....	32
3.2.3.1 Pääasiallinen vertaismajoitustoiminta	32
3.2.3.2 Osittainen vertaismajoitustoiminta.....	34
3.3 Hallintaanotto häiritsevän elämän viettämisen vuoksi	38
3.3.1 Yleiset arviointikriteerit	39
3.3.2 Vähäisyysvaatimus ja naapurien sietovelvollisuus	44
3.3.3 Vertaismajoittaminen arviointikriteerien valossa.....	45
4 Huoneenvuokrasuhde ja vertaismajoitustoiminta osana sitä	46
4.1 Yleistä	46
4.2 Huoneenvuokrasuhde sopimuksena	47
4.1.1 Jälleenvuokraus huoneenvuokrasuhteen alalajina	50
4.1.2 Alivuokraus huoneenvuokrasuhteen alalajina.....	51
4.2 Vertaismajoittaminen alivuokrasuhteen lajina	54
4.2.1 Vuokranantajan puuttumiskeinot vertaismajoittamiseen	55
4.2.2 Vuokrasuhteen purkaminen sopimuksen vastaisen käytön perusteella	59
4.2.3 Vuokrasuhteen purkaminen häiritsevän elämän viettämisen perusteella	62
5 Puuttumiskeinoista aiheutuvat intressiristiriidat varallisuusoikeyden periaatteiden valossa	65
5.1 Yleistä intressiristiriidoista.....	65
5.2 Intressiristiriidat valittujen varallisuusoikeyden periaatteiden valossa	68
5.2.1 Lojaliteettiperiaate	68
5.2.2 Sopimusvapauden periaate.....	69
5.2.3 Heikomman suojan periaate.....	70

6 Johtopäätökset	71
6.1 Päätelmät.....	71
6.2 De lege ferenda.....	75

Lähteet

Oikeuskirjallisuus

- Aarnio, Aulis*, Mitä lainoppi on? Kustannusosakeyhtiö Tammi 1978.
- Aarnio, Aulis*, Oikeussäännösten tulkinnasta: tutkimus lainopillisen perustelun rationaalisesta hyväksyttävyydestä. *Juridica* 1982.
- Aarnio, Aulis*, Uusi varallisuusosoikeus – vai vanha? *Lakimies* 4/2002, s. 515–534.
- Aarnio, Aulis*, Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. FORUM IURIS. Helsingin yliopiston tiedekunnan julkaisut. Helsingin yliopisto 2011.
- Aunola, Essi – Rosén, Aki*, Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Rakennustieto Oy 2013.
- Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa*, Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4., uudistettu laitos. Edita Publishing Oy 2018.
- Furuhjelm, Marina*, Nyt tuli lähtö – hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. 2. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy 2018.
- Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen Petteri – Rosén, Aki*, Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari, Osa 1. 4., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 1 2019)
- Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen Petteri – Rosén, Aki*, Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari, Osa 2. 4., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 2 2019)
- Furuhjelm, Marina – Kemppinen, Annika – Pujals, Mia*, Taloyhtiön yhtiöjärjestys – Ohjeet ja mallit. 3., uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2021. (Furuhjelm ym. 2021)
- Halila, Heikki – Hemmo, Mika*, Sopimustyyppit. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2008.
- Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka*, Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020. (Hallberg ym. 2020)
- Hamari, Juho – Sjöklint, Mimmi – Ukkonen, Antti*, The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*. Vol 67. No 9. 2016, s. 2047–2051. <URL: <https://asistdl-onlinelibrary-wiley-com.ezproxy.ulapland.fi/doi/pdf/10.1002/asi.23552> > 14.4.2022. (Hamari ym. 2016)
- Harmaala, Minna-Maari – Toivola, Tuija – Faehnle, Maija – Manninen, Petri – Mäenpää, Pasi – Nylund, Mats*, Jakamistalous. Alma Talent Oy 2017. (Harmaala ym. 2017)

- Heinonen, Hilikka*, Naapuruuskiistat ja kunnan ympäristönsuojeluviranomainen kiistojen käsittelijänä. Itä-Suomen yliopisto 2016. <URL: https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/17451/urn_isbn_978-952-61-2231-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y> 5.2.2022
- Hemmo, Mika*, Sopimusoikeuden oppikirja. 2. painos. Talentum Media Oy 2008.
- Hirvonen, Ari*, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. 2011.
- Hovila, Ilari – Malo, Jenna*, Epätyypillinen vuokraustoiminta rakentamisen ja asumisen käyttötarkoitussäätelyssä, s. 409–440. Teoksessa Päläs, Jenna – Määttä Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent Oy 2019. (Hovila – Malo 2019)
- Hovila, Ilari – Malo, Jenna*, Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä. Liikejuridiikka 2/2017, s. 83–111. (Hovila – Malo 2017)
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo*, Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 3. painos. Talentum Media Oy 2010. (Husa ym. 2010)
- Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio*, Asunto-osakeyhtiölaki. 4., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2019. (Jauhiainen ym. 2019)
- Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi – Hurmerinta, Jyrki – Wähä, Susanna*, Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5., uudistettu painos. Rakennustieto Oy 2018. (Jääskeläinen ym. 2018)
- Kaila, Antero*, Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan. Lakimiesliiton Kustannus 1995.
- Kaisto, Janne – Lohi, Tapani*, Johdatus varallisuus oikeuteen. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2013.
- Kanerva, Ari – Koro-Kanerva, Mia – Kuhanen, Petteri*, Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2005. (Kanerva ym. 2005)
- Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Ahsanullah, Tarik*, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kommentaari. 4., uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2021. (Kanerva ym. 2021)
- Karhu, Juha*, Jakamistalouden toimintamuodot ja varallisuus oikeuden yleiset opit – varallisuuden jakamisen asettamat haasteet omistusta, sopimusta ja vahingonkorvausvastausta koskeville juridisille teorioille, s. 513–536. Teoksessa Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent Oy 2019.
- Karhu, Juha – Tolonen, Hannu*, Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Yleiset periaatteet, s. 71–82, Teoksessa Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu,

Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika. Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.

Karhu, Juha – Tolonen, Hannu, Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Yleisten periaatteiden merkitys ja niiden yhteensovittaminen, s. 143–165, Teoksessa *Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika.* Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.

Karhu, Juha – Tolonen, Hannu – Ämmälä, Tuula, Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Heikomman suoja, s. 101–108, Teoksessa *Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika.* Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. (Karhu ym. 2012)

Kartio, Leena – Tammi-Salminen Eva, Varallisuusosoikeus, s. 55–70, Teoksessa *Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika.* Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.

Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2014.

Kasso, Matti, Huoneenvuokrasopimukset. Talentum Media Oy 2001.

Kuhanen, Petteri – Kanerva, Ari – Furuhejm, Marina – Kinnunen, Helena, Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010. (Kuhanen ym. 2010)

Kyläkallio, Juhani – Irola, Olli – Kyläkallio, Kalle, Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2., uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2003. (Kyläkallio ym. 2003)

Mäenpää, Pasi – Faehnle, Maija, Johdatus jakamistalouteen, s. 19–39. Teoksessa *Harmaala, Minna-Maari – Toivola, Tuija – Faehnle, Maija – Manninen, Petri – Mäenpää, Pasi – Nylund, Mats.* Jakamistalous. Alma Talent Oy 2017.

Mähönen, Jukka, Siviilioikeuden yleiset periaatteet, Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus, s. 123–136. Teoksessa *Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika.* Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.

Määttä, Tapio – Paso, Mirjami, Johdatus oikeudellisen ratkaisun teoriaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Helsingin yliopisto 2019.

Paasto, Päivi, Onko vapaus menettänyt merkityksensä varallisuusosoikeuden perustana? Oikeus 3/2001, s. 340–346.

Päläs, Jenna, Johdatus jakamistalouteen ja jakamistalousjuridiikkaan, s. 1–42. Teoksessa *Päläs, Jenna – Määttä, Kalle* (toim.), *Jakamistalousjuridiikan* käsikirja. Alma Talent 2019. (Päläs 2019)

- Päläs, Jenna*, Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö. Vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskeva keskeinen sääntely. Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hanke. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja. Lapin korkeakoulukonserni 2020. (Päläs 2020)
- Päläs, Jenna – Hovila, Ilari*, Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussääntelyn tulkintaan. Defensor Legis 3/2020, s. 366–383. (Päläs – Hovila 2020)
- Päläs, Jenna – Hovila, Ilari – Hakkarainen, Maria*, Jakamistalous kaavoituksen ja asuintilojen käyttötarkoituservioinnin häirikönä – taltuttaako epätyypillisyysoppi häirikön? Lakimies 7–8/2021, s. 1269–1290. (Päläs ym. 2021)
- Pöyhönen, Juha*, Uusi Varallisuus oikeus. 2. painos. Talentum Media Oy 2003.
- Rikalainen, Essi*, Asunnon vuokraus. Laki ja käytännöt. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2009.
- Saarnilehto, Ari*, Vapaa-ajan asunto ja vuokralaisen puolison vastuu vuokrasta. Defensor Legis 1/2003, s. 54–59.
- Saarnilehto, Ari*, Vuokraoikeus. Yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOY 2006.
- Saarnilehto, Ari*, Käyttöoikeussopimukset, Vuokrasopimus, s. 1075–1114. Teoksessa *Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika*. Varallisuus oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa*, Sopimusoikeuden perusteet. 8., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.
- Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko*, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos. WSOYpro Oy 2011.
- Suomen Kiinteistöliitto ry – Kiinteistöliitto Uusimaa ry – Kiinteistöalan Kustannus Oy*, Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019. Osakkaalle ja asukkaalle. 25., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Kiinteistöliitto ym. 2019)
- Toivola, Tuija*, Jakamisesta liiketoimintaa, s. 41–58. Teoksessa *Harmaala, Minna-Maari – Toivola, Tuija – Faehnle, Maija – Manninen, Petri – Mäenpää, Pasi – Nylund, Mats*, Jakamistalous. Alma Talent 2017.
- Vahtera, Veikko*: Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakehuoneiston käyttämistä olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää tarkoitusta pidettiin vähäisenä rikkomuksena ja yhtiökokouksen huoneiston haltuunottopäätös oli pätemätön (KKO 2019:38, Ään. 4–1). Edilex-kirjoitus, oikeustapauskommentti, 18.12.2019. (Vahtera 2019)

Vahtera, Veikko: Korkein oikeus katsoi, että osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö oikeutti asunto-osakeyhtiön ottamaan huoneiston yhtiön hallintaan (KKO 2017:22). Edilex-kirjoitus, oikeustapauskommentti, 11.9.2017. (Vahtera 2017)

Virallislähteet

AOA Dnro 1354/2/11: Apulaisoikeusasiamiehen kannanotto 30.9.2011 poliisilla olevien tietojen luovuttamisesta vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle. URL: <URL: <https://www.oikeusasiamies.fi/r/fi/ratkaisut/-/eoar/1354/2011>> 2.3.2022.

COM(2016) 356 final: Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle. Yhteistyötaloutta koskeva eurooppalainen toimintasuunnitelma.

HE 24/2009 vp.: Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 101/1998 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 304/1994 vp.: Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 216/1990 vp.: Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta.

HE 127/1984 vp.: Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta.

HE 127/2018 vp.: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoivasti ja tehokkaasi. Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018. (OM 16/2018)

Työ- ja elinkeinoministeriö: Jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja, Jakamistaloustyöryhmän loppuraportti. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2019:31. (TEM 2019:31)

Ympäristöministeriö: Luonnos hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislaki. Säädösvalmistelu, hankenumero YM014:00/2018. <URL:<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b-41fb-8b5b-a9e7e0c798fd&proposalLanguage=da4408c3-39e4-4f5a-84db-84481bafc744>> 11.1.2022. (YM 2021, HE-luonnos)

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 2017:22 T 881
KKO 2015:26 T 605
KKO 2008:91 T 2156
KKO 2005:21 T 398
KKO 1992:9 T 214
KKO 1974 II 10
KKO T 28.9.1978 nro 2573

Korkein hallinto-oikeus

KHO 2021:76 T 362

Hovioikeudet

Helsingin hovioikeus 3.3.2021 nro 274 (S 21/494)
Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)
Helsingin hovioikeus 16.6.2020 nro 860 (S 19/1576)
Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872)
Helsingin hovioikeus 1.2.2019 nro 116 (S 18/1450)
Helsingin hovioikeus 20.4.2018 nro 463 (S 17/265)
Helsingin hovioikeus 17.2.2017 nro 197 (S 17/104)
Helsingin hovioikeus 17.6.2014 nro 1256 (S 14/10)
Helsingin hovioikeus 30.1.2014 nro 179 (S 13/2410)
Helsingin hovioikeus 19.6.2008 nro 1857 (S 05/3523)
Helsingin hovioikeus 30.5.2002 nro 1612 (A 01/4164)
Helsingin hovioikeus 17.6.1999 nro 1845 (S 99/313)
Helsingin hovioikeus 30.3.1995 nro 1669 (A 95/27)
Helsingin hovioikeus 26.8.1992 nro 2867 (A 92/137)
Helsingin hovioikeus 3.1.1975 nro 112 (AS 1974/34/115)

Turun hovioikeus 14.7.2021 nro 544 (S 21/1032)
Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497)
Turun hovioikeus 7.8.2012 nro 1670 (S 11/1472)
Turun hovioikeus 16.1.2003 nro 112 (S 02/436)
Turun hovioikeus 26.11.2002 nro 3060 (A 02/1172)
Turun hovioikeus 14.5.1996 nro 1767 (S 95/1021)
Turun hovioikeus 27.6.1995 nro 2998 (S 94/595)

Kouvolan hovioikeus 24.11.2011 nro 1105 (S 11/543)
Kouvolan hovioikeus 15.12.1993 nro 2017 (S 93/693)

Itä-Suomen hovioikeus 13.1.2017 nro 20 (S 17/27)
Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20)
Itä-Suomen hovioikeus 11.6.1993 nro 1158 (S 92/616)

Rovaniemen hovioikeus 11.9.1996 nro 1028 (S 95/11)

Käräjäoikeudet

Helsingin käräjäoikeus 12.2.2021 nro 8058 (L 20/56443)
Helsingin käräjäoikeus 18.6.2019 nro 29995 (L 18/57271)

Pirkanmaan käräjäoikeus 3.6.2021 nro 23053 (L 21/2194)

Muut lähteet

Ahsanullah, Tarik, Vierashuoneessa Suomen Vuokranantajien päälakimies Tarik Ahsanullah: Airbnb oikeudellisena ilmiönä. Edilex-kirjoitus, 7.1.2020. <URL: <https://www-edilex-fi.ezproxy.ulapland.fi/uutiset/62689?allWords=ep%C3%A4tyypillinen+vuokraustoiminta&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=875138>> 15.2.2022

Helsingin kaupungin asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje. Helsingin kaupunki, tammikuu 2020. <URL: <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>> 18.10.2021. (Helsingin kaupunki 2020)

Iltalehti: Salahotelli vuokraa huoneistoja huippupaikalla Helsingin keskustassa – asukas kyllästynyt menoon: ”Polttariporukat juoksevat alasti käytävillä”. 23.1.2019. <URL: <https://www.iltalehti.fi/kotimaa/a/09ff82b9-1a44-42e3-8327-d22db4ee74f2>> 17.4.2022 (Iltalehti 23.1.2019)

Meagher, John, Strict new Dutch rules on Airbnb a blueprint to follow for our cities. Independent.ie 3.1.2019. <URL: <https://www.independent.ie/irish-news/strict-new-dutch-rules-on-airbnb-a-blueprint-to-follow-for-our-cities-37676961.html>> 15.3.2022.

Patentti- ja rekisterihallitus, Kaupparekisteriin merkittyjen yritysten lukumäärää koskeva tilasto. <URL: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>> 7.1.2022. (PRH 2021)

Peltonen, Lauri, Epätyypillisen vuokraustoiminnan sääntely, tilanne ja edellytykset erityisesti kaavoituksen näkökulmasta. Pro gradu -tutkielma 2020. Lapin yliopisto.

RAKLI ry – Suomen Vuokranantajat ry – Vuokralaiset VKL ry – Suomen Kiinteistövälittäjät ry – Kuluttajaliitto ry – Suomen Kiinteistöliitto ry – Asukasliitto ry – Isännöintiliitto ry – Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry – Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry, Hyvä vuokratapa 2018. <URL: <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/hyva-vuokratapa/>> 26.4.2022. (Hyvä vuokratapa 2018)

Seura: Airbnb-vuokraus suututtaa naapureita – Turistien tuoma meluhaitta on Pirkosta sietämätöntä: ”Ennen meillä oli oikein ihana ja rauhallinen talo”. 2.7.2019. <URL:

<https://seura.fi/asiat/ajankohtaista/airbnb-vuokraus-suututtaa-naapureita-kerrostalossa-turistien-tuoma-meluhaitta-on-pirkosta-sietamatonta-ennen-meilla-oli-oikein-ihana-ja-rauhallinen-talo/>> 17.4.2022. (Seura 2.7.2019)

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot, verkkojulkaisu. ISSN=1798-6745. Yleiskatsaus 2020, 1. Asuntokanta 2020. Helsinki: Tilastokeskus. <URL: https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_001_fi.html> 17.1.2022.

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot, verkkojulkaisu. ISSN=1798-6745. Yleiskatsaus 2020. Helsinki: Tilastokeskus. <URL: http://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html> 17.4.2022.

Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan, ympäristöterveyden ja pelastuslaitoksen Airbnb-tyypeistä majoitustoimintaa koskeva ohje. Tampereen kaupunki 1.2.2022. <URL: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/lait-ja-ohjeet/airbnb-tyypinen-majoitustoiminta.html> > 5.3.2022. (Tampereen kaupunki 2022)

Yhtiöjärjestys: Asunto Oy Annalanmäki, y-tunnus: 0155736–1.

Yhtiöjärjestys: Asunto Oy Rovaniemen Evakkotie 4, y-tunnus: 2755689–3.

Yhtiöjärjestys: Asunto Oy Korkeaharju, y-tunnus: 0218170–6.

Yle: Asuinkerrostalo muuttui hotelliksi Rovaniemellä – rakennusvalvonta ei puutu. 23.11.2018. <URL: <https://yle.fi/uutiset/3-10522102>> 17.4.2022 (Yle 23.11.2018)

Lyhenteet

AHVL, huoneenvuokralaki	Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
Huoneistotietojärjestelmälain voimaanpanolaki	Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (1329/2018)
Huoneistotietojärjestelmälaki	Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)
Julkisuuslaki	Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999)
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OikTL, oikeustoimilaki	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
OM	Oikeusministeriö
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
SVT	Suomen virallinen tilasto
TEM	Työ- ja elinkeinoministeriö
VAsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991), ”vanha asunto-osakeyhtiölaki”
WAsOYL	Laki asunto-osakeyhtiöistä (30/1926) ”vanha asunto-osakeyhtiölaki”
Voimaanpanolaki	Laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta (1600/2009)
vp	valtiopäivät
YM	Ympäristöministeriö

1 Johdanto: tutkielman tausta ja tutkimusmetodi

1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat

”Asuinkerrostalo muuttui hotelliksi Rovaniemellä”¹, ”Salahotelli vuokraa huoneistoja huippupaikalla Helsingin keskustassa”² ja ”Airbnb-vuokraus suututtaa naapureita”³ – vertaismajoitustoiminta ja siihen liittyvät lieveilmiöt ovat viime vuosina olleet tapetilla. Ilmiö on samaan aikaan nähty positiivisena mahdollisuuksien luoja ja häiriötä aiheuttavana ongelmatoimintana. Pohjimmiltaan keskusteluissa on ollut kyse siitä, onko vertaismajoitustoiminnan harjoittaminen asuinkäyttöön tarkoitettussa rakennuksessa tai sen osassa sallittua.⁴ Onko toiminta katsottava asuinkäyttöön rinnastuvaksi sallituksi toiminnaksi, vai onko toiminnassa kenties kyse jostakin ihan muusta.

Vertaismajoitustoiminnassa on kyse jakamistaloudeksi kutsutun ilmiön alalajista. Yleisellä tasolla *jakamistaloudella* (engl. *sharing economy, collaborative economy*⁵, ruot. *delningsekonomi*) tarkoitetaan pääosin verkossa olevien palvelu- ja yhteisöalustojen välityksellä tapahtuvaa vuorovaikutusta, jossa muodostuu taloudellista arvoa.⁶ Jakamistalouden ytimenä on vertaissuhteeseen (*peer-to-peer*) perustuva toiminta⁷. Vertaissuhde tarkoittaa, että keskenään vertaiset yksilöt tuottavat palveluita ja tarjoavat vajaakäytöllä olevia resurssejaan muiden vertaisten hankittaviksi.⁸ Vertaismajoitustoiminnan osalta tämä tarkoittaa, että käyttäjät voivat verkkoalustojen, kuten Airbnb:n tai Friday Flatsin välityksellä tarjota omia vajaakäytöllä olevia majoitusresurssejaan muiden hankittaviksi, ja yhtä lailla hankkia muiden käyttäjien vajaakäytöllä olevia resursseja omaan käyttöönsä.⁹ Vertaismajoittaminen mahdollistaa kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen tuntemattomien ihmisten kesken erilaisten verkkoalustojen välityksellä¹⁰.

¹ Yle 23.11.2018.

² Iltalehti 23.1.2019.

³ Seura 2.7.2019.

⁴ Ks. näin myös Päläs – Hovila 2020, s. 366.

⁵ Ks. COM(2016) 356 final, s. 2–3. Euroopan komissio viittaa tiedonannossaan jakamistalouteen käsitteellä yhteistyötalous. Termillä viitataan sellaisiin yhteistyöalustoja hyödyntäviin liiketoimintamalleihin, joilla pyritään luomaan yksityishenkilöille mahdollisuus tarjota ja yhtäältä hankkia palveluita sekä tavaroita väliaikaista käyttöä varten.

⁶ Harmaala ym. 2017, s. 16 ja Mäenpää – Faehnle 2017, s. 19–20.

⁷ Mäenpää – Faehnle 2017, s. 23–24. Ks. näin myös Hamari ym. 2016, s. 2047–2051. Vertaissuhde on keskeisessä osassa myös heidän määritelmänsä, mutta resurssien jakamista muutoin lähestytään yhteiskuluttamisen (*collaborative consumption*) näkökulmasta.

⁸ Päläs 2019, s. 5.

⁹ TEM 2019:31, s. 16, Ks. näin myös Hovila – Malo 2019, s. 409; Päläs 2020, s. 6, 79.

¹⁰ Toivola 2017, s. 42.

Jakamistalouden alkujuuret sijoittuvat vuoden 2008 finanssikriisin jälkeiseen aikaan, jolloin yksittäisillä ihmisillä ei ollut mahdollisuutta hankkia omaa autoa. Koska autoa kuitenkin toisinaan tarvittiin, sen käyttö haluttiin omistamisen sijaan ostaa palveluna tarpeen mukaan. Syntyi ajatus siitä, että vähällä käytöllä olevia tavaroita ja palveluita ei haluta ostaa omaksi, vaan ne halutaan vuokrata korvausta vastaan omien tarpeiden mukaan.¹¹ Koska kyse on verrattain uudesta ilmiöstä, ei ole yllättävää, että vertaismajoitustoimintaan liittyy juridisessa tarkastelussa tulkintaongelmia muun muassa verotuksen ja käyttötarkoitussääntelyn osalta¹². Ongelmat johtuvat pääasiassa ilmiön uutuudesta ja kyseisiin tilanteisiin täsmällisesti sopivan sääntelyn puutteesta. Mielestäni jakamistalous ja vertaismajoitustoiminta ilmiön alalajina haastaa olemassa olevaa säädösympäristöämme¹³ ja toisaalta pakottaa meidät pohtimaan sen uudelleenjärjestämistä uusien ilmiöiden edessä.

Tässä tutkimuksessa tarkastelun keskiössä on vertaismajoitustoiminnan harjoittaminen asuinkäyttöön tarkoitettussa osakehuoneistossa ja osana vuokrasuhdetta. Lähtöajatuksena tutkimuksessa on tilanne, jossa vuokralainen harjoittaa jakamistalouden hengessä vertaismajoittamista vuokraamassaan asunnossa. Onko vuokralaisella oikeus tähän? Katsotaanko toiminnassa olevan kyse sallitusta alivuokraamisesta vai onko kyseessä sittenkin kielletty toiminta. Toisena lähtöajatuksena on tilanne, jossa osakkeenomistaja harjoittaa asumiseen tarkoitettussa osakehuoneistossa vertaismajoittamista. Onko omistajalla oikeus toimia näin, vai ajankohtaistuuko asunto-osakeyhtiön hallintaanotto-oikeus harjoitetun toiminnan johdosta. Ennen varsinaisiin tutkimuskysymyksiin paneutumista selvitän seuraavassa kuitenkin ensin vertaismajoittamisen käsitettä.

1.2 Vertaismajoittamisen käsite

Koska kyse on verrattain uudesta ilmiöstä, ilmiöön liittyvät termit eivät ole vielä täysin vakiintuneet, mikä osaltaan hankaloittaa toiminnan käsitteellistämistä. Oman lisähaasteensa käsitteellistämiseen asettaa myös riittävän neutraalin termin löytäminen, jotta termillä ei valmiiksi tule arvottaneeksi tai asettaneeksi toimintaa johonkin tiettyyn

¹¹ Toivola 2017, s. 41–42.

¹² Ks. tarkemmin Päläs 2020 s. 1–83. Verotuksen ja käyttötarkoitussääntelyn ohella vertaismajoitustoimintaan liittyy laajasti myös muita tulkintaongelmia, joita Päläs on vertaismajoitustoiminnan säädösympäristöselvityksessään ansiokkaasti selvittänyt. Tulkintaepäselvyyksiä liittyy edellä mainittujen ohella mm. kuluttajansuojasääntelyn soveltamiseen, terveydensuojeluun liittyviin seikkoihin sekä ammattimaista majoitustoimintaa koskeviin rajanvetoihin.

¹³ TEM 2019:31, s. 16, 62–69.

lokeroon.¹⁴ Oikeuskirjallisuudessa toimintaa kuvaavien termien kirjo onkin toistaiseksi ollut laaja, ja toimintaan on viitattu muun muassa lyhytaikaisen majoitustoiminnan¹⁵, vertaisvuokraamisen¹⁶, epätyypillisen vuokraustoiminnan¹⁷ ja vertaismajoituksen¹⁸ käsitteillä sekä kiertoilmaisulla asuinhuoneistojen tarjoaminen lyhytaikaiskäyttöön¹⁹.

Koska jakamistalouden ydinajatus perustuu vertaissuhteeseen (*peer-to-peer*) ja yksilöiden väliseen resurssien jakamiseen²⁰, katson tarkoituksenmukaiseksi lähestyä toimintaa myös tässä tutkimuksessa vertaissuhteen kautta. Katson ongelmallisiksi termit, joissa toiminta jo ikään kuin valmiiksi käsitteellistetään vuokraustoiminnaksi. Pidän vertaismajoituksen termiä neutraalimpana mahdollisena ilmaisuna kuvaamaan toimintaan, ja tässä tutkimuksessa toimintaan viitatessani käytänkin *vertaismajoituksen* käsitettä. Mielestäni termi ei lokeroi toimintaa perinteiseksi majoitustoiminnaksi, vaan nimenomaisesti antaa vaikutelman vertaissuhteelle perustuvasta lyhytaikaisesta majoittamisesta, mikä on myös toiminnan vahva ydinajatus.

Vertaismajoittamisella (peer-to-peer accommodation) tarkoitetaan siten käyttöoikeuden lyhytaikaista luovutussopimusta, jonka kohteena on asuinhuoneisto, kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai sen osa. Vertaismajoittamiselle tunnusomaista on myös toiminnan harjoittaminen korkeintaan sivutoimittomasti²¹. Siten toiminnasta saatavat tulot tarjoavat vertaismajoittajalle mahdollisuuden ainoastaan pienten lisäansioiden hankkimiseen, jos vertaismajoittaja pystyy hyödyntämään vajaakäytöllä olevaa majoitusresurssiaan tehokkaasti²². Toinen keskeinen tunnuspiirre on toiminnan satunnaisuus, mikä tarkoittaa sitä, että asuntoa tai huonetta tarjotaan vuokralle silloin tällöin satunnaisesti.²³ Toiminta ei siten ole pääasiallista tai laajamittaista.

¹⁴ Pohdin pitkään sitä, mikä juuri tässä tutkimuksessa on oikea termi kuvaamaan toimintaa. Tässä pohdinnassa suurena apuna on ollut ohjaajani OTM, väitöskirjatutkija Jenna Päläs, joka on positiivisen kyseenalaistavalla otteella ravistellut miettimään ja punnitsemaan erilaisia vaihtoehtoja.

¹⁵ TEM 2019:31, s. 60.

¹⁶ Päläs ym. 2021, s. 1269, 1274–1275. Artikkelissa toimintaan viitataan myös lyhytaikaisvuokraus - termillä.

¹⁷ Hovila – Malo 2019, s. 409–410.

¹⁸ Päläs 2019, s. 5–8; Päläs–Hovila 2020, s. 381–382; Päläs 2020, s. 6.

¹⁹ Päläs ym. 2021, s. 1269. Nähdäkseni kiertoilmaisuus on sinällään hyvä, eikä se itsessään arvota tai lokeroi toimintaa valmiiksi. Kiertoilmaisuus on kuitenkin melko pitkä ja hiukan kömpelö, mikä heikentäisi tutkielman luettavuutta ja sitä kautta ymmärrettävyyttä.

²⁰ Mäenpää – Faehnle 2017, s. 23–24. Ks. näin myös Hamari ym. 2016, s. 2047–2051. Vertaissuhde on keskeisessä osassa myös heidän määritelmänsä, mutta resurssien jakamista muutoin lähestytään yhteiskuluttamisen (*collaborative consumption*) näkökulmasta.

²¹ Päläs – Hovila 2020, s. 381.

²² Ks. näin myös Päläs 2019, s. 6.

²³ Päläs – Hovila 2020, s. 381, Ks. näin myös TEM 2019:31, s. 60.

1.3 Tutkimusongelma ja rajaukset

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia puuttua vertaismajoittamiseen osakehuoneiston hallintaanoton ja toiminnasta aiheutuvan vuokrasuhteen purkamisen kautta. Lisäksi tutkimuksessa tarkastellaan myös puuttumiskeinoista osapuolten välille syntyviä intressiristiriitoja valittujen varallisuus oikeudellisten periaatteiden valossa. Tutkimuksessa selvitetään siten ensin sitä, miten vuokranantaja ja asunto-osakeyhtiö voivat puuttua vuokrasopimukseen tai omistusoikeuteen perustuvaan käyttö- ja hallintaoikeuteen poikkeavan käytön perusteella. Käyttö- ja hallintaoikeuteen puuttuminen rajoittaa osakkeenomistajan tai vuokralaisen mahdollisuuksia käyttää osakehuoneistoa, jonka seurauksena käyttö- ja hallintaoikeuden haltijan edut ajautuvat ristiriitaan asunto-osakeyhtiön, vuokranantajan tai molempien edellä mainittujen etujen kanssa. Tutkimuksen lopussa puuttumistoimista aiheutuvia intressiristiriitoja tarkastellaankin valittujen varallisuus oikeuden periaatteiden valossa.

Lähemmässä tarkastelussa tutkimusongelma jakautuu kahteen osaan. Tutkimuksen tarkoituksena on ensinnäkin selvittää, *millä edellytyksillä asunto-osakeyhtiö voi kieltää osittain tai pääasiallisesti harjoitettavan vertaismajoitustoiminnan häiritsevän elämän viettämiseen²⁴ tai käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön²⁵ perustuvalla hallintaanotolla uhkaamalla*. Tämän osalta tutkimuksessa tehdään ero sen välillä, harjoitetaanko vertaismajoittamista asunnossa pääasiallisesti vai osittain. Tutkin siis erikseen, onko toiminnan päätoimisuudella tai vaihtoehtoisesti osittaisuudella vaikutusta hallintaanotto perusteen ajankohtaistumisen kannalta. Yhtäältä tutkimuksen tarkoituksena on myös selvittää, *millä edellytyksillä vuokranantajalla on oikeus kieltää vuokrasuhteen osana harjoitettu vertaismajoitustoiminta häiritsevän elämän viettämiseen²⁶ tai sopimuksen vastaiseen käyttöön²⁷ perustuvalla vuokrasuhteen purkamisella uhkaamalla*.

Varsinaiset tutkimuskysymykset yhteen sitovana ja näkökulmallisena asetelmana tutkimuksessa selvitetään myös sitä, *miten edellä mainituista puuttumistoimista osapuolten välille syntyviin intressiristiriitoihin on suhtauduttava yleisten varallisuus oikeudellisten periaatteiden valossa*. Tutkimuksen rajallisen pituuden vuoksi

²⁴ AsOYL 8:2.1 4 kohta

²⁵ AsOYL 8:2.1 3 kohta

²⁶ AHVL 61.1 § 4 kohta

²⁷ AHVL 61.1 § 3 kohta

olen valinnut yleisistä varallisuusosoikeudellisista periaatteista lähempään tarkasteluun lojaliteettiperiaatteen, sopimusvapauden periaatteen ja heikomman suojan periaatteen. Olen päätenyt valitsemaan juuri edellä mainitut periaatteet lähempään tarkasteluun emeritusprofessori *Juha Karhun* innoittamana. Karhu on lähestynyt jakamistalouteen liittyviä tulkintaongelmia edellä mainittujen periaatteiden pohjalta ja todennut periaatteiden soveltamisen olevan perusteltua sekä luontevaa jakamistalousjuridiikan tulkintaongelmiin.²⁸ Kaikki edellä mainitut periaatteet ovat myös nousseet esiin tutkimuksen kohteena olevien normistojen säännöksissä tai valmisteluaineistossa²⁹, mikä edelleen puoltaa valintaani.

Edellä selvitettyt rajaukset huomioiden olen jäsentänyt tämän tutkimuksen tutkimusongelman seuraaviksi tutkimuskysymyksiksi:

1. Miten vuokranantaja ja asunto-osakeyhtiö voivat puuttua vertaismajoitustoimintaan?
2. Miten puuttumistoimista osapuolten välille syntyviin intressiristiriitoihin on suhtauduttava yleisten varallisuusosoikeudellisten periaatteiden valossa?

