

**Epätyypillinen vuokraustoiminta maankäyttö- ja rakennuslain  
käyttötarkoitussääntelyn ja asunto-osakeyhtiön toimintaan  
puuttumiskeinojen näkökulmasta**

Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Ympäristöoikeus  
Pro gradu -tutkielma  
Marie Kulmala  
Syksy 2022

# Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Epätyypillinen vuokraustoiminta maankäyttö- ja rakennuslain

käyttötarkoitussääntelyn ja asunto-osakeyhtiön toimintaan puuttumiskeinojen näkökulmasta

Tekijä: Marie Kulmala

Opetuskokonaisuus tai oppiaine: Ympäristöoikeus

Työn laji: Pro gradu –tutkielma

Sivumäärä: X + 73

Vuosi: 2022

**Tiivistelmä:** Epätyypillinen vuokraustoiminta aiheuttaa moninaisia haasteita oikeudellisessa katsannossa. Epätyypillisellä vuokraustoiminnalla viitataan käyttöoikeuden luovutussopimukseen, jolla asuinhuoneiston tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen taikka niiden osaa tarjotaan lyhyeksi ajanjaksoksi edelleen. Tyypillistä on, että huoneistoja tarjotaan erilaisten digitaalisten alustojen kautta, joista yksi tunnetuimmista lienee Airbnb -varaussivusto.

Tutkielmassa arvioidaan, onko asunto-osakeyhtiössä harjoitettava epätyypillinen vuokraustoiminta katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:ssä tarkoitetulla tavalla rakennuslupaa edellyttäväksi olennaiseksi käyttötarkoituksen muutokseksi. Lisäksi tarkastellaan, mitä puuttumiskeinoja epätyypilliseen vuokraustoimintaan asunto-osakeyhtiöillä voidaan katsoa asunto-osakeyhtiölain puitteissa olevan. Lopuksi tarkastellaan asunto-osakeyhtiön taholta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävää toimenpidepyyntöä toimintaan puuttumiskeinona yksittäisen asuntosijoittajan harjoittaessa epätyypillistä vuokraustoimintaa.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että epätyypillinen vuokraustoiminta voidaan katsoa tietyssä laajuudessa harjoitettuna käyttötarkoituksen olennaiseksi muutokseksi, joka edellyttää MRL 125.5 §:n mukaista rakennuslupaa. Asunto-osakeyhtiön asunto-osakeyhtiölain mahdollistamista toimintaan puuttumiskeinoista voidaan tunnistaa huoneiston hallintaaottomenettely ja yhtiöjärjestykseen otettava nimenomainen vuokrauskielto. Tutkielmassa havaitaan, että tarkoituksenmukaisimpana huoneiston hallintaanottooperusteena voidaan nähdä huoneiston yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö. Asunto-osakeyhtiön tehdessä toimenpidepyynnön yhtiössä harjoitettavasta epätyypillisestä toiminnasta rakennusvalvontaviranomaiselle, tulee rakennusvalvontaviranomaisen harkinnassaan punnita asiaa muun muassa epätyypillisyysoopin näkökulmasta.

Avainsanat: Epätyypillinen vuokraustoiminta, MRL:n käyttötarkoitussääntely, asunto-osakeyhtiö, huoneiston hallintaanottomenettely, kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Muut tiedot: x Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja.

## Sisällys

Lähteet .....	V
Lyhenteet .....	X
1. Johdanto.....	1
1.1 Johdatus aiheeseen.....	1
1.2 Tutkimuskysymys.....	4
1.3 Tutkielman rajaukset ja aihetta koskeva aikaisempi tutkimus .....	5
1.4 Tutkimusmenetelmät .....	7
2. Epätyypillisen vuokraustoiminnan käsitteestä.....	8
2.1 Epätyypillinen vuokraustoiminta.....	8
2.2 Epätyypillisen vuokraustoiminnan lähi-ilmiöt .....	10
3. Maankäytön ohjausjärjestelmä .....	11
3.1 Maankäytön suunnittelua ohjaavat MRL:n tavoitesäännökset .....	12
3.2 Kaavoitusjärjestelmän ominaispiirteet .....	15
3.3 Asemakaava ja sen oikeusvaikutukset.....	17
3.4 Rakennusjärjestys .....	20
3.5 Rakennusluvan sääntely .....	22
3.6 Asemakaava ja rakennuslupa rakennuksen käyttötarkoituksen määrittelijänä.....	23
4. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos epätyypillisen vuokraustoiminnan kontekstissa.....	24
4.1 MRL 125.5 § käyttötarkoituksen muutoslupa ja epätyypillinen vuokraustoiminta oikeuskäytännön valossa .....	26
4.2 Johtopäätöksiä epätyypillistä vuokraustoimintaa koskevasta oikeuskäytännöstä .....	32
5. Epätyypillinen vuokraustoiminta asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta näkökulmasta.....	34
5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta.....	35
5.1.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä .....	35
5.1.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä .....	35
5.2 Asunto-osakeyhtiölain käyttötarkoitussääntely .....	37
5.2.1 Yhtiöjärjestys huoneiston käyttötarkoituksen määrittelijänä .....	37
5.2.2 Yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen suhteesta MRL:n käyttötarkoitussääntelyyn .....	39
6. Asunto-osakeyhtiölain puuttumiskeinot epätyypilliseen vuokraustoimintaan .....	41
6.1 Huoneiston hallintaanottomenettely .....	41
6.2 Hallintaanottooperusteiden arviointia suhteessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan .....	44
6.2.1 Osakehuoneiston huono hoito .....	44
6.2.2 Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö .....	45

6.2.3 Huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä .....	50
6.2.4 Järjestyksen säilyminen yhtiön tiloissa.....	52
6.3 Asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöt ja epätyypillinen vuokraustoiminta.....	53
6.4 Vuokrauskielto yhtiöjärjestyksessä .....	55
6.4.1 Yhtiöjärjestykseen otettavan vuokraus- tai luovutuskiellon muotoilusta.....	57
7. Asunto-osakeyhtiön mahdollisuus puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myötävaikutuksella .....	59
7.1 Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua kaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan.....	61
7.2 Asunto-osakeyhtiön taholta tehtävä toimenpidepyyntö rakennusvalvontaviranomaiselle .....	63
7.2.1 Asunto-osakeyhtiö toimenpidepyynnön tekijänä .....	63
7.2.2 Rakennusvalvontaviranomaiselle tehdyn toimenpidepyynnön tarkastelu asunostosijoittajan näkökulmasta.....	66
7.2.3 Miten rakennusvalvontaviranomaisen tulisi suhtautua tilanteeseen?.....	67
8. Johtopäätökset .....	69

## Lähteet

### Oikeuskirjallisuus

*Aarnio, Aulis.* Mitä lainoppi on? Helsinki 1978.

*Aunola, Essi – Rosén Aki.* Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Viro 2013.

*Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari - Kuhanen, Petteri - Rosén, Aki.* Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari osa 1. Helsinki 2019.

*Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki.* Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari osa 2. Helsinki 2019.

*Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka.* Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki. 2019.

*Hirvonen, Ari.* Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.

*Hollo, Erkki.* Johdatus ympäristöoikeuteen. Helsinki 2009.

*Hovila, Ilari - Malo, Jenna* (2019) Epätyypillinen vuokraustoiminta rakentamisen ja asumisen käyttötarkoitussäätelyssä, s. 409-440. Teoksessa, *Päläs, Jenna, Määttä, Kalle* Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Helsinki 2019. (Hovila, Malo 2019)

*Hovila, Ilari – Malo, Jenna:* Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä. s. 83-111. Liikejuridiikka 2017/2 (Hovila, Malo 2017)

*Häkkänen, Martti.* Rakennusoikeuden säätely: Tutkimus kunnan kaavoitustehtävästä ja rakentamisen edellytyksistä maanomistajan oikeusasemaa silmällä pitäen. Helsinki 2016.

*Jauhainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio.* Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki. 2019.

*Jääskeläinen, Lauri.* Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja lyhytkestoinen majoitustoiminta. s. 98-122. Ympäristöjuridiikka 1/2020.

*Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi – Hurmeranta, Jyrki – Wähä, Susanna.* Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki. 2018.

*Kaila, Antero.* Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan. Lakimiesliiton Kustannus 1995.

*Kasso, Matti.* Kiinteistön kauppa ja omistaminen. E-kirja. Talentum Media Oy. 2014.

*Kuusniemi, Kari - Ekroos, Ari - Kumpula, Anne - Vihervuori, Pekka.* Ympäristöoikeus. Päivittyvä e-kirja. Helsinki. 2013.

*Kyläkallio, Juhani – Irola, Olli – Kyläkallio, Kalle.* Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Helsinki. 2003.

*Mäenpää, Olli.* Hallinto-oikeus. 2013.

*Määttä, Tapio – Paso, Mirjami:* Johdatus oikeudellisen ratkaisun teoriaan. Helsinki 2019.

*Päläs Jenna:* Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö. Selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskevasta keskeisestä sääntelystä. Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hanke. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja. Rovaniemi 2020

*Päläs, Jenna, Hovila, Ilari.* (2020) Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussääntelyn tulkintaan. s. 366-383. Defensor Legis N:o 3/2020.

*Päläs, Jenna – Hovila, Ilari – Hakkarainen, Maria.* Jakamistalous kaavoituksen ja asuintilojen käyttötarkoituksiarvioinnin häirikkönä – taltuttaako epätyypillisuusoppi häirikön? Lakimies 7-8/2021 s. 1269-1290.

*Sillanpää, Matti – Vahtera, Veikko.* Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki. 2011.