Tutkimuksen rajallisen pituuden vuoksi olen päätenyt rajaamaan tutkimuksen ulkopuolelle kokonaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttötarkoitussääntelyn sekä majoitustoimintaa koskevan rajanvedon. Pidän lähtökohtana sitä, että toimintaa on arvioitava huoneenvuokralain ja asunto-osakeyhtiölain perusteella. Sivuan MRL:n mukaista käyttötarkoitussääntelyä lyhyesti asunto-osakeyhtiön käyttötarkoituksen määräytymistä koskevassa luvussa, koska katson tarkoituksenmukaiseksi lyhyesti selvittää kaavoituksen ja rakennusluvan heijastusvaikutusta yksittäisen osakehuoneiston käyttötarkoitukseen. Muilta osin MRL:n käyttötarkoitussääntelyyn ei tämän tutkimuksen puitteissa paneuduta. Lisäksi olen valinnut tutkimuksen kohteeksi vain edellä kertamani hallintaanotto- ja purkuperusteet. Hallintaanottaminen tai vuokrasopimuksen purkaminen voisi sinällään tulla kyseeseen myös esimerkiksi yhtiön järjestyssääntöjen rikkomisen

²⁸ Karhu 2019, s. 526.

²⁹ Ks. esim. HE 304/1994 vp., s. 43, 62, 113. Vuokralaisen heikompi asema ja oikeusturva suhteessa vuokranantajaan on tunnistettu huoneenvuokralain esitöissä. Myös sopimusvapauden periaate näkyy huoneenvuokralaissa (AHVL 3 §) ja asunto-osakeyhtiölaissa (AsOYL 1:12). Lojaliteettiperiaate puolestaan näkyy asunto-osakeyhtiölaissa esimerkiksi johdon tehtäviä koskevassa säännöksessä (AsOYL 1:11). Pykälä kätkee sisäänsä lojaliteettivelvollisuuden suhteessa yhtiöön ja osakkeenomistajiin. Yhtiön on toimittava yhtiön tarkoituksen mukaisesti ja vain tietyn omistajan etujen ajaminen ei ole sallittua. (HE 24/2009 vp., s. 56–57)

vuoksi³⁰. Näitä tilanteita ei kuitenkaan tämän tutkimuksen puitteissa selvitetä ja ne saavatkin jäädä mahdollisen jatkotutkimuksen aiheeksi.

1.4 Tutkimustilanne

Vaikka jakamistalous ja vertaismajoitustoiminta sen alailmiönä on saanut tiedotusvälineissä runsaasti palstatilaa, oikeustieteellistä tutkimusta aiheesta on tehty vähän³¹. Oikeudellisessa mielessä tutkimukselle on siten tarvetta, koska kyseessä olevaa tutkimusongelmaa ei ole ennen tästä näkökulmasta tutkittu. Vertaismajoitustoimintaa ja sen osailmiöitä on kyllä sivuttu oikeustieteellisessä keskustelussa useiden artikkelien³² muodossa, mutta pro gradu -tutkielman laajuudessa toimintaa ei ole aikaisemmin tutkittu.

Edellä selvitettyyn kahdesta täysin erilaisesta oikeussuhteesta koostuvaan tutkimustehtävään olen päätenyt monien tekijöiden summana. Painavimpana yhtäaikaista selvittämistä puoltavana seikkana pidän sitä, että AHVL:n purkuperusteet ja AsOYL:n hallintaanotto- perusteet ovat tutkimuskysymysten osalta saman sisältöiset³³. Täten katson, että molempiin normistoihin liittyvien tulkintaongelmien yhtäaikainen selvittäminen on tarkoituksenmukaista, koska yhteneväisten normipohjien vuoksi samanaikaisesti selvittämisestä on saatavissa merkittäviä synergiaetuja. Pidän yhtäaikaista selvittämistä perusteltuna myös siitä syystä, että vertaismajoittaminen toimintana ulottaa vaikutuksensa sekä asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön että huoneenvuokrasuhteita koskeviin normeihin. Koska lainopin toisena tehtävänä on tulkinnan ohella systematisointi, pidän tutkimusasetelmaa tässäkin mielessä perusteltuna, jotta valitsemani tutkimusmetodin mukaisesti pystyn muodostamaan tutkimustehtävästäni koherentin kokonaiskuvan. Mielestäni tämä edellyttää molempien normistojen tutkimista.

Myös yhteiskunnallisessa mielessä tutkimukselle on tarvetta, koska vertaismajoitustoiminta tai sen sivusta seuraaminen voi tulla vastaan lähes kenelle

³⁰ AsOYL 8:2.1 5 kohta ja AHVL 61.1 § 6 kohta

³¹ Kirjastojen yhteisestä finna.fi-tietokannasta löytyi kolme oikeustieteellistä gradua jakamistalouden hakusanalla, joista yksi ei liittynyt lainkaan jakamistalouteen. Edellä mainittujen lisäksi lauda.fi-tietokannasta löytyi Lauri Peltosen vuonna 2020 tekemä pro gradu -tutkielma, jossa tutkimuksen kohteena on ollut vertaismajoitustoiminta erityisesti kaavoituksen näkökulmasta.

³² Ks. esim. Hovila – Malo 2019, s. 424–433; Hovila – Malo 2017, s. 86, 98–106. Artikkeleissa ei kuitenkaan ole nimenomaisesti tutkittu purkuperusteiden tai hallintaanottokynnyksen ajankohtaistumista, vaan lähinnä todettu, että vuokrasuhteen purkaminen tai osakehuoneiston hallintaanottaminen voi tulla kyseeseen harjoitetun toiminnan seurauksena. Ks. myös esim. Päläs – Hovila 2020, s. 381–383.

³³ Ks. myös HE 304/1994 vp., s. 81.

tahansa asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa asuvalle ihmiselle. Kyseessä on varsin suuri osa maamme asukkaista, sillä keskimäärin joka toinen suomalainen asuu asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa.³⁴ Yhtäältä myös vuokra-asumisen suosio on lisääntynyt, ja vuoden 2020 lopussa 34 prosenttia kaikista asutokunnista asui vuokralla³⁵. Koska yli kolmannes suomalaisista asuu vuokralla, pidän tarkoituksenmukaisena selvittää myös vuokrasuhteen osana harjoitetun vertaismajoitustoiminnan sallittavuutta. Yhtäältä normistoihin liittyvät tulkintaongelmat voivat ilmetä samanaikaisesti ja päällekkäisesti, mikä edelleen puoltaa yhtäaikaista selvittämistä. Katson myös, että yhtäaikaisesta tutkimisesta saatavalla tutkimustiedolla on merkitystä toimintaan liittyvien osapuolten keskusjärjestöille³⁶, jotta keskusjärjestöt pystyvät ohjeistamaan jäsenistöään vertaismajoituksen osalta kokonaisvaltaisesti.

Myös teoreettisella tasolla tutkimusongelmilla on yhtymäkohtia. Vuokrasuhteessa osakehuoneiston käyttöoikeus perustuu vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen vuokrasopimukseen. Osakkeenomistajan hallintaoikeus osakehuoneistoon puolestaan perustuu kyseisen asunto-osakeyhtiön osakeomistukseen. Kummankin oikeussuhteen kohteena on asuinhuoneisto, ja molemmissa tapauksissa osakehuoneiston hallinta- ja käyttöoikeus perustuu varallisuus-oikeutemme perusinstituutioon.³⁷ Teoreettisella tasolla tutkimuksessa on siten viime kädessä kyse siitä, miten varallisuus-oikeuden perusinstituutioon eli sopimukseen tai omistusoikeuteen perustuvaan hallinta- tai käyttöoikeuteen voidaan puuttua poikkeavan käytön perusteella. Yhtäältä myös puuttumistoimista aiheutuvien intressiristiriitojen tarkastelu valittujen varallisuus-oikeudellisten periaatteiden valossa nitoo tutkimusongelman teoreettisella tasolla yhteen.

1.5 Tutkimusmetodi, lähdeaineisto ja tutkimuksen rakenne

Tässä tutkielmassa hyödynnetään oikeusdogmaattista eli lainopillista tutkimusmetodia. Tutkimusmetodina lainoppi on oikeudellisia tekstejä tutkiva tulkintatiede, jonka perinteisenä tehtävänä on pidetty voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämistä

³⁴ SVT 2020, <URL: https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_001_fi.html>. Tilaston mukaan kerrostalojen osuus kaikista asunnoista on 47 %. Kerrostalot ovat käytännössä aina asunto-osakeyhtiömuotoisia. Todellisuudessa asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa asuvien määrä on yli puolet, koska myös rivitalot ovat usein asunto-osakeyhtiömuotoisia. Lisäksi myös erillistaloja rakennetaan asunto-osakeyhtiömuotoisina nykypäivänä.

³⁵ SVT 2020, <URL: https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html>.

³⁶ Sanottuja etujärjestöjä ovat mm. Suomen Vuokranantajat ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry.

³⁷ Pöyhönen 2003, s. 1; Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 58.

tulkinnan avulla ja oikeusjärjestyksen jäsentämistä eli systematisointia.³⁸ Lainopin tutkimuskohteena on siten voimassa oleva oikeus³⁹. Tulkinnan avulla tutkimuksessa selvitetään tutkimuksen kohteena olevien huoneenvuokralain ja asunto-osakeyhtiölain säännösten sisältö sekä se, miten normeja käsillä olevassa tulkintatilanteessa tulee soveltaa.⁴⁰ Systematisoinnissa puolestaan on kyse hajallaan olevan aineiston järjestämisestä loogiseksi kokonaisuudeksi. Systematisoinnin avulla aineistoon saadaan myös ymmärrettävyyttä. Yhtäältä systematisointi myös auttaa hahmottamaan kokonaiskuvaa tutkimusongelmaan liittyvistä oikeudellisista järjestelyistä sekä niiden välisistä keskinäisuuhteista.⁴¹ Systematisointivaiheessa kokoan tutkimustehtäväni kannalta merkityksellisen lainsäädännön yhteen ja muodostan tutkimustehtäväni liittyvästä lainsäädännöstä koherentin kokonaisuuden.

Lähemmässä tarkastelussa lainoppi voidaan edelleen jakaa myös käytännölliseen lainoppiin ja teoreettiseen lainoppiin. Käytännöllistä lainoppia voidaan kutsua myös tulkintajuridiikaksi, sillä käytännöllisessä lainopissa on kyse oikeusjärjestyksen sisällön selvittämisestä. Tutkimustuloksena pyritäänkin tuottamaan tutkijan tulkintasuositus siitä, miten käsillä oleva oikeudellinen ongelma tulisi konkreettisessa soveltamistilanteessa ratkaista. Teoreettisessa lainopissa puolestaan on kyse yleisten oppien kehittämisestä ja oikeuden systematisoinnista johdonmukaiseksi järjestelmäksi.⁴² Tässä tutkimuksessa hyödynnetään sekä käytännöllistä että teoreettista lainoppia. Käytännöllisen lainopin mukaisesti muodostetaan tulkintasuositus valitusta tutkimusongelmasta, jota sitten peilataan teoreettisen lainopin avulla systematisoituun oikeusjärjestykseen ja muodostettuihin yleisiin oppeihin.

Lähdeaineistona tutkimuksessa on käytetty perinteistä lainopillista lähdeaineistoa eli voimassa olevaa sääntelyä, tutkimusongelman kannalta relevanttia oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä sekä yleisiä oikeusperiaatteita. Oikeuskäytännön osalta on todettava, että ilmiön uutuudesta johtuen nimenomaisesti vertaismajoittamiseen liittyvää oikeuskäytäntöä on vielä niukasti. Tämän vuoksi tutkimuksessa on analogiatulkinnan avulla hyödynnetty myös sellaista hovioikeuskäytäntöä, joka tunnusmerkistönsä puolesta vastaa mahdollisimman läheisesti vertaismajoittamista. Yhtäältä tutkimuksessa on

³⁸ Aarnio 1978, s. 52–53.

³⁹ Hirvonen 2011, s. 21. Hirvosen näkemyksen mukaan oikeusdogmatiikan tutkimuskohteena on normien maailma, ja sen tuottama tieto normien todellisuudesta on tieteellistä tietoa oikeusnormeista.

⁴⁰ Ks. Aarnio 1978, s. 52–53; Husa ym. 2010, s. 20–21 tarkemmin lainopin määrittelystä ja tehtävistä.

⁴¹ Husa ym. 2010, s. 20–21.

⁴² Määttä – Paso 2019, s. 7–8, 11–12; Aarnio 2011, s. 104–105.

analogiatulkinnan avulla laajasti hyödynnetty huoneenvuokrasuhteita ja hallintaanottoa koskevia oikeustapauksia ristiin molempia tulkintatilanteita selvitettyä, koska hallintaanotto- ja purkuperusteet ovat identtiset.

Tutkimuksessa on hyödynnetty myös vanhan asunto-osakeyhtiölain sääntelyä ja sen aikaista oikeuskirjallisuutta, koska voimassa olevan lain säännökset hallintaanotto- ja purkuperusteiden osalta vastaavat muutamia tarkennuksia lukuun ottamatta vanhaa asunto-osakeyhtiölakia⁴³. Kirjallisuuden hyödyntäminen on ollut perusteltua, koska aiheesta on tuolloin kirjoitettu enemmän ja edellä selvitetysti oikeustila ei hallintaanottoa koskevien säännösten osalta ole muutamia tarkennuksia lukuun ottamatta muuttunut.

Tutkimus on jaettu kuuteen pääluokkaan. Ensimmäisessä pääluvussa olen esitellyt tutkimuksen aiheen, lähtökohdat sekä valitsemani tutkimusmetodin. Toisessa pääluvussa selvitän lukijalle lähemmin yksittäisen asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määräytymistä sekä määräytymisen taustalla vaikuttavia seikkoja. Tämän jälkeen kolmannessa pääluvussa perehdytään asunto-osakeyhtiön pakkokeinoihin ja käytössä oleviin vaihtoehtoihin vertaismajoitustoimintaan puuttumiseksi. Luvussa myös vastataan ensimmäiseen tutkimuskysymykseen asunto-osakeyhtiölain osalta. Asunto-osakeyhtiön toimintavaihtoehtoja koskevan luvun jälkeen neljännessä luvussa paneudutaan vertaismajoitustoimintaan vuokrasuhteen osana sekä vuokranantajan puuttumismahdollisuuksiin toiminnan lopettamiseksi. Kolmannen luvun tavoin myös tässä luvussa vastataan ensimmäiseen tutkimuskysymykseen huoneenvuokralainsäädännön osalta. Tämän jälkeen siirrytään toisen tutkimustehtävän pariin, ja viidennessä luvussa paneudutaankin edellä esitellyistä puuttumistoimista osapuolten välille aiheutuviin intressiristiriitoihin. Edelleen intressiristiriitoja peilataan myös valittuihin varallisuus oikeudellisiin periaatteisiin. Lopuksi luvussa kuusi esitän tekemäni johtopäätökseni sekä omat ehdotukseni (*de lege ferenda*) vertaismajoitustoiminnan sääntelemiseksi.

⁴³ HE 24/2009 vp., s. 16. Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa säädetään pääasiassa vanhan lain 79 ja 81–86 §:ää vastaavalla tavalla osakehuoneiston ottamisesta asunto-osakeyhtiön hallintaan.

2 Asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määräytyminen

2.1 Käyttötarkoituksen määräytymisen tausta

2.1.1 Yleistä käyttötarkoituksen määräytymisestä

Ennen asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määräytymisen lähempää selvittämistä on tarpeen ensiksi selvittää, mitä asunto-osakeyhtiöllä ylipäätään tarkoitetaan. Lyhyesti määriteltynä asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrättyä tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.⁴⁴ Asunto-osakeyhtiön toiminnan olennainen sisältö on siten rakennuksen omistaminen ja hallitseminen osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttämiseksi⁴⁵. Asunto-osakeyhtiölle on asetettu kolme tunnusmerkkiä, joiden kaikkien tulee täytyä, jotta yhtiötä voidaan pitää asunto-osakeyhtiönä ja siten AsOYL:n soveltamisalaan kuuluvana. Edellytyksenä on, että yhtiön tarkoituksen tulee olla määrätty yhtiöjärjestyksessä, yhtiön omistuksessa tulee olla rakennus tai sen osa ja että huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla asuinhuoneistoja.⁴⁶ Kun kaikki edellä mainitut tunnusmerkit täyttyvät, kyseessä on AsOYL:n soveltamisalaan kuuluva asunto-osakeyhtiö.

Kaikilla asunto-osakeyhtiön määritelmän täyttävillä yhtiöillä on siten lain mukaan oltava yhtiöjärjestys⁴⁷. Käyttötarkoituksen ohella yhtiöjärjestyksestä ilmenee muun muassa yhtiön perustiedot, osakkeenomistajien keskeiset oikeudet ja velvollisuudet, yhtiön keskeinen omaisuus sekä sen jakautuminen edelleen eri osakkeiden kesken⁴⁸. Koska yksittäisen osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja käyttötarkoituksenmukaisen käytön arvioinnin kannalta yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituserä on keskeinen, yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituserä on myös tässä tutkimuksessa keskeisessä roolissa. Yhtiöjärjestyksen tarkempaan sisältöön ja merkitykseen palataan vielä lähemmin tämän luvun loppupuolella.

⁴⁴ AsOYL 1:2.1

⁴⁵ HE 24/2009 vp., s. 19.

⁴⁶ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 20.

⁴⁷ AsOYL 1:13.1

⁴⁸ AsOYL 1:13.1

Osakehuoneistojen käyttötarkoituksen määrittäminen ei kuitenkaan ole yksinomaan asunto-osakeyhtiön perustajien tai myöhemmin asunto-osakeyhtiön osakkaiden päätäntävallassa, sillä taustalla vaikuttavat myös maankäyttö- ja rakentamissääntelystä johtuvat seikat. Aiheen kokonaiskuvan hahmottamiseksi onkin tarpeen lyhyesti selvittää kaavoitus- ja rakennuslupajärjestelmää sekä sieltä edelleen yksittäisen osakehuoneiston käyttötarkoituksen määräytymiseen vaikutuksensa ulottavia seikkoja.

2.1.2 Maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmien vaikutus käyttötarkoituseräyksen taustalla

Suomessa maankäyttöä ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain⁴⁹ mukaisesti erilaisilla lupa- ja valvontajärjestelmillä. Alueiden käytön ja rakentamisen peruslähtökohtana on suunnitelmallisuus, jonka toteuttamiskeinoksi on luotu kaavoitusjärjestelmä⁵⁰. Kaavoituksen perustehtävä on ohjata maankäyttöä eli konkreettisesti jakaa alueet eri käyttötarkoituksia varten ja suunnitella eri toimintojen sijoittuminen tarkoituksenmukaisella tavalla⁵¹.

Suunnittelujärjestelmän huipulla ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka valtioneuvosto hyväksyy.⁵² Järjestelmän seuraavan tason muodostaa kolmiportainen kaavoitusjärjestelmä, joka käsittää maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan.⁵³ Edellä mainituista asemakaava on yksityiskohtaisin kunnan maankäytön ja rakentamisen suunnittelun väline⁵⁴. Asemakaavan keskeisin oikeusvaikutus on rakentamisrajoitus, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.⁵⁵ Toinen keskeinen oikeusvaikutus on se, että asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kaavanmukaisuutta joudutaan rakentamisen ohella pohtimaan tilanteissa,

⁴⁹ Tätä tutkimusta tehtäessä vireillä on laajahko rakentamista ja maankäyttöä koskevan lainsäädännön uudistamishanke. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on tarkoitus korvata kokonaisuudessaan uudella kaavoitus- ja rakentamislilla (YM 2021, HE-luonnos, s. 1). Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen (YM 2021, HE-luonnos, s. 94). Koska kyseessä on merkittävä uudistus, tätä tutkimusta tehtäessä on huomioitu myös uuden lain valmisteluaineistot. Pääasiassa tutkimuksessa kuitenkin keskitytään voimassa olevan lainsäädännön hyödyntämiseen.

⁵⁰ MRL 4 §. Suunnittelujärjestelmän avulla luodaan edellytyksiä hyvälle ja elinvoimaiselle asuin- ja elinympäristölle MRL 5 §:n tavoitteiden mukaisesti.

⁵¹ Jääskeläinen ym. 2018, s. 99.

⁵² MRL 4.4 §; 22.1 §

⁵³ MRL 4.1–3 §

⁵⁴ Hallberg ym. 2020, s. 344.

⁵⁵ MRL 58.1 §

joissa rakennusta, huoneistoa tai huoneiston osaa käytetään kaavan vastaisesti tai muuhun kuin rakennusluvassa määriteltyyn tarkoitukseen.⁵⁶

Kaavoitusjärjestelmällä on maankäytön suunnittelutehtävän ohella myös suora yhteys rakentamiseen ja rakennuslupajärjestelmään. Kaavoituksen avulla määritetään suuntaviivoja sille, mihin käyttötarkoituksiin alueita voidaan tosiasiaassa käyttää.⁵⁷ Rakennuslupajärjestelmän tehtävänä puolestaan on arvioida hankkeen kaavan ja muiden rakennusluvalle asetettujen edellytysten täyttymistä ennen rakennusluvan myöntämistä tai hylkäämistä.⁵⁸ Järjestelmien kiinteä yhtymäkohta on rakennuslupaharkinta, jonka osana rakennuslupaviranomaisen on muiden edellytysten ohella tarkastettava rakennushankkeen kaavanmukaisuus.⁵⁹ Jotta rakennuslupa voidaan myöntää, aiottu hankkeen on siten muiden edellytysten ohella oltava kaavassa määriteltyjen käyttötarkoitusten mukainen. Jos aiottu hanke on kaavan mukainen ja täyttää muut rakennusluvalle asetetut edellytykset, rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakennusluvan. Tässä tapauksessa rakennusvalvontaviranomainen kaavamerkintöihin perustuen konkretisoi rakennuslupapäätöksessä sen käyttötarkoituksen, johon rakennusta on käytettävä.⁶⁰

Asemakaava-alueella rakennuslupaa esimerkiksi kerrostalolle ei siten myönnetä, jos aiottu rakennushanke on vastoin asemakaavassa asetettua käyttötarkoitusta. Tätä kautta kaavoituksessa tehdyt maankäytölliset ratkaisut heijastuvat rakentamiseen ja rakennuksen sallittuun käyttötarkoitukseen. Edelleen kaavoituksesta johtuvat seikat ulottavat vaikutuksensa myös kiinteistölle rakennettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, koska ne määrittävät kyseessä olevassa rakennuksessa olevien osakehuoneistojen käyttötarkoituksen.⁶¹ Vaikka yhtiöjärjestys nimenomaisesti konkretisoi kunkin osakehuoneiston sallitun käyttötarkoituksen, kokonaiskuvan hahmottamiseksi on mielestäni keskeistä ymmärtää kaavoituksesta johtuvien seikkojen heijastusvaikutus yksittäisten osakehuoneistojen käyttötarkoituksen taustalla.

⁵⁶ MRL 58.2 §, Ks. myös Hallberg ym. 2020, s. 445–446.

⁵⁷ Jääskeläinen ym. 2018, s. 99.

⁵⁸ HE 101/1998 vp., s. 103, Ks. myös Jääskeläinen ym. 2018, s. 106–107. Huomionarvoista on kuitenkin, että luvan myöntämisen edellytykset ovat osittain erilaiset riippuen siitä, haetaanko rakennuslupaa asemakaava-alueelle vai sen ulkopuolelle. Rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään MRL 135 §:ssä ja asemakaava-alueen ulkopuolella MRL 136 §:ssä.

⁵⁹ Jääskeläinen ym. 2018, s. 107.

⁶⁰ Ks. näin myös Hovila – Malo 2019, s. 410.

⁶¹ Kaila 1995, s. 45, Ks. näin myös Kyläkallio ym. 2003, s. 639.

2.2 Yhtiöjärjestys osakehuoneiston käyttötarkoituksen määrittäjänä

2.2.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä

Kuten jo aiemmin on tullut esiin, kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on lain mukaan oltava yhtiöjärjestys⁶². Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa liitettävä yhtiön perustamissopimukseen⁶³. Edelleen yhtiöjärjestys on myös asunto-osakeyhtiötä kaupparekisteriin rekisteröitäessä liitettävä perustamisilmoitukseen⁶⁴. Yhtiöjärjestys on siten yksi asunto-osakeyhtiön keskeisistä asiakirjoista ja se on laadittava heti yhtiön perustamisvaiheessa.

Edellä selvitetysti yhtiöjärjestyksestä ilmenee yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus sekä omaisuuden jakautuminen osakkeisiin. Perustietojen ohella yhtiöjärjestyksestä ilmenee myös jokaisen osakehuoneiston käyttötarkoitus sekä osakkeenomistajien keskeiset oikeudet. Käytännössä yhtiöjärjestyksestä selviää myös se, mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoa ja yhtäältä osakkeenomistajien velvollisuudet eli käytännössä vastikkeen ja kulutusmaksujen määrätymisen perusteet.⁶⁵ *Furuhjelm ym.* onkin osuvasti kuvannut yhtiöjärjestystä taloyhtiön sisäiseksi laiksi⁶⁶.

Lähemmässä tarkastelussa yhtiöjärjestysmääräykset voidaan jakaa pakottaviin ja vapaaehtoiisiin⁶⁷. Asunto-osakeyhtiölaki asettaa yhtiöjärjestykselle vähimmäisvaatimukset, joista jokaisessa yhtiöjärjestyksessä on mainittava. Pakottavia määräyksiä ovat muun muassa yhtiön toiminimi, yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta, yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti sekä niiden hallintaperuste, osakehuoneistojen sijainti, tunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä sekä yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä vastikkeen suuruuden ja maksutavan määräävä taho⁶⁸.

Vähimmäisedellytysten ohella asunto-osakeyhtiö voi halutessaan ottaa yhtiöjärjestykseen myös vapaaehtoisia määräyksiä⁶⁹. Vapaaehtoisilla yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan

⁶² AsOYL 1:13.1

⁶³ AsOYL 12:2.2

⁶⁴ Jauhiainen ym. 2019, s. 909–910. Asunto-osakeyhtiön rekisteröimisestä kaupparekisteriin säädetään AsOYL 12:7:ssä.

⁶⁵ AsOYL 1:13.1, Ks. näin myös Sillanpää - Vahtera 2011, s. 31.

⁶⁶ Furuhjelm ym. 2021, s. 8.

⁶⁷ Furuhjelm ym. 1 2019, s. 78; Sillanpää – Vahtera 2011, s. 31–32.

⁶⁸ AsOYL 1:13.1.

⁶⁹ HE 24/2009 vp., s. 58. Ks. näin myös Sillanpää – Vahtera 2011, s. 32.

esimerkiksi määrätä lain olettamasäännöistä tai säännellä seikoista, joista ei ole asunto-osakeyhtiölaissa nimenomaisesti säännelty. Esimerkkejä olettomasäännöksistä ovat esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumista, toiminimen kirjoittamista sekä hallitusten jäsenten lukumäärää ja toimikautta koskevat seikat.⁷⁰ Parvekelasituksen kunnossapitovastuu on esimerkiksi yksi sellainen seikka, josta yhtiö voi halutessaan määrätä yhtiöjärjestyksessä.⁷¹ Nähdäkseni kunnossapitovastuun määrittely on suositeltavaa varsinkin sellaisissa yhtiöissä, joissa huoneistojen tilat ja niiden välittömään yhteyteen kuuluvat rakennuksen osat vaihtelevat. Kaikilla asunnoilla ei esimerkiksi välttämättä ole parveketta. Tällöin osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta on järkevää, että parvekelasitusten kunnossapitovastuu on määrätty osakkeenomistajalle. Jos määräystä ei ole, myös parvekkeettoman asunnon omistaja voisi joutua maksumieheksi parvekelasitusten kunnossapidon osalta. Huomionarvoista on, että vapaaehtoiset määräykset eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa lain pakottavien säännösten kanssa.⁷²

Tämän tutkimuksen kannalta yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta koskeva määräys on keskeisessä asemassa, minkä vuoksi muihin yhtiöjärjestysmääräyksiin ei tämän tutkimuksen puitteissa enemmälti paneuduta. Edellä olevan jaottelun mukaan käyttötarkoitusta koskeva määräys kuuluu pakottaviin yhtiöjärjestysmääräyksiin⁷³. Käyttötarkoitusero on keskeisessä roolissa hallintaanottooperusteen täyttymistä arvioitaessa, mutta sillä on myös muita funktioita. Käyttötarkoituksen ilmaiseminen on tarpeen ensinnäkin sen vuoksi, jotta voidaan ylipäätään varmistua asunto-osakeyhtiölle asetettujen kriteereiden täyttymisestä⁷⁴. Edellytyksillä on keskeinen merkitys, koska perusrakenteeltaan asunto-osakeyhtiö muistuttaa osakeyhtiötä.⁷⁵ Edellä mainitun ohella käyttötarkoitusero ilmentää osakkeenomistajalle myös sitä, minkälaisia kustannuksia huoneiston kunnossapito vaatii.⁷⁶ Käyttötarkoituksen ilmoittaminen on

⁷⁰ Jauhiainen ym. 2019, s. 61.

⁷¹ Jauhiainen ym. 2019, s. 18. Ks. esimerkiksi myös Asunto Oy Annalanmäen yhtiöjärjestys 19 §.

⁷² Jauhiainen ym. 2019, s. 61.

⁷³ AsOYL 1:13.1 4 kohta

⁷⁴ AsOYL 1:2.1. Edellytysten selvittäminen on tarpeen, jotta voidaan arvioida, sovelletaanko ko. yhtiöön asunto-osakeyhtiö lakia ylipäätään.

⁷⁵ Yhtiömuotojen keskeinen ero on se, että asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen (AsOYL 1:2.1), kun taas osakeyhtiön tarkoituksena on voiton tavoittelu (OYL 1:5). Toinen keskeinen ero yhtiömuotojen välillä on AsOYL:ssa osakkeenomistajille asetettu velvollisuus maksaa yhtiöjärjestyksessä tarkemmin säädetyillä perusteilla määräytyviä erilaisia käyttö- ja kulutusmaksuja sekä yhtiövastiketta, joilla yhtiö edelleen kattaa omistamiensa rakennusten ylläpidosta aiheutuvat kustannukset (AsOYL 3:1). Ks. tarkemmin asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön eroista Sillanpää – Vahtera 2011, s. 16.

⁷⁶ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 33.

tarpeen myös sen vuoksi, jotta voidaan selvittää, mitä rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa koskevia vaatimuksia sovelletaan kuhunkin osakehuoneistoon.⁷⁷ Tässä yhteydessä on keskeistä huomata, että asuin- ja liikehuoneistoja koskevat vaatimukset poikkeavat toisistaan⁷⁸, minkä vuoksi käyttötarkoituseräyksellä on tässäkin suhteessa merkitystä.

Käyttötarkoituksen ilmaiseminen ei kuitenkaan aina ole ollut pakollinen osa yhtiöjärjestyksestä. Nykyisen lain ohella määräys on sisällynyt myös nykyistä lakia edeltäneeseen sittemmin kumottuun vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin⁷⁹. Vanhaa asunto-osakeyhtiölakia edeltäneessä asunto-osakeyhtiöistä annetussa laissa⁸⁰ määräystä ei sen sijaan ole ollut. Koska VAsOYL on tullut voimaan 1.1.1992, tätä ennen perustettujen asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ei välttämättä ole käyttötarkoitusta koskevaa mainintaa, koska lainsäädäntö ei tuolloin ole edellyttänyt määräyksen ottamista osaksi yhtiöjärjestyksestä. Suomessa oli vuoden 2018 alussa noin 89 000 asunto-osakeyhtiötä⁸¹ ja nykyisin niitä on noin 90 500⁸². Merkittävä osa yhtiöistä, jopa 72 prosenttia, on perustettu vuosina 1896–1990⁸³. Näin ollen meillä on Suomessa suuri määrä asunto-osakeyhtiöitä, jotka on perustettu sellaiseen aikaan, jolloin käyttötarkoitusta koskeva määräys ei ole ollut pakollinen.

Todellisuudessa ilman yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituseräyksiä olevien yhtiöiden osuus ei ole noin suuri. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksen päivittäminen nykyisen mukaiseksi on voinut ajankohtaistua esimerkiksi sen vuoksi, että yhtiöjärjestyseräykset ovat olleet ristiriidassa voimassa olevan lain kanssa, mistä on aiheutunut hankaluuksia yhtiön hallinnossa⁸⁴. Sinällään voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei velvoita vanhoja asunto-osakeyhtiöitä päivittämään yhtiöjärjestyksestä. Vanhan yhtiöjärjestyksen päivittäminen ajankohtaistuu kuitenkin silloin, jos yhtiöjärjestyksestä halutaan muuttaa joiltain osin, koska voimassa olevan lain vastaista

⁷⁷ HE 24/2009 vp., s. 59.

⁷⁸ Jauhiainen ym. 2019, s. 64.

⁷⁹ VAsOYL 1:8.1 kohta 6

⁸⁰ Niin sanottu vanha asunto-osakeyhtiölaki.

⁸¹ OM 16/2018, s. 15; PRH 2021, <URL: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>>

⁸² PRH 2021, <URL: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>>

⁸³ OM 16/2018, s. 16. Tutkimuksessa on hyödynnetty vuoden 2018 tilastotietoa, sillä vastaavaa tilastoa viime vuosilta ei ole saatavissa.

⁸⁴ Ks. esimerkiksi VAsOYL 3:33.1 ja AsOYL 6:22.1. Vanhan lain mukaan yhtiökokouskutsu oli toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen yhtiökokousta. Uuden lain mukaan kutsu puolestaan on toimitettava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

yhtiöjärjestyksestä ei voida rekisteröidä⁸⁵. Lain ja voimassa olevan yhtiöjärjestyksen ristiriitatilanteessa yhtiön tulee kuitenkin pääsääntöisesti noudattaa voimassa olevaa lakia⁸⁶. Koska käyttötarkoituserä on nykyään pakollinen osa yhtiöjärjestyksestä, vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta sen lisääminen tulee kyseeseen muun yhtiöjärjestyksen päivittämisen yhteydessä.

Yhtäältä painetta vanhoille asunto-osakeyhtiöille luo myös 1.1.2019 voimaan tullut laki huoneistotietojärjestelmästä. Lain tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja omistusten siirtäminen edelleen sähköiseen kirjaamisjärjestelmään⁸⁷. Käytännössä laki edellyttää olemassa olevia asunto-osakeyhtiöitä siirtämään osakeluettelon ylläpidon sähköistä huoneistotietojärjestelmää ylläpitävälle Maanmittauslaitokselle 31.12.2023 mennessä⁸⁸. Osakeluetteloa varten Maanmittauslaitokselle on toimitettava muun muassa tieto kaikista osakkeista osakeryhmittäin, kaikkien osakkeenomistajien tiedot sekä tieto siitä, mitä yksittäistä osakehuoneistoa mikäkin osakeryhmä oikeuttaa hallitsemaan.⁸⁹ Käytännössä tämä tarkoittaa, että viimeistään osakeluettelon siirron yhteydessä myös yhtiöjärjestys on päivitettävä ja ilmoitettava uudessa sähköisessä muodossa.

2.2.2 Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituserät

Edellä selvitetysti asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava maininta osakehuoneistojen käyttötarkoituksesta. Se, miten tai missä laajuudessa käyttötarkoituksesta on määrättävä, onkin sitten kokonaan toinen juttu. Laki nimittäin vaikenee täysin siitä, millä tarkkuudella huoneiston käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä ilmaistava⁹⁰. Asiaa onkin selvitettävä oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden tulkintakannanottojen perusteella.

⁸⁵ Voimaanpanolaki 5.2 §, Ks. näin myös Furuholm ym. 2021, s. 10; Furuholm ym. 1 2019, s. 88. Poikkeuksena tästä ovat voimaanpanolain 6 §:n mukaiset tilanteet, joita on seuraavassa alaviitteessä lähemmin avattu.

⁸⁶ Voimaanpanolaki 5.1 §, Voimaanpanolain 6 §:ssä on säädetty muutamia poikkeuksia edellä mainittuun pääsääntöön. Poikkeussäännökset koskevat mm. osakkeen nimellisarvoa, osakepääoman valuuttaa ja lunastuslausekkeen soveltamista ennen nykyisen lain voimaantuloa.

⁸⁷ HE 127/2018 vp., s. 1, 17.

⁸⁸ Furuholm ym. 2021, s. 13.

⁸⁹ Huoneistotietojärjestelmälain voimaanpanolaki 5 §, Ks. myös AsOYL 2:12.

⁹⁰ Kyläkallio ym. 2003, s. 130.

Jos osakehuoneiston käyttötarkoitus on asuminen, huoneiston käyttötarkoitus voidaan yhtiöjärjestyksessä ilmaista määräyksellä asunto tai asuinhuoneisto. Asumisen ohella muita käyttötarkoituseräyksiä ovat esimerkiksi liikehuoneisto, myymälä, toimisto, ravintolahuoneisto, varasto tai autotalli.⁹¹ Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on ensinnäkin katsottu, että mikäli osakehuoneiston käyttötarkoitus on mikä tahansa muu kuin asunto tai asuinhuoneisto, osakehuoneiston käyttötarkoituksen voidaan katsoa tarkoittavan kaikkea muuta paitsi asumista.⁹² Näin ollen asuminen voi tulla kyseeseen vain yhtiöjärjestyksen mukaan asunnoksi määrättyssä osakehuoneistossa.

Kuten edellä oleva luettelo jo hiukan antaa ymmärtää, osakehuoneistojen käyttötarkoitukset määritellään varsin väljästi⁹³. Oikeuskirjallisuudessa laajimmaksi määritelmäksi on katsottu liikehuoneisto, joka kattaa periaatteessa kaiken muun paitsi asuinkäytön. Jos osakehuoneiston käyttötarkoitus on määritelty tätä tarkemmin, esimerkiksi termillä myymälä, toimisto tai ravintolahuoneisto, osakehuoneiston käyttötarkoitukseksi on katsottava vain määrätyn termin mukainen toiminta.⁹⁴ Tällöin käyttötarkoitus on huomattavasti rajatumpi suhteessa liikehuoneiston käyttötarkoituseräykseen.

Koska lainsäätävä ei ole ottanut rajanvetoihin kantaa varsinaisessa lakitekstissä tai lain esitöissä, rajanvetojen tekeminen on jäänyt yksinomaan oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden varaan. Lähemmässä tarkastelussa keskitytään yksinomaan asumista koskevan käyttötarkoituseräyksen rajanvetoihin ja tulkintalinjauksiin. Muut käyttötarkoituseräykset jäävät tutkimusongelman rajauksen vuoksi vain maininnan tasolle.

⁹¹ Kyläkallio ym. 2003, s. 133, Ks. myös käytännön esimerkki Asunto Oy Rovaniemen Evakkotie 4:n yhtiöjärjestys ja Asunto Oy Korkeaharjun yhtiöjärjestys.

⁹² Kyläkallio ym. 2003, s. 133. Ks. myös KKO 2005:21: Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli vanhan asunto-osakeyhtiölain 81 §:n nojalla päättänyt ottaa osakkaan hallitseman kerhohuoneiston yhtiön hallintaan, koska sitä käytettiin yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen vastaisesti asuntona. Osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli kerhohuoneisto. Tässä ratkaisussa huomionarvoista oli mielestäni se, että myös asuminen voi olla vastoin käyttötarkoitusta. Jotta osakehuoneistoa voi käyttää asuntona, osakehuoneiston käyttötarkoituksen on sallittava asuminen.

⁹³ HE 24/2009 vp., s. 91. Tätä tulkintalinjaa vahvistaa myös KKO:n ratkaisukäytäntö, Ks. esimerkiksi KKO 1992:9 ja KKO 1974 II 10.

⁹⁴ Kyläkallio ym. 2003, s. 133. Ks. esim. Kouvolan hovioikeus 24.11.2011 nro 1105 (S 11/543). Tapauksessa huoneiston käyttötarkoitukseksi oli määritelty työhuone. Karateseura, joka oli vuokrannut huoneiston, käytti huoneistoa kokoontumis- ja liikuntatilana. Tosiasiallinen käyttö poikkesi siten yhtiöjärjestykseen merkitystä olennaisesti, ja yhtiöllä oli laillinen peruste ottaa huoneisto hallintaansa.

Oikeuskirjallisuudessa on oikeuskäytäntöön pohjautuen linjattu, että asuinkäyttöä koskeva käyttötarkoituseräys kattaa ensinnäkin sekä pysyvän että väliaikaisen asumisen. Edelleen asunnoksi määriteltyä osakehuoneistoa saa käyttää asumisen lisäksi myös muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivähoito- ja vanhusten hoitokotitoimintaan ja osin muuhun toimintaan asumisen lisäksi. Käyttötarkoituksen vastaavuutta ja sen sallittavuutta on arvioitava yhtiölle aiheutuvien kulujen sekä muille osakkaille ja yhtiölle aiheutuvan haitan perusteella.⁹⁵ Edellä mainittu KKO:n ratkaisukäytäntö ilmentää tulkintalinjausta, jonka mukaan asuinhuoneistoksi tarkoitettussa osakehuoneistossa saa ainakin osittain harjoittaa myös muuta toimintaa. Ratkaisukäytännöstä on myös havaittavissa, että asuinhuoneiston käyttötarkoituseräystä on tulkittava laajasti. Yhtäältä ratkaisukäytäntö myös ilmentävää ja vahvistaa sitä näkemystä, että käyttötarkoituseräykset ilmaistaan yleisesti ottaen hyvin väljästi.

Johtopäätöksenä edellä selvitetyn oikeuskirjallisuuden ja -käytännön pohjalta voidaan todeta, että asuinhuoneistoksi tarkoitettussa asunnossa on asuinkäyttöä koskevan käyttötarkoituseräyksen puitteissa sallittua osittain harjoittaa myös muuta toimintaa kuin asumista. Muun toiminnan sallittavuutta arvioitaessa arvioinnin keskiössä ovat yhtiölle toiminnasta aiheutuvat kulut sekä muille osakkaille ja yhtiölle toiminnasta aiheutuva haitta.

2.2.3 Puuttuvan käyttötarkoituseräyksen tilanteet

Koska käyttötarkoituseräys ei aina ole ollut pakollinen osa yhtiöjärjestystä, voi vastaan tulla myös tilanne, joissa osakehuoneistojen käyttötarkoitusta ei ole lainkaan määritelty yhtiöjärjestyksessä. Tarkkaa tietoa puuttuvan käyttötarkoituseräyksen yhtiöistä ei ole saatavilla, koska vanhat yhtiöt ovat edellä selvitetyn mukaisesti voineet päivittää

⁹⁵ Jauhiainen ym. 2019, s. 519. Ks. KKO 1992:9: Kunta oli käyttänyt asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoa perhepäivähoidon järjestämiseksi siten, että kaksi hoitajaa oli arkipäivisin hoitanut huoneistossa enintään kahdeksaa lasta. Toiminnasta oli aiheutunut vähäistä tavanomaisesta asumisesta aiheutuvaa häiriötä pääasiassa yötyötä tekeville asukkaille. Huoneistoa ei katsottu käytetyn oleellisesti muuhun kuin aiottuun tarkoitukseen. Ks. KKO 1974 II 10: Asuinhuoneistoksi tarkoitettua huoneistoa ei yksin sillä perusteella, että sitä oli käytetty, paitsi asuinhuoneistona, myös asunnonhaltijan hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen, voitu katsoa käytetyn oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin huoneisto oli aiottu, eikä sitä tällä perusteella voitu WAsOYL 16 §:n nojalla ottaa asunto-osakeyhtiön hoidettavaksi. Ks. myös Turun hovioikeus 27.6.1995 nro 2998 (S 94/595). Tapauksessa oli kyse siitä, oliko asuinhuoneistoksi tarkoitettussa huoneistossa sallittua harjoittaa hoitokotitoimintaa dementoituneille vanhuksille. Hoitokodissa oli hoidettavana alle 10 ihmistä, jonka vuoksi hoitokotia ei rakennusvalvontaviranomaisten silmissä pidetty laitoksena. Rakennusvalvontaviranomaisen mukaan toiminta ei siten edellyttänyt toimenpidelupaa. Ratkaisun perusteluissa viitattiin myös KKO 1992:9 ratkaisuun, mikä edelleen vahvistaa sitä näkemystä, että tavanomainen, osittain tapahtuva päivähoito- tai hoitokotitoiminta on sallittua asuinkäyttöön tarkoitettussa huoneistossa.

yhtiöjärjestyksensä voimassa olevan lain mukaiseksi.⁹⁶ Kokonaan puuttuvan käyttötarkoituseräyksen ohella on mahdollista, että vanhoissa yhtiöissä on käyttötarkoitusta koskeva määräys, mutta määräys ei ole yksiselitteinen.⁹⁷

Puuttuvan käyttötarkoituseräyksen tilanteissa osakehuoneiston käyttötarkoituksenmukaisuutta on lain sanamuodon mukaisesti arvioitava yhtiön hyväksymän tai muuten vakiintuneen käyttötarkoituksen perusteella⁹⁸. Yhtiön hyväksymä tai muuten vakiintunut toiminta arvioidaan aina tapauskohtaisesti viime kädessä tuomioistuimessa⁹⁹. Todellisuudessa myös uudemmissa asunto-osakeyhtiöissä joudutaan toisinaan arvioimaan sitä, mikä merkitys yhtiön ja sen osakkeenomistajien pitkäkestoisella hyväksynnällä osakehuoneiston käyttötarkoituksen vastaiselle käytölle on. Jos kukaan ei vaadi käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan puuttumista, voidaan niin sanottu hiljainen hyväksyntä ymmärtää suostumukseksi, jota yhtiö ei voi myöhemmin yksipuolisesti peruuttaa. Osakehuoneiston hallintaanottaminen ei myöskään ole mahdollista yhtiön suostumuksen saaneen toiminnan perusteella, vaikka toiminta sinällään olisi vastoin käyttötarkoitusta.¹⁰⁰

Koska säännöksen sanamuodon mukaan ratkaiseva on yhtiöjärjestyksessä määritelty yhtiön hyväksymä tai muuten vakiintunut käyttötarkoitus, rakentamisoikeudellisella käyttötarkoituksella ei ole merkitystä yhtiöoikeudellisessa arvioinnissa.¹⁰¹ Rakennusluvan mukaisella käyttötarkoituksella ei siten ole merkitystä hallintaanottooperusteen ajankohtaistumista arvioitaessa, koska hallintaanotto ei voi tulla kyseeseen rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella.¹⁰² On kuitenkin mahdollista, että yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus ovat keskenään ristiriidassa. Tällöin ratkaiseva on rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Jos rakentamisoikeudellinen käyttötarkoitus on ristiriidassa yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen kanssa, yhtiön on korjattava toimintansa rakennusluvan mukaiseksi tai haettava käyttötarkoituksenmuutoksen johdosta rakennuslupaa.¹⁰³

⁹⁶ Ks. Alaluku 2.2.1 ja erityisesti s. 15–16.

⁹⁷ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 242.

⁹⁸ AsOYL 8:2.1 3 kohta.

⁹⁹ Aunola – Rosén 2013, s. 37; Sillanpää – Vahtera 2011, s. 242.

¹⁰⁰ Aunola – Rosén 2013, s. 37.

¹⁰¹ Aunola – Rosén 2013, s. 37; Jauhiainen ym. 2019, s. 521; Furuhejm ym. 2 2019, s. 376.

¹⁰² Kyläkallio ym. 2003, s. 645.

¹⁰³ Kaila 1995, s. 45–46; Kanerva ym. 2005, s. 24–25.

3 Asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinot vertaismajoitustoimintaan

3.1 Yleistä

Edellä selvitetyn mukaisesti asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään rakennuslupaan ja kaavoitukseen perustuen kaikkien asunto-osakeyhtiön käsittämien osakehuoneistojen käyttötarkoitus. Vertaismajoittaminen lieveilmiöineen joutuu kuitenkin törmäyskurssille osakehuoneistojen käyttötarkoitusten kanssa. Jos asuinkäyttöön tarkoitettussa osakehuoneistossa harjoitetaan vertaismajoittamista joko pääasiallisesti tai osittain, voi helposti ajankohtaistua kysymys osakehuoneiston käyttötarkoituksenmukaisesta käytöstä ja siten toiminnan sallittavuudesta. Yhtäältä myös muut asukkaat voivat kokea toiminnan häiritseväksi ja asuntoyhteisön rauha sekä asumismukavuus voivat myös järkkäyä.

Koska kyseessä on räjähdysmäisen nopeasti leviävä ja yleistyvä ilmiö, vertaismajoitustoiminta lieveilmiöineen voi tulla vastaan käytännössä katsoen missä tahansa asunto-osakeyhtiössä. Toki toiminnan luonne huomioiden se lienee yleisempää pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kasvukeskuksissa, joissa lyhytaikaisille majoitusvaihtoehdoille on enemmän kysyntää. Jos toiminnasta aiheutuu haittaa muille asukkaille tai osakehuoneistoa käytetään käyttötarkoituksen vastaisella tavalla, asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty asunto-osakeyhtiölle muutamia erilaisia toimintavaihtoehtoja toimintaan puuttumiseksi.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädetään yhtiön pakkokeinoista osakkeenomistajaa kohtaan. Pakkokeinojen käyttö voi tulla kyseeseen, jos osakkeenomistaja ei täytä keskeisiä velvollisuuksiaan asunto-osakeyhtiötä kohtaan tai syyllistyy kohtuutonta haittaa tai häiriötä aiheuttavaan toimintaan.¹⁰⁴ Selvitän seuraavassa lähemmin yhtiön käytettävissä olevia pakkokeinoja yleisesti sekä erityisesti niitä toimintavaihtoehtoja, joiden hyödyntäminen voi tulla kyseeseen vertaismajoitustoiminnan kohdalla.

¹⁰⁴ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 240–241.

3.2 Asunto-osakeyhtiön käytössä olevat pakkokeinot

3.2.1 Lievemmat pakkokeinot

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaan kohdistamana lievähkö pakkokeino on yhtiön edustajan¹⁰⁵ oikeus päästä osakehuoneistoon tilanteessa, jossa se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä tai niiden valvomista varten. Asunto-osakeyhtiön edustajan pääseminen asuntoon on välttämätöntä, jotta yhtiö pystyy huolehtimaan sen vastuulle kuuluvista asioista ja täyttämään siten velvollisuutensa osakkeenomistajaa kohtaan. Yhtiön vastuulle kuuluvia seikkoja ovat mm. ilmanvaihtokoneen suodatin¹⁰⁶, jotka on uusittava määräajoin ja joiden vaihtaminen edellyttää tosiasiallisesti käyntiä osakehuoneistossa. Yhtiön edustajan oikeus päästä osakehuoneistoon ei kuitenkaan ole sellainen pakkokeino, jonka hyödyntäminen tulee kyseeseen vertaismajoitustoiminnan kohdalla. Tämän vuoksi kyseiseen pakkokeinoon ei tämän enemmälti paneuduta.

Toinen asunto-osakeyhtiön keinovalikoimassa oleva lievähkö pakkokeino on varoituksen antaminen¹⁰⁷. Jos yhtiön edustajan oikeudella päästä osakehuoneistoon ei käytännössä ole merkitystä vertaismajoittamisen kannalta, varoituksella puolestaan on kiinteä liityntä hallintaanottamiseen ja siten vertaismajoitustoimintaan puuttumiseen. Mielestäni varoitus voidaan nähdä lievänä huomautuksen kaltaisena ilmoituksena ei-toivotusta toiminnasta. Samaan aikaan varoitus on kuitenkin hallintaanoton pakollinen esivaihe ja asunto-osakeyhtiön ensimmäinen askel toimintaan puuttumiseksi¹⁰⁸.

¹⁰⁵ Tilanteesta ja asiasta riippuen yhtiön edustaja on hallituksen jäsen, isännöitsijä tai näiden valtuuttama henkilö (AsOYL 8:1.1).

¹⁰⁶ AsOYL 4:2.2. Ks. myös Kiinteistöliitto ym. 2019, s. 45–46. Teoksessa on havainnollisesti esitetty piirroskuvien avulla osakkeenomistajan ja taloyhtiön välinen vastuunjako sekä kummallekin osapuolelle kuuluvat kunnossapitovelvoitteet.

¹⁰⁷ AsOYL 8:3.

¹⁰⁸ AsOYL 8:3.1. Ks. näin myös Aunola – Rosén 2013, s. 48–49; Furuholm ym. 2 2019, s. 391.

Varoituksen antamisesta päättää pääasiallisesti¹⁰⁹ asunto-osakeyhtiön hallitus. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, mikäli toimintaan ei tule muutosta.¹¹⁰ Varoitus tulee myös antaa kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun rikkomus on tullut yhtiön tietoon.¹¹¹ Sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaisesti edellä mainitulla perusteella tarkoitetaan AsOYL 8:2:ssä ilmaistuja hallintaanottoperusteita. Oikeuskirjallisuudesta johdettavissa olevien tulkintanäkemyksen perusteella suositeltavaa on myös yksilöidä varoituksessa mahdollisimman tarkasti se, milloin häiriöitä on ilmennyt ja minkälaista häiriö on luonteeltaan ollut. Tämä on keskeistä, koska varoituksen tarkoituksena on antaa osakkeenomistajalle tai muulle huoneiston hallintaoikeuden haltijalle mahdollisuus toimintansa oikaisemiseen.¹¹² Jos osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu käyttöoikeuden haltija viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisee toimintaansa muutoin, varoitus on tehnyt tehtävänsä ja asunto-osakeyhtiöllä ei ole perusteita jatkaa hallintaanottomenttelyä. Tässä tilanteessa osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta, ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.¹¹³

Varoitus on annettava aina tiedoksi osakkeenomistajalle, vaikka osakkeenomistaja ei itse käyttäisi osakehuoneistoa.¹¹⁴ Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston vuokralaiselle, varoitus on osakkeenomistajan ohella annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle¹¹⁵ siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistaja, muu käyttöoikeuden saanut tai vuokralainen eivät ole tiedossa, varoitus voidaan antaa tiedoksi kaikille edellä mainituille julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä sekä toimittamalla varoitus

¹⁰⁹ Osakkaalla ei ole oikeutta vaatia varoituksen antamista toiselle osakkeenomistajalle, mutta osakkeenomistajalla on kuitenkin AsOYL 6:6:n mukaan oikeus saattaa asia yhtiökokouksen käsittelyyn, jolloin yhtiökokous voi velvoittaa hallituksen antamaan varoituksen. Edelleen osakkeenomistajat voivat myös AsOYL 6:5:n mukaan yhdessä vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä, jossa varoituksen antamista koskeva asia käsitellään. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Nähdäkseni edellä mainitut säännökset toimivat niin sanottuna takaporttina, jos yhtiön hallitus on passiivinen. Yhtäältä huomionarvoista on myös se, että isännöitsijällä ei ole oikeutta antaa varoitusta, vaikka tosielämän tilanteessa yhteydenotot järjestyshäiriöistä voivat kanavoitua isännöitsijälle. Ks. näin myös Aunola – Rosén 2013, s. 78–79.

¹¹⁰ AsOYL 8:3.1

¹¹¹ Jauhiainen ym. 2019, s. 771.

¹¹² Kyläkallio ym. 2003 s. 752; Aunola – Rosén 2013, s. 49.

¹¹³ AsOYL 8:3.4

¹¹⁴ Aunola – Rosén 2013, s. 57.

¹¹⁵ Muulla käyttöoikeuden saaneella voidaan tarkoittaa esimerkiksi avio-oikeuden tai testamentin perusteella käyttöoikeuden saanutta henkilöä.

tiedoksi varoitettavaan osakehuoneistoon. Varoituksen katsotaan tässä tapauksessa tulevan varoitettavan tahon tietoon lehden ilmestymispäivänä.¹¹⁶

Osapuolten välisiin oikeussuhteisiin liittyvänä mielenkiintoisena seikkana on nostettava esiin myös se, että varoituksen oikaistessa toimintaa siitä aiheutuneet kulut tulevat osakkeenomistajan maksettavaksi, vaikka osakehuoneiston käyttö- ja hallintaoikeus todellisuudessa olisi kolmannella.¹¹⁷ Tämä johtuu siitä, että asunnossa asuvalla muulla henkilöllä ei ole sopimussuhdetta asunto-osakeyhtiön kanssa, jonka perusteella yhtiö voisi velkoa kuluja suoraan asunnon käyttö- ja hallintaoikeuden haltijalta. Huomattava on tietysti myös se, että osakkeenomistaja vastaa aina osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä, vaikka osakkeenomistaja olisi luovuttanut käyttöoikeuden muulle henkilölle esimerkiksi vuokrasuhteen nojalla.¹¹⁸ Katson kuitenkin yleisiin varallisuus oikeudellisiin periaatteisiin pohjautuen, että aiheutuneiden kustannusten ja käyttöoikeuden haltijan toiminnan välillä on niin selvä kausaliteetti, että osakkeenomistajalla on lopulta oikeus vaatia vuokralaiselta suoritus osakkeenomistajalle osoitetuista varoituksen antamisesta aiheutuneista kuluista.

3.1.2 Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Pakkokeinoista radikaalein on osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan määrääjäksi¹¹⁹. Hallintaaottaminen merkitsee jossakin määrin puuttumista osakkeenomistajan omistusoikeuteen¹²⁰, sillä hallintaoikeuden menettäminen hankaloittaa omistusoikeuden kohteen käyttämistä merkittävästi. Hallintaanotto perusteet on lueteltu tyhjentävästi AsOYL 8:2.1:ssa ja perusteista tutkimuksen kohteena ovat edellä selvitetyt kolmannen kohdan mukainen käyttötarkoituksen vastainen käyttö sekä neljännen kohdan mukainen häiritsevä elämä¹²¹. Lainkohdan tyhjentävä luettelo tarkoittaa sitä, että hallintaanotto ei voi tulla kyseeseen minkään muun kuin lainkohdassa

¹¹⁶ AsOYL 8:3.1–3. Ks. näin myös Aunola – Rosén 2013, s. 57–58, 61–64; Jauhiainen ym. 2019, s. 773–776.

¹¹⁷ AsOYL 8:3.4

¹¹⁸ HE 216/1990 vp., s.60.

¹¹⁹ AsOYL 8:2

¹²⁰ HE 24/2009 vp., s. 43. Ks. myös Helsingin HO 17.6.1999 nro 1845 (S 99/313) Tapauksessa hallintaanoton on katsottu olevan luonteeltaan sellainen pakkokeino, joka rajoittaa merkittävässä määrin osakkeenomistajan omistusoikeutta. Hovioikeus perustelee näkemystään sillä, että pakkokeinon käyttäminen antaa oikeuden puuttua merkittäväällä tavalla osakkeenomistajan asemaan.

¹²¹ Vrt. AHVL 61.1 §:n 3 kohta ja 4 kohta. Lainkohtien mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneistoa käytetään muuhun kuin sovittuun käyttötarkoitukseen tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Vuokrasuhteen purkuperusteet ovat siten saman sisältöiset hallintaanotto perusteiden kanssa.

esitetyn perusteen nojalla. Hallintaanottooperusteita ei siten voida esimerkiksi yhtiöjärjestykseen otettavilla määräyksillä laajentaa tai supistaa¹²². Yhtäältä rikkomuksella on sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella myös oltava *vähäistä* suurempi merkitys, jotta hallintaanotto voisi tulla kyseeseen¹²³.

Osakehuoneiston hallintaanottamiseen johtavalla *hallintaanottomenettelyllä* tarkoitetaan sitä prosessia ja niitä välivaiheita, joiden lopputuloksena osakehuoneisto otetaan asunto-osakeyhtiön hallintaan jonkin asunto-osakeyhtiölain mukaisen hallintaanottooperusteen nojalla. Pääpiirteissään hallintaanottomenettely etenee niin, että hallintaanottooperusteen havaitsemisen jälkeen yhtiö antaa osakkaalle ja mahdolliselle huoneiston hallintaoikeuden haltijalle varoituksen tämän laiminlyötyä velvollisuutensa yhtiötä kohtaan, jos laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys. Varoituksen jälkeen varoitettun henkilön on viivytyksettä oikaistava toimintaansa, jotta hallintaanottomenettelyä ei jatketa.¹²⁴ Henkilöllä on siis tosiasiaassa aikaa ja mahdollisuus muuttaa toimintaansa.

Käytännössä toiminnan oikaisuun on aikaa varoituksen vuoksi koolle kutsuttavaan yhtiökokoukseen asti, jossa hallintaanottamisesta päätetään. Jos menettelyä ei ennen yhtiökokousta ole oikaistu, yhtiökokous päättää huoneiston hallintaanottamisesta enintään kolmen vuoden ajaksi. Yhtiökokouksen päätös hallintaanottamisesta annetaan kokouksen jälkeen osakkeenomistajalle ja mahdolliselle hallintaoikeuden haltijalle todisteellisesti tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksestä. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiö laittaa päätöksen täytäntöön. Jos hallintaanotetun huoneiston hallintaa ei luovuteta yhtiölle vapaaehtoisesti, yhtiö voi tarvittaessa hakea häätötuomion ja toteuttaa hallintaanoton viime kädessä ulosottoviranomaisen avustuksella. Kun yhtiö on saanut huoneiston hallintaansa, yhtiö hankkii siihen välittömästi vuokralaisen osakehuoneiston kuluja kattamaan. Hallinta-ajan päätyttyä osakehuoneisto palautetaan takaisin osakkeenomistajan hallintaan, ja hallinta-ajalta tehdään lopputilitys.¹²⁵

Hallintaanoton osalta on keskeistä huomioida myös se, että osakehuoneiston käyttäjän henkilöllä ei ole merkitystä hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisen kannalta. Hallintaanotto voi tulla kyseeseen sekä osakkeenomistajan että muun henkilön

¹²² Kyläkallio ym. 2003, s. 733; Aunola – Rosén 2013, s. 20.

¹²³ AsOYL 8:2.2

¹²⁴ Aunola – Rosén 2013, s. 15; Furuhejm ym. 2 2019, s. 360–361; Jauhiainen ym. 2019, s. 747.

¹²⁵ Aunola – Rosén 2013, s. 15; Furuhejm ym. 2 2019, s. 360–361; Jauhiainen ym. 2019, s. 747.

menettelyn seurauksena. Jos osakkeenomistaja on luovuttanut osakehuoneiston esimerkiksi vuokrasuhteen nojalla toisen henkilön käytettäväksi, osakkeenomistaja vastaa siitä, että huoneiston käyttö on asianmukaista.¹²⁶ Näin ollen hallintaanotto voi ajankohtaistua myös vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden haltijan harjoittaman vertaismajoitustoiminnan seurauksena.

Yhtiövastikkeiden laiminlyönti¹²⁷ on nykyisellään yleisin hallintaanottoperuste¹²⁸, mutta vertaismajoitustoiminnan yleistyessä myös ko. toimintaa koskevien tapausten määrä voi kasvaa. Seuraavaksi selvitän lähemmin tutkimuksen kohteena olevia hallintaanottoperusteita yleisesti sekä arvioin niiden ajankohtaistumista vertaismajoitustoiminnan johdosta.

3.2 Hallintaanotto käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella

AsOYL 8:2.1:n 3 kohdan mukaan osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos sitä ”käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta”. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys¹²⁹.

Säännöksen sanamuodon mukaisesti ratkaiseva on siten yhtiöjärjestyksessä ilmoitettu tai muutoin hyväksytty tai vakiintunut käyttötarkoitus ja sen oleellinen muuttuminen. Yhtiöoikeudellinen hallintaanotto ei siten voi ajankohtaistua rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen perusteella¹³⁰. Katson kuitenkin, että eräänlaisena poikkeuksena lain pääsääntöön on tilanne, jossa rakennusvalvontaviranomainen tai muu toimivaltainen viranomainen on yhtiötä velvoittavalla päätöksellä kieltänyt osakehuoneistossa harjoitettavan toiminnan ja määrännyt sen lopetettavaksi. Tällaisessa tilanteessa on lähtökohtaisesti katsottava, että huoneistoa käytetään myös osakkeenomistajan ja yhtiön välisessä suhteessa vakiintuneen tai hyväksytyyn käyttötarkoituksen vastaisesti

¹²⁶ HE 216/1990 vp., s. 60. Ks. näin myös Jauhiainen ym. 2019, s. 758.

¹²⁷ AsOYL 8:2.1 1 kohta

¹²⁸ Furuhejm ym. 2 2019, s. 364.

¹²⁹ AsOYL 8:2.2

¹³⁰ Ks. tarkemmin alaluku 2.2.3 ja erityisesti s. 19.

riippumatta yhtiöjärjestysmääräyksistä.¹³¹ Oikeuskäytännöstä johdettavissa olevan oikeusohjeen mukaan toiminnan harjoittaminen voidaan kieltää rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen perusteella, vaikka hallintaanotto ei voikaan ajankohtaistua rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen nojalla. Osakkeenomistaja ei myöskään erikseen voi disponoida viranomaisen päätöksestä vetoamalla yhtiön ja osakkeenomistajan väliseen suhteeseen.

Sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaan hallintaanottoperusteen ajankohtaistumisen edellytyksenä on, että huoneistoa käytetään *oleellisesti* vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta tai käyttötarkoituksen puuttuessa *oleellisesti* vastoin yhtiön yleisesti hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta. Edelleen rikkomuksella on myös oltava *vähäistä* suurempi merkitys, jotta hallintaanotto voisi tulla kyseeseen käyttötarkoituksen vastaisen käytön nojalla.¹³² Lainkohdan sanamuoto ei kuitenkaan tarjoa vastausta siihen, mitä *oleellisella* käytöllä tai *vähäistä* suuremmalla merkityksellä tosielämän tilanteessa tarkoitetaan. Tulkintatehtävän vaikeutta lisää myös se, että osakehuoneistojen käyttötarkoitukset määritellään usein lavasti. Seuraavaksi selvitän tarkemmin hallintaanoton edellytyksiä oleellisuusvaatimuksesta aloittaen.

3.2.1 Oleellisuusvaatimus

AsOYL 8:2.1:n 3 kohdan mukaisesti osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa käytetään *oleellisesti* vastoin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusemääräystä tai puuttuvan käyttötarkoitusemääräyksen tilanteissa vastoin yhtiön yleisesti hyväksymää tai vakiintunutta käyttötarkoitusta. Mitä oleellisella käytöllä sitten tosielämän tilanteessa tarkoitetaan ja miten sitä arvioidaan?

¹³¹ KKO T 28.9.1978 nro 2573. Ks. myös KHO 2021:76: Tapauksessa arvioitavana oli vertaismajoittamisen käyttötarkoituksenmukaisuus rakennusluvan ja asemakaavamääräysten näkökulmasta. KHO päätyi ratkaisussaan siihen, että harjoitettu toiminta oli vastoin asemakaavaa ja yhtiölle myönnettyä rakennuslupaa, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomaisella oli ollut oikeus kieltää toiminnanharjoittaminen uhkasakon uhalla. Pääasian ohella tapauksessa otettiin kantaa myös siihen, voidaanko uhkasakko ulottaa yhtiön ja toiminnanharjoittajan ohella myös osakkeenomistajaan. KHO päätyi ratkaisussaan siihen, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voidaan ulottaa samaan aikaan useisiin eri tahoihin, jos kullakin taholla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Tapauksessa osakkeenomistajat olivat vuokranneet osakehuoneistonsa vertaismajoittamista harjoittavalle yhtiölle, jolloin osakkeenomistajilla tosiasiaassa vuokrasopimus purkamalla oli mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Näin ollen velvoite oli mahdollista ulottaa koskemaan myös osakkeenomistajia.

¹³² AsOYL 8:2.1 3 kohta; AsOYL 8:2.2

Hallintaanottooperusteen näkökulmasta oleellisuusvaatimus täyttyy ensinnäkin silloin, kun asuinhuoneistoksi tarkoitettu osakehuoneisto on otettu kokonaan muuhun käyttöön.¹³³ Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asuinhuoneisto on muutettu kokonaan myymäläkäyttöön. Esitöiden perusteella voidaan siis todeta, että koko huoneiston ottaminen muuhun kuin käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, johtaa oleellisuusvaatimuksen täyttymiseen.