*Vaattovaara, Mari – Joutsiniemi, Anssi – Airaksinen, Jenni – Wilenius, Markku. Kaupunki politiikassa – Yhteiskunta, ihminen ja ihana kaupunki. Tampere. 2021*

Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12. 2003. Helsinki.

## **Oikeuskäytäntö**

*Euroopan unionin tuomioistuin*

Yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743

*Korkein hallinto-oikeus*

KHO 2014:143

KHO 2021:75

KHO 2021:76

KHO 2021:77

*Korkein oikeus*

KKO 1974 II 10

KKO 1992:9

KKO 2017:22

KKO 2019:38

*Hallinto-oikeudet*

Turun hallinto-oikeus 25.05.2022, nro 22/0024/1

*Markkinaoikeus*

MAO: 8/17

## **Virallislähteet**

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

HE 138/2004 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi majoitus- ja ravitsemistoiminnasta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

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

HE 101/1998 vp Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

Perustuslakivaliokunnan lausunto 38/1998 vp Hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä (342/2000)

Ympäristövaliokunnan mietintö 6/1998 vp Hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

## **Muut lähteet**

Helsingin kaupungin asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje, annettu tammikuussa 2020. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>. Viitattu: 30.7.2022

Hovi-Horkan, Jonna (2020). Vantaalle nousee kerrostalo, jossa Airbnb-vuokraus on kielletty – ”Tämä on todella harvinaista”. Helsingin Sanomat. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000006564971.html>. Viitattu 31.7.2022.



Kavander, Anni (2019). Rovaniemen Pirkkalankadulle nousee 5-kerroksinen kerrostalo – taloyhtiö kieltää asuntojen vuokraamisen Airbnb -toimintaan. Lapin Kansa. Saatavissa: <https://www.lapinkansa.fi/rovaniemen-pirkkakadulle-nousee-5-kerroksinen-kerr/285702>. Viitattu 30.7.2022.

Oulun rakennusvalvonnan asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje, annettu 20.3.2022. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/documents/486338/16686361/Asunnossa+ tapahtuvaa+majoitustoimintaa+koskeva+ohje+-+Oulun+kaupunki.pdf/cbe56098-6fb4-4f1e-867e-f6d10aca00f9> Viitattu 31.7.2022.

Patentti- ja rekisterihallitus – yhtiöjärjestys: As Oy Kakolan Graniittilinna, Turku. Y-tunnus: 2764575-7.

Patentti- ja rekisterihallitus – yhtiöjärjestys: Asunto Oy Turun Tervahovi, Turku. Y-tunnus: 2052924-3

Salomaa, Marja (2021). Putkilomaiset ”mikroyksiöt” ovat tikittävä pommi, varoittavat tutkijat – Uusista yksioista jo 80 prosenttia hyvin pieniä. Helsingin Sanomat. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000008114733.html> Viitattu 18.7.2022.

Sipola Timo, Ukkonen Risto (2022). Selvityspyyntöjä ja ilmiantoja – Oulun kaupunki kyselee taloyhtiöiltä huoneistojen airbnb-käytöstä. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-12551384>. Viitattu 7.8.2022.

Tampereen kaupungin Rakennusvalvonnan, ympäristöterveyden ja pelastuslaitoksen ohje koskien Airbnb -tyyppistä majoitustoimintaa, annettu 1.2.2022. Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-luvat-valvonta-ja-tietopalvelu/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta>. Viitattu 31.7.2022.

## Lyhenteet

AHVL, huoneenvuokralaki	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
HL	Hallintolaki
HAO	Hallinto-oikeus
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
MAO	Markkinaoikeus
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
MRaL	Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
PL	Perustuslaki (731/1999)
PRH	Patentti- ja rekisterihallitus

# 1. Johdanto

## 1.1 Johdatus aiheeseen

Viime vuosina Suomessa ja muualla maailmassa on lisääntynyt jakamistalouteen liittyvä ilmiö, jossa kalustettuja huoneistoja tarjotaan vastiketta vastaan lyhytaikaiseen käyttöön. Tyypillisesti huoneistoja tarjotaan erilaisten digitaalisten alustojen kautta, joista yksi tunnetuimmista lienee Airbnb -varaussivusto. Oikeudellisessa kielenkäytössä ilmiöstä on käytetty muun muassa termiä *epätyypillinen vuokraustoiminta*, jolla tarkoitetaan käyttöoikeuden luovutussopimusta, jossa asuinhuoneistoa tai kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta taikka niiden osaa tarjotaan lyhyeksi ajanjaksoksi edelleen. Tyypillistä on, että lyhytaikaisen vuokrauksen kohdetta markkinoidaan yleensä erilaisten sähköisten välityspalvelujen (yhteistyöalusta) kautta.<sup>1</sup> Pro gradu -tutkielman aiheena on asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Asunto-osakeyhtiöissä harjoitettavaa epätyypillistä vuokraustoimintaa on perusteltua tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) käyttötarkoitussäätelyn sekä asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinojen näkökulmasta.

Epätyypillinen vuokraustoiminta ilmiönä on asetettavissa myös osaksi laajempaa yhteiskunnallista kehityslinjaa. Laajempaa kehityslinjana on tunnistettavissa kaupunkien muuntuminen osaksi globaaleja verkostoja ja kehityskulkuja, joista esimerkkeinä ovat rahoitusmarkkinat, verkkokauppa ja matkustaminen.<sup>2</sup> Nämä erilaiset globaalit verkostot ja kehityskulut vahvistuvat ja laajenevat tulevaisuudessa entisestään. Myös asuntojen tarjoaminen digitaalisia alustoja hyödyntäen voidaan liittää osaksi edellä kuvattua kehitystä yhä digitalisoituvassa ja globalisoituvassa maailmassa.

Yhtenä keskeisenä ongelmana tapahtuneessa kehityksessä voidaan mainita se, että lainsäädäntö ja hallinnollinen koneisto ei ole pysynyt tämän kehityksen mukana. Tutkielman kannalta relevantit säädökset kuten MRL ja asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, AOYL) ovat säädetty ennen lyhytaikaisvuokrauksen yleistymistä. Vastikään julkaistussa teoksessa

---

<sup>1</sup> ks. Hovila - Malo 2019, s. 409

<sup>2</sup> ks. Vaattovaara ym. 2021, s. 7

nimeltä *Kaupunki politiikassa – Yhteiskunta, ihminen ja ihana kaupunki*, joka käsittelee suomalaista kaupunkipolitiikkaa ja sen paradokseja, on vahvasti kritisoitu suomalaisen kaupunkipolitiikan tilaa ja yhteyden kadottamista tapahtuneeseen kaupunkikehitykseen. Teoksessa kirjoittajat kritisoivat nykyistä kehitystä, jota mukaansa ohjaa ”*raskas, epämääräinen, hallinnon ja politiikan ulkorajoille muodostunut koneisto, joka ei riittävällä tavalla pysty vastaamaan sen enempää kaupungistumisen kuin hyvinvointiyhteiskunnankaan haasteisiin*”.<sup>3</sup> Epätyypillisestä vuokraustoiminnasta aiheutuvat vaikutukset ja erilaiset lieveilmiöt voidaan nähdä esimerkkinä tällaisesta kehityksestä, jonka mukana lainsäädäntö ei ole pysynyt.

Lisäksi viime vuosina uudisasuntotuotanto on keskittynyt vahvasti pienempien asuntojen ja erityisesti yksiöiden tuotantoon.<sup>4</sup> Tämä rakentamisen kehitys on suotuisa epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittamisen näkökulmasta. Tyypillisiä kohteita epätyypillisessä vuokraustoiminnassa ovat erityisesti neliömäärältään pienet asunnot. Yksiöiden rakentamisen voimakasta kasvua on vahvasti kritisoitu julkisessa keskustelussa. Uudiskohteita on luonnehdittu muistuttavan osuvasti hotellihuoneita, jotka ovat tyypillisesti neliöiltään pieniä ja muodoltaan pitkiä, kapeita ja pimeitä, jotka päätyvät lähes poikkeuksetta vuokrauskäyttöön.<sup>5</sup> Viimeaikaisen uudistuotannon yhä kooltaan pienentyvien asuntojen muodossa voidaan ajatella lisäävän erilaista lyhytaikaisvuokrausta asunto-osaakeyhtiöissä, sillä pienet asunnot soveltuvat hyvin epätyypillisen vuokraustoiminnan käyttöön. Lyhytaikaisvuokrauksen lisääntyminen voidaan nähdä myös nostavan vuokratasoa.<sup>6</sup>

Epätyypilliseen vuokraustoimintaan on liitettävissä useita myönteisiä mahdollisuuksia ja vaikutuksia. Ensinnäkin se mahdollistaa asunnon vuokrauksen joustavasti erilaisiin tarpeisiin, joita asunnon vuokraajilla on nykypäivänä enenevissä määrin. Esimerkiksi työntekijöiden liikkuminen, matkailu ja lyhytaikaisen vuokra-asumisen yleistyminen ovat tällaisia ilmiöitä. Epätyypillinen vuokraus luo myös tehokkaan keinon hyödyntää muutoin

---

<sup>3</sup> Vaattovaara ym. 2021

<sup>4</sup> ks. Helsingin Sanomat 1.8.2021

<sup>5</sup> Vaattovaara ym. 2021, s. 182

<sup>6</sup> Esimerkiksi Ranskassa on otettu käyttöön rajoitustoimia Airbnb -tyyppisen vuokraustoiminnan hillitsemiseksi. Ranskan kansallisen lainsäädännön mukaan yli 200 000 asukkaan kunnissa asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen muuttaminen edellyttää etukäteislupaa ja asumiskäyttöön tarkoitettujen asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen merkitsee tällaista käyttötarkoituksen muutosta. EUT on katsonut ratkaisussaan yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, kohta 75, että kansallisella lainsäädännöllä voidaan asettaa etukäteislupajärjestelmän alaiseksi toiminta, jossa asumiskäyttöön tarkoitettuja kalustettuja huoneistoja tarjotaan toistuvasti edelleen lyhytaikaisvuokraukseen. EUT:n mukaan tällainen lainsäädäntö on perusteltua vuokra-asuntopulan torjumista koskevasta yleiseen etuun liittyvästä pakottavasta syystä ja järjestelmä on oikeasuhtainen sillä tavoiteltavaan päämäärään nähden.

tyhjillään olevia resursseja, joten kehitys voidaan nähdä myönteisenä esimerkiksi kestävän kehityksen tavoitteen edistämisen kannalta. Toiminta voidaan nähdä myös uudenlaisena asuntosijoittamisen muotona. Näin ollen kyse on hyvin moniulotteisesta yhteiskunnallisesta ilmiöstä.