Myös huoneiston osittainen käyttäminen muuhun kuin käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen voi johtaa oleellisuusvaatimuksen täyttymiseen. Osakäyttötilanteiden arvioiminen on kuitenkin haastavampaa, eikä arviointia varten ole olemassa yksiselitteisiä arviointiperusteita. Esitöiden mukaan osakäyttötilanteita arvioitaessa huomiota voidaan muun muassa kiinnittää siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa, missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle.¹³⁴ Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että hallintaanottooperusteen ajankohtaistuminen ei sinällään edellytä, että käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä aiheutuisi muille asukkaille haittaa. Hallintaanottoa koskevien edellytysten täyttymiseksi nimittäin riittää, että huoneistoa todellisuudessa käytetään olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisella tavalla.¹³⁵ Koska lainsäätäjä on kirjannut arviointiperusteet esimerkinomaisesti ja ilmaissut, että arvioinnissa voidaan kiinnittää huomiota muun muassa edellä mainittuihin seikkoihin, muille aiheutuva haitta ei ole ehdoton edellytys, mutta oleellisuusvaatimuksen täyttymistä on kuitenkin mahdollista arvioida sen nojalla.

Vertaismajoitustoiminnasta voi aiheutua asumisesta poikkeavia vaikutuksia¹³⁶, joita on oleellisuusarvioinnissa punnittava muille asukkaille aiheutuvana haittana ja häiriönä. Tyypillisiä haittavaikutuksia voivat esimerkiksi olla melu asunnossa tai rappukäytävässä ilta- ja yöaikaan, sillä majoittumisen tarkoituksesta riippuen majoitusvieraiden vuorokausirytmä voi erota muista asukkaista.¹³⁷ Myös oikean huoneiston oven löytäminen voi tuottaa hankaluuksia varsinkin kansainvälisille vieraille ja aiheuttaa siten

¹³³ HE 216/1990 vp., s. 61.

¹³⁴ HE 216/1990 vp., s. 61.

¹³⁵ Kyläkallio ym. 2003, s. 643; Aunola – Rosén 2013, s. 38; Hovila – Malo 2019, s. 431.

¹³⁶ Hovila – Malo 2019, s. 431.

¹³⁷ Ks. Turun hovioikeus 16.1.2003 nro 112 (S 02/436) Tapauksesta on tulkittavissa oikeusohje, jonka mukaan asumiskäyttötarkoituksen voidaan katsoa tarkoittavan sitä, että huoneistossa asuvan henkilön täytyy sopeutua asumaan samansuuntaisessa rytmissä muiden asukkaiden kanssa sekä sopeutua samantyyppisiin näkemyksiin hiljaisuusajoista ja häiritsevistä äänistä kuin muut asukkaat. Ks. myös Helsingin hovioikeus 30.1.2014 nro 179 (S 13/2410); Helsingin hovioikeus 19.6.2008 nro 1857 (S 05/3523).

tarpeetonta melua. Yhtäältä myös muiden asukkaiden kokema turvattomuuden tunne ja vieraiden henkilöiden liikkuminen taloyhtiön yhteisissä tiloissa ovat toiminnasta aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia.¹³⁸ Lisäksi alaoven ovikoodi¹³⁹ voi levitä laajan ihmismäärän tietoon, ja myös avaimia saatetaan luovuttaa laajalle ihmisjoukolle¹⁴⁰.

Asumisen käyttötarkoitusta koskevien osakäyttötilanteiden arviointiin on myös saatavissa tulkinta-apua oikeuskirjallisuudesta. *Päläs* ja *Hovila* ovat artikkelissaan katsoneet, että huoneiston osittainen oma käyttö on katsottava toiminnan pienimuotoisuutta ja asumisen käyttötarkoitusta indikoivaksi seikaksi. *Päläs* ja *Hovila* määrittelevät oman käytön sellaiseksi käytöksi, jossa osakehuoneisto on yksinomaan osakkeenomistajan tai hänen lähipiirinsä käytössä, eikä tiloja tällöin tarjota kolmannelle vertaismajoituskäyttöön.¹⁴¹ Tämä näkemys tarjoaa hyödyllisen arviointityökalun vertaismajoitustoiminnan käyttötarkoituksenmukaisuutta koskevaan arviointiin. Näkemyksestä sovellettavissa oleva tulkintaohje vie tulkintaa siihen suuntaan, että osittainen vertaismajoittaminen ja oma käyttö voitaisiin katsoa asumisen käyttötarkoituksen mukaiseksi toiminnaksi, mutta pääasiallisesti harjoitettu vertaismajoitustoiminta olisi vastoin asumisen käyttötarkoitusta.

Oikeuskirjallisuuden ohella tulkinta-apua on saatavissa myös KKO:n ratkaisukäytännöstä. Alla selostetussa tapauksessa arvioinnin kohteena oli asuinhuoneistoksi tarkoitetun osakehuoneiston käyttäminen asumisen ohella asunnonhaltijan hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen. KKO päätyi ratkaisussaan siihen, että asunnon käyttäminen osittain hammaslääkärin vastaanottoimintaan, ei täyttänyt oleellisuusvaatimusta ja siten hallintaanottooperustetta.

KKO 1974 II 10: Tapauksessa asunnon haltija käytti asuntoa asumisen ohella myös hammaslääkärin ammatinsa harjoittamiseen. Asuinhuoneistoksi tarkoitettua asuinhuoneistoa ei yksin sillä perusteella, että sitä oli käytetty, paitsi asuinhuoneistona, myös asunnonhaltijan hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen, voitu katsoa käytetyn oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin

¹³⁸ Hovila - Malo 2019, s. 431.

¹³⁹ Ks. Rovaniemen hovioikeus 11.9.1996 nro 1028 (S 95/11) Tapauksessa huoneiston käyttötarkoitukseksi oli määritelty asuinhuoneisto. Osakehuoneistoa käytettiin sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaneen yhtiön työntekijöiden työskentely-, majoitus- ja lepotiloina. Huoneiston käyttäjien joukko oli laaja ja huoneistoon oli muun muassa teetetty 23 avainta. Myös rakennusvalvontaviranomaiset olivat katsoneet huoneiston käytön poikkeavan olennaisesti rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Käytöstä ei ollut näytetty syntyneen varsinaista häiriötä, mutta hovioikeus kuitenkin katsoi osakkeenomistajan toiminnasta aiheutuvan siinä määrin häiriötä tai vahinkoa, että rikkomusta ei voitu pitää vähäisenä.

¹⁴⁰ Rovaniemen hovioikeus 11.9.1996 nro 1028 (S95/11); Hovila – Malo 2019, s. 431.

¹⁴¹ Päläs – Hovila 2020, s. 382.

mihin huoneisto oli aiottu, eikä sitä tällä perusteella voitu AsOYL 16 §:n nojalla ottaa yhtiön hoidettavaksi.

Seuraavassa tapauksessa arvioinnin kohteena oli ryhmäperhepäivähoitotoiminnan harjoittamisen sallittavuus asuinhuoneistossa. KKO päätyi tapauksessa siihen ratkaisuun, että perhepäivähoitotoiminta ei ollut oleellisesti vastoin asuinhuoneiston käyttötarkoitusta.

KKO 1992:9: Yhtiön osakkeenomistajana ollut kunta oli käyttänyt asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoa perhepäivähoitotoimintaan. Toiminta oli järjestetty siten, että kaksi hoitajaa oli arkipäivisin klo 6.00–17.00 välillä hoitanut huoneistossa enintään kahdeksaa lasta. Huoneistoa ei katsottu käytetyn oleellisesti muuhun kuin aiottuun tarkoitukseen, eikä yhtiö siten voinut ottaa huoneistoa hallintaansa.

Molemmissa tapauksissa on ollut kysymys siitä, täytyykö oleellisuusvaatimus sillä perusteella, että osakehuoneistoa käytetään myös osittain muuhun kuin käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan. Molemmissa ratkaisuissa KKO päätyi siihen, että harjoitettu toiminta ei ollut oleellisesti vastoin osakehuoneiston käyttötarkoitusta, eikä asunto-osakeyhtiöllä siten ollut perustetta ottaa huoneistoa hallintaansa. Johtopäätöksenä oikeuskäytännön perusteella katson, että asumiskäyttöön tarkoitettussa huoneistossa päiväsaikaan harjoitettu muu toiminta, josta ei aiheudu asumisesta eroavaa haittaa tai häiriötä, on sallittua asumista koskevan käyttötarkoituksen puitteissa, eikä harjoitettu toiminta täytä hallintaanottooperusteen oleellisuusvaatimusta.

Yhtäältä oleellisuusarvioinnissa on kiinnitettävä huomiota myös siihen, miten ja millä tarkkuudella käyttötarkoitus on alun perin yhtiöjärjestyksessä määritelty.¹⁴² Lisäksi on muistettava, että yhtiön on mahdollista sisällyttää yhtiöjärjestykseen tai järjestyssääntöihin tarkempia määräyksiä yhtiön tai osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käytöstä.¹⁴³ Näin ollen oleellisuusvaatimuksen täyttymistä arvioitaessa on huomioitava myös tällaiset mahdolliset tarkentavat määräykset. Voimassa olevassa laissa ei ole rajoituksia sen suhteen, miten yhtiö voi järjestyssäännöissä määrätä rakennuksessa

¹⁴² HE 216/1990 vp., s. 61. Tähän liittyen lainsäätäjällä on otanut esimerkiksi liikehuoneiston käsitteen. Edellä selvitetystä liikehuoneiston käyttötarkoitusehdosta seuraa suuren joukon erilaista toimintaa, kun taas esimerkiksi varastotilaksi määritetyssä tilassa ei voitane harjoittaa esimerkiksi myymälätoimintaa. Ks. myös Kouvola hovioikeus 24.11.2011 nro 1105 (S 11/543).

¹⁴³ HE 24/2009 vp., s. 167. Ks. myös KKO 2017:22: Niin sanottujen senioriasuntojen yhtiöjärjestyksissä määrätään usein tietty vähimmäisikä asunto-osakeyhtiössä asuville henkilöille. Kyseisessä tapauksessa yhtiön asunnoissa saivat yhtiöjärjestyksen mukaan asua yli 55 vuotta täyttäneet henkilöt tai sellaiset ruokakunnat, joissa joku jäsenistä täytti kyseisen ehdon. Kyseisessä tapauksessa niin sanottu senioriasunnossa oli asunut alle 30-vuotias henkilö. KKO katsoi ratkaisussaan, että osakehuoneistoa käytettiin oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä, ja asunto-osakeyhtiöllä oli siten peruste ottaa huoneisto hallintaan.

olevien tilojen tai piha-alueen käytöstä.¹⁴⁴ Konkreettinen esimerkki tällaisesta määräyksestä on liikehuoneiston aukioloaikoja koskeva rajoitus. Jos liikehuoneistojen sallitut aukioloajat on yhtiön puolesta määritelty, aukioloaikoja koskevan rajoituksen rikkominen voi täyttää hallintaanottooperusteen, koska tällöin osakkeenomistaja saattaa jättää noudattamatta yhtiöjärjestyksestä johtuvaa velvoitetta, vaikka osakehuoneistoa muutoin käytettäisiinkin käyttötarkoituksen mukaisella tavalla.¹⁴⁵

Oleellisuusvaatimuksen täyttymistä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota myös siihen, mitä huoneiston osaa tai tilaa käytetään mihinkin käyttötarkoitukseen, ja miten eri käyttötarkoitukset ajallisesti jakautuvat. Osakäyttötilanteessa onkin kiinnitettävä huomiota siihen, kuinka suuri osa osakehuoneistosta on muussa kuin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että hallintaanottooperuste ei välttämättä täyty osakäyttötilanteessa silloin, jos pääosa huoneistosta on kuitenkin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Tarkasteltaessa käyttötarkoituksenmukaisuutta ajallisen jakautumisen näkökulmasta huomiota puolestaan kiinnitetään siihen, miten eri käyttötarkoitukset ajallisesti jakautuvat. Jos osakehuoneistoa käytetään suurin osa ajasta käyttötarkoituksen mukaisesti, huoneiston käyttö ei välttämättä poikkea oleellisella tavalla yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta.¹⁴⁶

Edellä esitetyn perusteella oleellisuusvaatimuksen täyttymistä koskevassa arvioinnissa kiinnitetään huomiota ensinnäkin siihen, onko kyseessä pääasiallisesti vai osittain tapahtuva muu käyttö. Yhtäältä arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös siihen, onko huoneisto edes osittain omassa käytössä. Muita osakäyttötilanteissa hyödynnettäviä arviointikriteerejä ovat muun muassa ulkopuolisen työvoiman osuus, muille asukkaille aiheutuva häiriö, yhtiölle aiheutuvat kustannukset sekä toiminnan ajallinen sijoittuminen. Lisäksi huomiota kiinnitetään siihen, mikä osa huoneistosta on muussa kuin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä ja yhtäältä siihen, kuinka tarkasti käyttötarkoitus on ylipäätään määritelty. Kyse on siten tapauskohtaisesta kokonaisuarkinnasta.

3.2.2 Vähäisyysvaatimus

Oleellisuusvaatimuksen ohella myös vähäisyysvaatimus on yksi hallintaanoton edellytyksistä, sillä AsOYL 8:2.2:n mukaan huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos

¹⁴⁴ HE 24/2009 vp., s. 167.

¹⁴⁵ Aunola – Rosén 2013, s. 38.

¹⁴⁶ Aunola – Rosén 2013, s. 38–39.

rikkomuksella on vain *vähäinen* merkitys. Vähäisyysvaatimusta koskeva arviointikriteeri on sanamuodon mukaista tulkintaa hyväksikäyttäen tulkittavissa suoraan kyseessä olevasta lainkohdasta, mutta sen konkreettinen merkitys tosielämän tilanteessa ei selviä sanamuodon mukaisen tulkinnan avulla. Yhtiön kannalta vähäisyysvaatimus merkitsee eräänlaista näyttövelvollisuutta, koska yhtiön on tarvittaessa pystyttävä näyttämään toteen, että hallintaanoton perusteena olevalla toiminnalla on tosiasiasa vähäistä suurempi merkitys.¹⁴⁷

Vähäisyysarvioinnissa on kyse kokonaisharkinnasta, jossa tulee huomioida kaikki asiaan vaikuttavat seikat.¹⁴⁸ Huomioitavia seikkoja voivat muun muassa olla rikkomusten laatu (törkeys), rikkomusten kesto ja toistuvuus sekä tosiasiallinen vaikutus rikkomusten piirissä oleviin.¹⁴⁹ Vähäisyysarviointia tehtäessä on siten arvioitava rikkomuksen eli käyttötarkoituksen vastaisuuden törkeyttä, kestoja, toistuvuutta sekä rikkomuksen vaikutuksia sen vaikutuspiirissä oleviin. Nähdäkseni rikkomus on sitä törkeämpi, mitä enemmän harjoitettu toiminta poikkeaa yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta.¹⁵⁰ Rikkomuksen kestoja ja toistuvuutta sen sijaan on haastavampi arvioida, koska toiminnasta tosiasiasa aiheutuvat vaikutukset voivat vaihdella majoittujien mukaan. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös näkemys, jonka mukaan vähäisyysvaatimuksella ei tämän hallintaanottooperusteen kannalta juuri ole itsenäistä merkitystä. *Aunola – Rosén* ovat nimittäin päätyneet siihen, että mikäli edellä selvitetty oleellisuusvaatimus täyttyy, rikkomusta ei yleensä voida pitää merkitykseltään vain vähäisenä.¹⁵¹ Tällöin erillisen vähäisyysarvioinnin tekeminen ei olisi tarpeen.

Lain esitöiden mukaan ei voida yleispätevästi etukäteen sanoa, milloin rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Lainsäätäjä on kuitenkin katsonut, että huoneiston käyttämisellä yhtiöjärjestyksen vastaisesti lienee tavallisesti vähäistä suurempi merkitys.¹⁵² Tämä puoltaa *Aunola – Rosénin* näkemystä¹⁵³ siitä, että erillisen vähäisyysarvioinnin tekeminen

¹⁴⁷ Kuhanen ym. 2010, s. 564–565.

¹⁴⁸ HE 216/1990 vp., s. 62. Ks. myös Jauhiainen ym. 2019, s. 765.

¹⁴⁹ Jauhiainen ym. 2019, s. 765.

¹⁵⁰ Ks. esim. Kouvolan hovioikeus 24.11.2011 nro 1105 (S 11/543). Vrt. Itä-Suomen hovioikeus 11.6.1993 nro 1158 (S 92/616). Tapauksessa osakkeenomistaja oli yhtiöjärjestyksen vastaisesti jatkuvasti käyttänyt varastoksi määriteltyä osakehuoneistoa 20 vuoden ajan myös autotallina ja rakentanut huoneistoon väliseinän ilman yhtiön lupaa. Koska kukaan ei ollut puuttunut toimintaan 20 vuoden aikana ja kyse oli viereisten autotalleiksi määriteltyjen osakehuoneistojen kanssa vastaavanlaisesta, joskin hieman isommasta tilasta, hovioikeus katsoi, että rikkomuksella oli ollut vain vähäinen merkitys, eikä yhtiöllä siten ollut laillista perustetta hallintaanotolle. Ks. näin myös Vahtera 2019, s. 4.

¹⁵¹ *Aunola – Rosen* 2013, s. 39.

¹⁵² HE 216/1990 vp., s. 62.

¹⁵³ *Aunola – Rosén* 2013, s. 39.

ei olisi tarpeen. Tosin esitöissä on myös edelleen todettu, että yhtiöjärjestyksen vastainen käyttökin voi olla sen luontoista, ettei siitä aiheudu muille osakkeenomistajille minkäänlaista häiriötä tai yhtiölle vahinkoa, jolloin menettelyllä on vain vähäinen merkitys.¹⁵⁴ Tällöinkin yhtiöllä kuitenkin on oikeus vaatia viime kädessä tuomioistuimessa, että huoneiston käyttö muutetaan asianmukaiseksi.¹⁵⁵

Koska osakkeenomistajat saavat tahdonvaltaisuuden periaatteen mukaisesti määrätä yhtiön asioista yhtiöjärjestyksessä, on yhtiöjärjestyksen vastaisessa käytössä lähtökohtaisesti katsottava olevan kyse vähäistä suuremmasta rikkomuksesta, jos toiminta ei ole varoituksen toimittamisen jälkeen korjaantunut. Näin ollen on katsottava, että huoneiston käyttäminen olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta on lähtökohtaisesti vähäistä suurempi rikkomus.¹⁵⁶ Täten yhdyn vähäisyysarvioinnin osalta *Aunola – Rosénin* näkemukseen siitä, että vähäisyysvaatimuksella ei ole tämän hallintaanottooperusteen kohdalla itsenäistä merkitystä. Jos edellä mainittu oleellisuusvaatimus täyttyy, on rikkomuksella pääasiallisesti katsottava olevan myös vähäistä suurempi merkitys.

3.2.3 Vertaismajoittaminen arviointikriteerien valossa

3.2.3.1 Pääasiallinen vertaismajoitustoiminta

Edellä selvitetysti vertaismajoittamisesta voi aiheutua asumisesta poikkeavia vaikutuksia, jotka voivat ilmetä muun muassa meluna tai avainturvallisuuden heikkenemisenä.¹⁵⁷ Toimintaa arvioitaessa on kuitenkin huomattava, että vertaismajoittamisen ja negatiivisten vaikutusten välille ei suoraan voi vetää yhtäsuuruusmerkkiä, koska toiminnasta tosiasiaassa aiheutuvat vaikutukset riippuvat pitkälti majoittujasta. Edelleen myös *Päläs* on havainnut, että haittavaikutusten esiintyminen on hyvin paikallista. *Päläksen* havaintojen mukaan riski negatiivisille vaikutuksille on tyypillisesti suurempi sellaisissa kerrostaloyhtiöissä, joissa on samanaikaisesti useampia vertaismajoituskäytössä olevia osakehuoneistoja.¹⁵⁸

¹⁵⁴ HE 216/1990 vp., s. 62. Ks. myös Itä-Suomen HO 11.6.1993 nro 1158 (S 92/616). Tapaus ilmentää hyvin sitä, että käyttötarkoituksen vastainen käyttö voi kuitenkin olla merkitykseltään vain vähäistä.

¹⁵⁵ HE 216/1990 vp., s. 62.

¹⁵⁶ Jauhiainen ym. 2019, s. 765; Vahtera 2019, s. 4; Vahtera 2017, s. 5.

¹⁵⁷ Ks. tarkemmin alaluku 3.2.1 ja erityisesti s. 27–28.

¹⁵⁸ *Päläs* 2020, s. 10.

Toisaalta häiriökokemus on mielestäni jossakin määrin myös subjektiivinen asia, ja häiriökynnyksen täytyminen voi vaihdella ihmisten välillä. Liikkuvaa ja menevää elämää viettävä henkilö ei välttämättä koe satunnaista melua häiriönä, vaan katsoo sen normaaliin elämään kuuluvaksi ääneksi. Vastaavasti joku toinen rauhallisuuteen tottunut ja siitä paljon pitävä voi kokea satunnaisetkin meluhaitat isoksi häiriöksi. Katson, että ihmisten subjektiiviset häiriökokemukset ja niiden erot myös osaltaan hankaloittavat vertaismajoitustoimintaa koskevaa arviointia.

Vaikka toiminnasta aiheutuvat vaikutukset tosiasiallisesti riippuvat majoittujasta ja häiriökokemus yksilöstä, nähdäkseni pääasiallisesti harjoitettava vertaismajoittaminen ei ole rinnastettavissa asumisen käyttötarkoitukseen, koska toiminnasta joka tapauksessa aiheutuu asumisesta poikkeavia vaikutuksia. Toiminnan luonteen ja vaihtuvien majoittujien vuoksi toiminnasta aiheutuvia vaikutuksia ei kuitenkaan ole mahdollista määrittellä yleispätevästi. Pääasiallista käyttöä koskevassa arvioinnissa olenkin pyrkinyt tunnistamaan ne vaikutukset, jotka toiminnasta aiheutuvat joka tapauksessa.

Vertaismajoitustoiminnan yhteydessä alaoven mahdollinen koodi ensinnäkin leviää laajan ihmisjoukon tietoon, koska koodi on ilmoitettava jokaiselle majoittujalle. Lisäksi avaimia, joilla on kulku taloyhtiön yleisiin tiloihin, saatetaan luovuttaa laajalle ihmisjoukolla. Edelleen myös rauhallisetkin majoittajat voivat taloyhtiön yleisissä tiloissa liikkua horjuttaa vakituisten asukkaiden perusturvallisuuden tunnetta ja aiheuttaa siten negatiivisia vaikutuksia. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa edellä mainitut negatiiviset vaikutukset on katsottu toiminnasta aiheutuviksi asumisesta poikkeaviksi häiriöiksi.¹⁵⁹ Oma lukunsa ovat vielä erilaista melu- ja äänihaittaa aiheuttavat majoittajat, joita ei mielestäni ole tässä yhteydessä tarpeen enemmälti käsitellä, koska erilainen melu- ja äänihaitta edelleen vain lisää toiminnan käyttötarkoituksen vastaisuutta.

Edelleen tätä tulkintaa puoltaa myös oman käytön puuttuminen, jolle pääasiallisesti harjoitettavassa vertaismajoitustoiminnassa ei jää sijaa. Edellä selvitetysti oma käyttö on katsottava toiminnan pienimuotoisuudesta ja siten asuinkäytöstä indikoivaksi tekijäksi¹⁶⁰. Vastaavasti oman käytön puuttumisen on katsottava indikoivan muusta kuin asuinkäytöstä. Myös lainsäätäjä on lähtenyt esitöissään siitä, että toiminnan pääasiallisuus

¹⁵⁹ Rovaniemen hovioikeus 11.9.1996 nro 1028 (S 95/11); Hovila – Malo 2019, s. 431.

¹⁶⁰ Ks. Päläs – Hovila 2020, s. 382.

on nähtävä oleellisuusvaatimuksen täyttävänä ja siten käyttötarkoituksenvastaisuutta puoltavana tekijänä.¹⁶¹ Yhtäältä myös toiminnan ajallista sijoittumista koskeva arviointikriteeri puoltaa pääasiallisen vertaismajoitustoiminnan käyttötarkoituksenvastaisuutta silloin, kun huoneisto on vertaismajoitustoiminnassa ympärivuorokautisessa käytössä.

Edellä selvitetyn perusteella katson, että vertaismajoitustoiminnan harjoittaminen pääasiallisesti koko osakehuoneistossa tarkoittaa osakehuoneiston ottamista kokonaan muuhun käyttöön, joka täyttää hallintaanotolle asetetun oleellisuusvaatimuksen. Koska rikkomus täyttää oleellisuusvaatimuksen, sitä ei ole pidettävä luonteeltaan vähäisenä. Täten katson, että asunto-osakeyhtiöllä on edellytykset pääasiallisesti harjoitetun vertaismajoitustoiminnan perusteella ottaa huoneisto hallintaan ja näin lopettaa toiminnan harjoittaminen.

3.2.3.2 Osittainen vertaismajoitustoiminta

Osakäyttötilanteiden osalta arviointi on haastavampaa. Sinällään korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä¹⁶² on havaittavissa, että asumiseen tarkoitettussa osakehuoneistossa saa käyttötarkoituseräyksen puitteissa harjoittaa osittain myös muuta toimintaa. Sallittuna pidetty toiminta on kuitenkin tapahtunut päiväsaikaan, ja tapauskuvausten perusteella toiminta on vastannut pitkälti asumista. Yhtiölle tai muille asukkaille toiminta ei myöskään ole aiheuttanut asumisesta poikkeavia vaikutuksia. Vertaismajoittaminen on kuitenkin luonteeltaan ympäri vuorokauden kestävää toimintaa, ja toiminnasta voi edellä selvitetysti aiheutua tavanomaisesta asumisesta poikkeavia vaikutuksia. Tämän vuoksi arvioinnissa on hyödynnettävä myös muita arviointikriteerejä.

Selvää on, että toiminnasta voi aiheutua jonkinlaista haittaa tai häiriötä muille asukkaille. Vaikka varsinaista ääni- tai meluhaittaa ei ilmenisi, rauhallinenkin majoittuja voi edellä selvitetysti horjuttaa muiden asukkaiden turvallisuudentunnetta tai haitta voi ilmetä avain- ja ovikooditurvallisuuden heikkenemisenä.¹⁶³ Se, miten paljon toiminnasta todellisuudessa aiheutuu häiriötä, riippuu nähdäkseni pitkälti majoittujasta. On selvää, että asunnossa pääasiassa nukkumassa käyvästä työmatkalaisesta ja juhlatuulella olevasta festivaalivieraasta aiheutuu hyvin erilaisia vaikutuksia. Katson, että työmatkalaisesta ei

¹⁶¹ HE 216/1990 vp., s. 61.

¹⁶² KKO 1974 II 10; KKO 1992:9.

¹⁶³ Ks. alaluku 3.2.3.1 ja erityisesti s. 33.

oletettavasti juurikaan aiheudu asumisesta poikkeavaa häiriötä. Toki työmatkalaisenkin välityksellä alaoven turvakoodi leviää taas yhden henkilön tietoon, ja vaihtuvana majoittujana työmatkalainen voi horjuttaa asuntoyhteisön turvallisuudentunnetta. Turvakoodin ohella festivaalivieraasta taas hyvin suurella todennäköisyydellä aiheutuu myös meluhaittaa, ja lisäksi vuorokausirytmii voi erota muista asukkaista. Arviointia hankaloittaa merkittävästi se, että vertaismajoittamisen osalta ei ole mahdollista eksaktisti määritellä majoittujasta aiheutuvia vaikutuksia.

Haitan ja negatiivisten vaikutusten ohella arvioinnissa voidaan kiinnittää huomiota myös yhtiölle aiheutuviin kustannuksiin¹⁶⁴. Vertaismajoittamisesta yhtiölle voi aiheutua kustannuksia mm. veden tai muiden huoneiston käyttöön kuuluvien etuuksien käytön lisääntymisen kautta. Asunto-osakeyhtiölaki esitöineen kuitenkin vaikenee kustannusten arvioinnin osalta. Mielenkiintoista on myös se, että huoneenvuokralain osalta on päinvastoin katsottu, että henkilöluvun nousun johdosta kasvava veden tai muiden etuuksien kulutuksen kasvu ei ole hyväksyttävä peruste kieltää alivuokrausta. Kasvaneiden kustannusten veloittaminen vuokralaiselta voi kuitenkin olla paikallaan.¹⁶⁵

Hallintaanoton näkökulmasta kasvaneet kustannukset voidaan kuitenkin huomioida hallintaanoton edellytyksiä arvioitaessa. Nähdäkseni kustannuksetkin ovat sellainen asia, mikä riippuu pitkälti majoittujista. Yhtäältä asiaan vaikuttaa myös yhtiön laskutuskäytäntö, eli onko yhtiössä esimerkiksi käytössä kiinteä vesimaksu vai laskutetaanko vedestä kulutuksen mukaan. Huomioitava on myös se, että vertaismajoituskäytössä oleva asunto voi olla kuukaudesta osan aikaa tyhjillään, kun taas vakituiseissa asuinkäytössä olevassa asunnossa asutaan koko ajan. Jos vertaismajoituskäytössä vettä tai muita etuuksia käytettäisiin keskiwertoa enemmän, tyhjillään oloaika tasaisi kulutusta suhteessa vakituiseen asuinkäyttöön. Lisäksi oman käytön aikana kustannukset eivät eroa muista pääasiallisessa asuinkäytössä olevista huoneistoista. Näin ollen katsonkin, ettei kustannuksilla ole arvioinnissa keskeistä roolia.

Myös ulkopuolisen työvoiman määrä on yksi arviointiperusteista¹⁶⁶. Käytännön tasolla arviointiperusteen käyttäminen on haastavaa, koska ulkopuolisen työvoiman käyttäminen riippuu vertaismajoittajasta. Joku voi käyttää ulkopuolista työvoimaa laajastikin

¹⁶⁴ HE 216/1990 vp., s. 61.

¹⁶⁵ HE 304/1994 vp., s. 56.

¹⁶⁶ HE 216/1990 vp., s. 61.

esimerkiksi avain- ja siivouspalvelun muodossa, kun taas joku toinen tekee kaiken itse. Laajasti hyödynnetty ulkopuolinen työvoima on kuitenkin katsottava toiminnan pääasiallisuutta ja jopa ammattimaisuutta indikoivaksi seikaksi. Tapauskohtaisessa arvioinnissa edellä mainittu arviointikriteeri varmasti on hyödyllinen, mutta yleisellä tasolla kriteeristä ei ole apua, koska ulkopuolisen työvoiman käyttö on edellä sanotusti majoittajakohtaista, eikä työvoiman määrää ole mahdollista yleispätevästi määrittellä.

Edellä mainitun ohella arvioinnissa on huomioitava myös toiminnan ajoittuminen ja jakautuminen huoneiston osien välillä¹⁶⁷. Katson, että nimenomaisesti toiminnan ajankohdalla on arvioinnissa keskeinen merkitys. Oikeuskäytännössä kaikki sallittu toiminta on tapahtunut päiväsaikaan¹⁶⁸. Tämä tulkintaohje puoltaa sitä näkemystä, että vertaismajoittaminen ympäri vuorokauden tapahtuvana toimintana ei olisi sallittua. Toiminnan ajallisen ja pinta-alallisen jakautumisen arvioinnin osalta katson tarkoituksenmukaiseksi hyödyntää analogiatulkinnan avulla maankäyttö- ja rakentamisoikeudessa omaksuttua niin sanottua 50 %:n sääntöä oleellisuusvaatimuksen täyttymistä arvioitaessa. 50 %:n säännön mukaan käyttötarkoituksenmuutos on olennainen, mikäli rakennuksen tai sen osan pinta-alasta enemmän kuin puolet on muussa kuin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.¹⁶⁹ Jos yli puolet huoneistosta on muussa kuin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä, tämä on oleellisuusarvioinnissa katsottava vaatimuksen täyttymistä puoltavaksi seikaksi. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että koko asunnon käyttäminen vertaismajoitustoimintaan ei olisi mahdollista, mikä ei kuitenkaan mielestäni ole tarkoituksenmukainen tulkinta.

Päläs ja Hovila ovat artikkelissaan pohtineet kyseessä olevan säännön hyödyntämistä vertaismajoitustoiminnan arvioinnissa ja katsovat, että säännön soveltamisalaa on perusteltua sanotun toiminnan kohdalla laajentaa koskemaan myös eri käyttötarkoitusten ajallista jakautumista rakennuksessa tai huoneistossa. Arviointi tehtäisiin samoin kuin pinta-alan kohdalla, ja oleellisuusvaatimuksen täyttymistä puoltavaksi toiminnaksi olisi katsottava vertaismajoitustoiminta, jota harjoitetaan enemmän kuin puolet käyttöajasta. Jos rakennusta tai huoneistoa taas käytetään vähemmän kuin puolet ajasta

¹⁶⁷ Aunola – Rosén 2013, s. 38–39.

¹⁶⁸ KKO 1992:9; KKO 1974 II 10.

¹⁶⁹ Jääskeläinen ym. 2018, s. 641. Ks. myös Ekroos – Majamaa 2018, s. 695 lähestyvät pääkäyttötarkoituksen määrittelyä olennaisuusarvioinnissa *tilan pääasiallista käyttöä koskevan kriteerin* kautta. Kriteerin mukaan huoneiston voidaan katsoa olevan piirustusten mukaisessa käytössä, mikäli huonelukumäärästä tai huoneiston pinta-alasta yli puolet on asuinkäytössä. Tilan pääasiallista käyttöä koskeva kriteeri koskee lähinnä tilanteita, joissa yksityiset elinkeinonharjoittajat kuten hammaslääkärit tai lakimiehet pitävät vastaanottoaan huoneistossa, josta pääosa on heidän asuinkäytössään.

vertaismajoitustoimintaan, ei oleellisuusvaatimuksen olisi katsottava täyttyvän. Säännön soveltaminen kuitenkin edellyttää, että vertaismajoittaja tosiasiaassa asuu majoituskohteessa.¹⁷⁰ Nähdäkseni tämä edelleen puoltaa sitä näkemystä, että asumisen ohella satunnaisesti harjoitettu vertaismajoitustoiminta on asumiseen rinnastettavaa sallittua toimintaa. Yhdyn *Päläksen* ja *Hovilan* näkemykseen myös säännön soveltamisalan laajentamisen osalta ja hyödynnän kyseessä olevaa sääntöä laajemmassa merkityksessä tässä tutkimuksessa.