Oikeustila on ollut jo muutamia vuosia epäselvä liittyen räjähdysmäisesti kasvaneeseen asuntojen lyhytaikaisuokraukseen. Viime vuonna KHO antoi kolme vuosikirjaratkaisua liittyen asuntojen lyhytaikaisuokraukseen, jotka osaltaan selkiyttivät oikeustilaa.<sup>7</sup> Edelleen ilmiöön liittyy kuitenkin laajasti epäselvyyksiä. Oikeuden kontekstissa epätyypillinen vuokraustoiminta aiheuttaa tulkintaongelmia niin kaavoitus- ja rakentamisoikeuden kuin asunto-osakeyhtiöoikeudenkin puolella. Kaavoitus- ja rakentamisoikeuden alalla ilmiö aiheuttaa haasteita erityisesti MRL:n käyttötarkoitussääntelyn näkökulmasta. Kysymys on siitä, onko epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittaminen katsottava MRL 125.5 §:n mukaan rakennuslupaa edellyttäväksi käyttötarkoituksen olennaiseksi muutokseksi. Asunto-osakeyhtiöissä perinteisen pitkäkestoisen vuokraustoiminnan rinnalle on syntynyt lyhytkestoiset epätyypilliset vuokrasuhteet. Tällainen vuokraustoiminta koetaan usein asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta ongelmallisena ja häiriötä aiheuttavana muiden asukkaiden ja koko taloyhtiön näkökulmasta. Osa asunto-osakeyhtiöistä haluaisi puuttua haitalliseksi katsomaansa epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Kysymys on siitä, voiko asunto-osakeyhtiöt puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan ja millä keinoilla. Tällöin mahdolliseksi asunto-osakeyhtiölain mahdollistamiksi puuttumiskeinoiksi nousee esille huoneiston hallintaanottomenettely asunto-osakeyhtiöoikeudellisena pakkokeinona. Lisäksi merkityksellistä asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinoja arvioitaessa on yhtiöjärjestykseen otettava nimenomainen määräys, jolla rajoitetaan tai jopa kielletään kokonaan epätyypillinen vuokraustoiminta.

Asuntojen lyhytaikaisuokrauksen toimintakentällä toimii myös monenlaisia toimijoita. Toimijat voidaan jakaa karkeasti kolmeen ryhmään: 1) omaa kotiaan vuokraavat yksityishenkilöt eli vertaismajoittajat 2) asuntosijoittajat, jotka tarjoavat useampaa huoneistoa lyhytaikaiseen käyttöön ja 3) ns. salahotellit eli yritykset, joiden toiminnassa on kyse majoitustoiminnasta.<sup>8</sup> Edellä kuvattu toiminnanharjoittajien moninaisuus mutkistaa osaltaan ilmiön oikeudellista arviointia sekä korostaa arvioinnin tapauskohtaisuutta.

---

<sup>7</sup> KHO 2021:75, KHO 2021:76 ja KHO 2021:77

<sup>8</sup> Päläs - Hovila 2020 s. 368

## 1.2 Tutkimuskysymys

Tutkielma rakentuu siten, että epätyypillistä vuokraustoimintaa oikeudellisena ilmiönä tarkastellaan rinnakkain MRL:n käyttötarkoitussääntelyn ja AOYL:n järjestelmän näkökulmasta. Aihetta on perusteltua tarkastella MRL:n käyttötarkoitussääntelyn sekä asunto-osakeyhtiöoikeuden näkökulmasta, sillä se aiheuttaa oikeudellisia tulkintaongelmia kummassakin toimintaympäristössä. Näiden kahden eri järjestelmän tarkastelu rinnakkain mahdollistaa myös analogiatulkinnan soveltamisen siten, että MRL:n järjestelmän puolelta johdetaan analogisen tulkinnan avulla tulkintakannanottoja AOYL:n järjestelmän puolelle.

Tutkimuskysymys jakautuu tutkielmassa erillisiin osakysymyksiin, joita käsitellään omissa luvuissaan. Tutkielman toisessa luvussa käsitellään ensimmäistä osakysymystä eli tavoitteena on selvittää, *mitä epätyypillisellä vuokraustoiminnalla tarkoitetaan ja mitkä ovat sen lähi-ilmiot*. Kolmannessa ja neljännessä luvussa käsitellään toista osakysymystä eli *edellyttääkö epätyypillinen vuokraustoiminta MRL 125.5 §:n mukaisesti rakennuslupaa? MRL 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa*. Tätä kysymystä pohjustetaan ensin käsittelemällä maankäytön ohjausjärjestelmää, joka luo perustan maankäytön suunnittelulle ja MRL:n käyttötarkoitussääntelylle. Nykyistä oikeustilaa liittyen epätyypillisen vuokraustoiminnan ja MRL:n käyttötarkoituksen väliseen suhteeseen valotetaan perehtymällä erityisesti viime vuonna KHO:n antamiin tuoreisiin epätyypillistä vuokraustoimintaa koskeviin vuosikirjaratkaisuihin. Tämän tarkastelun pohjalta pyritään muodostamaan perusteltu näkemys epätyypillisen vuokraustoiminnan suhteesta MRL:n käyttötarkoitussääntelyyn.

Tutkielman viidennessä ja kuudennessa luvussa käsitellään epätyypillistä vuokraustoimintaan AOYL:n näkökulmasta. Kolmannen osakysymyksen tavoitteena on selvittää, mitkä ovat asunto-osakeyhtiön konkreettiset voimassa olevan lain mahdollistamat puuttumiskeinot epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Tavoitteena on vastata kysymykseen, *onko asunto-osakeyhtiöiden mahdollista puuttua tai jopa kieltää kokonaan epätyypillinen vuokraustoiminta*. Tätä problematiikkaa voidaan lähestyä AOYL 8:2.1 §:ssä säädetyn huoneiston hallintaanottomenettelyn näkökulmasta. Tässä suhteessa on perusteltua käsitellä laissa säädettyjä eri huoneiston hallintaanottoperusteita ja arvioida niiden soveltuvuutta puuttumiskeinona epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Lisäksi kysymystä siitä, onko

asunto-osakeyhtiöllä mahdollisuutta kieltää epätyypillinen vuokraustoiminta kokonaan, lähestytään tarkastelemalla yhtiöjärjestykseen nimenomaisesti otettavalla vuokraus- tai luovutuskiellolla.

Lopuksi seitsemännessä luvussa neljäntenä osakysymyksenä pyritään vastaamaan kysymykseen, *onko asunto-osakeyhtiöiden mahdollista puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan rakennusvalvontaviranomaisen myötävaikutuksella*. Tässä viitataan tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiö tekisi toimenpidepyynnön kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle yksittäisen asuntosijoittajan harjoittaessa epätyypillistä vuokraustoimintaa samassa asunto-osakeyhtiössä. Hypoteettista tilannetta arvioidaan kolmen eri tahon näkökulmasta, joita ovat asunto-osakeyhtiö, yksittäinen asuntosijoittaja (huoneiston hallintaa oikeuttavien osakkeiden omistaja) ja kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

### **1.3 Tutkielman rajaukset ja aihetta koskeva aikaisempi tutkimus**

Epätyypillisen vuokraustoiminnan vaikutukset ulottuvat monille eri oikeudenaloille. Tässä tutkielmassa tarkastelu keskittyy erityisesti ilmiön arviointiin asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Näin ollen aihetta on perusteltua arvioida MRL:n ja AOYL:n käyttötarkoitussääntelyn sekä asunto-osakeyhtiön toimintaan puuttumiskeinojen näkökulmasta. MRL:n ja AOYL:n järjestelmää on tarkoituksenmukaista käsitellä rinnakkain, sillä ne kytkeytyvät käyttötarkoitussääntelyn osalta tietyssä määrin toisiinsa. Esimerkkinä järjestelmien välisestä kytkennästä tämän tutkielman kannalta voidaan mainita kaavan ja rakennusluvan osoittama käyttötarkoitus ja toisaalta asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritetty huoneiston käyttötarkoitus. Tutkielman ulkopuolelle rajataan laajemmassa katsannossa kokonaan muun muassa aiheeseen liittyvät verotusoikeudelliset kysymykset ja kuluttajansuojaan liittyvät kysymykset. Myös se erityistilanne, jossa vuokralainen harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa vuokraamassaan huoneistossa, rajataan tutkielman ulkopuolelle.

Tutkielmassa keskitytään epätyypillisen vuokraustoiminnan tarkasteluun nimenomaisesti kaavan- ja rakennusluvan sekä yhtiöjärjestyksen mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asumiseen tarkoitettuihin huoneistoihin. Epätyypillistä vuokraustoimintaa voidaan myös

harjoittaa huoneistoissa, joiden käyttötarkoitus on jokin muu kuin asuinhuoneisto. Tutkielman ulkopuolelle on jätetty lyhytaikaisessa epätyypillisessä vuokrauskäytössä olevat muut tilat kuten toimistotilat.