Johtopäätöksenä edellä esitetyn perusteella totean, että osakäyttöä koskevan tulkintaratkaisun antaminen on haastavaa. Kun toimintaa arvioidaan esitöistä sekä oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä johdettavissa olevien kriteerien perusteella, puntit menevät aika lailla tasan. Toiminnan osittaisuus ja asunnon oma käyttö puoltavat toiminnan sallittavuutta. Vastaavasti toiminnan harjoittamisajan sijoittuminen ympäri vuorokauden ei puolla toiminnan sallittavuutta. Kustannuksia, ulkopuolista työvoimaa ja toiminnasta aiheutuvia häiriöitä koskevat arviointikriteerit sen sijaan ovat niin sanotusti harmaalla alueella. Toimintaa ei ole mahdollista yleispätevästi arvioida kriteerien pohjalta, koska toiminnasta aiheutuvat vaikutukset ovat majoittujariippuvaisia.

Häiriötekijöistä yksinomaan ovikoodi- ja avainturvallisuuden heikkeneminen sekä vaihtuvien majoittujien aiheuttama perusturvallisuudentunteen heikkeneminen ovat vaikutuksia, jotka mielestäni aiheutuvat kaikista majoittujista. Toki perusturvallisuudentunteen heikkenemisen kokeminenkin on subjektiivinen asia. Jos taas toimintaa arvioidaan laajemmassa merkityksessä 50 %:n säännön pohjalta, osittaiskäyttö on katsottava sallituksi, kun vertaismajoitustoimintaa ei harjoiteta yli puolta käyttöajasta. Koska toiminnan sallittavuutta puoltavia kriteerejä on enemmän, kallistun sille näkökannalle, että osittain harjoitettu vertaismajoitustoiminta on sallittua. Korostan kuitenkin, että täysin yksiselitteisen tulkintaratkaisun tekeminen ei ole mahdollista, koska osa arviointikriteereistä soveltuu yksinomaan yksittäistapaukselliseen arviointiin, eivätkä ne siten ole yleisellä tasolla toimintaa arvioitaessa käyttökelpoisia.

Toinen keskeinen johtopäätös on se, että toiminnan arviointikriteerit ovat jossakin määrin kehoja. Kriteerit eivät tunnista toiminnan luonnetta ja vaihtuvista majoittujista aiheutuvia vaihtelevia vaikutuksia, jonka vuoksi toiminnan arvioiminen kriteerien nojalla

¹⁷⁰ Päläs – Hovila 2020, s. 379–380.

yleispätevästi ei ole mahdollista. Suurin haaste on se, että ei ole olemassa toiminnasta keskiarvollisesti aiheutuvia vaikutuksia, joita voisi pitää lähtökohtana toimintaa arvioitaessa. Kysymysmerkkejä liittyy myös siihen, miten osittaiskäyttö ajallisesti määritellään. Onko mittayksikkönä viikko, päivä vai joku muu? Toisaalta arviointikriteerien kehitys on ihan ymmärrettävää, koska kyseessä on uusi vaihdantamuoto ja voimassa oleva lainsäädäntö on monin paikoin säädetty kauan ennen jakamistalouden ilmiön syntyä. Mielestäni tämä kuitenkin pakottaa vakavasti pohtimaan sitä, onko voimassa oleva lainsäädäntö ajan tasalla vai aiheuttaako jakamistalous muutostai päivittämistarvetta lainsäädäntöön.

3.3 Hallintaanotto häiritsevän elämän viettämisen vuoksi

Käyttötarkoituksen vastaisen käytön ohella huoneiston hallintaanottaminen vertaismajoittamisen johdosta voi tulla arvioitavaksi myös häiritsevää elämää koskevan hallintaanottooperusteen nojalla. Yleisesti häiritsevällä elämällä voidaan katsoa tarkoitettavan sellaista normaalista poikkeavaa, jatkuvaa ja toistuvaa toimintaa, jota voidaan pitää joiltakin osin paheksuttavana sen muille asukkaille häiriötä aiheuttavan luonteen vuoksi.¹⁷¹ Voisiko esimerkiksi toistuvasti vaihtuvat majoittujat tai rappukäytävästä kantautuva melu täyttää häiritsevää elämää koskevan hallintaanottooperusteen?

Häiritsevää elämää koskevasta hallintaanottooperusteesta säädetään AsOYL 8:2.1:n 4 kohdassa. Lainkohdan mukaan osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos ”*osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää*”. Osakehuoneistoa ei kuitenkaan saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys¹⁷². Lainkohdan merkitystä ei ole mahdollista selvittää miltään osin sanamuodon mukaista tulkintaa hyväksikäyttäen, minkä vuoksi säännöksen merkitystä ja arviointikriteerejä on selvitettävä lähemmin lain esitöistä sekä oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä.

Kuten aiemmin on tullut esiin, osakehuoneiston käyttäjätaholla ei ole merkitystä hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisen kannalta.¹⁷³ Kyseessä olevan hallintaanottooperusteen kohdalla on kuitenkin huomattava, että peruste hallintaanotolle voi täytyä myös vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden haltijan tuttavien, perheenjäsenen

¹⁷¹ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 424.

¹⁷² AsOYL 8:2.2

¹⁷³ Ks. alaluku 3.1.2 ja erityisesti s. 24.

tai puolison toiminnan seurauksena.¹⁷⁴ Toisaalta tämä edelleen kannustaa asunnon haltijaa rauhanomaisen elämän viettämiseen, koska hallintaanotto voi ajankohtaistua myös hänen vieraidensa toiminnan perusteella. Toinen huomionarvoinen seikka on, että häiritsevän elämän on tapahduttava osakehuoneistossa tai muussa osakashallinnassa olevassa tilassa¹⁷⁵, jotta häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena voi tulla kyseeseen¹⁷⁶. Asunto-osakeyhtiölaissa ei tehdä eroa varsinaisen osakehuoneiston ja muiden tilojen suhteen. Laissa osakehuoneistoon ja muihin osakashallinnassa oleviin tiloihin viitataan käyttämällä termiä *osakehuoneisto*¹⁷⁷, ja tässä tutkimuksessa toimin samoin.

3.3.1 Yleiset arviointikriteerit

Sitä, mitä häiritsevällä elämällä tarkoitetaan, ei ole mahdollista tyhjentävästi määrittellä. Toiminnalle on kuitenkin tunnistettavissa ja määriteltävissä muutamia edellytyksiä, joiden pohjalta toiminnan luokittelemista häiritseväksi elämäksi on lähestyttävä. Ensinnäkin keskeisenä edellytyksenä ja arviointikriteerinä on toiminnasta muille asukkaille aiheutuva haitta tai häiriö. Haitan tai häiriön ohella toiminnalta edellytetään myös jonkinasteista toistuvuutta ja jatkuvuutta. Edellä mainittujen ohella edellytyksenä on myös jonkinasteinen paheksuttavuus, jotta kyseeseen voisi tulla hallintaanotto häiritsevän elämän viettämisen perusteella.¹⁷⁸ Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että edellä mainittujen perusteiden ohella arvioinnissa on myös huomioitava häirinnän ajankohta. Ilta- ja yöaikaan tapahtuvien häiriöiden on katsottu täyttävän hallintaanoton perusteet vähäisempinäkin kuin päiväsaikaan tapahtuvien häiriöiden.¹⁷⁹ Edelleen myös uhkaava käyttäytyminen muita asukkaita kohtaan tai vaaraa aiheuttava rikollinen toiminta täyttää hallintaanoton edellytykset kyseisen lainkohdan perusteella¹⁸⁰.

¹⁷⁴ HE 216/1990 vp., s. 60.

¹⁷⁵ HE 24/2009 vp., s. 49. Ks. näin myös Jauhiainen ym. 2019, s. 18. Osakashallinnassa olevilla tiloilla tarkoitetaan osakeomistuksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi autotallit ja varastotilat.

¹⁷⁶ HE 216/1990 vp., s. 61–62. Näin ollen taloyhtiön muissa tiloissa kuten rappukäytävässä, pesutuvassa tai saunatiloissa tapahtuva häiritsevän elämän viettäminen ei täytä hallintaanottoperustetta. Ks. näin myös Aunola – Rosén 2013, s. 39. Häiritsevää elämää on nimenomaisesti vietettävä osakashallinnassa olevassa tilassa, jotta hallintaanottoperuste voi ajankohtaistua. Tähän liittyen on toki huomattava, että taloyhtiön yleisissä tiloissa tapahtuva häiritsevä toiminta voi täyttää järjestysmääräysten rikkomista koskevan hallintaanottoperusteen (AsOYL 8:2.1:n 5 kohta), mutta nyt tarkastelun kohteena olevan hallintaanottoperusteen kannalta tällä ei ole vaikutusta.

¹⁷⁷ HE 24/2009 vp., s. 49.

¹⁷⁸ HE 216/1990 vp., s. 61–62.

¹⁷⁹ Aunola – Rosén 2013, s. 40; Furuholm ym. 2 2019, s. 382.

¹⁸⁰ Furuholm ym. 2 2019, s. 383.

Muille asukkaille aiheutuvaa haittaa tai häiriötä on arvioitava sen pohjalta, mitä objektiivisesti arvioiden voidaan pitää häiritsevänä.¹⁸¹ Pidän tätä perusteltuna lähtökohtana, sillä haittakokemus on subjektiivinen, ja eri naapurit voivat kokea haitan tai häiriön eri tavoin. Häiriönä ei myöskään voida pitää sellaista toimintaa, jonka havaitseminen edellyttää aktiivisia toimia, esimerkiksi tietyn huoneiston tarkkailua kuuntelemalla tai katselemalla. Häiriön tulee siis olla luonteeltaan sellaista, jonka havaitsemiselta muut asukkaat eivät voi välttyä normaalissa arkielämässään.¹⁸² Nähdäkseni edellä mainittu korostaa haitan tai häiriön objektiivista arviointia hallintaanottooperusteen täyttymistä koskevassa puntaroinnissa. On selvää, että rajanveto tavanomaiseen ja häiritsevään elämään kuuluvan toiminnan välillä on toisinaan haasteellista, koska ihmiset ovat erilaisia ja ihmisillä on erilaisia tapoja sekä harrastuksia.

Käytännön tilanteessa häiriö tai haitta ilmenee tyypillisesti erilaisina häiritsevinä ääminä, kuten riitelynä, kovaäänisenä juhlimisena tai muuna meluna¹⁸³. Yhtäältä häiriöt voivat aiheutua myös kotieläinten pitämisestä, harrastustoiminnasta tai ammatin harjoittamisesta. Yleisesti hyväksytyyn harrastuksen tai ammattitaidon ylläpitämisen vuoksi tarpeellisesta harjoittelusta aiheutuvaa tavanomaista häiriötä ei voida pitää lainkohdassa tarkoitettuna haittana tai häiriönä.¹⁸⁴ Siten esimerkiksi tavanomaiset soittoharjoitukset tai kotieläinten äänet kuuluvat tavanomaiseen elämään ja naapurien sietämisvelvollisuuden piiriin. Jos häiriö on kuitenkin poikkeuksellisen voimakasta ja toistuvaa, hallintaanoton edellytykset voivat täytyä myös harrastustoiminnasta tai kotieläimistä aiheutuvan häiriön perusteella. Oikeuskirjallisuudessa poikkeuksellisen voimakkaaksi häiriöksi on katsottu esimerkiksi koiran jatkuva ulvonta tai päivittäin useiden tuntien ajan jatkuva pianonsoitto.¹⁸⁵

Häiritsevän elämän viettämisestä hallintaanoton tai vuokrasopimuksen purun perusteena on käsitelty laajasti myös hovioikeuskäytännössä. Edelleen myös hovioikeuskäytäntö

¹⁸¹ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 243; Kaila 1995, s. 60. Hovioikeuskäytännön perusteella on havaittavissa, että yksittäisen henkilön häiriökokemus ei yleisesti riitä hallintaanoton tai vuokrasuhteen purkamisen perusteeksi. Ks.

esim. Helsingin hovioikeus 16.6.2020 nro 860 (S 19/1576); Helsingin hovioikeus 17.2.2017 nro 197 (S 17/104). Yleisesti näyttöä on myös pidetty sitä vahvempana, mitä suurempi asukasjoukko on reagoinut havaitsemaansa häiriöön. Ks. esim. Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872) ja Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20).

¹⁸² Aunola – Rosén 2013, s. 41.

¹⁸³ Aunola – Rosén 2013, s. 40; Heinonen 2016, s. 24–25. Äänekäs juhliminen ja musiikin kovaääninen soittaminen on katsottu kerrostalossa eniten häiriötä aiheuttaviksi tekijöiksi. Hiukan yllättäen rivi- ja paritalojen osalta turha moottoriajoneuvoilla ajelu puolestaan on noussut suurimmaksi häiriötekijäksi.

¹⁸⁴ HE 216/1990 vp., s. 62.

¹⁸⁵ Aunola – Rosén 2013, s. 40; Kaila 1995, s. 60.

vahvistaa edellä oikeuskirjallisuuden perusteella tehtyä havaintoa siitä, että haitta tai häiriö tyypillisesti ilmenee erilaisina häiritsevinä ääminä.¹⁸⁶ Haitta tai häiriö voi kuitenkin olla luonteeltaan hyvin monenlaista, sillä haitta tai häiriö voi meluhaitan ohella ilmetä myös esimerkiksi hajuhaittana¹⁸⁷. Oikeuskäytännön¹⁸⁸ analyysin pohjalta katson kuitenkin, että useimmiten havaittavassa häiriössä tai haitassa on kyse jonkinasteisesta kuulolla havaittavissa olevasta toiminnasta. Kuitenkaan aina näin ei ole. Lisäksi on huomattava, että erilaisten äänien kantautumista huoneistosta toiseen voivat edesauttaa myös äänieristyksessä olevat puutteet. Äänieristys kuuluu lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle¹⁸⁹. Mikäli äänieristyksessä on puutteita, tämä on huomioitava hallintaanoton edellytyksiä puntaroidessa.

Yhtäältä myös uhkaava käyttäytyminen, vaaran aiheuttaminen muille ja muiden asukkaiden turvallisuudentunteen järkkäminen ovat seikkoja, joiden on oikeuskäytännössä katsottu täyttävän lainkohdassa mainitun haitan tai häiriön käsitteen.¹⁹⁰ Nähdäkseni tämä on tärkeää, koska yhtä lailla pelkoon liittyvät tekijät häiritsevät tavanomaista elämää siinä missä meluhaittakin. Edellisessä alaviitteessä viimeksi mainitussa ratkaisussa¹⁹¹ on vertaismajoittamisen kannalta huomionarvoista myös se, että ratkaisun mukaan huoneistossa oli vierailut useita lyhytaikaisia vieraita.

¹⁸⁶ Ks. esim. Turun hovioikeus 14.5.1996 nro 1767 (S 95/1021); Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872); Itä-Suomen hovioikeus 13.1.2017 nro 20 (S 17/27); Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497); Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20); Helsingin hovioikeus 17.6.2014 nro 1256 (S 14/10); Helsingin hovioikeus 30.5.2002 nro 1612 (A 01/4164); Helsingin hovioikeus 30.3.1995 nro 1669 (A 95/27). Tapauksissa häiritsevä elämä on ilmennyt mm. radion kovaäänisenä soittamisena ilta- ja yöaikaan, asunnossa rymistelyinä, naapureiden ovikellojen soittamisena, kovaäänisenä metelöintinä, ovien paiskomisena, huutona, seinien ja ovien hakkaamisena, kausiluonteisina huutokohtauksina, tappeluna, voimakkaana musiikkimeluna, kolinana ja koirien yöaikaan painottuvana haukkumisena.

¹⁸⁷ Helsingin hovioikeus 26.8.1992 nro 2867 (A 92/137). Tapauksessa oli kyse koirista ja kanista aiheutuvan meluhaitan ohella myös kotieläimistä aiheutuvasta hajuhaitasta. Vuokralainen oli pitänyt asunnossa samanaikaisesti kuutta koiraa ja yhtä kania. Hovioikeus katsoi, että vuokranantajalla oli laillinen peruste vuokrasopimuksen purkamiseen.

¹⁸⁸ Ks. alaviite nro 187 edellä.

¹⁸⁹ AsOYL 4:2, Ks. näin myös Kiinteistöliitto ym. 2019, s. 18.

¹⁹⁰ Ks. esim. Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872). Tapauksessa edellä selvitetyn meluhaitan ohella oli ilmennyt myös päihtynyttä käytöstä ja vilkasta hissiliikennettä. Edellä mainituista varsinkin päihtynyt käytös oli aiheuttanut muille asukkaille pelkoa liikkua rappukäytävässä. Edelleen turvallisuutta olivat lisänneet myös kohdehuoneistoon kohdistunut poliisioperaatio ja turvalukon irti hakkaaminen. Ks. myös Turun hovioikeus 14.7.2021 nro 544 (S 21/1032). Tapauksessa asunnonhaltijan koirat olivat liikkuneet toisinaan vapaana kiinteistön alueella ja aiheuttaneet muille asukkaille pelkoa. Tämän ohella huoneistossa oli vierailut useita lyhytaikaisia vieraita, jotka olivat aiheuttaneet yöaikaan häiriötä mm. hakkaamalla naapureiden ovia. Vieraat olivat myös saattaneet yöpyä yhtiön kellaritiloissa. Lisäksi moottoriajoneuvoilla oli ajettu suurella nopeudella pelastustiellä ja jalkakäytävällä. Hovioikeus ei myöntänyt asiassa jatkokäsittelylupaa, jonka vuoksi Pirkanmaan käräjäoikeuden asiassa 3.6.2021 antama ratkaisu nro 23053 (L 21/2194) jäi pysyväksi. Ratkaisun mukaan vuokranantajalla oli ollut perusteet purkaa vuokrasopimus, koska vuokralainen oli viettänyt tai sallinut asunnossa vietettävää häiritsevää elämää sekä laiminlyönyt vuokrien suorittamisen.

¹⁹¹ Turun hovioikeus 14.7.2021 nro 544 (S 21/1032)

Heidän vierailujensa tarkoitusta ei tapauksessa sen paremmin ole avattu, mutta ratkaisusta on kuitenkin johdettavissa vertaismajoittamisen arviointiin käyttökelpoinen tulkintaohje. Lyhytaikaiset vierailut ja vierailijoiden runsas vaihtuvuus voivat aiheuttaa vakituisille asukkaille turvattomuutta ja siten puoltaa hallintaanottooperusteen ajankohtaistumista.

Myöskään paheksuttavuutta arviointikriteerinä ei ole laissa tai lain esitöissä enemmälti avattu, joten termin määrittely on yksinomaan oikeuskirjallisuuden ja -käytännön varassa. Paheksuttavuutta arvioitaessa on myös huomattava, että toiminnan ei tarvitse olla moraalisesti paheksuttavaa. Yleisesti paheksuttavana voidaan esimerkiksi pitää aamusta iltaan toistuvasti tapahtuvaa nikkarointia, koiran haukuntaa tai pianonsoittoa.¹⁹² Yhtäältä paheksuttavana on oikeuskäytännössä pidetty myös pyykkituvan käyttämistä järjestyssääntöjen vastaisesti, muiden tuvan käyttäjien häiriköintiä ja tavaroiden säilyttämistä koskevien pelisääntöjen toistuvaa rikkomista.¹⁹³ Paheksuttavana on myös pidetty osakehuoneiston toistuvaa tuulettamista porraskäytävään ja veden tarpeetonta juoksuttamista¹⁹⁴. Yleisesti paheksuttavuudelle ei nähdäkseni ole määriteltävissä mitään reunaehtoja, joiden perusteella toiminta voidaan yksiselitteisesti katsoa paheksuttavaksi. Katson, että yhteiskunta pitkälti asettaa raameja sille, mitä pidetään normaalina, hyvän tavan mukaisena tai paheksuttavana. Edelleen paheksuttavuutta arvioidaan myös osana kokonaisharkintaa, jolloin tapauksen muut seikat ja olosuhteet vaikuttavat arviointiin.

Toiminnan toistuvuus ja jatkuvuus hallintaanoton edellytyksenä sen sijaan ovat helpommin määriteltävissä. Jo suoraan sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella on havaittavissa, että hallintaanoton perusteena ei voi olla ainutkertainen toiminta tai tapahtuma, vaan tapahtumakertoja on oltava peräkkäin useampia. Oikeuskäytännössä jatkuvana ja toistuvana toimintana on pidetty sellaista toimintaa, joka toistuu useasti ja jonka ovat havainneet useat henkilöt.¹⁹⁵ Nähdäkseni toiminnan havaitseminen ja siihen reagoiminen useiden henkilöiden toimesta on keskeistä tämän edellytyksen täyttymistä arvioitaessa. Tätä näkemystä puoltaa myös se, että hovioikeudessa ovat menestyneet

¹⁹² Kyläkallio ym. 2003, s. 742.

¹⁹³ Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497)

¹⁹⁴ Kouvolan hovioikeus 15.12.1993 nro 2017 (S 93/693)

¹⁹⁵ Ks. esim. Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872). Tapauksessa vuokranantaja oli saanut 11 ilmoitusta huoneistossa vietettävästä häiritsevästä elämästä, jonka lisäksi oli vielä muutamia todistajankertomuksia. Sekä ilmoituksissa että todistajankertomuksissa häiritsevää toimintaa kuten meteliä ja huutoa kerrottiin havaitun useasti pääasiassa yöaikaan. Hovioikeus katsoi asiassa näytetyn, että kyseessä oli luonteeltaan jatkuva ja toistuva toiminta. Ks. myös Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20). Asunnonhaltijan aiheuttamalla meluhaitalla oli ollut useita todistajia ja havaitut huutokohtaukset olivat olleet kausiluonteisia ja toistuvia.

huonosti sellaiset häiritsevän elämän viettämisestä koskevat asiat, joissa toimintaan on reagoitu vain yhden henkilön toimesta.¹⁹⁶ Huomionarvoista toiminnan toistuvuuden ja jatkuvuuden kannalta on myös se, että häiriöiden aiheutuminen on pystyttävä osoittamaan asukkaiden, hallituksen tai muiden häiriöistä tietävien kuulemisilla ja ilmoituksilla. Poliisi ei nimittäin enää nykyään saa luovuttaa vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle poliisilla olevia tietoja kyseessä olevaan asunto-osakeyhtiöön sijoittuneista käynneistä häiritsevää elämää koskevissa asioissa. Apulaisoikeusmiehen kannanoton mukaan yhtiö tai vuokranantaja ei ole häiritsevää elämää koskevassa asiassa julkisuuslaissa tarkoitettu asianosainen, eikä yhtiö tai vuokranantaja siten oikeutettu saamaan salassa pidettäviä asukkaan yksityiselämää koskevia tietoja.¹⁹⁷

Myös häiriön ajankohdan merkitys hallintaanoton edellytyksiä arvioitaessa on hyvin ymmärrettävissä ja sen merkitys on noussut esiin myös laajasti hovioikeuskäytännössä¹⁹⁸. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön perusteella on todettavissa, että ilta- ja yöaikaan tapahtuvat häiriöt muodostavat hallintaanoton perusteen yleensä vähäisempinäkin kuin päiväsaikaan tapahtuvat häiriöt.¹⁹⁹ Nähdäkseni tämä on ymmärrettävää, koska valtaosa ihmisistä nukkuu yöaikaan, ja tällöin yöaikaan sijoittuva häiriö kohdistuu laajempaan joukkoon ihmisiä.

Yhteenvedon totean, että häiritsevän elämän arviointikriteerit ovat muille asukkaille aiheutuva haitta tai häiriö, toiminnan toistuvuus ja jatkuvuus, paheksuttavuus, toiminnan ajankohta sekä uhkaava käyttäytyminen tai vaaraa aiheuttava rikollinen toiminta. Lopulta arvioinnissa on kuitenkin aina kyse tapauskohtaisesta kokonaisharkinnasta. Arvioinnissa arvioidaan sitä, voidaanko toimintaa pitää normaaliin elämään kuuluvana vai poikkeako

¹⁹⁶ Helsingin hovioikeus 16.6.2020 nro 860 (S 19/1576). Tapauksessa vuokralainen oli vuokranantajan mukaan viettänyt huoneistossa häiritsevää elämää. Häiriöilmoitusten perusteella häiriötä oli aiheutunut yhteensä 12 eri päivänä. Häiriöilmoitusten perusteella vuokranantaja oli antanut vuokralaiselle myös kaksi varoitusta. Kaikki häiriöilmoitukset oli kuitenkin tehty yhden ja saman henkilön toimesta. Hovioikeus päätyi siihen, että esitetty kirjallinen todistelu ei uskottavasti pystynyt osoittamaan, että huoneistossa vietettiin häiritsevää elämää. Ks. myös Helsingin hovioikeus 17.2.2017 nro 197 (S 17/104). Tapauksessa vuokralainen oli riidattomasti saanut varoituksen häiritsevän elämän viettämisestä. Vuokranantajan näkemyksen mukaan häiriöt olivat jatkuneet varoituksen antamisen jälkeenkin. Näyttönä asiasta esitettiin sähköpostiviesti, johon oli kopioitu kaksi nimetöntä häiriöilmoitusta. Koska nimettömien häiriöilmoitusten lisäksi ei ollut esitetty muuta näyttöä, hovioikeus ei pitänyt näyttöä riittävänä ja hylkäsi vuokranantajan vuokrasopimuksen purkamista koskevan kanteen.

¹⁹⁷ AOA 30.9.2011. Dnro 1354/2/11.

¹⁹⁸ Ks. esim. Turun hovioikeus 14.5.1996 nro 1767 (S 95/1021); Itä-Suomen hovioikeus 13.1.2017 nro 20 (S 17/27); Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20); Turun hovioikeus 7.8.2012 nro 1670 (S 11/1472); Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497). Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa muille asukkaille haittaa tai häiriötä aiheuttava toiminta oli sijoittunut ilta- ja yöaikaan.

¹⁹⁹ Aunola – Rosén 2013, s. 40; Furuhejm ym. 2019, s. 382. Ks. myös edellisen alaviitteen nro 198 oikeuskäytäntö.

se vähäistä enemmän siitä, mitä asumiselta tai muulta osakehuoneiston tai osakashallinnassa olevan tilan käytöltä voidaan edellyttää.²⁰⁰ Seuraavaksi paneudutaan lyhyesti AsOYL 8:2.2:n mukaiseen vähäisyysvaatimukseen sekä naapurien sietovelvollisuuteen, jonka jälkeen arvioin tämän hallintaanottooperusteen ajankohtaistumista vertaismajoittamisen perusteella.

3.3.2 Vähäisyysvaatimus ja naapurien sietovelvollisuus

Edellä mainittujen kriteereiden ohella toiminnalla on myös oltava AsOYL 8:2.2:n mukaisesti vähäistä suurempi merkitys, jotta hallintaanottaminen voisi tulla kyseeseen. Vähäisyysvaatimusta koskeva arviointi on kyseessä olevan hallintaanottooperusteen kohdalla tehtävä kaikki seikat huomioon ottavalla tapauskohtaisella kokonaisharkinnalla. Vähäisyysarviointissa huomiota kiinnitetään muun muassa siihen, häiritseekö harjoitettu toiminta tosiasiallisesti muita talon asukkaita, onko toiminta toistuvaa ja kuinka törkeästä rikkomuksesta on kyse.²⁰¹

Oikeuskirjallisuudessa tai -käytännössä ei ole määritelty selkeitä raameja vähäisyysarvioinnin toteuttamiselle. Toisaalta tämä on ymmärrettävää, koska arviointi on suoritettava tapauskohtaisella kokonaisharkinnalla. Nähdäkseni yleisenä johtajatuksena voidaan pitää vähäisyysvaatimuksen kytkemistä haitan tai häiriön havaitsemiseen. Kuten edellä olen tuonut esiin, haittana tai häiriönä ei pääasiallisesti ole pidettävä sellaista toimintaa, jonka havaitseminen edellyttää aktiivisia toimia. Katson, että samaa ajatusta tulee soveltaa myös vähäisyysvaatimuksen täyttymistä arvioitaessa. Jos haitan tai häiriön havaitseminen edellyttää aktiivisia toimia, rikkomuksella on katsottava olevan vain vähäinen merkitys, eikä se siten oikeuta huoneiston hallintaanottamiseen. Jos haitan havaitsemiselta ei normaalissa arkielämässä voi välttyä, ei häiriöllä voida katsoa olevan vain vähäistä merkitystä. Mikäli haitta tai häiriö on selvästi havaittavissa, ei vähäisyysarvioinnilla nähdäkseni ole kovin suurta itsenäistä merkitystä.

Vähäisyysarvioinnin ohella on nostettava esiin myös naapurien sietovelvollisuus. Yhtiömuotoiseen asuntoon muuttaessaan ihminen tietoisesti valitsee sellaisen asumismuodon, jossa on myös muita ihmisiä. Ymmärrettävästi ihmiset ovat erilaisia ja samaan asuntoyhteisöön voi osua tavoiltaan ja harrastuksiltaan monenkirjavia joukko erilaisia ihmisiä. Tästä johtuen naapureilla on myös jonkinasteinen sietovelvollisuus

²⁰⁰ Aunola – Rosén 2013, s. 41.

²⁰¹ HE 216/1990 vp., s. 62. Ks. myös Kyläkallio ym. 2003, s. 742.

muiden asumisesta aiheutuvien häiriöiden osalta. Tietyissä määrin tämä myös hankaloittaa rajanvetoa tavanomaiseen ja häiritsevään elämään kuuluvan toiminnan välillä. Tämän tutkimuksen puitteissa ei kuitenkaan tarkastella sitä, minkälaisia oikeussuojakeinoja esimerkiksi naapurussuhdeoikeus²⁰² tarjoaa naapureille.

3.3.3 Vertaismajoittaminen arviointikriteerien valossa

Vertaismajoitustoiminnasta aiheutuvia vaikutuksia ei tämänkään hallintaanottooperusteen kohdalla ole mahdollista yleispätevästi määritellä, mikä asettaa oman haasteensa toiminnan arvioimiselle. Edellä käyttötarkoituksenmukaisuutta arvioidessani olen pyrkinyt tunnistamaan ne häiriötekijät, jotka toiminnasta joka tapauksessa aiheutuvat. Tämän arvioinnin lopputulemana olen päätenyt siihen, että majoittujasta riippumatta toiminnasta aiheutuu haittaa avain- ja ovikooditurvallisuuden sekä muiden asukkaiden perusturvallisuuden tunteen heikkenemisenä, kun yhtiön yleisissä tiloissa liikkuu vaihtuvia majoittujia.²⁰³ Edellä mainitut seikat on katsottava häiriöksi myös häiritsevää elämää koskevan hallintaanottooperusteen kohdalla. Yhtäältä katson, että edellä mainitut häiriötekijät ovat myös toistuvia ja jatkuvia, jos toiminnan harjoittamisessa ei ole kyse yksittäisestä kerrasta, vaan sitä harjoitetaan edes satunnaisesti. Näin ollen häiriö, toistuvuus ja jatkuvuus toiminnan arviointikriteereistä mielestäni täyttyvät. Pelkästään edellä mainitun perusteella ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä tulkintalinjausta hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisesta.

Muilta osin toiminnan arvioiminen yleisellä tasolla edellä selostamieni arviointikriteerien pohjalta on vaikeaa, ellei jopa mahdotonta. Oikeuskäytännön yksittäistapauksista ei ole johdettavissa haitta- tai häiriötekijöitä, paheksuttavuutta, häirinnän ajankohtaa, uhkaavaa käyttäytymistä tai vaaraa aiheuttavaa toimintaa koskevia yleispäteviä olosuhteita, koska jokainen tilanne on uniikki ja vertaismajoitustoiminnasta tosiasiallisesti aiheutuvat vaikutukset vaihtelevat majoittujien mukaan. Oikeustieteilijä ei myöskään voi perustaa tulkintakannanottoaan olettamuksille tai tehdä yleistyksiä siitä, millaisia vaikutuksia vertaismajoittujista keskimääräisesti aiheutuu. Mahdollinen haitta tai häiriö voi myös poistua majoittujan vaihtuessa tai tilalle voi tulla erilainen haitta. Miten tilannetta on tällöin arvioitava? Tähän tai muihin arviointiin keskeisesti vaikuttaviin kysymyksiin ei käytössä olevan aineiston pohjalta ole mahdollista vastata.

²⁰² Ks. laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920)

²⁰³ Ks. alaluku 3.2.3.1 ja erityisesti s. 32–33.

Johtopäätöksenäni totean, että kyseisen hallintaanottooperusteen edellytysten täyttymisestä vertaismajoitustoiminnan johdosta ei ole mahdollista antaa tulkintaratkaisua. Täten ei myöskään ole mahdollista arvioida pääasiallisen tai osittaisen toiminnan harjoittamisen vaikutuksia hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisen kannalta. Samoin kuin edellä käyttötarkoitusta koskevan hallintaanottooperusteen kohdalla keskeinen johtopäätös on, että arviointikriteerit ovat kehoja. Kriteerit eivät suurimmilta osin sovellu vertaismajoitustoiminnan arvioimiseen, koska ne eivät tunnista majoittujakohtaisia eroja toiminnasta aiheutuvien vaikutusten osalta. Tietyllä tavalla tämä on ymmärrettävää, koska kyseessä on verrattain uusi ilmiö. Toisaalta pohdittavaksi tulee myös se, pitääkö arviointikriteerien soveltumattomuuden perusteella tehdä se johtopäätös, että vertaismajoitustoiminta ei ylipäätään voi täyttää häiritsevää elämää koskevaa hallintaanottooperustetta, koska arviointikriteerit eivät suurimmilta osin sovellu toiminnan arvioimiseen.

Kriteerit soveltuvat sinällään yksittäistapaukselliseen arviointiin, jolloin kulloinkin käsillä olevan tapauksen olosuhteita on arvioitava kriteerien valossa ja peilattava oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä johdettavissa oleviin tulkintasääntöihin. Yksittäistapauksellisessa arvioinnissa ongelmaksi kuitenkin muodostuu mallitapausten ja raja-arvojen puuttuminen, jolloin arviointi vaatii perusteellista tukeutumista häiritsevää elämää koskevaan hovioikeuskäytäntöön analogiatulkintaa hyödyntäen. Yleisellä tasolla tämän hallintaanottooperusteen ajankohtaistumista vertaismajoitustoiminnan johdosta ei ole mahdollista arvioida. Katsonkin, että käytännön tilanteissa käyttötarkoitusta koskeva hallintaanottooperuste on tämän tutkimuksen puitteissa käsiteltävistä perusteista tällä hetkellä ainoa käyttökelpoinen väline, jolla asunto-osakeyhtiöt voivat puuttua vertaismajoitustoimintaan. Häiritsevää elämää koskevan hallintaanottooperusteen arviointi on vertaismajoitustoiminnan osalta epäselvää. Edelleen tämä myös vahvistaa tarvetta pohtia vakavasti sitä, onko lainsäädäntöä tarpeen päivittää tai muuttaa, jotta toiminnan arvioiminen kriteerien perusteella olisi mahdollista.

4 Huoneenvuokrasuhde ja vertaismajoitustoiminta osana sitä

4.1 Yleistä

Edellä tarkastelun kohteena on ollut vertaismajoittaminen asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta sekä yhtiön käytössä olevat keinot toimintaan puuttumiseksi. Koska toiminnanharjoittajataholla ei edellä selvitetysti ole merkitystä hallintaanottooperusteen

ajankohtaistumisen kannalta²⁰⁴, hallintaanotto voi tulla kyseeseen myös vuokralaisen²⁰⁵ harjoittaman toiminnan seurauksena. Vuokra-asuminen on Suomessa myös verrattain yleistä, sillä keskimäärin yli kolmannes suomalaisista asuu vuokralla.²⁰⁶ Koska vertaismajoittaminen ilmiönä on levinnyt räjähdysmäisesti, vertaismajoittamiseen liittyvät kysymykset voivat ajankohtaistua myös osana vuokrasuhdetta. Mutta miten osana vuokrasuhdetta harjoitettavaan vertaismajoittamiseen on suhtauduttava vuokralaisen ja vuokranantajan välisessä suhteessa, sitä selvitän tässä luvussa lähemmin.

4.2 Huoneenvuokrasuhde sopimuksena

Huoneenvuokrasuhteessa on pohjimmiltaan kyse asunnon omistajan ja vuokralaisen välisestä vastikkeellisesta sopimuksesta, jonka perusteella vuokranantaja antaa vuokralle omistamansa rakennuksen tai sen osan, tyypillisesti huoneiston. Vastikkeena saamastaan asunnon käyttöoikeudesta vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokraa.²⁰⁷ Asumisen ohella osakehuoneisto voidaan luovuttaa vuokralaisen käyttöön myös muuhun käyttötarkoitukseen, esimerkiksi liiketoiminnan harjoittamista varten.

Tämän tutkimuksen puitteissa tarkastellaan kuitenkin vain AHVL:n soveltamisalaan kuuluvia vuokrasuhteita, joissa asunto annetaan vuokralle asumiskäyttöä varten.²⁰⁸ Näin ollen liikehuoneistoihin ja niitä koskeviin vuokrasuhteisiin ei tämän tutkimuksen puitteissa enemmälti paneuduta²⁰⁹. Tämän tutkimuksen kannalta keskeinen on myös AHVL:n 2.1 §:n soveltamisrajoitus, jonka mukaisesti huoneenvuokralakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Jos vertaismajoittaminen katsottaisiin majoitustoiminnaksi, huoneenvuokralakia ei sovellettaisi toimintaan. Tässä tutkimuksessa lähdetään kuitenkin siitä oletuksesta, että kyse ei ole majoitustoiminnaksi luokiteltavasta toiminnasta. Majoitustoimintaan liittyvät rajanveto-ongelma on muutoinkin rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

²⁰⁴ Ks. alaluku 3.1.2 ja erityisesti s. 24.

²⁰⁵ Osakkeenomistajalla on AsOYL 4:1:n nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneiston hallinta edelleen kolmannelle. Tässä luvussa lähdetään liikkeelle siitä lähtökohdasta, että yhtiö ei ole sisällyttänyt yhtiöjärjestykseensä vuokraus- tai luovutuskieltoa, jolloin ylipäätään oikeutta hallinto-oikeuden luovuttamiseen ei tarvitse pohtia. Vuokraus- tai luovutuskiellolla tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen sisältyvää määräystä, jolla rajoitetaan osakkeenomistajan mahdollisuutta luovuttaa huoneiston käyttöoikeus edelleen. (HE 216/1990 vp., s. 60).

²⁰⁶ SVT 2020, <URL: https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html>.

²⁰⁷ HE 304/1994 vp., s. 1, 6. Ks. näin myös Saarnilehto 2012, s. 1075–1076.

²⁰⁸ AHVL 1.1 §; HE 304/1994 vp., s. 46. Ks. näin myös Kasso 2001, s. 1.

²⁰⁹ HE 304/1994 vp., s. 1, 46. Suomessa huoneenvuokrasopimuksia koskeva sääntely on eriytetty vuokrauksen kohteena olevan huoneiston pääasiallisen käyttötarkoituksen tai sovitun käytön mukaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettuun lakiin ja liikehuoneistojen vuokrauksesta annettuun lakiin (482/1995), johon edellä selvitetty rajaus perustuu.

Lähemmässä sopimusoikeudellisessa sopimustyyppiäottelussa huoneenvuokrasuhde kuuluu käyttöoikeussopimusten ryhmään²¹⁰. Yleisesti käyttöoikeussopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla esineen haltija luovuttaa toiselle oikeuden käyttää esinettä vastikkeetta tai tiettyä vastiketta vastaan. Usein esineen haltija on myös esineen omistaja, mutta se ei kuitenkaan ole välttämätöntä. Käyttöoikeuden luovutuksen kannalta riittävää on, että luovuttajalla on käyttöoikeus, jonka hän voi luovuttaa edelleen.²¹¹ Huoneenvuokrasuhteessa vuokralle luovutettava kohde on asuinhuoneisto, rakennus tai sen osa, ja käytöstä suoritettava vastike on tavallisesti vuokra.

Sopimustyyppinä huoneenvuokrasuhde on kaksipuolisesti velvoittava eli molemmille sopimuspuolille on asetettu velvollisuuksia toista sopimuspuolta kohtaan. Vuokranantajan velvoitteisiin kuuluu luovuttaa sopimuksen kohteena olevan asuinhuoneiston hallinta sovittuna aikana vuokralaiselle ja yhtäältä myös huolehtia asuinhuoneiston pysymisestä sopimuksessa tarkoitetussa kunnossa. Vuokralaisen velvollisuutena puolestaan on maksaa vuokranantajalle vastiketta, tavanomaisesti vuokraa sekä yhtäältä hoitaa huoneistoa huolellisesti.²¹²

AHVL:n säännösten lisäksi myös yleiset varallisuus oikeudelliset periaatteet soveltuvat huoneenvuokrasuhteisiin. Lähtökohtaisesti sopimusosapuolilla on laaja sopimusvapaus, jota rajoittaa käytännössä vain vuokralaisen suojaksi säädetyt pakottavat oikeussäännöt. Todellisuudessa vuokrasuhteen kannalta keskeisimmistä seikoista²¹³ onkin nähdäkseen säädetty vuokralaista suojaavin pakottavin säännöksin. Koska sopijapuolet eivät välttämättä ole tasavertaisessa asemassa taloudellisilta ja muilta ominaisuuksiltaan sopimusta tehdessään, heikomman asemaa suojaavat säännökset ovat paikallaan. Sopijapuolten erilaiset lähtökohdat on myös tunnistettu huoneenvuokralakia valmisteltaessa, ja lain tavoitteeksi onkin otettu vuokralaisen aseman suojaaminen suhteessa vuokranantajaan.²¹⁴ *Saarnilehto* on myös osuvasti todennut asunnon kuuluvan jokaisen ihmisen perustarpeisiin, jonka vuoksi vuokralaisen asemaa on suojattava.²¹⁵

²¹⁰ Saarnilehto 2012, s. 1075; Saarnilehto 2006, s. 1–2.

²¹¹ Saarnilehto 2006, s. 2.

²¹² Kasso 2014, s. 101.

²¹³ Pakottava sääntely koskee mm. huoneiston luovutusta ja kuntoa (AHVL 16–25 §), vuokran maksutapaa (AHVL 35.4 §), ennakkovuokraa (AHVL 36.1–2 §), vuokraoikeuden siirtoa ja jatkamista (AHVL 44–46 §), vuokrasopimuksen irtisanomista ja purkamista (AHVL 52 §, 56–58 § ja 61–63 §) ja muuttopäivän siirtämistä (AHVL 69 §).

²¹⁴ HE 304/1994 vp., s. 43.

²¹⁵ Saarnilehto 2003, s. 54.

Huoneenvuokrasuhteen selkäranka on vuokrasopimus, jossa määritellään sopimuksen ehdot ja molempien osapuolten oikeudet sekä velvollisuudet²¹⁶. Vuokrasopimuksessa sovitaan yleensä muun muassa vuokran suuruus, maksuaikataulu, hallinnanluovutusajankohta sekä asuinhuoneiston käyttötarkoitus. Vertaismajoittamisen näkökulmasta sopimuksessa on suositeltavaa määritellä myös vuokrakohteen käyttötarkoitus eli asuminen, sillä vuokralainen saa käyttää asuntoa vain sovitun käyttötarkoituksen mukaisesti. Vuokranantajan vastuulle kuitenkin kuuluu huolehtia siitä, että asuinkäyttöä varten vuokrattua asuntoa tosiasiaassa voidaan käyttää asumiseen. Edelleen vuokralainen vastaa siitä vahingosta, joka aiheutuu sovitun käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä. Jos vuokrasopimuksessa ei nimenomaisesti ole sovittu jostakin, sovelletaan huoneenvuokralain säännöksiä tai sopimusoikeuden yleisiä periaatteita.²¹⁷

Vuokrasopimus syntyy perinteisesti oikeustoimilain tarjous-vastaus-menettelyllä²¹⁸, kun vuokralainen ilmoittaa halukkuutensa vuokrata vuokranantajan vapaana oleva asunto. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti vuokrasopimus voidaan tehdä suullisesti tai kirjallisesti²¹⁹. Sopimuksen tekeminen kirjallisesti on kuitenkin vahva lähtökohta²²⁰. Kirjallinen muoto on suositeltava myös sen vuoksi, jotta kumpikin sopijapuoli voi myös jälkikäteen tarkastaa, mitä asioista on sovittu. Katson, että tämä myös vähentää riskiä epäselvyyksille ja tulkintaristiriidoille, kun asioista on sovittu kirjallisesti. Riitatilanteessa todistustaakka sopimuksen sisällöstä on sillä osapuolella, joka väittää sovitun toisin kuin sopimukseen on kirjattu.²²¹

Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva tyyppitilanne on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen tietyn määräajan kestävä tai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jonka kohteena on osakehuoneisto. Oikeudellisessa kontekstissa edellä kuvaamaani tyyppitilannetta on luonnehdittu *ensivuokrasuhteeksi*²²². Tyyppitilanteen ohella on myös

²¹⁶ Saarnilehto 2006, s. 23.

²¹⁷ Saarnilehto 2006, s. 23.

²¹⁸ OikTL 1.1 §

²¹⁹ HE 304/1994 vp., s. 8. Ks. myös AHVL 5.1 §. Lainkohdan mukaan vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti. Määräys ei kuitenkaan ole varsinainen muotomääräys, jonka rikkominen johtaisi sopimuksen pätemättömyyteen. Muotomääräys koskee yksinomaan vuokrasopimuksen kestoja. Jos sopimusta ei ole tehty kirjallisesti, vuokrasopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.

²²⁰ Ks. edellinen alaviite. Ks. myös Hyvä vuokratapa 2018, s. 5. Ohjeistuksessa edellytetään vuokrasopimuksen tekemistä kirjallisessa muodossa.

²²¹ Saarnilehto 2006, s. 23.

²²² AHVL 72.1 §, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 372.

olemassa erilaisia vuokrasuhteita, joita kutsun tässä tutkimuksessa vuokrasuhteen alalajeiksi, ja joita selvitän seuraavaksi lähemmin.

4.1.1 Jälleenvuokraus huoneenvuokrasuhteen alalajina

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, jonka ensivuokralainen solmii jälleenvuokralaisen kanssa, ja jonka nojalla ensivuokralainen luovuttaa koko huoneiston käyttöoikeuden edelleen jälleenvuokralaiselle.²²³ Jälleenvuokraus edellyttää aina ensivuokrasuhteen vuokranantajan²²⁴ lupaa jälleenvuokrasuhteen kestosta riippumatta.²²⁵ Näin ollen ensivuokralainen ei voi jälleenvuokrata asuntoaan lainkaan ilman päävuokranantajan lupaa. Päävuokranantaja voi antaa luvan jälleenvuokraukseen vuokrasopimuksessa tai sopimussuhteen myöhemmässä vaiheessa vuokralaisen pyytäessä lupaa²²⁶.

Jälleenvuokraustilanteessa syntyy siten kaksi toisistaan erillistä sopimussuhdetta: ensivuokrasuhde ja jälleenvuokrasuhde. Ensivuokralainen on sopimuspuolena molemmissa vuokrasuhteissa, mutta päävuokranantaja on ainoastaan ensivuokrasuhteen osapuoli. Päävuokranantaja ja jälleenvuokralainen eivät siten ole keskenään sopimussuhteessa.²²⁷ Nähdäkseni tämä seikka on keskeistä ymmärtää vuokrasuhteisiin liittyviä sopimussuhteita määriteltäessä.

Koska koko asunnon edelleen luovuttaminen edellyttää vuokranantajan lupaa, vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa koko asuntoa vertaismajoituskäyttöön ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokralainen luvattomasti luovuttaa esimerkiksi vertaismajoitustarkoituksessa koko asunnon edelleen kolmannelle, päävuokranantajalla

²²³ AHVL 72.1 §, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 372.

²²⁴ Tässä tutkimuksessa viitataan ensivuokrasuhteen vuokranantajaan jatkossa termillä *päävuokranantaja*.

²²⁵ AHVL 72.1 §; HE 304/1994 vp., s. 6. Ks. näin myös Saarnilehto 2006, s. 66. Tietynlaisena poikkeuksena edellä mainittuun on todettava, että vuokralaisella on kuitenkin suoraan lain nojalla oikeus luovuttaa koko asunto enintään kahdeksi vuodeksi toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työn, opintojen, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi on toisella paikkakunnalla, eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Muu syy voi esimerkiksi olla asepalveluksen suorittaminen. (AHVL 18.1 §; HE 304/1994 vp., s. 57) Tällöin kyseessä ei kuitenkaan ole jälleenvuokraus, mutta tutkimuksen systematisointitehtävän vuoksi katson tärkeäksi nostaa seikan kuitenkin esiin.

²²⁶ Saarnilehto 2006, s. 68.

²²⁷ Kanerva ym. 2021, s. 372.

on oikeus purkaa sekä ensivuokrasuhde että jälleenvuokrasuhde.²²⁸ Päävuokranantajalla on siten poikkeuksellisesti oikeus puuttua myös jälleenvuokrasuhteeseen, vaikka edellä selvitetysti päävuokranantaja ei ole jälleenvuokrasuhteen osapuoli. Katson kuitenkin, että jälleenvuokrasuhteen purkaminen ei vertaismajoitustoiminnan osalta useimmiten tule kyseeseen, koska vertaismajoitustoiminnassa majoitusjaksot ovat lyhyitä, jolloin päävuokranantaja ei välttämättä tosiasiasa ehdi purkaa jälleenvuokrasuhdetta ennen sen päättymistä. Luvaton jälleenvuokraaminen kuitenkin muodostaa vuokranantajalle perusteen purkaa ensivuokrasuhde²²⁹. Oikeudellisessa mielessä vertaismajoittamiseen jälleenvuokrauksen lajina ei liity tulkinnanvaraa. Jos vuokralainen luovuttaa koko asunnon vertaismajoituskäyttöön luvattomasti, päävuokranantajalla on oikeus kieltää toiminta ja purkaa vuokrasuhde.

4.1.2 Alivuokraus huoneenvuokrasuhteen alalajina

Ensivuokralaisella on AHVL 17.1 §:n mukaan oikeus luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.²³⁰ *Alivuokrauksella* tarkoitetaan siten vuokrasuhdetta, jonka perusteella ensivuokralainen luovuttaa alivuokralaisen käyttöön vastiketta vastaan vain osan – korkeintaan puolet – hallinnassaan olevasta huoneistosta.²³¹ Jos luovutus tapahtuu vastikkeetta, kyseessä ei sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaan ole alivuokraus, koska vastike on nimenomainen alivuokrasuhteen tunnusmerkki.²³² Koska alivuokraus on sallittua suoraan lain nojalla, se ei erikseen edellytä päävuokranantajan lupaa. Edellytyksenä kuitenkin on, että toiminnasta ei aiheudu päävuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, ja että alivuokrauksen kohteena on korkeintaan puolet vuokrattavasta asunnosta.

Myös alivuokraustilanteessa syntyy kaksi toisistaan erillistä sopimussuhdetta: ensivuokrasuhde ja alivuokrasuhde. Ensivuokrasuhde pysyy voimassa ensivuokralaisen

²²⁸ AHVL 74 §; AHVL 61.1 § 2 kohta; HE 304/1994 vp., s. 81–82, 88. Ks. myös Helsingin hovioikeus 1.2.2019 nro 116 (S 18/1450) ja Helsingin hovioikeus 20.4.2018 nro 463 (S 17/265). Edellä mainituissa tapauksissa on ollut kyse Airbnb-toiminnan harjoittamisesta asuinkäyttöä varten vuokratuissa asunnoissa. Kummassakaan tapauksessa päävuokranantaja ei ollut antanut lupaa asunnon jälleenvuokraamiseen, mutta vuokralainen oli kuitenkin luovuttanut koko asunnon vertaismajoituskäyttöön. Hovioikeus päätyi molemmissa tapauksissa siihen, että vuokranantajalla oli ollut peruste purkaa vuokrasopimus.

²²⁹ AHVL 61.1 § 2 kohta

²³⁰ On kuitenkin huomattava, että vuokralaisella on suoraan lain nojalla oikeus käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. (AHVL 17.1§) Tähän vuokralainen ei tarvitse vuokranantajan suostumusta. Alivuokrauksen osalta tällä ei ole merkitystä, mutta kokonaiskuvan hahmottamiseksi seikka on mielestäni keskeistä nostaa esiin.

²³¹ AHVL 80.1 §; AHVL 17.1 §, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 391.

²³² Kasso 2001, s. 61.

ja päävuokranantajan välillä, jonka lisäksi ensivuokralainen solmii alivuokralaisensa kanssa alivuokrasuhteen. Käytännössä alivuokranantaja ottaa alivuokraustilanteessa hallitsemaansa huoneistoon toisen asukkaan ja solmii tämän kanssa alivuokrasuhteen. Näin ollen päävuokranantaja ei ole alivuokraustilanteessakaan kolmannen kanssa solmittavan vuokrasuhteen osapuoli.

Alivuokrasuhteen perusajatuksena on, että vuokrasuhteen osapuolet jakavat saman huoneiston hallinnan ja ovat siten läheisesti tekemisissä keskenään.²³³ Näin ollen sellaiseen vuokrasuhteeseen, jossa vuokranantaja ei itse pidä osaakaan huoneistosta välittömästi hallinnassaan tai käytä huoneistoa, ei voida soveltaa alivuokrausta koskevia sääntöjä.²³⁴ Edellä selvitetysti ensivuokralainen saa alivuokrata korkeintaan puolet hallitsemastaan huoneistosta, jolloin vähintään puolet huoneistosta jää ensivuokralaisen hallintaan. Alivuokrasuhteen tunnusmerkkien täyttymiseksi riittää kuitenkin, että vähintään puolet asunnosta on ensivuokralaisen hallinnassa. Hovioikeuskäytännöstä johdettavissa olevan tulkintaohjeen mukaan hallinnassa pitäminen ei kuitenkaan edellytä asumista, vaan hallintakriteerin täyttymiseksi riittää, että puolet asunnosta on esimerkiksi vuokralaisen varastotilana ja tätä kautta vuokralaisen hallinnassa.²³⁵

Sinäällään tulkinnanvarainen on kuitenkin lainsäätäjän ilmaus *enintään puolet huoneistosta*. Sanamuodon mukaisella tulkinnalla ei ole selvitettävissä, miten puoliosuus tulee käytännön tilanteessa määrittää. Myös esityöt vaikenevat asiasta. Oikeuskirjallisuudessa on vanhastaan katsottu, että puolella huoneistosta tarkoitetaan puolta huoneiston huoneista.²³⁶ Näin ollen yksiötä ei voisi alivuokrata. Nähdäkseni tällainen tulkinta on kuitenkin nykypäivänä kritiikille altis, sillä asuntojen koot ja huoneluvut ovat olleet murroksessa.²³⁷ Katson, että alivuokrauksen sallittavuuden

²³³ HE 304/1994 vp., s. 91.

²³⁴ Kanerva ym. 2021, s. 392.

²³⁵ Ks. esim. Helsingin hovioikeus 3.1.1975 nro 112 (AS 1974/34/115). Ensivuokralainen oli ulkomaille muuttaessaan jättänyt kaksi huonetta ja keittiön käsittävästä huoneistosta yhden huoneen tavaroidensa varastotilaksi ja alivuokrannut muun osan asuinhuoneistosta. Ensivuokralainen ei ollut kuuteen vuoteen yhtä kesäkuukautta lukuun ottamatta käyttänyt huoneistoa tai asunut siellä. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että ensivuokralainen oli tosiasiaa pitänyt puolet asunnosta hallinnassaan ja siten kyse oli ollut alivuokraamisesta. Ks. myös Turun hovioikeus 26.11.2002 nro 3060 (A 02/1172). Vuokrasopimuksessa oli todettu, että huoneisto vuokrataan alivuokralaisasunnoksi. Sopimuksen mukaan ensivuokralaisella oli käytössään vuokralaisen ullakolla kaksi pientä huonetta varastotilana, joihin oli kulku vain alivuokratun asuinhuoneiston kautta. Hovioikeus linjasi ratkaisussaan, että kyseessä oli alivuokrasuhde, vaikka asunnossa ei alivuokralaisen lisäksi asunut muita henkilöitä. Ratkaisu edelleen vahvistaa sitä näkemystä, että hallintaoikeuden täyttymiseksi riittää, että puolet huoneistosta on ensivuokralaisen hallussa esimerkiksi varastotilana.

²³⁶ Kanerva ym. 2021, s. 114–115.

²³⁷ Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 114.

kytkeminen yksinomaan asuinhuoneiston huoneiden lukumäärään on vanhahtava ja nykypäivän asuntokantaan soveltumaton tulkinta. Toistaiseksi on kuitenkin lähdeittävä siitä, että puolella huoneistosta tarkoitetaan nimenomaan puolta huoneiston huoneiden lukumäärästä.

Myös lainkohdassa mainittu *huomattavan haitan tai häiriön* määritelmä vaatii lähempää selvitystä. Sanamuodon mukaista tulkintaa hyödyntämällä ei nimittäin ole mahdollista selvittää, mitä huomattavalla haitalla tai häiriöllä tosielämän tilanteissa tarkoitetaan. Esitöissä huomattavaa haittaa, häiriötä tai sitä, miten mahdollinen rikkomus voitaisiin ennakolta todeta, ei myöskään ole määritelty.²³⁸ Huomattavaksi haitaksi tai häiriöksi ei kuitenkaan tavallisesti ole katsottava asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärän kasvua²³⁹. Jos huoneiston kulumisen kuitenkin lisääntyisi kohtuuttomasti luovutuksen tai lisääntyneen henkilömäärän vuoksi, voitaisiin henkilömäärän kasvunkin katsoa aiheuttavan vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Henkilömäärän kasvaessa kyseeseen voi kuitenkin tulla vaatimus vuokran tai sen osan kuten kulutusmaksujen korottamisesta, koska huoneiston ja sen käyttöön kuuluvien etuuskien kulutus voi henkilömäärän kasvaessa nousta.²⁴⁰

Muilta osin haitan tai häiriön ilmaantuminen on kytketty AHVL 61 §:n sopimuksen purkamista koskeviin säännöksiin. Mikäli alivuokrauksesta aiheutuu vuokranantajalle joitakin negatiivisia seurauksia, vuokranantaja voi reagoida tilanteeseen sopimuksen purkumenettelyllä. Rikkomuksen laadusta riippuen vuokranantajan on yleensä ensin annettava varoitus, jonka jälkeen vuokranantaja voi purkaa sopimuksen AHVL 61.1 §:n purkuperusteilla, mikäli toiminta ei varoituksen johdosta oikene.²⁴¹ Tämä kuitenkin edellyttää, että toiminta täyttää jonkin laissa säädetyn purkuperusteen. Tämän perusteella katsonkin, että alivuokraamisen ja vertaismajoittamisen osalta huomattavan haitan tai häiriön määritelmällä ei ole itsenäistä merkitystä. Jos vuokranantajalla on alivuokrauksena harjoitetun vertaismajoitustoiminnan perusteella jäljempänä selvitettävien purkuperusteiden nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus, on toiminnan

²³⁸ HE 304/1994 vp., s. 56. Lainsäätäjä on katsonut, että AHVL 17.1 §:n mukaisissa käyttötavoissa syntyy vain harvoin haittaa tai häiriötä, jonka vuoksi ei ole katsottu tarpeelliseksi määritellä haittaa, häiriötä tai niiden tunnistamismenettelyä lähemmin. Sinällään tämä on mielestäni ymmärrettävää, koska pykälän mukaisissa käyttötavoissa on pitkälti kyse asunnon käyttämisestä tiettyyn perheeseen kuuluvien henkilöiden kotina.

²³⁹ HE 304/1994 vp., s. 56.

²⁴⁰ HE 304/1994 vp., s. 56.

²⁴¹ HE 304/1994 vp., s. 56.

katsottava aiheuttavan vuokranantajalle myös huomattavaa haittaa tai häiriötä ja olevan siten kiellettyä.

Yhteenvedona edellä selvitetystä totean, että vuokralaisella on oikeus suoraan lain²⁴² nojalla alivuokrata korkeintaan puolet hallitsemastaan huoneistosta. Hallintakriteerin täytyminen ei edellytä tosiasiallista asumista, vaan huoneiston hallinta esimerkiksi varastotilana riittää myös. Toiminnasta ei kuitenkaan saa aiheutua vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Huomattavan haitan tai häiriön määritelmää ei ole tarkemmin avattu ja toimintaan reagointi on kytketty AHVL 61.1 §:n purkuperusteisiin. Siten huomattavan haitan tai häiriön käsitteen avulla ei yksinomaan ole mahdollista arvioida vertaismajoittamisen sallittavuutta alivuokrauksen lajina.

4.2 Vertaismajoittaminen alivuokrauksen lajina

Koska huomattavan haitan ja häiriön määritelmä on edellä selvitetysti kytketty huoneenvuokralain 61.1 §:n purkuperusteisiin, on alivuokrauksen sallittavuuden arvioinnissa kyse viime kädessä kyseessä olevien purkuperusteiden edellytysten täyttymisen arvioinnista. Siten myös alivuokrauksen lajina harjoitettavan vertaismajoittamisen sallittavuuden arvioinnissa on toimittava näin. Nähdäkseni tulkintaratkaisun antaminen toiminnan sallittavuudesta ennen sanotun arvioinnin tekemistä ei ole mahdollista.

Oikeustieteilijöiden keskuudessa on kuitenkin ilman lähempää tarkastelua katsottu, että vertaismajoittaminen alivuokrauksen lajina on sallittua. Nähdäkseni toteamukset on kuitenkin annettu enemmänkin yleisellä tasolla, koska niiden antajat eivät ole perustelleet näkemyksiään. Muun muassa *Hovila ja Malo* ovat artikkelissaan todenneet, että vuokranantajalla ei ole perustetta huoneenvuokralain nojalla kieltää alivuokrauksena harjoitettavaa vertaismajoittamista. Edelleen *Hovila ja Malo* kuitenkin ovat todenneet, että sallitun alivuokrauksen edellytyksenä on, ettei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä.²⁴³ Myös *Ahsanullah* on perustelematta todennut, että vertaismajoittamiseen sovelletaan tavanomaisia alivuokrausta koskevia sääntöjä ja siten

²⁴² AHVL 17.1 §

²⁴³ *Hovila – Malo* 2019, s. 427.

vertaismajoittaminen alivuokrauksen lajina on sallittua.²⁴⁴ Sinällään yhdyn *Hovilan, Malon ja Ahsanullahin* näkemykseen siitä, että vuokranantajalla ei yleisellä tasolla ole oikeutta kieltää alivuokrausta. Eri mieltä olen kuitenkin siitä, että vertaismajoittaminen alivuokrauksen lajina on suoraviivaisesti sallittua.

Mielestäni huoneenvuokralainsäädännön ja asunto-osakeyhtiölain samansisältöisten säännösten tulkintojen on oltava yhteneväisiä vertaismajoittamisen osalta.²⁴⁵ Muuton käsillä voisi hyvin nurinkurisia tilanteita, jos huoneisto voitaisiin vertaismajoittamisen johdosta ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan, mutta samaan aikaan vertaismajoittaminen alivuokrauksen lajina olisi kuitenkin sallittua.²⁴⁶ Nähdäkseni huomattavaa haittaa tai häiriötä koskevassa arvioinnissa on huomioitava myös vuokranantajalle hallintaanoton kautta aiheutuva haitta. Seuraavassa selvitän tarkemmin vuokranantajan puuttumiskeinoja alivuokrauksena harjoitettavaan vertaismajoitustoimintaan sekä peilaan vertaismajoittamista puuttumiskeinoihin. Erityisesti tarkastelussa ovat tutkimuksen kohteena olevat huoneenvuokralain purkuperusteet²⁴⁷.

4.2.1 Vuokranantajan puuttumiskeinot vertaismajoittamiseen

Pääasiallisesti vuokrasuhde päättyy irtisanomisen johdosta tai määräajaksi solmitun vuokrasopimuksen määräajan tullessa täyteen²⁴⁸. Vuokrasopimus voi päättyä myös purkamisen tai lakkaamisen johdosta²⁴⁹. Yhtäältä sopimus voi lakata edellä selvitetysti myös hallintaanoton vuoksi²⁵⁰. Tällöin sopimus kuitenkin lakkaa vain hallintaanoton ajaksi.

²⁴⁴ Ahsanullah 2020, <URL: <https://www-edilex-fi.ezproxy.ulapland.fi/uutiset/62689?allWords=ep%C3%A4tyypillinen+vuokraustoiminta&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=875138>>.

²⁴⁵ Toisaalta samansisältöisten säännösten erilainenkin tulkinta voisi olla perusteltu, sillä säädösten tavoitteet ja suojelun kohteena olevat oikeushyvät ovat asunto-osakeyhtiölaissa ja huoneenvuokralaissa erilaiset. Tämä pohdinta jääköön kuitenkin tässä tutkimuksessa vain maininnan tasolle.

²⁴⁶ Selvää kuitenkin on, että asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoa koskevat säännökset syrjäyttävät vuokralaisen vuokrasuhteeseen perustuvan oikeuden. Jos edellytykset huoneiston hallintaanotolle täyttyvät, yhtiö saa huoneenvuokralainsäädännöstä riippumatta ottaa huoneiston hallintaansa. Jos hallintaanotto ei johdu vuokralaisen toiminnasta, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus vuokralaisen kanssa hallintaanoton ajaksi. (AsOYL 8:6.1) Vuokranantajan ja vuokralaisen välinen vuokrasopimus lakkaa hallintaanoton ajaksi AHVL 38.2 §:n mukaisesti.

²⁴⁷ AHVL 61.1 § 3 kohta; AHVL 61.1 § 4 kohta

²⁴⁸ AHVL 4.2 §; AHVL 51.1 §

²⁴⁹ AHVL 4.2 §. Lakkaaminen tulee kyseeseen tilanteissa, joissa huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää huoneiston käyttämisen vuokrasopimuksessa ilmoitettuun tarkoitukseen. (AHVL 67.1 §) Lakkaamisen tietynlaisena erityispiirteenä on myös se, ettei se edellytä mitään aktiivisia toimia tai ilmoitusta kummaltakaan sopimuspuolelta. (Kanerva ym. 2021, s. 356)

²⁵⁰ AHVL 38.2 §; Ks. myös alaviite nro 245.