Epätyypillistä vuokraustoiminnasta on kirjoitettu aikaisemmin jonkin verran oikeudellisia artikkeleita. Aihetta on tutkittu enimmäkseen MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta eli tarkasteltu kysymystä siitä, edellyttääkö epätyypillinen vuokraustoiminta rakennuslupaa MRL 125.5 §:n valossa.<sup>9</sup> Suurin osa näistä aiheista koskevista oikeudellisista artikkeleista on kirjoitettu ennen KHO:n viime vuonna antamia edellä mainittua problematiikkaa koskevia vuosikirjaratkaisuja.<sup>10</sup> Nämä vuosikirjaratkaisut ovat keskeisiä kysymyksenasettelua koskevan oikeustilan arvioinnissa. Tästä näkökulmasta aihetta on perusteltua tarkastella edelleen.

Asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan AOYL 8:2 §:n perusteella on aikaisemmin arvioitu oikeuskirjallisuudessa lähinnä AOYL 8:2.1 §:n 3 kohdan käyttötarkoituksen vastaisuuden perusteella.<sup>11</sup> Tässä tutkielmassa tarkastelu laajennetaan kuitenkin muihinkin laissa säädettyihin hallintaanoton perusteisiin lukuunottamatta AOYL 8:2.1 §:n 1 kohdan eräänntynyt yhtiövastiketta, sillä kyseinen peruste ei liity nyt tarkasteltavana olevaan kokonaisuuteen. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan yksityiskohtaisesti yhtiöjärjestykseen otettavaa luovutus- tai vuokrauskieltoa, jolla voidaan kieltää kokonaan epätyypillinen vuokraustoiminta asunto-osakeyhtiössä. Tutkielma sisältää yksityiskohtaisen arvioinnin vuokrauskiellon muotoilusta ja muutamia käytännön esimerkkejä asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksistä. Vuokrauskieltoa koskevan määräyksen tarkempi muotoilu on aikaisemmissa oikeudellisissa artikkeleissa jäänyt vähäisemmälle huomiolle.

Lisäksi tutkielmassa hyödynnetään jonkin verran analogiatulkintaa MRL:n ja AOYL:n järjestelmien välillä. Tutkielmassa esitetään jäljempänä, että KHO:n oikeuskäytännössä syntyneitä epätyypillisyysooppia<sup>12</sup> voitaisiin hyödyntää myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen ja epätyypillisen vuokraustoiminnan välisen suhteen arvioinnissa. Yksityiskohtaisempi analyysi jää kuitenkin jatkotutkimuksen varaan.

---

<sup>9</sup> esim. Hovila - Malo 2017, Päläs - Hovila 2020, Jääskeläinen 2020 ja Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021

<sup>10</sup> ks. KHO 2021:76 ja KHO 2021:77

<sup>11</sup> ks. Hovila - Malo 2017

<sup>12</sup> ks. Päläs – Hovila - Hakkarainen 2021 s. 1270



Tutkielman viimeisessä luvussa tarkastellaan asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan asunto-osakeyhtiön ns. ilmiantamalla itse itsensä rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävällä toimenpidepyynnöllä tilanteessa, jossa asuntosijoittaja harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa useammassa kuin yhdessä huoneistossa samassa asunto-osakeyhtiössä. Edellä mainittu kysymyksenasettelu on uusi tulokulma aihetta koskevaan oikeudelliseen tutkimukseen.

## 1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkielman tutkimusmenetelmä on pääosin lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Lainopilla tarkoitetaan oikeussäännösten systematisointia ja tulkintaa.<sup>13</sup> Lainopin tehtävänä on selvittää voimassa olevien oikeusnormien sisältöä esittäen niistä normikannanottoja ja tulkintakannanottoja. Normikannanotoilla tarkoitetaan väitteitä siitä, mitkä oikeusnormit kuuluvat voimassa olevaan oikeuteen. Tulkintakannanotoissa puolestaan esitetään pidemmälle meneviä väitteitä oikeusnormin sisällöstä.<sup>14</sup> Tutkimuksen kohteena ovat siis normilauseet, niiden tulkinta ja toimivuus. Tutkielmassa käytetään pääasiallisina lähteinä voimassa olevaa lainsäädäntöä, lainvalmisteluaineistoa ja oikeuskäytäntöä.

Lainoppi voidaan myös jakaa myös käytännölliseen lainoppiin ja teoreettiseen lainoppiin. Käytännöllinen lainoppi tuottaa tulkintasuosituksia käytännön lainsoveltajille. Tämän pohjaksi lainoppi pyrkii esittämään voimassa olevan oikeuden johdonmukaisena kokonaisuutena eli systeeminä. Teoreettinen lainoppi rakentaa oikeudesta johdonmukaisen järjestelmän. Teoreettisen lainopin keskeisenä työvälineenä ovat yleiset opit.<sup>15</sup> Lainoppia sovelletaan tutkielmassa systematisoimalla epätyypilliseen vuokraustoimintaan tutkimuskysymyksen kannalta relevantti lainsäädäntö ja tuottamalla tulkintasuosituksia käytännön lainsoveltajalle.

Tutkielmassa hyödynnetään myös jonkin verran analogista tulkintaa, jolla viitataan kahden erilaiselta vaikuttavan asian samaistamiseen. Analoginen tulkinta on kielellisen tulkinnan yksi muoto.<sup>16</sup> Analogiatulkintaa käytetään etenkin arvioitaessa kysymystä siitä, voidaanko

---

<sup>13</sup> Aarnio 1978 s. 52

<sup>14</sup> Hirvonen 2011 s. 22

<sup>15</sup> Määttä – Paso 2019 s. 7-11

<sup>16</sup> Määttä – Paso 2019 s. 33

huoneisto ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan epätyypillisen vuokraustoiminnan johdosta. Kysymyksen arvioinnissa hyödynnetään huoneiston hallintaanottoa koskevaa oikeuskäytäntöä. Analogiatulkinnan avulla pyritään muodostamaan perusteltu näkemys siitä, voidaanko hallintaanottoa soveltaa epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Lisäksi analogiatulkinnan avulla arvioidaan sitä, voidaanko käyttötarkoitussääntelyssä MRL:n järjestelmän puolelta johtaa tulkintasuosituksia AOYL:n järjestelmän puolelle.

## **2. Epätyypillisen vuokraustoiminnan käsitteestä**

### **2.1 Epätyypillinen vuokraustoiminta**

Lyhytaikaisesta alustavälitteisestä asuinhuoneiston tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokrauksesta voidaan havaita käytettävän erilaisia termejä kuten esimerkiksi epätyypillinen vuokraustoiminta, ei-ammattimainen majoitustoiminta, lyhytkestoinen majoitustoiminta tai vertaisvuokraus. Esimerkiksi Hovila ja Malo käyttävät lyhytaikaisesta alustavälittäisestä vuokraustoiminnasta nimitystä epätyypillinen vuokraustoiminta.<sup>17</sup> Tätä vastoin esimerkiksi Jääskeläinen on käyttänyt nimitystä lyhytkestoinen majoitustoiminta käsitellessään uutta jakamistalouteen liittyvää ilmiötä MRL:n käyttötarkoitussääntelyn kontekstissa.<sup>18</sup> Oikeuskirjallisuudesta on nähtävissä, ettei ilmiölle ole osoitettavissa yhtä täsmällistä ja vakiintunutta nimitystä. Toisaalta on korostettava, että Hovila ja Malo ovat nimenomaisesti suositelleet käytettävän termiä epätyypillinen vuokraustoiminta ainakin silloin, kun tarkastellaan ilmiön suhdetta rakennuksen tai huoneiston käyttötarkoitussääntelyyn, sillä termin semanttinen sisältö viittaa toiminnan vaikutuksiin.<sup>19</sup> Edellä todettua tarkentaen voidaan todeta, että epätyypillisen vuokraustoiminnan käsitteen juuret juontavat KHO:n oikeuskäytäntöön, jossa KHO on korostanut arvioinnissaan majoitustoiminnan kaltaisen lyhytaikaisvuokrauksen sallittavuutta sen aiheuttamia alueelle epätyypillisiä vaikutuksia.<sup>20</sup> Tästä syystä myös tässä tutkielmassa on päädytty käyttämään termiä epätyypillinen vuokraustoiminta, koska MRL:n ja AOYL:n käyttötarkoitussääntely ovat tutkielmassa keskeisessä roolissa.

---

<sup>17</sup> ks. Hovila - Malo 2017 s. 85

<sup>18</sup> ks. Jääskeläinen 2020 s. 98

<sup>19</sup> Hovila - Malo 2017 s. 87

<sup>20</sup> ks. KHO 2014:143, KHO 2021:76 ja KHO 2021:77

Mitä epätyypillisellä vuokraustoiminnalla tarkemmin ottaen tarkoitetaan? Oikeuskirjallisuudessa on todettu epätyypillisen vuokraustoiminnan viittaavan käyttöoikeuden luovutussopimukseen, jolla asuinhuoneistoa tai kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta taikka niiden osaa tarjotaan lyhyeksi ajanjaksoksi vuokralle edelleen. Lisäksi tyypillistä on, että kohde vuokrataan yleensä erilaisten välityspalveluiden kautta. Samat alustat voivat olla myös ammattimaisten majoitusvälittäjien käytössä.<sup>21</sup> Epätyypillinen vuokrasuhteella puolestaan tarkoitetaan lyhytaikaista, muutamasta tunnista noin kuukauteen kestäväää koko asunnon tai sen osan käyttöoikeuden luovutussopimusta, joka solmitaan asunnon omistajan tai haltijan ja vuokralaisen välille.<sup>22</sup> Näin ollen keskeistä on lyhytkestoinen käyttöoikeuden luovutussopimus, joka kohdistuu asuinhuoneistoon tai kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen. Täydentävänä seikkana epätyypillisen vuokraustoiminnan käsitteen määrittelyssä olisi nähdäkseni perusteltua painottaa myös termiä ”kalustettu kohde”. Varsin usein epätyypillisen vuokraustoiminnan kohteena olevien huoneistojen tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ominaispiirteisiin kuuluu kohteiden kalustus.

Epätyypillisen vuokraustoiminnan toimintakentällä on tunnistettavissa erilaisia toiminnanharjoittajia, jotka voidaan jaotella seuraavasti: 1) omaa asuntoaan satunnaisesti vuokraavat yksityishenkilöt/vertaismajoittajat 2) asuntosijoittajat, jotka tarjoavat yhtä tai useampaa huoneistoa lyhytaikaiseen vuokrauskäyttöön sekä 3) ns. salahotellit, joissa yritys harjoittaa laajamittaista asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa, joka tosiasialliselta luonteeltaan on majoitustoimintaa.<sup>23</sup> Oikeuskirjallisuudessa on korostettu, että epätyypillinen vuokraustoiminta voidaan erottaa puhtaasta elinkeinotoiminnasta<sup>24</sup> eli toisin sanoen ammattimainen majoitustoiminta rajautuisi käsitteen ulkopuolelle. Ammattimaisella majoitustoiminnalla viitataan tyypillisesti majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (308/2006, MRaL) tarkoitettuun majoitustoimintaan. Nähdäkseni epätyypillisen vuokraustoiminnan alaan voidaan kuitenkin lukea edellä esitetyistä toiminnanharjoittajista yksittäiset asuntosijoittajat, jotka tarjoavat yhtä tai useampaa huoneistoa lyhytaikaiskäyttöön. Tässä tutkielmassa epätyypillisellä vuokraustoiminnalla viitataan vertaismajoittajiin ja yksittäisiin asuntosijoittajiin.

---

<sup>21</sup> Hovila - Malo 2019, s. 409

<sup>22</sup> Hovila - Malo 2017 s. 87

<sup>23</sup> Päläs - Hovila 2020, s. 368

<sup>24</sup> Hovila - Malo 2017, s. 85

## 2.2 Epätyypillisen vuokraustoiminnan lähi-ilmiot

Epätyypillisen vuokraustoiminnan lähi-ilmioinä voidaan tunnistaa MRaL:ssa tarkoitettu ammattimainen majoitustoiminta ja perinteinen asunnon vuokraus pidempiaikaisilla vuokrasopimuksilla. Ammattimaisella majoitustoiminnalla tarkoitetaan MRaL 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lain esitöissä todetaan, että lain soveltamisen ulkopuolelle jää sellainen majoitus- ja ravitsemistoiminta, jolla ei tavoitella taloudellista hyötyä. Lisäksi edelleen todetaan, että mainitun lain soveltamisen ulkopuolelle jää satunnainen tai vain hyvin harvoin toistuva majoitus- ja ravitsemistoiminta. Esimerkkinä tällaisesta satunnaisesta toiminnasta on mainittu tilanne, jossa yksityishenkilö majoittaa kesätapahtuman ajaksi kotiinsa vieraita.<sup>25</sup> Tarkasteltaessa lähemmin edellä mainitun lainkohtaa sanamuodon mukaisesti, voidaan havaita, että epätyypillinen vuokraustoiminta muistuttaa tosiasiallisesti ainakin tietyssä laajuudessa harjoitettuna ammattimaista majoitustoimintaa. Ainakin seuraavien elementtien voidaan katsoa indikoivan toiminnan ammattimaista majoituspalveluluonnetta: 1) kalustettu kohde 2) kohteen tarjoaminen tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille 3) taloudellisen hyödyn tavoittelu. Toisaalta MRaL ei sovellu yksityishenkilön oman kodin satunnaiseen lyhytaikaisvuokraukseen, sillä se on lain esitöissä rajattu lain soveltamisalan ulkopuolelle. Keskeistä on havaita, että ammattimaista majoitustoiminnan harjoittajaa velvoittaa myös muu lainsäädäntö kuten esimerkiksi terveydensuojelulaki (763/1994), pelastuslaki (379/2011) ja arvonalisäverolaki (1501/1993).

Toinen epätyypillisen vuokraustoiminnan lähi-ilmio on asuinhuoneiston vuokraus perinteisesti ymmärretyllä tavalla. Asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädetään tarkemmin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995, AHVL). AHVL 1:1 §:n 1 momentissa säädetään, että lakia sovelletaan *sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus)*. Lain 1:2.1 §:n mukaan lakia ei kuitenkaan sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. On kuitenkin epäselvää, sovelletaanko epätyypilliseen vuokraustoimintaan sellaisenaan huoneenvuokralakia. Huoneenvuokralaissa ei aseteta

---

<sup>25</sup> HE 138/2004 vp s. 17

rajoituksia vuokrasuhteen kestolle. Näin ollen lähtökohtana on, että huoneenvuokralaki soveltuu myös kestoltaan lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin.

### **3. Maankäytön ohjausjärjestelmä**

Käsiteltäessä epätyypillistä vuokraustoimintaa MRL:n käyttötarkoitussääntelyn kontekstissa, on ensin perusteltua luoda katsaus yleisemmin maankäytön ohjausjärjestelmään. Maankäytön ohjausjärjestelmästä käytetään myös rinnakkain termiä maankäytön suunnittelujärjestelmä. Maankäytön ohjausjärjestelmään kuuluu kaavoitus, sitä ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kunnalliset rakennusjärjestykset ja suunnittelua ohjaavat eri alueiden normistot. Keskeistä on havaita, että maankäytön ohjausjärjestelmän eri osa-alueet muodostavat hierarkian. Lisäksi ne ovat myös vuorovaikutuksessa toisiinsa nähden.<sup>26</sup> Toisin sanoen eri osa-alueet muodostavat kokonaisuuden, jotka vaikuttavat toisiinsa ja siksi niitä on perusteltua käsitellä tässä tutkielmassa.

Varsinaisen maankäytön ohjausjärjestelmän lisäksi on keskeistä tarkastella myös maankäytön suunnittelun tavoitteita. Maankäytön suunnittelun keskeisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntien rakentamista, luonnonvarojen käyttöä, maisemallisia toimenpiteitä, kunnallistekniikkaa ja ympäristösuojelua. Lisäksi maankäytön suunnittelun tavoitteena on muun muassa ohjata asutusalueiden ja niihin liittyvien toimintojen rakentamista. Nämä yleissuunnitelmat saavat sitovan eli alueiden käyttöä ohjaavan merkityksen, kun ne laaditaan kaavoiksi, jotka hyväksytään hallintopäätöksinä.<sup>27</sup> MRL 4 §:ssä säädetään alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä, jossa on lueteltu eri kaavatyypit. Säännöksen mukaan ylimpänä on maakuntakaava, joka sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Lisäksi mainitun lainkohdan mukaan kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa puolestaan osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta keskeistä on suunnata tarkastelu asemakaavoitukseen ja sen

---

<sup>26</sup> Hollo 2009, s. 149

<sup>27</sup> Hollo 2009, s. 145-146

tavoitteisiin osana maankäytön ohjausjärjestelmää, sillä tyypillisesti toimintaa harjoitetaan asemakaavoitetulla alueella.

### **3.1 Maankäytön suunnittelua ohjaavat MRL:n tavoitesäännökset**

Maankäytön suunnittelua ohjaa MRL:ssä säädetyt eri tasoiset tavoitesäännökset. Ne luovat yleiskuvan siitä, mistä MRL:n järjestelmässä on kyse. Nämä eritasoiset tavoitesäännökset ovat vuorovaikutuksessa keskenään. Lisäksi tavoitesäännökset ovat myös merkityksellisiä kaavoitusjärjestelmän näkökulmasta, jonka takia niitä on perusteltua käsitellä tässä tutkielmassa. Tässä luvussa käsitellään tarkemmin MRL 1 §:n yleistä tavoitesäännöstä, MRL 5 §:n alueiden käytön yleisiä tavoitteita ja lisäksi sivutaan MRL 22 §:n valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

MRL:n 1 §:n 1 momentissa todetaan lain yleisenä tavoitteena olevan alueiden käytön järjestäminen ja rakentaminen siten, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Säännöksen toisen momentin mukaan lain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Lain esitöissä ensimmäisessä momentissa mainittua tavoitetta on luonnehdittu alueiden käytön ja rakentamisen yleiseksi sisällölliseksi tavoitteeksi. Toisessa momentissa ilmaistu tavoite määrittelee puolestaan osallistumista sekä suunnittelun laatua ja siinä käytettävää asiantuntemusta koskevan yleisen tavoitteen, jota voidaan kutsua lain menettelytavoitteeksi.<sup>28</sup> MRL 1 §:n säännöksen on luonnehdittu ilmentävän lain soveltamisen ja sen nojalla tapahtuvan norminannon yleisiä periaatteita.<sup>29</sup> Näin ollen säännös määrittää MRL:n perusajatuksen, jolla voidaan katsoa olevan vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain soveltamiseen ja tulkintaan.