Vuokrasuhteen purkamisessa on kyse menettelystä, jossa sopijapuoli yksipuolisella tahdonilmaisulla voi saada vuokrasuhteen päättymään välittömästi, ilman irtisanomisaikaa.²⁵¹ Purkaminen on myös vuokranantajan keino reagoida vertaismajoitukseen ja muihin vuokralaisen laiminlyönteihin. Yhtäältä vuokralaisella on tietyissä tilanteissa oikeus purkaa vuokrasopimus, mutta niiden seikkojen tarkastelu ei ole tämän tutkimuksen kannalta olennaista.²⁵² Huomionarvoista kuitenkin on, että vuokralaisen ja vuokranantajan purkuperusteet eroavat toisistaan.²⁵³

Vuokranantajan purkuperusteet on lueteltu tyhjentävästi AHVL 61 §:ssä, joten vuokrasuhteen purkaminen voi tulla kyseeseen vain edellä mainitun lainkohdan perusteiden nojalla.²⁵⁴ Pääasialliset purkuperusteet on ilmaistu AHVL 61.1 §:ssä, ja kyseessä olevissa perusteissa on kyse sellaisista tilanteista, joissa on katsottava olevan kohtuutonta edellyttää osapuolen enää pysyvän sopimuksessa.²⁵⁵ Käytännössä purkumenettely alkaa varoituksen tai purkamisilmoituksen toimittamisella.²⁵⁶

Ennen vuokrasuhteen purkamista vuokralaista on varoitettava purkuoikeuden käyttämisestä, jos aiottuna purkuperusteena on muu kuin vuokrien laiminlyöntiä tai vuokraoikeuden luvatonta siirtoa tai huoneiston luvatonta luovuttamista koskeva peruste.²⁵⁷ Siten varoitus on annettava myös silloin, jos huoneistossa vietetään häiritsevää elämää, tai huoneistoa käytetään vuokrasopimuksessa sovitun tarkoituksen vastaisesti. Velvollisuus antaa varoitus ennen sopimuksen purkamista perustuu siihen, että rikkomus voi aiheutua vuokralaisen tietämättömyydestä tai ajattelemattomuudesta, jolloin vuokralaiselle on annettava mahdollisuus toiminnan korjaamiseen samaan tapaan kuin hallintaanottoerusteiden kohdalla.²⁵⁸ Molemmat tämän tutkimuksen piirissä olevat purkuperusteet edellyttävät varoituksen antamista, ja siten purkumenettely lähtee sanottujen perusteiden kohdalla liikkeelle varoituksen antamisella.²⁵⁹

²⁵¹ HE 304/1994 vp., s. 81.

²⁵² Ks. AHVL 63 § vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus

²⁵³ Ks. AHVL 61 § ja AHVL 63 §

²⁵⁴ HE 304/1994 vp., s. 81. Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 306; Rikalainen 2009, s. 187.

Huomionarvoista on kuitenkin, että AHVL 61.5 §:ssä on viittaussäännös toisaalla huoneenvuokralaisissa oleviin vuokranantajan purkuperusteisiin. Kyseiset säännökset ovat AHVL 8 §; AHVL 38 §; AHVL 40 §; AHVL 49 §.

²⁵⁵ HE 304/1994 vp., s. 81. Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 306.

²⁵⁶ HE 304/1994 vp., s. 81. Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 338.

²⁵⁷ AHVL 62.1 §

²⁵⁸ HE 304/1994 vp., s. 81, 83.

²⁵⁹ Jos vuokrasuhteen purkaminen ei edellytä varoituksen antamista (AHVL 62.1 §), vuokranantaja voi suoraan antaa vuokralaiselle kirjallisen purkamisilmoituksen, jossa on mainittava purkamisperuste sekä purkuajankohta, jos sopimusta ei haluta purkaa päättymään heti. (HE 304/1994 vp., s. 81)

Varoituksen sisältöä ei ole määritelty laissa tai esitöissä tarkemmin. Koska varoituksen antamisessa on kyse purkamisoikeuden käyttämisestä koskevasta varoituksesta, voidaan lainkohdasta nähdäkseni tulkita, että varoituksessa on tuotava esiin ainakin se, että vuokranantaja aikoo käyttää purkamisoikeuttaan, mikäli vuokralaisen moitittava toiminta jatkuu.²⁶⁰ Varoitukseen on kuitenkin suositeltavaa yksilöidä mahdollisimman tarkasti varoituksen peruste eli vuokralaisen rikkomukset tai moitittava toiminta.²⁶¹ Varoitus on annettava vuokralaiselle tiedoksi samaan tapaan kuin irtisanomisilmoitus irtisanomisen yhteydessä²⁶². Tiedoksianto on tehtävä todisteellisesti, esimerkiksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muulla todisteellisella tavalla.²⁶³

Koska varoituksen tarkoituksena on varata vuokralaiselle mahdollisuus korjata moitittavaa toimintaansa, vuokralaiselle on annettava mahdollisuus toimia näin. Lain sanamuodon mukaan toiminnan on korjaannuttava *viivytyksettä*²⁶⁴. Nähdäkseni aikamääreen todellinen sisältö on kulloinkin arvioitava tapauskohtaisesti, koska purkumenettelyssä varoitusta ei seuraa yhtiökokous tai muu ajan automaattisesti katkaiseva toiminta. Tutkimustehtävän kannalta on lisäksi huomionarvoista, että varoituksen antaa aina vuokranantaja. Vaikka vuokralainen olisi saanut asunto-osakeyhtiöltä tiedoksi varoituksen huoneiston hallintaanotosta, vuokranantajan on vielä erikseen annettava varoitus sopimuksen purkamisoikeuden käyttämisestä vuokralaiselle.²⁶⁵

Jos toiminta ei varoituksen jälkeen korjaannu, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Käytännössä purkaminen tehdään vuokralaiselle toimitettavalla kirjallisella purkamisilmoituksella. Purkamisilmoituksessa on ilmoitettava purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta.²⁶⁶ Purkamisperuste tulee yksilöidä tarkasti ja ilmoituksessa on myös suositeltavaa kuvata purkamisen perusteena

²⁶⁰ AHVL 62 §, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 339.

²⁶¹ Kanerva ym. 2021, s. 339; Rikalainen 2009, s. 202.

²⁶² AHVL 62.1 §. Lainkohdan mukaan varoitus on annettava vuokralaiselle tiedoksi siten kuin AHVL 54.3–5 §:ssä säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta.

²⁶³ AHVL 54.3 §, Ks. myös HE 127/1984 vp, s. 52. Todisteelliseksi tiedonannoksi riittää esimerkiksi, jos vuokrasuhteen toinen osapuoli on kuitannut vastaanottaneensa varoituksen tai jos sivullinen todistaja todistaa, että vastaanottaja on vastaanottanut varoituksen henkilökohtaisesti. (HE 127/1984 vp., s. 52) Jos vuokralainen on tuntematon, tiedoksianto on toimitettava julkaisemalla se virallisessa lehdessä, ja lisäksi varoitus on toimitettava fyysisesti huoneistoon, jota se koskee. (AHVL 54.4 §, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 339)

²⁶⁴ AHVL 62.2 §

²⁶⁵ Kanerva ym. 2021, s. 340; Rikalainen 2009, s. 203–204.

²⁶⁶ AHVL 66.1 §, Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 354–355; Rikalainen 2009, s. 205–206.

oleva rikkomus tai olosuhde. Lähtökohtaisesti vuokrasuhde päättyy välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannon jälkeen, mutta vuokranantaja voi halutessaan purkaa vuokrasuhteen päättymään myös myöhempänä ajankohtana.²⁶⁷ Varoituksen ohella myös purkamisilmoitus on annettava vuokralaiselle tiedoksi todisteellisesti²⁶⁸.

Purkamisen johdosta vuokrasopimus päättyy siten välittömästi vuokralaisen saatua purkamisilmoituksen todisteellisesti tiedoksi, jos sopimus on purettu päättymään välittömästi. Tässä tapauksessa muuttopäivä on sopimuksen päättymistä seuraava arkipäivä, jolloin vuokralaisen on luovutettava puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Kokonaisuudessaan asunto pitää luovuttaa yksin vuokranantajan hallintaan muuttopäivää seuraavana päivänä.²⁶⁹ Käytännössä vuokralaisen on siis muutettava asunnosta välittömästi pois. Nähdäkseni tämä kannustaa vuokralaista pidättäytymään sopimusrikkomuksista. Jos vuokralainen ei purkamisilmoituksen saatuaan suostu muuttamaan asunnosta pois, vuokranantaja voi viime kädessä hakea vuokralaiselle häätöä. Häätö ei kuitenkaan ole kovin nopea toimenpide, sillä häätöprosessi kestää usein kuukausia.²⁷⁰ Vuokranantajan kannalta tämä voi olla ongelmallista, jos vuokranantajalla ei tosiasiallisesti ole mahdollisuutta saada asuntoa hallintaansa, vaikka peruste vuokrasopimuksen purkamiselle on olemassa.

Yhteenvedon vuokranantajan puuttumiskeinoista totean, että vuokranantaja voi puuttua ei-toivottuun toimintaan antamalla vuokralaiselle varoituksen ja viime kädessä purkamalla vuokrasopimuksen. Edellä selvitetysti varoituksen antaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos vuokrasuhteen purkaminen perustuu vuokranmaksun laiminlyöntiin tai vuokraoikeuden luvattomaan siirtoon tai huoneiston luvattomaan luovuttamiseen.²⁷¹ Tutkimuksen kohteena olevissa purkuperusteissa varoituksen antaminen on kuitenkin pakollinen esivaihe ennen sopimuksen purkamista. Seuraavassa selvitän lähemmin sovitun tarkoituksen vastaista käyttöä ja häiritsevän elämän viettämistä vuokrasopimuksen purkuperusteina sekä arvioin sanottujen perusteiden ajankohtaistumista vertaismajoitustoiminnan johdosta.

²⁶⁷ HE 304/1994 vp., s. 85. Näin myös Kanerva ym. 2021, s. 354–355; Rikalainen 2009, s. 205–206.

²⁶⁸ AHVL 66.2 §; HE 304/1994 vp., s. 85, Ks. näin myös Kanerva ym. 2021, s. 355.

²⁶⁹ AHVL 68 §

²⁷⁰ Furuhejm 2018, s. 82.

²⁷¹ AHVL 62.1 §; AHVL 61.1 § 1–2 kohta

4.2.2 Vuokrasuhteen purkaminen sopimuksen vastaisen käytön perusteella

AHVL 61.1 §:n 3 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, ”jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty”. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos purkamisperusteen aiheuttaneella toiminnalla on vain vähäinen merkitys.²⁷² Sanamuodon mukaisen tulkinnan mukaisesti ratkaisevaa on siten vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä sovittu käyttötarkoitus tai -tapa. Vastaavan hallintaanottooperusteen tapaan rikkomukselta edellytetään myös huoneenvuokralain kontekstissa vähäistä suurempaa merkitystä²⁷³.

Huoneenvuokralain mukaisessa vuokrasopimuksessa asunto vuokrataan aina asumiskäyttöä varten²⁷⁴, jolloin huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen²⁷⁵. Jos asuntoa kuitenkin käytetään kokonaan muuhun kuin asumistarkoitukseen, vuokranantajalle syntyy oikeus purkaa vuokrasopimus. Tulkintavaikeuksia ilmenee silloin, jos vuokrasopimuksessa on annettu lupa käyttää huoneistoa asumisen ohella myös muuhun tarkoitukseen. Vuokralaiselle on esimerkiksi voitu antaa lupa käyttää asuntoa osittain hammaslääkärin tai kampaajan vastaanottoilana tiettyjen vastaanottoaikojen puitteissa.²⁷⁶ Jos vuokrasopimuksessa on sovittu asumisen lisäksi muusta käyttötarkoituksesta, käyttötarkoitusta on tällöin verrattava sovittuun käyttöön.²⁷⁷ Purkuperuste ei siten voi ajankohtaistua sovittuun toiminnan harjoittamisen seurauksena.

Myös oikeuskäytännössä on omaksuttu se tulkintalinja, että huoneistoa voidaan asumistarkoituksen puitteissa käyttää osin myös muuhun toimintaan, jos toiminnasta ei aiheudu olennaisesti asumisesta eroavia vaikutuksia.²⁷⁸ Vaikka kyseessä olevassa tapauksessa on ollut kyse hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisesta, tapauksesta johdettavissa oleva tulkintaohje on käyttökelpoinen myös huoneenvuokralainsäädännön osalta, koska kyseinen hallintaanottooperuste on yhteneväinen käsillä olevan purkuperusteen kanssa. Jos sinällään sopimuksenvastainen käyttö ei poikkea olennaisesti

²⁷² AHVL 61.3 §

²⁷³ Ks. AsOYL 8:2.2; alaluku 3.2 ja erityisesti s. 25.

²⁷⁴ AHVL 1.1 §

²⁷⁵ Kanerva ym. 2021, s. 47.

²⁷⁶ HE 304/1994 vp., s. 81–82.

²⁷⁷ Kanerva ym. 2021, s. 321.

²⁷⁸ Ks. KKO 1992:9. Tapauksessa KKO päätyi siihen, että huoneistossa harjoitettu ryhmäperhepäiväkotitoiminta ei olennaisesti poikennut asumisesta, eikä yhtiöllä siten ollut perusteita ottaa huoneistoa hallintaan.

asumiskäytöstä, sopimuksenvastaisella käytöllä ei voida katsoa olevan vuokranantajan kannalta kuin korkeintaan vähäinen merkitys, jonka vuoksi toiminnan on katsottava olevan sallittua.²⁷⁹ Huoneenvuokralainsäädännössä keskeistä on kuitenkin se, mitä osapuolet ovat vuokrakohteen käytöstä sopineet.²⁸⁰ Asunto-osakeyhtiölaissa on suhtauduttu lievemmin käyttötarkoituksesta poikkeavan osittaisen muun toiminnan sallittavuuteen.²⁸¹ Jos hammaslääkärin tai muun toimen harjoittamisesta asumisen ohella ei ole sovittu vuokrasopimusta tehtäessä, katson, että kuvatun kaltainen käyttö ilman lupaa muodostaa vuokranantajalle purkuperusteen.

Sopimuksen vastaisen käytön perusteella vuokrasuhde voidaan siten purkaa, jos asuntoa käytetään kokonaan muuhun kuin asumistarkoitukseen. Edelleen vuokrasuhde voidaan myös purkaa, jos huoneistoa käytetään osittain sellaiseen toimintaan, josta sopimusta tehtäessä ei ole sovittu. Osakäyttötilanteiden arvioinnissa keskiössä ovat toiminnasta aiheutuvat vaikutukset ja niiden eroaminen asumistarkoituksesta. Osittain harjoitetun vertaismajoittamisen osalta on siten viime kädessä kysymys siitä, eroavatko toiminnan vaikutukset siinä määrin asumisesta, että huoneiston käyttäminen osittain vertaismajoitustoimintaan on kiellettyä. Edelleen toiminnalla on myös oltava vähäistä suurempi merkitys, jotta purkuperuste voi tulla kyseeseen.

Edellä mainittujen kriteerien ohella arvioinnissa on myös huomioitava vuokranantajalle aiheutuva huomattava haitta tai häiriö. Huomattavan haitan tai häiriön määritelmää tai havaitsemismenettelyä ei kuitenkaan ole määritelty ja sen määrittely on jätetty oikeuskäytännön ja tapauskohtaisen kokonaisharkinnan varaan. Huomattavana häittana tai häiriönä ei kuitenkaan pääasiallisesti voida pitää henkilölukumäärän tai huoneiston käyttöön kuuluvien etuuskulutus kasvu.²⁸²

Hovioikeuskäytännössä alivuokrauksena harjoitettu osittainen vertaismajoittaminen on katsottu sallituksi alivuokraamiseksi, josta johdettavan oikeusohjeen perusteella toiminnan on katsottava yleisesti olevan sallittua. Mielestäni hovioikeuden ratkaisu on kuitenkin jossakin määrin kritiikille altis.

²⁷⁹ Rikalainen 2009, s. 192.

²⁸⁰ HE 304/1994 vp., s. 82.

²⁸¹ Ks. KKO 1974 II 10. Tapauksessa KKO katsoi, että asumisen ohella hammaslääkärin vastaanottotilana käytettyä asuinhuoneistoa ei käytetty oleellisesti käyttötarkoituksen vastaisesti, eikä yhtiöllä siten ollut perustetta ottaa huoneistoa yhtiön hoidettavaksi.

²⁸² Ks. tarkemmin alaluku 4.1.2, erityisesti s. 53.

*Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)*²⁸³: Vuokralainen oli harjoittanut Airbnb-toimintaa kaupungilta vuokraamassaan kaksi huonetta ja keittokomeron käsittävässä 47,50 m²:n suuruisessa asuinhuoneistossa ilman kaupungin lupaa. Vuokrauksen kohteena oli ollut n. 15 m²:n suuruinen makuuhuone, jonka lisäksi alivuokralaisella oli ollut oikeus käyttää kylpyhuonetta ja keittokomeroa. Hovioikeus katsoi, että kyseessä oli ollut AHVL 17.1 §:n mukainen alivuokraus, josta ei ollut aiheutunut kaupungille huomattavaa haittaa tai häiriötä. Hovioikeus oli kuitenkin todennut harjoitetun toiminnan olevan ristiriidassa kaupungin vuokraustoiminnan tarkoituksen kanssa. Hovioikeus kuitenkin päätyi ratkaisussa siihen, että mainittua ristiriitaa ei ole pidettävä AHVL 17.1 §:ssä säädettyä huomattava haittana tai häiriönä. Asiassa ei myöskään ollut esitetty selvitystä kaupungille aiheutuneesta muusta haitasta tai häiriöstä. Näin ollen hovioikeus katsoi, että osittain harjoitettu vertaismajoittaminen oli sallittua, eikä edellyttänyt vuokranantajan lupaa. Siten kaupungilla ei ollut perusteita sopimuksen purkamiselle.

Sopimuksen vastaista käyttöä arvioitaessa on huomattava, että edellä selvitetystä tapauksessa on ollut kyse AHVL 61.1 §:n 2 kohdan mukaisen purkuperusteen ajankohtaistumisen arvioimisesta. Siten hovioikeus ei ole arvioinut toimintaa muiden purkuperusteiden näkökulmasta, emmekä voi tietää, olisiko tulkinta muiden perusteiden osalta ollut erilainen. Muun oikeuskäytännön puuttuessa toimintaa on kuitenkin arvioitava kyseisen ratkaisun perusteella. Mielestäni toiminnan salliva ratkaisu on vuokranantajien kannalta huolestuttava asia. Koska huoneiston hallinnassa pitäminen ei edellä selvitetystä edellytä tosiasiallista asumista huoneistossa, ensivuokralainen ja alivuokralainen eivät siten välttämättä tosiasiasa jaa huoneiston hallintaa, mikä on alivuokrauksen perusajatus.²⁸⁴ Nähdäkseni tämä heikentää merkittävästi vuokranantajan mahdollisuuksia vaikuttaa siihen, kuka asunnossa tosiasiasa asuu tai majoittuu. Kyseisessä tapauksessakin ensivuokralainen oli vertaismajoittamisen aikaan ollut pitkälti poissa asunnolta²⁸⁵. Ratkaisusta on kuitenkin johdettava se tulkintaohje, että vertaismajoittaminen on sallittua, kun vuokrattava ala on alle puolet.

²⁸³ Asian käsittely on vielä kantajan (kaupungin) toissijaisen vaatimuksen ja oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta koskevan kysymyksen osalta kesken ja siten siltä osin vailla lainvoimaa. Kantaja on ensisijaisesti vaatinut, että vastaaja veloitetaan hädän uhalla muuttamaan huoneistosta heti. Helsingin kärjäoikeus on 18.6.2019 antamallaan ratkaisulla nro 29995 (L 18/57271) hyväksynyt kantajan ensisijaisen vaatimuksen ja katsonut, että vuokranantajalla oli ollut oikeus purkaa vuokrasuhde. Vuokralainen oli kuitenkin valittanut asiasta, ja Helsingin hovioikeus oli 25.9.2020 antamassaan ratkaisussa nro 1276 (S 19/1574) päätenyt siihen, että vuokranantajalla ei ollut ollut perustetta purkaa vuokrasopimusta. Koska kärjäoikeus oli hyväksynyt kantajan ensisijaisen vaatimuksen, se ei ollut tutkinut lainkaan kantajan toissijaista vaatimusta. Koska hovioikeus päätyi asiassa päinvastaiseen ratkaisuun, instanssijärjestyksen vuoksi hovioikeus palautti jutun kärjäoikeuteen toissijaisen vaatimuksen käsittelemiseksi. Helsingin kärjäoikeus on käsitellyt toissijaista vaatimusta koskevan asian ja ratkaissut sen 12.2.2021 antamallaan ratkaisulla nro 8058 (L 20/56443). Kyseisessä ratkaisussa kärjäoikeus on ottanut kantaa kantajan toissijaiseen vaatimukseen ja oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta koskevaan seikkaan. Asiasta on kuitenkin edelleen valitettu hovioikeuteen, mutta hovioikeus ei ole vielä antanut asiassa ratkaisua pois lukien Helsingin hovioikeuden 3.3.2021 asiassa antama osapäätös nro 274 (S 21/494) täytäntöönpanon keskeyttämisestä koskevasta seikasta.

²⁸⁴ Ks. tarkemmin alaluku 4.1.2, erityisesti s. 52.

²⁸⁵ Ks. Helsingin kärjäoikeus 18.6.2019 nro 29995 (L 18/57271), s. 6. Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574) on edelleen hyväksynyt kärjäoikeuden perustelut ja johtopäätöksen vuokraustoiminnan luonteesta, s. 5.

Asiaa lähemmältä selvitettyäni yhdyn *Hovilan, Malon ja Ahsanullahin* näkemykseen²⁸⁶ siitä, että alivuokrauksena harjoitettu vertaismajoittaminen on sallittua. Sinällään on hyvä, että tulkintaratkaisu on yhteneväinen hallintaanottooperusteen kanssa. Osittain harjoitettu toiminta on sallittua sekä asunto-osakeyhtiölain että huoneenvuokralain näkökulmasta.

4.2.3 Vuokrasuhteen purkaminen häiritsevän elämän viettämisen perusteella

AHVL 61.1 §:n 4 kohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, ”jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää”. Edelleen menettelyllä on myös oltava vähäistä suurempi merkitys, jotta vuokranantajalla on oikeus rikkomuksen perusteella purkaa vuokrasopimus.²⁸⁷ Häiritsevän elämän merkitys tosielämän tilanteessa ei selviä sanamuodon mukaisen tulkinnan avulla lainkohdasta, minkä vuoksi sen merkitystä on selvitettävä tarkemmin lain esitöistä sekä oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä.

Sanamuodon mukaisella tulkinnalla on kuitenkin havaittavissa, että purkuperuste voi ajankohtaistua, jos vuokralainen itse viettää huoneistossa häiritsevää elämää tai vaihtoehtoisesti sallii jonkun muun viettävän häiritsevää elämää. Purkuperusteen ajankohtaistumisen kannalta häiriön aiheuttajalla ei siten ole merkitystä²⁸⁸. Häiriön aiheuttajaa koskeva linjaus purkuperusteen ajankohtaistumisen kannalta on siten yhteneväinen aiemmin selvitetyn hallintaanottooperusteen kanssa²⁸⁹. Huomionarvoista on myös se, että purkuperuste voi ajankohtaistua myös silloin, kun häiriöt kohdistuvat vuokralaisen käytössä oleviin yhtiön yleisiin tiloihin.²⁹⁰ Tämä on myös keskeinen ero asunto-osakeyhtiölakiin, sillä vastaavan hallintaanottooperusteen kohdalla häiriöiden on aiheuduttava osakehuoneistossa tai muussa osakashallinnassa olevassa tilassa, jotta hallintaanottooperuste voi ajankohtaistua.²⁹¹

²⁸⁶ Ks. Hovila – Malo 2019, s. 427; Ahsanullah 2020, <URL: <https://www-edilex-fi.ezproxy.ulapland.fi/uutiset/62689?allWords=ep%C3%A4tyypillinen+vuokraustoiminta&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=875138>>.

²⁸⁷ AHVL 61.3 §

²⁸⁸ Ks. näin myös Rikalainen 2009, s. 194; Kanerva ym. 2021, s. 323.

²⁸⁹ Ks. alaluku 3.1.2, erityisesti s. 24; alaluku 3.3 ja erityisesti s. 38–39.

²⁹⁰ AHVL 61.2 §. Yhteisiä tiloja ovat esimerkiksi rappukäytävä ja pesutupa.

²⁹¹ Ks. alaluku 3.3 ja erityisesti s. 38–39.

Muilta osin häiritsevän elämän määritelmä ja toiminnan arviointikriteerit jäävät oikeuskirjallisuuden ja -käytännön varaan, sillä esityöt vaikenevat niiden osalta.²⁹² Koska purkuperuste vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaista hallintaanottooperustetta²⁹³, ja huoneenvuokralaki vaikenee toiminnan määrittelyn osalta, on toiminnan arvioinnissa analogiatulkinnan avulla hyödynnettävä soveltuvien osin myös aiemmin esitellyn vastaavan hallintaanottooperusteen arviointikriteerejä. Samoin kuin hallintaanottooperusteen kohdalla myös purkuperusteen osalta häiritsevä elämä tyypillisesti ilmenee erilaisina häiritsevinä ääminä, kuten riitelynä, äänekkäänä juhlimisena tai muuna metelöintinä. Yhtäältä myös lemmikkielämistä aiheutuvat meluja hajuhaitat voivat täyttää häiritsevän elämän kriteerin.²⁹⁴

Häiriötä arvioitaessa merkitystä on annettava myös häiriön toistuvuudelle. Toistuvuuden osalta oikeuskäytännössä on pidetty keskeisenä sitä, että toiminta on ollut jatkuvaa, ja että useat henkilöt ovat havainneet toiminnan.²⁹⁵ Yhtäältä oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota myös häiriön ilmenemisen ajankohtaan, sillä ilta- ja yöaikaan ilmeneviin häiriöihin on suhtauduttu pidättyvämmiin. Usein ilta- ja yöaikaan sijoittuvien häiriöiden on katsottu olevan merkitykseltään vähäistä suurempia, ja oikeuttavan siten vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen.²⁹⁶ Muun ohella arvioinnissa on huomioitava myös Helsingin hovioikeuden vertaismajoittamista koskeva ratkaisu²⁹⁷. Vaikka ratkaisussa ei ollutkaan kyse sopimuksen purkamisesta häiritsevän elämän viettämisen perusteella, on ratkaisu nähdäkseni hyvin vahva kannanotto siitä, että

²⁹² HE 304/1994 vp., s. 82. Esitöissä lähinnä tyydytään perustelemaan, että purkuoikeus häiritsevän elämän viettämisen perusteella on perusteltu, koska suurin osa vuokrahuoneistoista sijaitsee kerrostaloissa tai muilla taajaan asutetuilla alueella. Naapurit ja liiketilojen haltijat on siten otettava huomioon.

²⁹³ AsOYL 8:2.1 4 kohta; HE 304/1994 vp., s. 81.

²⁹⁴ Ks. esim. Turun hovioikeus 14.5.1996 nro 1767 (S 95/1021), Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872), Itä-Suomen hovioikeus 13.1.2017 nro 20 (S 17/27), Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497), Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20), Helsingin hovioikeus 17.6.2014 nro 1256 (S 14/10), Helsingin hovioikeus 30.5.2002 nro 1612 (A 01/4164) ja Helsingin hovioikeus 30.3.1995 nro 1669 (A 95/27). Tapauksissa häiritsevä elämä on ilmennyt mm. radion kovaäänisenä soittamisena ilta- ja yöaikaan, asunnossa rymistelynä, naapureiden ovikellojen soittamisena, kovaäänisenä metelöintinä, ovien paiskomisena, huutona, seinien ja ovien hakkaamisena, kausiluonteisina huutokohtauksina, tappeluna, voimakkaana musiikkimeluna, kolinana ja koirien yöaikaan painottavana haukkumisena. Ks. näin myös Rikalainen 2009, s. 194–195; Kanerva ym. 2021, s. 323–324.

²⁹⁵ Ks. Helsingin hovioikeus 20.12.2019 nro 1601 (S 19/872); Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20).

²⁹⁶ Ks. esim. Turun hovioikeus 14.5.1996 nro 1767 (S 95/1021), Itä-Suomen hovioikeus 13.1.2017 nro 20 (S 17/27), Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 nro 485 (S 14/48/20), Turun hovioikeus 7.8.2012 nro 1670 (S 11/1472); Turun hovioikeus 31.8.2016 nro 880 (S 16/497). Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa muille asukkaille oli aiheutunut haittaa ilta- ja yöaikaan. Ks. myös Kanerva ym. 2021, s. 322; Rikalainen 2009, s. 195.

²⁹⁷ Ks. Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)

alivuokrauksena harjoitettu toiminta ei synnytä vuokranantajalle oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Yhteenvedona edellä esitetyn perusteella katson, että häiritsevää elämää koskevan purkuperusteen arvioinnissa on lähdettävä siitä, onko toiminnasta aiheutuneet vaikutukset katsottava luonteeltaan haitaksi tai häiriöksi. Jos haittaa tai häiriötä on ilmennyt, tulee tämän jälkeen arvioida sitä, onko häiriö merkitykseltään vähäinen. Häiriö ja sen vähäisyys on määritettävä tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella. Yhtäältä arvioinnissa on huomioitava myös oikeuskäytännöstä johdettujen tulkintaohjeiden mukaisesti häiriön toistuvuus ja sen ilmenemisen ajankohta. Lähtökohtaisesti ilta- ja yöaikaan sijoittuviin häiriöihin on myös suhtauduttava tuomitsevammin, ja ne ovat myös helpommin tulkittavissa merkitykseltään vähäistä suuremmiksi.

Rajanveto häiritsevään elämään ja tavanomaiseen elämään kuuluvan häiriön osalta ei aina kuitenkaan ole helppoa. Toisaalta on huomioitava myös naapureille kuuluva tietynasteinen sietovelvollisuus, jota on edellä vastaavan hallintaanotto-perusteen kohdalla käsitelty lähemmin.²⁹⁸ Vertaismajoittamisen osalta arviointia hankaloittaa myös se, että mahdollisesti aiheutuvat häiriötekijät voivat vaihdella majoittujien mukaan. Selvää on, että toiminnasta voi aiheuttaa muille asukkaille jonkinasteista haittaa, joka voi ilmetä äänihaittana tai esimerkiksi turvallisuudentuneen heikkenemisenä. Haitta voi olla luonteeltaan myös toistuvaa, jos toiminta on jatkuvaa.

Muilta osin toiminnan arvioiminen yleisellä tasolla on haastavaa, ellei jopa mahdotonta. Arviointia hankaloittaa merkittävästi se, että vertaismajoittamisesta keskiarvillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole mahdollista määritellä. Juristi ei tässäkään tapauksessa voi perustaa tulkintakannanottoaan olettamuksille. Häiritsevää elämää koskevassa oikeuskäytännössä häiriöksi katsottu toiminta on usein ollut voimakasta ja pitkäkestoista²⁹⁹. Nähdäkseni yksin perusturvallisuuden tunteen heikkeneminen ei esimerkiksi ole verrattavissa oikeuskäytännössä merkitykseltään vähäistä suuremmiksi häiriöiksi katsottuihin meluhaittoihin. Jos vertaismajoittujaksi osuu juhlatuulella oleva henkilö, yksittäisestä majoittujasta mahdollisesti aiheutuva meluhaitta on lyhytkestoista, koska vertaismajoittamisessa on kyse lyhytaikaisista majoitusjaksoista. Yhtäältä myös

²⁹⁸ Ks. alaluku 3.3.2, s. 44–45.

²⁹⁹ Ks. alaviite nro 293.

tavanomaiseen elämään kuuluu silloin tällöin juhlia, joista mahdollisesti aiheutuvat meluhaitat kuuluvat naapureiden sietovelvollisuuden piiriin.

Koska aineistosta johdettavissa olevat kriteerit ovat väljätköt ja soveltuvat huonosti toiminnan arvioimiseen, selkeän tulkintaratkaisun antaminen niiden pohjalta ei ole mahdollista. Suurin haaste arvioinnissa liittyy siihen, että kriteerit eivät tunnista vaihtuvista majoittujista aiheutuvia vaikutuksia. Muun oikeuskäytännön puuttuessa tuore hovioikeuskäytäntö³⁰⁰ ohjaa toiminnan arvioimista kuitenkin vahvasti siihen suuntaan, että alivuokrauksena harjoitettu vertaismajoittaminen ei oikeuta vuokranantajaa purkamaan vuokrasopimusta. Vaikka kyseisessä ratkaisussa ei nimenomaisesti ole ollut kyse häiritsevää elämää koskevasta purkuperusteesta, on purkuperusteen ajankohtaistumiskynnyksen vertaismajoittamisen perusteella katsottava olevan korkealla.

Toinen keskeinen johtopäätös huoneenvuokralain kontekstissa on asunto-osakeyhtiölain kontekstin tapaan se, että saatavilla olevasta aineistosta johdettavissa olevat arviointikriteerit ovat väljiä ja soveltuvat toiminnan arvioimiseen osin huonosti. Seuraavaksi ennen johtopäätösten esittämistä selvitän vielä lyhyesti teoreettisella tasolla vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinoista osapuolten välille aiheutuvia intressiristiriitoja yleisesti sekä valitsemieni varallisuus oikeudellisten periaatteiden valossa.

5 Puuttumiskeinoista aiheutuvat intressiristiriidat varallisuus oikeuden periaatteiden valossa

5.1 Yleistä intressiristiriidoista

Edellä selvitetysti vuokranantajalla ja asunto-osakeyhtiöllä on tietyissä tilanteissa oikeus puuttua vertaismajoitustoimintaan ja siten siihen, miten asuntoa tosiasiallisesti käytetään. Puuttumistilanteessa osakkeenomistajan ja vuokralaisen oikeudet joutuvat törmäyskurssille asunto-osakeyhtiön sekä muiden asukkaiden ja osakkeenomistajien oikeuksien kanssa. Osana vuokrasuhdetta harjoitettavassa vertaismajoittamisessa vuokralaisen oikeudet joutuvat törmäyskurssille myös vuokranantajan oikeuksien kanssa.

Ennen intressiristiriitojen peilaamista valittujen varallisuus oikeudellisten periaatteiden valossa katson tarpeelliseksi nostaa esiin muutamia taustaseikkoja. Teoreettisella tasolla

³⁰⁰ Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)

merkille on ensinnäkin pantava käyttö- ja hallintaoikeuden perustava oikeustoimi. Vuokralaisen hallintaoikeus nimittäin perustuu vuokrasopimukseen, ja osakkeenomistajan hallintaoikeus puolestaan kyseisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistamiseen, jonka nojalla omistajalla on oikeus hallita tiettyä huoneistoa. Osakehuoneiston hallintaoikeus perustuu siten kummassakin oikeussuhteessa omistukseen tai sopimukseen, jotka molemmat ovat varallisuusoikeytemme perusinstituutioita.³⁰¹ Täten tutkimuksen kohteena olevilla oikeussuhteilla on kiinteä yhteys myös varallisuusoikeyden teoreettisella tasolla.