MRL 1 §:n tavoitesäännöstä täydentävät alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet, jotka on lueteltu MRL 5 §:ssä. Alueiden käytön suunnittelun yleisillä tavoitteilla tuodaan esiin ne

---

<sup>28</sup> HE 101/1998 vp s. 61

<sup>29</sup> Hollo 2009, s. 155

keskeiset seikat, joita kaavoituksella pyritään edistämään.<sup>30</sup> Alueiden käytön suunnittelun yleisten tavoitteiden tarkoitus on tiivistetysti toteuttaa maankäytön tarkoituksenmukaisuutta, kestävää kehitystä ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta. Lisäksi säännöksessä korostetaan velvollisuutta vuorovaikutteisuuteen suunnittelussa ja vaikutusten asianmukaista arviointia.<sup>31</sup> MRL 5 §:n mukaiset tavoitteet ovat yhteisiä kaikille kaavamuodoille. Ne ohjaavat kaavoitusta ja sitä koskevien normien soveltamista. Lisäksi kaavoituksella pyritään edistämään näitä tavoitteita. Ne myös vaikuttavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten taustalla.<sup>32</sup> Oikeuskirjallisuudessa alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden on luonnehdittu sijoittuvan MRL 1 §:n yleisen tavoitesäännöksen ja kaavojen sisältöä koskevien sisältövaatimusten välimaastoon. Sisältövaatimuksissa on enemmänkin kysymys siitä vähimmäistasosta, joka tulee kaavoituksessa ylittää toisin kuin MRL 5 §:n tavoitteissa on kyse siitä, että kaavoituksessa tulee tavoitella huomattavasti vähimmäistason ylittäviä ratkaisuja.<sup>33</sup> Kaavojen sisältövaatimuksista, jotka toteuttavat MRL 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, säädetään erikseen MRL:ssa kunkin kaavamuodon osalta.

Tässä yhteydessä voidaan nostaa vielä esille valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joilla tarkoitetaan valtakunnantasoista suunnittelua, joka on muodoltaan ohjauksenomaista poliittista päätöksentekoa.<sup>34</sup> Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisällöstä säädetään tarkemmin MRL 22 §:ssä, jonka mukaan valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon muun muassa MRL 1 §:n tavoitesäännös sekä 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.<sup>35</sup> Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista alue- ja yhdysrakennetta koskevissa sekä muuta alueiden käyttöä

---

<sup>30</sup> Kuusniemi ym. (päivittyvä). III Ympäristönkäytön suunnittelu > 1. Ympäristönkäytön suunnittelun peruskysymyksiä > Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän tavoitteet > Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Verkkojulkaisu.

<sup>31</sup> Hollo 2009, s. 156

<sup>32</sup> ks. Hollo 2009 s. 157 ja Kuusniemi ym. (päivittyvä). III Ympäristönkäytön suunnittelu > 1. Ympäristönkäytön suunnittelun peruskysymyksiä > Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän tavoitteet > Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Verkkojulkaisu.

<sup>33</sup> Kuusniemi ym. (päivittyvä). III Ympäristönkäytön suunnittelu > 1. Ympäristönkäytön suunnittelun peruskysymyksiä > Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän tavoitteet > Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet. Verkkojulkaisu.

<sup>34</sup> Hollo 2009 s. 158

<sup>35</sup> Kuusniemi ym. (päivittyvä). III Ympäristönkäytön suunnittelu > 2. Ympäristönkäytön suunnittelu valtakunnan tasolla > Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet > Tavoitteiden valmistelu ja hyväksyminen > Perusteet. Verkkojulkaisu.

koskevissa päätöksissä.<sup>36</sup> Lisäksi MRL:n 24 § velvoittaa valtion viranomaisten ottamaan toiminnassaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistämään niiden toteutumista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Alueidenkäyttötavoitteet konkretisoidaan maakuntakaavassa ja tarvittaessa yleiskaavassa. Kaavoitusjärjestelmän ohjausvaikutuksen kautta tavoitteilla on merkitystä aina asemakaavan tasolle saakka.

Arvioitaessa edellä esitettyjen tavoitteiden merkitystä kaavoituksen kannalta lain esitöissä todetaan, että MRL:n 1 §:n tavoitesäännös ohjaa kaavoitustoimen järjestämistä, mutta se ei voi olla yksittäistä kaavaa koskevan päätöksen muutoksenhaun perusteena.<sup>37</sup> Tästä syystä MRL 1 §:n tavoitesäännös ei ole suoraan velvoittava säännös. Sen sijaan sillä on välillinen ja ohjaava vaikutus. MRL:n tavoitesäännökset eivät siis ole luonteeltaan yksittäisen kaavan sisältöä, kaavoitusmenettelyä tai yksittäistä rakennushanketta koskevia oikeudellisia vaatimuksia, eikä niitä siten ole tarkoitettu esimerkiksi yksittäistä kaavaa koskevan muutoksenhaun perustaksi.<sup>38</sup>

On kuitenkin huomattava, että MRL:n yleisillä tavoitesäännöksillä on tulkintavaikuksensa sekä hallinnollisessa päätöksenteossa että oikeudellisessa harkinnassa hallintotuomioistuimissa. Näitä tavoitteita voidaan käyttää osana muutoksenhaun perusteluja. Lisäksi tavoitesäännöksillä on merkitystä esimerkiksi kaavoituksen näkökulmasta kaavojen hyväksymistä koskevassa päätöksenteossa.<sup>39</sup> MRL:n 5§:n alueiden käytön suunnittelutavoitteiden osalta puolestaan ympäristövaliokunnan mietinnössä todettu, että ne ohjaavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten soveltamista yksittäisissä kaavaratkaisuissa.<sup>40</sup> Lisäksi laajemmassa katsannossa, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoitustoimen ulkopuolellakin eli viranomaisen tulisi välttää näiden vastaisia hallintotoimia.<sup>41</sup> Tavoitesäännökset voivat olla merkityksellisiä MRL:n säännösten tulkinnassa suhteessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan.

---

<sup>36</sup> HE 101/1998 vp s. 68

<sup>37</sup> HE 101/1998 vp s. 62

<sup>38</sup> Hallberg ym. 2020 s. 29

<sup>39</sup> Kuusniemi ym. (päivittyvä) III Ympäristönkäytön suunnittelu > 1. Ympäristönkäytön suunnittelun peruskysymyksiä > Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän tavoitteet > Johdanto > Tavoitesäännösten luonne. Verkkojulkaisu.

<sup>40</sup> YmVM 6/1998 vp, 5 §:n kohta

<sup>41</sup> Hollo 2009, s. 159



### 3.2 Kaavoitusjärjestelmän ominaispiirteet

Epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta on keskeistä tarkastella kaavoitusjärjestelmää ja erityisesti asemakaavaa yksityiskohtaisena kaavalajina. Arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuutta kaavoituksen näkökulmasta, keskeistä on selvittää asemakaavassa sallittu kohteen pääkäyttötarkoitus. Yleisesti voidaan todeta, että valtaosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee asemakaava-alueilla, joten tässä yhteydessä on perusteltua rajata tarkastelu vain asemakaavoitukseen. Näin ollen tutkielmassa rajataan maakuntakaavoitus ja yleiskaavoitus yksityiskohtaisen tarkastelun ulkopuolelle. MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta asemakaavan ja rakennusluvan yksityiskohtaisempi tarkastelu on keskeistä, koska rakennuksen käyttötarkoituksen määrittää asemakaava-alueella asemakaava ja voimassa oleva rakennuslupa.

Ennen asemakaavan ja myöhemmin käsiteltävän rakennuslupaa koskevan säätelyn käsittelyä on tehtävä ero kunnan kaavoitusvaltaan liittyvän harkinnan ja rakennusvalvontaviranomaisen rakennuslupaharkinnan välille. Viranomaisen harkintavalta jaetaan perinteisesti oikeusharkintaan eli sidottuun harkintaan ja tarkoituksenmukaisuusharkintaan eli vapaaseen harkintaan. Oikeusharkinnalle on ominaista, että se on sidottu lain soveltamiseen ja siinä on ainakin periaatteessa tarkoitus päätyä vain yhteen lainmukaiseen ratkaisuun. Tarkoituksenmukaisuusharkinnalla tarkoitetaan puolestaan, että viranomaisen voi vapaasti laissa määritellyn harkintavaltansa rajoissa valita julkisen edun kannalta tarkoituksenmukaisimpana pitämänsä ratkaisun.<sup>42</sup> Kaavoitus- ja rakennusoikeudellisessa kontekstissa nämä toisistaan poikkeavat harkinnanlajit ilmenevät kunnan kaavoitusmonopolissa ja myöhemmin tutkielmassa käsiteltävässä rakennuslupaharkinnassa. Kunnan kaavoitusvaltaan kuuluu keskeisesti kaavoitusmonopoli, jolla viitataan kunnalle kuuluvaan harkintavaltaan kaavallisten tavoitteiden asettelussa. Lisäksi kunta päättää kaavoitusmonopolin nojalla suunnittelun tavoitteista ja niiden mitoituksesta.<sup>43</sup> Kunnalla on laaja toimivalta määrittää kaavojen sisällöstä edellyttäen, että kaavoille laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Toisin sanoen kunnan kaavoitusta koskeva päätöksenteko on tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Tätä

---

<sup>42</sup> Mäenpää 2013 s. 499

<sup>43</sup> Hollo 2009 s. 161

vastoin rakennuslupaharkinta on korostuneesti tiukkaa oikeusharkintaa, mikä ilmenee esimerkiksi MRL 135 §:stä, jossa säädetään yksityiskohtaisesti rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueella.

Asemakaavoitus on siis osa kaavoitusjärjestelmää, joka taas muodostaa keskeisen osan maankäytön ohjausjärjestelmästä. Kaavoituksella tarkoitetaan oikeusvaikutteista maankäytön suunnittelua, jonka vuoksi se laaditaan säädettyjä menettelytapoja noudattaen ja oikeusturvanäkökohdat huomioiden.<sup>44</sup> Kaava on oikeudelliselta muodoltaan hallintopäätös, jolla on normin luonne. Sen avulla asetetaan lainsäädäntöä konkreettisemmat vaatimukset maankäytölle tietyille alueille. Kaavalajeista erityisesti asemakaavoitus ja yleiskaavoitus jättävät kunnalle runsaasti harkintavaltaa kaavoitusmonopolin muodossa. Toisin sanoen kunta käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa kaavaratkaisuissaan.<sup>45</sup>

Kaavajärjestelmän keskeisenä ominaispiirteenä voidaan mainita kaavahierarkia. Hierarkisuus näkyy maankäytön suunnittelussa monella tavoin. Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä rakentuu ylhäältä alaspäin niin, että ylimmällä tasolla olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat alemman tasoista suunnittelua. Kaavahierarkialla tarkoitetaan sitä, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan laatimista. Tämä käy konkreettisesti ilmi MRL:n 4 § säännöksestä, joka sisältää alueiden käytön suunnittelujärjestelmän yleisen kuvauksen, jossa on lueteltu lakiin sisältyvät kaavamuodot, joita ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Säännöksen mukaan maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Yleiskaava osoittaa alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa puolestaan osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavalajeja ja asemakaava puolestaan yksityiskohtainen kaavalaji.

Oikeuskirjallisuudessa kaavahierarkiaan on korostettu kuuluvan sen ohjausvaikutus ja väistymisvaikutus. Ohjausvaikutuksella tarkoitetaan sitä, että yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisemman kaavan laatimista. Kaavoitusjärjestelmässä se ilmenee konkreettisesti siten, että maakuntakaava ohjaa kaikkea muuta kaavoitusta ja oikeusvaikutteinen yleiskaava taas asemakaavan laatimista. Väistymisvaikutuksen mukaan,

---

<sup>44</sup> Hollo 2009 s. 160

<sup>45</sup> Hollo 2009 s. 149-150

kun yksityiskohtaisempi kaava valmistuu, yleispiirteisempi kaava väistyy, jonka johdosta aina yksi kaava kerrallaan ohjaa maankäyttöä. Kun yksityiskohtaisempaa kaavaa myöhemmin mahdollisesti muutetaan, väistymään joutunut yleispiirteisempi kaava kuitenkin palaa ohjaamaan kyseisen toisen kaavan muuttamista.<sup>46</sup>

Kaavoituksella on useita eri tehtäviä, joita se toteuttaa. Koko kaavoitusjärjestelmän tehtävänä on ensinnäkin järjestää kattavasti tarpeelliset eri käyttömuodot siten, että syntyy tarkoituksenmukainen ja lain vaatimukset täyttävä kokonaisuus. Kaavoitus toteuttaa tällöin moninaiskäytön periaatetta, jonka mukaan kaavan kohteena olevaa aluetta varten kartoitetaan kaikki kysymykseen tulevat käyttötarpeet, niin inhimilliset asumisen ja toimintojen muodot kuin myös yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristön laatuun kuuluvat tekijät. Lisäksi kaavoituksen tärkeänä tehtävänä voidaan todeta myös olevan maan arvon ylläpito kiinteistöolojen pysyvyyden kautta.<sup>47</sup> Arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan suhdetta kaavan- ja rakennusluvan osoittamaan käyttötarkoitukseen, on pidettävä mielessä kaavoitusjärjestelmän keskeinen perusfunktio eli alueiden käytön järjestäminen siten, että siitä syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

### **3.3 Asemakaava ja sen oikeusvaikutukset**

Seuraavaksi syvennyttään tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin asemakaavaa ja sen oikeusvaikutuksia yksityiskohtaisena kaavalajina. Asemakaavaa voidaan luonnehtia alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittavaksi suunnitelmaksi. Se on ainoa MRL:n yksityiskohtaisen kaavoituksen muoto.<sup>48</sup> MRL:n 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavoitusta koskevassa säännöksessä kuvataan yleisesti asemakaavallisen alueiden käytön suunnittelun tarkoitusta. Lisäksi säännöksessä tuodaan esille eräitä tärkeitä

---

<sup>46</sup> Hollo 2009 s. 162-163

<sup>47</sup> Hollo 2009 s. 160

<sup>48</sup> HE 101/1998 vp s. 78

asemakaavan ohjaustavoitteita. Asemakaavan tarkoituksena on ohjata maankäyttöä ja rakentamista säännöksessä mainittujen ohjaustavoitteiden näkökulmasta.<sup>49</sup>

Asemakaava laaditaan koskemaan tiettyä rajattua aluetta. Sen laatiminen perustuu tiettyä aluetta koskeviin yksityiskohtaisiin selvityksiin, joiden perusteella asemakaavassa voidaan päätyä tonttikohtaisiin kaavamääräyksiin.<sup>50</sup> Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään tarkemmin MRL:n 54 §:ssä. Sisältövaatimukset ovat luonnollisesti yksityiskohtaisemmat kuin maakunta- ja yleiskaavoissa. Säännös edellyttää asemakaavaa laadittaessa luomaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi säännös velvoittaa muun muassa vaalimaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä.

Asemakaavan keskeiset oikeusvaikutukset käyvät ilmi MRL:n 58 §:stä. Säännöksen ensimmäisen momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Lainkohta ilmentää keskeisesti asemakaavan ohjausvaikutusta ja suhdetta rakennusluvan myöntämiseen. Rakentamisrajoitus lienee keskeisin asemakaavan oikeusvaikutus. Mainitun säännöksen toisen momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Kyseinen lainkohta on mielenkiintoinen epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta, sillä epätyypillisen vuokraustoiminnan voidaan joissain olosuhteissa tulkita aiheuttavan haittaa esimerkiksi asumiseen tarkoitetun alueen käytölle. Lisäksi on huomattava, että asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Näin ollen kaiken rakentamisen, toimenpiteiden ja toimintojen on oltava asemakaava-alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Asemakaavaa noudatetaan myönnettäessä rakennuslupia, toimenpidelupia, maisematyölupia ja rakennuksen purkamislupia.<sup>51</sup>

Epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta on keskeistä tarkastella asemakaavoituksen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. MRL 55 §:n 1 momentin mukaan asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue); asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat; ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet

---

<sup>49</sup> HE 101/1998 vp s. 78

<sup>50</sup> Hallberg ym. 2020, s. 344

<sup>51</sup> Kuusniemi ym. (päivittyvä) III Ympäristönkäytön suunnittelu > 5. Asemakaavoitus, tonttijako ja maapolitiikka > Oikeusvaikutukset > Asemakaavan noudattamisvelvollisuus. Verkkojulkaisu.

on aiottu käytettäväksi; rakentamisen määrä; sekä rakennusten sijoitusta sekä tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. MRL 55 §:n 2 momentin mukaan asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät- ja määräykset. MRL 55 §:ssä ja lain esitöissä<sup>52</sup> todetaan asemakaavan käyttötarkoitussääntelyn osalta, että ensinnäkin asemakaavassa alueet osoitetaan joko yksityisiin tai yleisiin käyttötarkoituksiin. Tämän lisäksi alueet osoitetaan yksityiskohtaisesti eri käyttötarkoituksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei kuitenkaan säädetä nimenomaisesti niistä pääkäyttötarkoituksista, joihin alueita voidaan asemakaavassa osoittaa.

Asemakaavamääräykset ja -merkinnät ovat keskeinen osa asemakaavaa. Asemakaavamääräyksistä säädetään tarkemmin MRL 57 §:ssä, jonka 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Keskeistä on, että kaavamääräykset palvelevat ennen kaikkea asemakaavallisia tarkoituksia.<sup>53</sup> Toisin sanoen kaavamääräyksellä ei saa rajoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä tai tuoda alueen käyttöön sellaisia lisätoimintoja, jotka eivät vastaa aluevarauksen luonnetta.<sup>54</sup> Kaavamerkintä on puolestaan asemakaavakartalle tehty merkintä käyttötarkoituksesta ja sen sallimista rakentamismahdollisuuksista tai rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön aiheutuvista rajoituksista. Kaavamerkinnällä voidaan osoittaa esimerkiksi rakennusoikeuden määrä, kerrosluku sekä autopaikkojen sijoitus ja määrä.<sup>55</sup>

Kuten edellä todettiin, MRL:ssa ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä kaavamerkinnöistä. Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä (342/2000) sisältää kattavan luettelon asemakaavamerkinnöistä. Asetuksen 1 §:n mukaan MRL:n nojalla laadittavissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa käytetään kyseisen asetuksen liitteen mukaisia merkintöjä. Tarvittaessa voidaan käyttää muunlaisiakin merkintöjä. Asemakaavamerkintöjä voidaan täsmentää kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksistä voidaan yleisesti todeta, että ne täydentävät ja selventävät aluevarausta ja niiden tulee palvella aluevarauksen pääkäyttötarkoitusta.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> HE 101/1998 vp s. 80

<sup>53</sup> HE 101/1998 vp s. 80

<sup>54</sup> Hallberg ym. 2020 s. 428

<sup>55</sup> Hallberg ym. 2020 s. 423

<sup>56</sup> ks. Hallberg ym. 2020 s. 428-429

Kaavamerkintäoppaasta voidaan havaita, että asumiseen käytetään tyypillisesti seuraavanlaisia kaavamerkintöjä: A = asuinrakennusten korttelialue, AK = asuinkeuhkalojen korttelialue, AP = asuinpienalojen korttelialue, AR = rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AO = erillispientalojen korttelialue. Majoituspalvelut voidaan puolestaan sijoittaa taajama-alueilla esimerkiksi K = liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tai KL = liikerakennusten korttelialueelle.<sup>57</sup> Keskeistä on havaita, että asumiseen ja majoituspalveluihin käytetään erilaisia kaavamerkintöjä. Epätyypillisen vuokraustoiminnalle ei ole olemassa omaa kaavamerkintää, mutta on selvää, että toiminnan voidaan katsoa olevan kaikkein lähimpänä asumista ja majoitustoimintaa. Asumiseen osoitetuilla alueilla kaavan mukainen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja epäselvää on, onko tällaisella korttelialueella sallittua ja missä määrin harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa.