Sinäällään taloudellisessa toiminnassa aiheutuva ristiriita ei myöskään juridisessa mielessä ole mikään uusi ilmiö. *Karhu* on jopa todennut, että *kiista* on juridiikan luonnollinen toimintaympäristö. Juridiikan perustehtävänä on helpottaa ristiriitojen käsittelyä ja niiden ratkaisemista tarjoamalla työkaluja ratkaisun tekemiseen.³⁰² Sanottuun kiistaan eli uudenlaiseen tilanteeseen on mahdollista reagoida uudella sääntelyllä tai vaihtoehtoisesti jo olemassa olevan sääntelyn uudelleenjäsentämisellä.³⁰³ Huomionarvoista on myös se, että varallisuusoikeyden oikeudenalana on melko epäyhtenäinen kokonaisuus ja se kätkee sisäänsä laajan joukon erilaisia henkilön omaisuutta koskevia kysymyksiä.³⁰⁴ Vanhastaan varallisuusoikeyden eri osa-alueilla on ollut myös vahva oma identiteetti ja joitakin metodisiakin erityispiirteitä.³⁰⁵

Varallisuusoikeydessa muutosajattelu ei myöskään ole uusi teema, sillä taloudellinen vaihdanta muuttuu ja kehittyy koko ajan. Talouden ja vaihdantamuotojen kehityksestä johtuvat monimutkaiset ja laaja-alaisesti varallisuusoikeyden oikeudenalaa koskevat oikeudelliset kysymykset ovat osaltaan myös pakottaneet varallisuusoikeyden mukautumaan tilanteeseen yhtenäistämällä oikeudenalan yleisiä oppeja.³⁰⁶ Oikeuskirjallisuudessa laajalle lonkeronsa levittäviä oikeusongelmia on kutsuttu oikeuden verkosto- ja kudosrakenteeksi³⁰⁷ tai oikeuden päällekkäisongelmiksi³⁰⁸. Voimakkaimmin kehitystarpeeseen on vastannut *Pöyhönen* vuosituhannen vaihteessa laatimallaan varallisuusoikeyden yleiset opit mullistavalla ratkaisumallilla, jossa sopimusvapaus tulisi korvata asettamalla vapauden tilalle järjestelmän keskiöön koko

³⁰¹ Pöyhönen 2003, s. 5; Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 58.

³⁰² Karhu 2019, s. 514.

³⁰³ Karhu 2019, s. 513–514.

³⁰⁴ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 57; Kaisto – Lohi 2013, s. 7–10, 12, 23–25.

³⁰⁵ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 57

³⁰⁶ Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 57–58

³⁰⁷ Määttä – Paso 2019, s. 49.

³⁰⁸ Pöyhönen 2003, s. 10.

perusoikeusjärjestelmä.³⁰⁹ Malli on saanut osakseen jonkin verran kritiikkiä muilta oikeustieteilijöiltä, eikä näin radikaaleja muutoksia oikeudenalalla ole toteutettu.³¹⁰ On kuitenkin selvää, että oikeuden on seurattava aikaa ja tarvittaessa pystyttävä vastaamaan muuttuvan maailman haasteisiin.

Katson, että vertaismajoittaminen on hyvä esimerkki uudesta ilmiöstä, joka ravistelee tietyllä vakavuudella myös oikeudenalan yleisiä oppeja oikeudenalan syvimpänä olemuksena. Ilmiöstä aiheutuvat oikeudelliset ongelmat ulottuvat myös laajasti eri oikeudenaloille.³¹¹ Varallisuus oikeuden osa-aluejaottelussa toimintaa ei myöskään yksinomaan voida lokeroita esineoikeuden, velvoiteoikeuden tai immateriaalioikeuden alalle.³¹² Arvioitaessa uutta ilmiötä ei voida lähteä liikkeelle subjektien suojarvoisista oikeuksista, jotka pitää yhteensovittaa konfliktitilanteessa. Sen sijaan on lähdettävä liikkeelle toimintaympäristöstä, jossa intressitahoilla on tietyissä määrin velvollisuus huolehtia myös muiden toimijoiden taloudellisten toimintamahdollisuuksien toteutumisesta.³¹³ Siten toimintaa ei yksioikoisesti voida arvioida yhden toiminnanharjoittajan näkökulmasta, vaan toimintaa on arvioitava objektiivisesti kaikkien toimijoiden intressit huomioiden.

Tutkimuksessa olen aiemmin havainnut, että pääasiallisesti harjoitettu vertaismajoitustoiminta oikeuttaa vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön puuttumaan käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön viime kädessä osakehuoneiston hallintaanotolla tai vuokrasuhteen purkamisella uhkaamalla. Toisaalta taas osittain tai alivuokrauksena harjoitettu toiminta on molempien normistojen puitteissa sallittua, eikä se siten oikeuta vuokranantajaa tai asunto-osakeyhtiötä kohdistamaan pakkokeinoja toiminnanharjoittajaan. Häiritsevää elämää koskevien hallintaanotto- ja purkuperusteiden ajankohtaistumista ei sen sijaan ole ollut mahdollista yleisesti arvioida. Näin ollen intressiristiriitoja koskevassa pohdinnassa pääpaino on käyttötarkoituksen vastaista käyttöä koskevissa puuttumiskeinoissa ja niiden käytöstä aiheutuvissa intressiristiriidoissa.

³⁰⁹ Pöyhönen 2003, s. XIV. Pöyhönen käsittelee uutta ratkaisumallia läpi koko teoksen, mutta sivuille XI-XVII erotetussa tiivistelmässä on kootusti esitetty teoksen perusajatukset.

³¹⁰ Ks. esim. Paasto 2001, s. 343–346; Aarnio 2002, s. 515–517.

³¹¹ Ks. esim. Päläs 2020, s. 10–12.

³¹² Ks. tarkemmin varallisuus oikeudesta oikeudenalana Kaisto – Lohi 2013, s. 3, 7–11.

³¹³ Paasto 2001, s. 341.

Seuraavaksi selvitän tarkemmin, miten puuttumistoimista aiheutuviin ristiriitatilanteisiin on suhtauduttava varallisuus oikeudellisten periaatteiden valossa. Rajallisen tilan vuoksi olen valinnut lähempään tarkasteluun lojaliteettiperiaatteen, sopimusvapauden periaatteen ja heikomman suojan periaatteen, joihin edelleen rajallisen tilan vuoksi paneudun seuraavassa lyhyesti. Tutkimustehtäväni kannalta pidän tarkoituksenmukaisena lähestyä tutkimusongelmaani vielä oikeusperiaatteiden kautta, koska edellä tarkastelun keskiössä ovat olleet yksiomaan oikeusnormit ja niiden sisällön selvittäminen. Teoreettisen lainopin tasolla on kuitenkin mielestäni tarkoituksenmukaista vielä arvioida sitä, miten edellä mainitut periaatteet suhtautuvat vertaismajoittamiseen.³¹⁴

5.2 Intressiristiriidat valittujen varallisuus oikeuden periaatteiden valossa

5.2.1 Lojaliteettiperiaate

Yleisesti lojaliteettiperiaatteella tarkoitetaan sopijapuolelle kuuluvaa velvollisuutta huomioida myös vastapuolen edut sekä velvollisuutta pidättäytyä toisen osapuolen etujen vahingoittamisesta³¹⁵. Suomen sopimusoikeuden saralla sopimuspuolilta vaadittava lojaliteetti on ollut oikeudellisessa keskustelussa mukana 1970-luvulta asti³¹⁶. Viime vuosina lojaliteetin merkitys oikeustieteessä on entisestään korostunut, ja periaate onkin vakiinnuttanut paikkansa yhtenä kantavana oikeusperiaatteena.³¹⁷

Lojaliteettiperiaatteen mukaisesti osapuolten on toiminnassaan huomioitava myös vastapuolen edut. Vertaismajoittamisen osalta tämä tarkoittaa, että asunto-osaakeyhtiön ja vuokranantajana toimivan osakkeenomistajan on jossakin määrin huomioitava myös toimintaa harjoittavan osakkeenomistajan tai vuokralaisen edut. Käytännössä huomioitavaksi tulee omistusoikeuteen tai vuokrasopimukseen perustuvan käyttö- ja hallintaoikeuden laajuus ja sen ajautuminen konfliktiin purku- ja hallintaanotto perusteiden kanssa. Kuten edellä on tullut selvitettyksi, purku- ja hallintaanotto perusteita koskevassa arvioinnissa³¹⁸ lojaliteettiperiaatteella ei ole itsenäistä merkitystä, ja sanotut perusteet ajavatkin lojaliteetin ylitse.

³¹⁴ Aarnio 1982, s. 138–140. Aarnio on lähtenyt teoksessaan siitä, että oikeudenalan yleiset opit kuuluvat teoreettisen lainopin piiriin.

³¹⁵ Halila – Hemmo 2008, s. 10–11; Hemmo 2008, s. 55; Saarnilehto – Annola 2018, s. 24.

³¹⁶ Hemmo 2008, s. 55.

³¹⁷ Mähönen 2012, s. 125. Lojaliteettiperiaatteen olemassaolo on tunnustettu myös korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä, Ks. esim. KKO 2015:26; KKO 2008:91.

³¹⁸ Ks. tarkemmin luvut 3 ja 4 hallintaanotto- ja purkuperusteiden arviointikriteereistä ja perusteiden ajankohtaistumisesta.

Katson, että tämä ei kuitenkaan kokonaan tee tyhjäksi periaatteen merkitystä vertaismajoitustoiminnan kohdalla. Nähdäkseni lojaliteettiperiaate vahvistaa osittaisen toiminnan sallittavuutta koskevaa tulkintakannanottoa, koska osapuolten on tiettyyn pisteeseen saakka huomioitava myös toisen sopijapuolen edut ja siedettävä omien intressien vastaista toimintaa. Vertaismajoittamisen kohdalla tämä tarkoittaa, että yhtiön, muiden osakkeenomistajien ja vuokranantajan on siedettävä satunnaista vertaismajoitustoimintaa, jotta omistusoikeuteen tai vuokrasopimukseen perustuvaa oikeutta ei kohtuuttomasti rajoiteta. Yhtäältä periaatteen suhteutuminen osapuolten väliseen intressiristiriitaan vahvistaa myös näkemystä siitä, että lainopin metodilla tehdyt tulkintakannanotot ovat oikeansuuntaiset.

5.2.2 Sopimusvapauden periaate

Varallisuus oikeudessa sopimusvapauden periaatteella on keskeinen merkitys yhtenä oikeudenalan peruslähtökohtana. Sopimusvapauden periaatteen ydinsisältönä on sopimuspuolille kuuluva yksityisautonomia, jonka mukaisesti sopimuspuolet voivat lähtökohtaisesti järjestää keskinäiset suhteensa haluamallaan tavalla.³¹⁹ Sopimusvapauden periaate on tunnustettu myös huoneenvuokralaissa³²⁰ ja asunto-osakeyhtiölaissa³²¹. Vaikka sopimusvapaus onkin varallisuus oikeudessa keskeinen lähtökohta, sitä voidaan kuitenkin rajoittaa toisen osapuolen asemaa suojaavilla pakottavilla säännöksillä.³²² Lähtökohtaisesti osapuolilla on siten oikeus järjestää sopimussuhteensa haluamallaan tavalla, mutta sopimusvapautta voidaan tarvittaessa rajoittaa esimerkiksi heikomman osapuolen asemaa turvaavilla säännöksillä. Huomionarvoista on siten myös se, että myös periaatteet voivat ajautua ristiriitaan. Teoreettisessa mielessä ristiriitatilanne on käsillä aina, kun tilanteeseen sovelletaan jotakin sopijapuolten sopimismahdollisuuksiin vaikuttavaa periaatetta.³²³

Koska molemmissa tutkimuksen kohteena olevissa normistoissa on säädetty osakehuoneiston hallintaanottoa ja vuokrasopimuksen purkamista koskevista edellytyksistä, sopimusvapaudella ei sinällään ole merkitystä osapuolille

³¹⁹ Karhu – Tolonen 2012, s. 75.

³²⁰ AHVL 3 §:n mukaan sopimuspuolet voivat järjestää suhteensa lain säännöksistä poikkeavin tavoin, jos poikkeamista ei ole laissa nimenomaisesti kielletty.

³²¹ AsOYL 1:12:n mukaan osakkeenomistajat voivat määrätä yhtiön toiminnasta vapaamuotoisesti, jos aiottu määräys ei ole lain tai muun lainsäädännön pakottavan säännöksen vastainen.

³²² Hemmo 2008, s. 63.

³²³ Karhu – Tolonen 2012, s. 155–156. Esimerkkejä periaatekollision aiheuttavista periaatteista ovat seuraavana käsiteltävä heikomman suojan periaate sekä kohtuusperiaate.

puuttumistoimista aiheutuvien intressiristiriitojen arvioimisessa. Sanotut purkuperusteet asettuvat osapuolten sopimusvapauden edelle ja rajoittavat osapuolten keskinäisiä sopimismahdollisuuksia. Huomattava on kuitenkin se, että osapuolet voivat halutessaan ennakkollisesti sopimusvapauden puitteissa vaikuttaa toiminnanharjoittamiseen ja siitä aiheutuviin intressiristiriitoihin.

Kuten aiemmin on tullut ilmi, koko asunnon jälleenvuokraaminen ilman vuokranantajan lupaa ei ole sallittua.³²⁴ Sopimusvapauden puitteissa vuokrasopimuksen osapuolet voivat kuitenkin esimerkiksi sopia osittaisen koko asunnon käsittävän vertaismajoitustoiminnan harjoittamisen sallittavuudesta. Kokonaan eri asia on kuitenkin se, onko vuokranantaja halukas tällaiseen. Vuokrasuhteen osalta sopimusvapauden periaate toimii siten tilanteissa, joissa sopimusvapautta käyttämällä ei heikennetä heikompana sopijapuolena pidettävän vuokralaisen asemaa ja oikeuksia. Vastaavasti asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat voivat tahdonvaltaisuuden periaatteen³²⁵ mukaisesti sisällyttää yhtiöjärjestykseen osakehuoneistojen käyttöä koskevia määräyksiä. Vertaismajoitamisen osalta kyseeseen voi esimerkiksi tulla vuokraus- ja luovutuskielto, johon palaan lähemmin jäljempänä *de lege ferenda* -alaluvussa. Täten osapuolilla on halutessaan mahdollisuus sopimusvapauden periaatteen mukaisesti vaikuttaa keskinäisten suhteidensa järjestämiseen tilanteissa, joissa seikoista ei ole säädetty lain pakottavin säännöksin. Pakottavasta lainsäädännöstä aiheutuvien intressiristiriitojen osalta sopimusvapauden periaate väistyy molempien normistojen kohdalla, eikä sillä siten ole merkitystä intressiristiriitoja arvioitaessa.

5.2.3 Heikomman suojan periaate

Yleisesti heikomman suojan periaatteella tarkoitetaan vahvemman sopimusosapuolen sopimusvapauden rajoittamista niin, että sopimussuhdetta voitaisiin pitää vastavuoroisena sopimussuhteena eikä alistus- tai pakkosuhteena. Periaatteen perimmäisenä tarkoituksena on parantaa sopijapuolten yhdenvertaisuutta.³²⁶ Edelleen heikomman suojan periaate on nähtävä myös edellä käsiteltyä sopimusvapauden periaatetta rajoittavana seikkana, jonka vuoksi sopimusvapaus ja heikomman suoja periaatteina ovat keskenään ristiriidassa.³²⁷

³²⁴ AHVL 72.1 §, Ks. myös alaluku 4.1.1, s. 50–51.

³²⁵ AsOYL 1:12.

³²⁶ Karhu ym. 2012, s. 101.

³²⁷ Karhu – Tolonen 2012, s. 155–156. Ks. myös alaluku 5.2.2, s. 70–71.

Vertaismajoittamisessa yksittäinen osakkeenomistaja suhteessa yhtiöön ja muihin osakkeenomistajiin sekä vuokralainen suhteessa vuokranantajaan on nähtävä sopimuksen heikompana osapuolena. Intressiristiriitoja periaatteen valossa arvioitaessa on viime kädessä kyse siitä, pitäisikö toiminnanharjoittajaa ja toiminnanharjoittajan etuja suojata enemmän suhteessa yhtiöön, muihin osakkeenomistajiin ja vuokranantajaan. Vaikka heikomman suojan periaatetta ei varsinaisesti ole otettu osaksi purku- ja hallintaanotto- perusteita koskevia arviointikriteerejä, katson, että periaate jossakin määrin ulottaa vaikutuksensa toiminnan arviointiin.

AHVL:n säännökset suojaavat vuokralaisen asemaa suhteessa vuokranantajaan ja takaavat vuokralaiselle oikeuden harjoittaa vertaismajoitustoimintaa satunnaisesti alivuokrauksen lajina. Siten heikomman suojan periaate näkyy vuokranantajan ja vuokralaisen välisessä intressiristiriidassa ja puoltaa edelleen tutkimuksessa tehtyä tulkintaratkaisua siitä, että vuokralaisella on oikeus harjoittaa vertaismajoittamista alivuokrauksen lajina. Yhtäältä myös AsOYL:n säännökset mahdollistavat osakkeenomistajalle osittaisen vertaismajoittamisen harjoittamisen, vaikka muut osakkeenomistajat eivät pitäisi osittaista toiminnanharjoittamista sallittuna. Edelleen heikomman suojan periaate puoltaa myös tehtyä tulkintaratkaisua siitä, että osakkeenomistajalla on osittain oikeus käyttää omistamaansa osakehuoneistoa vertaismajoittamiseen asuinkäyttöä koskevan käyttötarkoituksen puitteissa. Täten katson, että heikomman sopijapuolen suojatarve näkyy tulkintaratkaisussa. Muilta osin yksilön edun on väistyttävä yleisen edun tieltä.

6 Johtopäätökset

6.1 Päätelmät

Tutkimuksen alussa olen määritellyt tutkimuksen tavoitteeksi selvittää ne toimet ja keinot, joilla vuokranantaja ja asunto-osakeyhtiö voivat puuttua vertaismajoitustoimintaan valittujen lainkohtien³²⁸ nojalla. Lähemmässä tarkastelussa on siten ollut häiritsevää elämää ja käyttötarkoituksen tai sopimuksen vastaista käyttöä koskevat hallintaanotto- ja purkuperusteet, jotka sekä asunto-osakeyhtiölaissa että huoneenvuokralaissa ovat samansisältöiset. Yhtäältä toisena näkökulmallisena tavoitteena ja tarkoituksena on ollut selvittää valittujen varallisuus oikeudellisten

³²⁸ AsOYL 8:2.1 3 kohta; AsOYL 8:2.1 4 kohta; AHVL 61.1 § 4 kohta; AHVL 61.1 § 3 kohta.

periaatteiden suhtautumista puuttumistoimista osapuolten välille aiheutuviin intressiristiriitoihin.

Toimintaa asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta arvioitaessa liikkeelle on lähdettävä yhtiöjärjestyksessä ilmoitetusta tai yhtiössä muutoin vakiintuneesta käyttötarkoituksesta. Huoneenvuokralain puolella vastaava lähtökohta on vuokrasopimuksessa sovittu käyttötarkoitus. Sekä asunto-osakeyhtiön että vuokranantajan ensisijaisena puuttumiskeinona vertaismajoittamiseen on varoituksen antaminen. Mikäli toiminta ei varoituksen johdosta oikene, asunto-osakeyhtiö voi viimesijaisena keinona puuttua vertaismajoittamiseen ottamalla osakehuoneiston yhtiön haltuun. Vuokranantajan viimesijainen keino puuttua toimintaan puolestaan on vuokrasopimuksen purkaminen.

Johtopäätöksenä tekemäni oikeusdogmaattisen tutkimuksen perusteella totean, että käyttötarkoituksen vastaista käyttöä koskeva hallintaanotto peruste täyttyy pääasiallisesti harjoitettavan toiminnan johdosta, ja yhtiöllä on siten peruste ottaa huoneisto hallintaan. Toisin sanoen pääasiallisesti harjoitettu vertaismajoittaminen ei ole sallittua asumista koskevan käyttötarkoituksen puitteissa ja asunto-osakeyhtiö voi puuttua toimintaan hallintaanotolla uhkaamalla. Vuokrasuhteen osalta toiminnan pääasiallinen harjoittaminen on kiellettyä suoraan lain nojalla, koska vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan lupaa oikeutta jälleenvuokrata koko huoneistoa.³²⁹ Siten vuokrasuhteen osalta arvioitavana on yksinomaan alivuokrauksena osittain harjoitettu vertaismajoittaminen molempien purkuperusteiden kohdalla. Näin ollen vuokrasuhteen osalta ei myöskään ole tarpeen tehdä eroa pääasiallisesti ja osittain harjoitetun toiminnan välillä.

Osittain harjoitetun vertaismajoittamisen osalta arviointi onkin haastavampaa. Hallintaanotto perusteiden ajankohtaistumista koskevassa arvioinnissa perusteiden täyttymistä puoltavat ja vastustavat seikat menevät aika lailla tasan. Koska vertaismajoitustoiminnan sallittavuutta puoltavia seikkoja on lopulta enemmän, katson, että osittain harjoitettu vertaismajoitustoiminta ei täytä sanottua hallintaanotto perustetta. Näin ollen osakkeenomistajalla on oikeus harjoittaa asumiseen tarkoitettussa asuinhuoneistossa osittain myös vertaismajoittamista. Toinen keskeinen johtopäätökseni on, että arviointikriteerit ovat väljätköjä ja osittain soveltumattomia toiminnan

³²⁹ AHVL 72.1 §; HE 304/1994 vp., s. 6. Ks. näin myös Saarnilehto 2006, s. 66. Ks. tarkemmin alaluku 4.1.1, erityisesti s. 50–51.

arvioimiseen. Yhtäältä on myös huomattava, että *sallittu osittainen käyttö* on seikka, joka kaipaava tarkempaa määrittelyä. Lainopin rajat tulevat kuitenkin tässä kohtaa vastaan, sillä sanotun määritelmän merkitystä tosielämän tilanteessa ei ole lainopin metodilla mahdollista selvittää.

Alivuokrauksena harjoitetun osittaisen vertaismajoittamisen osalta tulkintalinja on selvä, koska asiaan on saatavissa tulkinta-apua tuoreesta hovioikeuskäytännöstä³³⁰. Hovioikeus on yksimielisesti todennut osittain harjoitetun vertaismajoittamisen olevan sallittua ja rinnastuvan alivuokraamiseen. Vaikka kyseisessä ratkaisussa ei ole nimenomaisesti ollut kyse tämän tutkimuksen keskiössä olevista purkuperusteista, sanottu tulkintalinja on kuitenkin johdettavissa ratkaisusta.

Häiritsevää elämää koskevien perusteiden osalta tulkinta ei ole yhtä yksioikoinen, ja tulkintaratkaisun antaminen on siten haastavaa. Koska vuokrasuhteen osalta on käytettävissä toimintaa nimenomaisesti koskevaa hovioikeuskäytäntöä³³¹, katson, että toiminnan osittainen harjoittaminen on sallittua myös häiritsevää elämää koskevan purkuperusteen nojalla, eikä se siten oikeuta vuokranantajaa purkamaan vuokrasopimusta. Asunto-osakeyhtiölain hallintaanottooperusteen kohdalla tilanne on kuitenkin haastavampi. Katson, että lainopin metodilla ei ole mahdollista antaa yksiselitteistä vastausta hallintaanottooperusteen ajankohtaistumisesta vertaismajoittamisen johdosta. On selvää, että toiminnasta aiheutuu jonkinasteista haittaa esimerkiksi avain- ja ovikooditurvallisuuden heikkenemisenä majoittujasta riippumatta. Yhtäältä edellä mainittuihin seikkoihin kohdistuva häiriö on luonteeltaan toistuvaa ja jatkuvaa, jos toimintaa harjoitetaan edes satunnaisesti. Muilta osin toiminnan arvioiminen yleisellä tasolla aineistosta johdettujen arviointikriteerin perusteella ei ole mahdollista, koska toiminnasta aiheutuvat vaikutukset vaihtelevat majoittujien mukaan.³³²

Täten keskeisenä johtopäätöksenä totean, että aineistosta johdettavissa olevat arviointikriteerit soveltuvat huonosti toiminnan arvioimiseen. Suurin ongelma arviointikriteereissä liittyy mielestäni siihen, että ne eivät tunnista vaihtuvasta majoittujasta aiheutuvia vaikutuksia lainkaan. Tämän vuoksi olen päätenyt siihen, että hallintaanottooperusteen täyttymistä ei siten voida yleispätevästi arvioida käytettävissä

³³⁰ Ks. Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)

³³¹ Ks. Helsingin hovioikeus 25.9.2020 nro 1276 (S 19/1574)

³³² Ks. tarkemmin alaluku 3.3.3, s. 46–47.

olevien kriteerien perusteella. Siten toiminnan osittaisuuden tai päätoimisuuden vaikutusta kyseisen hallintaanottooperusteen kohdalla ei myöskään ole mahdollista arvioida. Kyseistä hallintaanottooperustetta koskevassa luvussa olen myös pohtinut sitä, onko arviointikriteerien soveltumattomuudesta tehtävä se johtopäätös, että toimintaan ei voida kyseisen perusteen nojalla puuttua. Katson kuitenkin, että kyseessä on vain lainsäädännön ja uuden toiminnan kohtaamattomuusongelma, jonka vuoksi toiminnan arvioiminen kyseessä olevan perusteen nojalla on haastavaa.

Varsinaisen tulkintaongelman ohella tutkimuksen toisena näkökulmallisena asetelmana on ollut puuttumistoimista osapuolten välille aiheutuvat intressiristiriidat ja valittujen varallisuusoikeudellisten periaatteiden suhtautuminen niihin. Näkökulmallinen asetelma myös viime kädessä liittyy tutkimuksen kohteena olevat oikeussuhteet teoreettisella tasolla yhteen. Kun yksilön omistusoikeuden tai vuokrasopimuksen kohteena olevaan käyttö- ja hallintaoikeuteen puututaan, on selvää, että eri tahojen oikeudet joutuvat tilanteessa konfliktiin. Toisaalta jonkinlainen kiista on myös nähtävä luonnollisena toimintaympäristönä juridiikalle³³³.

Katson, että lojaliteettiperiaate ja heikomman suojan periaate ulottavat vaikutuksensa tehtyihin tulkintaratkaisuihin ja puoltavat osittaisen käytön sallittavuutta. Yksittäinen osakkeenomistaja tai vuokralainen toiminnanharjoittajana on nähtävä heikompana osapuolena suhteessa asunto-osakeyhtiöön, muihin osakkeenomistajiin ja vuokranantajaan. Siten toiminnan osittaisen harjoittamisen sallittavuus turvaa yksilön asemaa ja etuja. Lojaliteettiperiaatteen hengessä vahvempi osapuoli velvoitetaan myös sietämään heikomman osapuolen edun mukaista osittaista toimintaa. Siten myös lojaliteettiperiaate ja heikomman suojan periaate puoltavat sitä, että omistusoikeuden tai vuokrasopimuksen käyttökohteen käyttöä vertaismajoittamiseen ei voida kokonaan estää. Sopimusvapauden periaatteesta sen sijaan ei ole apua osapuolten välisten intressiristiriitojen arvioimisessa, sillä huoneenvuokralain ja asunto-osakeyhtiölain säännökset ajavat periaatteen ylitse, eikä sopijapuolilla tutkimuksen piirissä olevissa tilanteissa ole mahdollisuutta vapaasti sopien järjestää keskinäisiä suhteitaan. Tutkimuksen rajallisen pituuden vuoksi periaatteita ja niiden suhtautumista osapuolten välisiin intressiristiriitoihin ei ole ollut mahdollista kovin syvällisesti selvittää. Niiden syvällisempi tutkiminen jätetäänkin mahdollisen jatkotutkimuksen aiheeksi.

³³³ Karhu 2019, s. 514. Ks. myös alaluku 5.1, erityisesti s. 67.

6.2 De lege ferenda

Kuten edellä on tullut esiin, nykyinen lainsäädäntö on jossakin määrin soveltumatonta vertaismajoitustoiminnan arviointiin. Suurimpana ongelmana pidän sitä, että voimassa oleva lainsäädäntö ei kaikilta osin tunnista toiminnasta aiheutuvia vaikutuksia ja esimerkiksi vaihtuvista majoittujista johtuvia seikkoja. Toisin sanoen yksiselitteisten tulkintaratkaisujen antaminen erityisesti häiritsevän elämän viettämisestä koskevien perusteiden osalta on haastavaa, ellei mahdotonta. Koska yleisten linjausten antaminen on haastavaa, monissa kaupungeissa asiaan on reagoitu antamalla kaupunkikohtaisia ohjeistuksia toiminnasta.³³⁴ Pidän tätä kehitystä hyvin ongelmallisena, koska kaupunkikohtaisissa ohjeissa voi olla eroja, ja siten toiminnanharjoittajien kohtelu ei välttämättä ole yhdenvertaista.

Toisaalta kokonaan uuden lain säätäminen tai lainsäädännön päivittäminen on myös raskas ja pitkäkestoinen prosessi, jota on mielestäni pidettävä viimesijaisena vaihtoehtona. Huoneenvuokralainsäädännön päivittäminen vertaismajoittamista koskevan rajanvedon osalta olisi kuitenkin suositeltavaa ja paikallaan. Katson, että lainsäätäjän tulisi tehdä soveltamisalaa koskeva ratkaisu ja siten vahvistaa se, että vertaismajoittamiseen sovelletaan huoneenvuokralakia. Muilta osin yhteiset pelisäännöt tulisi luoda kevyemmällä ratkaisulla, esimerkiksi *soft law* -sääntelyllä. Katson, että *Hyvä vuokratapa* -ohjeistus olisi oikea paikka määrittellä osittain harjoitetun sallitun vertaismajoitustoiminnan pelisäännöt.

Määrittelyn perustana voitaisiin hyödyntää *Päläksen* ja *Hovilan* hahmottelemaa 50 %:n sääntöä, jolla määriteltäisiin eri käyttötarkoitusten ajallinen jakautuminen rakennuksessa tai huoneistossa. Koska säännön soveltaminen tosiasiallisesti edellyttää vertaismajoittajan tosiasiallista asumista majoituskohteessa, tämä puoltaa jakamistalouden hengessä tapahtuvaa toiminnan osittaista harjoittamista.³³⁵ Tämän ohella sallitun toiminnan mittayksiköksi tulisi ottaa tietty vuorokausimäärä, joka määrittäisi sen, paljonko asuinkäyttöön tarkoitettua asuinhuoneistoa voi asumistarkoituksen puitteissa hyödyntää

³³⁴ Ks. esim. Helsingin kaupunki 2020, <URL: <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>>; Tampereen kaupunki 2022, <URL: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/lait-ja-ohjeet/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta.html>>. Sekä Helsingissä että Tampereella vertaismajoittamista on linjattu kaupungin antamilla ohjeilla.

³³⁵ Päläs – Hovila 2020, s. 379–380. Ks. myös alaluku 3.2.3.2, erityisesti s. 37–38.

vertaismajoittamiseen. Sopivan vuorokausirajan määrittelemisessä voisimme halutessamme ottaa mallia muista kaupungeista ja maista³³⁶.

Edellä mainittujen sääntelytoimien ohella huomionarvoinen on myös asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus sisällyttää yhtiöjärjestykseensä vuokraus- tai luovutuskielto. Vuokraus- ja luovutuskiellon avulla yhtiöt voivat etukäteisesti puuttua toiminnan harjoittamiseen. Yleisesti vuokraus- tai luovutuskiellolla tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen sisältyvää määräystä, jolla rajoitetaan osakkeenomistajan mahdollisuutta luovuttaa huoneiston käyttöoikeus edelleen.³³⁷ Luovutus- ja vuokrauskielto voi olla täysin ehdoton niin, että huoneistoa ei saa luovuttaa lainkaan kolmannelle ilman poikkeusta tai yhtiön toimitelimen lupaa. Ehdoton kielto voi koskea myös huoneiston osittaista luovuttamista kolmannen käytettäväksi. Vaihtoehtona totaalikiellolle toimintaa voidaan suitsia myös asettamalla esimerkiksi minimivaatimus vuokrasuhteen kestolle. Vuokraus- tai luovutuskiellon sisältö on osakkeenomistajien päätettävissä, sillä asunto-osakeyhtiölaki ei aseta kiellolle tai sen sisällölle rajoituksia.³³⁸

Päädytään vertaismajoittamista lopulta sääntelemään miten tahansa, on muistettava, että maailma muuttuu ja oikeuden on pysyttävä muutoksessa mukana. Jäykkä juridiikka ei saa perusteetta olla esteenä talouden kehitykselle. Loppukaneettina emeritusprofessori Juha Karhua lainaten toteankin, että jakamistalouden ilmiöihin liittyvissä oikeudellisissa ongelmatilanteissa on lopulta *”uskallettava sovittaa normit toimintaan, eikä rampauttaa toimintoja pakkosovittamalla ne normeihin”*³³⁹.

³³⁶ Ks. esim. Meagher 2019. Irlannissa vertaisvuokraaminen on asetettu luvanvaraiseksi eli toiminnan harjoittaminen edellyttää nimenomaista lupaa. Amsterdamissa puolestaan toimintaa on pyritty suitsimaan asettamalla vertaismajoittamiselle vuorokausivuokrausraja, jonka mukaan osakehuoneistoa on sallittua vuokrata korkeintaan 30 päivänä kalenterivuoden aikana.

³³⁷ Ennen vertaisvuokraamisen yleistymistä erilaiset vuokraus- ja luovutuskiellot ovat tulleet kyseeseen tilanteissa, joissa yhtiö on perustettu tietyn toiminnan harjoittamista varten tai vanhusten palvelutaloksi. Tyypillisimpiä esimerkkejä ovat niin sanotut senioritalot, joissa asumisen edellytykseksi on yhtiöjärjestyksessä asetettu jokin tietty ikä. Ks. HE 216/1990 vp., s. 60, Ks. myös KKO 2017:22.

³³⁸ HE 24/2009 vp., s. 167, Ks. näin myös Hovila – Malo 2019, s. 433; Jauhiainen ym. 2019, s. 22–23.

³³⁹ Karhu 2019, s. 533.