### 3.4 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys myös tärkeä osa maankäytön ohjausjärjestelmän muodostamaa kokonaisuutta. Rakennusjärjestys on toissijainen asemakaavaan nähden. Oikeuskirjallisuudessa on luonnehdittu kunnan rakennusjärjestyksen täydentävän lainsäädäntöä ja kaavojen määräyksiä.<sup>58</sup> MRL 14 §:n 1 momentti velvoittaa jokaisen kunnan laatimaan rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Säännöksen toisen momentin mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Edellytyksenä on kuitenkin, etteivät nämä määräykset saa olla maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen suhteesta kaavoitukseen ja muuhun norminantoon on nimenomaisesti säädetty säännöksen neljännessä momentissa, ettei rakennusjärjestyksen määräyksiä kuitenkaan sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

---

<sup>57</sup> ks. Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, opas 12. 2003 s. 31-33 ja 42-43

<sup>58</sup> Hollo 2009 s. 159

MRL 14 §:n 3 momentissa on esimerkinomaisesti lueteltu seikkoja, joita koskevia määräyksiä rakennusjärjestykseen voidaan ottaa. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Säännöksessä ilmaistu ”muut niihin rinnastettavat paikalliset rakentamista koskevat seikat” voitaisiin tulkita laajentavan rakennusjärjestyksessä sallittavien määräysten alan luettelon ulkopuolellekin. Perustuslakivaliokunta on kuitenkin katsonut lausunnossaan, että luettelo olisi kirjoitettava tyhjentävästi. Tähän peilaten luettelo toimii oikeudellisena arvioinnin pohjana sille, voidaanko rakennusjärjestyksessä antaa määräyksistä jostakin tietystä asiasta.<sup>59</sup>

Rakennusjärjestyksen merkitys epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta on mielenkiintoinen kysymys. Voidaanko rakennusjärjestykseen ottaa epätyypillistä vuokraustoimintaa koskevia määräyksiä? On vaikea nähdä, että kunnan rakennusjärjestykseen voitaisiin ottaa rajoittavia määräyksiä epätyypillisestä vuokraustoiminnasta, sillä se puuttuisi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien perustuslailliseen omaisuudensuojaan. MRL 14 §:n 3 momentin luettelosta rakennusjärjestykseen ottavista määräyksistä voidaan havaita, että rakennusjärjestyksen määräykset koskevat lähinnä fyysistä rakentamista ja maisemallisia seikkoja. Lisäksi kun huomioidaan perustuslakivaliokunnan lausunto, että luettelo olisi kirjoitettava tyhjentävästi, olisi epätarkoituksenmukaista rajoittaa kunnan rakennusjärjestyksessä epätyypillistä vuokraustoimintaa.

Lisäksi keskeistä arvioinnissa on painottaa sitä, ettei rakennusjärjestyksessä voida määrätä toisin kuin laissa on säädetty. Ongelmallista on se, jos epätyypillinen vuokraustoiminta katsotaan edellyttävän MRL 125.5 §:n mukaan rakennuslupaa käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen vuoksi, ei rakennusjärjestyksessä voida esimerkiksi sallia toimintaa. Toiminnan kieltäminen saattaisi muodostua myös MRL 14 §:n 2 momentin mukaan maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuuttomiksi.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> PeVL 38/1998 vp s. 4 ja Hallberg ym. 2020 s. 95

<sup>60</sup> Ks. Jääskeläinen 2020 s. 118

### 3.5 Rakennusluvan sääntely

Edellä on kuvattu kaavoitusjärjestelmän ominaispiirteitä sekä yksityiskohtaisesti kaavalajeista erityisesti asemakaavoitusta. Seuraavaksi on tarkoitus käsitellä rakennusluvan sääntelyä, jolla on keskeinen merkitys arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuutta. Lisäksi käsitellään asemakaavan ja rakennusluvan välistä suhdetta, sillä niitä ei voida tosiasiallisesti erottaa toisistaan MRL:n käyttötarkoitussääntelyn näkökulmasta. Kuten edellä on todettu, rakennuslupaa koskeva viranomaisen harkinta on oikeusharkintaa, jolloin rakennuslupa on myönnettävä MRL:n 135 §:n mukaisten edellytysten täytyessä.

Tarkasteltaessa rakennuslupaa koskevaa sääntelyä, MRL:ssa säädetään muun ohella rakentamisen yleisistä edellytyksistä, teknisistä vaatimuksista, rakennuslupamenettelystä ja -harkinnasta. Tärkeä osa rakentamisen sääntelyä on myös MRL 13 §:n tarkoitettu Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMk), joka täydentää maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevaa sääntelyä. Kokoelma sisältää valtakunnallisia ja yhtenäisiä rakentamista koskevia teknisiä vaatimuksia ja ohjeita. Rakentamismääräyskokoelman määräyksiä on pääsääntöisesti noudatettava uuden rakennuksen rakentamisessa. Määräysten noudattamista kontrolloidaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Lisäksi kokoelman määräyksissä voidaan nimenomaisesti todeta, että niitä on aina noudatettava rakennuksen korjaus- ja muutostöissä. Rakennus- ja toimenpideluvan vaativissa hankkeissa määräysten mukaisuus kontrolloidaan lupaharkinnassa. Voidaan todeta, että rakentamismääräyskokoelman määräysten noudattamisen kontrolloinnissa rakennuslupaharkinnalla on varsin keskeinen merkitys.

Rakennusluvan sääntelyssä keskeisin säännös on MRL 125 §, jossa säädetään rakennusluvasta, joka tarvitaan muun muassa rakennuksen rakentamiseen ja sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Keskeinen rakennuslupaa koskeva lainkohta tämän tutkielman kannalta on MRL 125.5 §, jossa säädetään, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Myös vähittäiskaupan



suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Edellyttääkö epätyypillinen vuokraustoiminta MRL 125.5 §:n mukaisesti rakennuslupaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi? Problematiikassa on kyse ennen kaikkea MRL 125.5 §:n tulkinnasta. Rakennuslupaa edellyttävää käyttötarkoituksen muutosta käsitellään yksityiskohtaisesti omassa luvussaan myöhemmin.

MRL 135 §:ssä säädetään rakennusluvan myöntämisestä asemakaavoitetulla alueella. MRL 135.1§:n 1 kohdassa todetaan asemakaavan suhteesta rakennuslupaan, että rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Toisin sanoen rakennuslupaa ei voida myöntää asemakaavan vastaisesti. Säännöksen voidaan myös ajatella konkretisoivan asemakaavan ohjausvaikutusta suhteessa rakennusluvan myöntämiseen.

### **3.6 Asemakaava ja rakennuslupa rakennuksen käyttötarkoituksen määrittelijänä**

Arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuutta MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta, on keskeistä luoda katsaus asemakaavan ja rakennusluvan merkitykseen rakennuksen käyttötarkoituksen määrittelijänä. Lähtökohtana on, että asemakaava ja rakennuslupa määrittävät yhdessä rakennuksen käyttötarkoituksen. Lisäksi kaavamääräys osoittaa muun muassa tontin pääkäyttötarkoituksen, asuntotarkoitukseen varatun tontin sallittujen asuntojen lukumäärän ja kerrosluvun. Asemakaavassa määrätään alueita asuntoja, liikerakennuksia, yleisiä rakennuksia ja muita vastaavia toimintoja varten, ja näitä eri tarkoituksiin varattuja alueita kutsutaan rakennuskortteleiksi.<sup>61</sup> MRL 78 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue puolestaan jaetaan asemakaavassa tontteihin, jos se on maankäytön kannalta tarpeen. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että käytännössä korttelit jaetaan lähes poikkeuksetta tontteihin, ellei kortteli muodostu vain yhdestä tontista.<sup>62</sup> Tonttijako on asemakaavan maankäyttöön liittyvistä oikeusvaikutuksista keskeisimpiä.

On myös huomattava, että yhden käyttötarkoituksen lisäksi, rakennuksella voi myös olla samanaikaisesti useita eri käyttötarkoituksia. Tästä voidaan mainita esimerkkinä

---

<sup>61</sup> Kasso 2014 s. 127

<sup>62</sup> Kasso 2014 s. 127

kaavamääräys AL, jolla viitataan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja tonttiin. Tällöin hyväksytyt ja rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat samanaikaisesti asuin-, liike- ja toimistotilat.<sup>63</sup> Tätä vastoin edellä todetusta on erotettava tilanne, jossa asuinrakennukseen sallitaan rakennettavaksi pieni määrä liiketiloja asuintilojen lisäksi, minkä perusteella rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu asuin- ja liikerakennukseksi. Tältä osin kaava ja kaavamääräykset ovat ensisijaisia.<sup>64</sup>

Käyttötarkoitussäätely määrittää muun muassa rakentamiselle asetettavat vaatimukset ja määräykset. Eri tarkoituksiin suunnattuihin rakennuksiin tai niiden osiin saattaa kohdistua erilaisia rakennusteknisiä vaatimuksia ja ominaisuuksia. Esimerkkeinä voidaan mainita ilmanvaihtoon liittyvät erilaiset määräykset asuintilojen, toimistotilojen ja hotellien osalta. Rakennuksen tai sen osa muuttaminen käyttöön, jota koskee toisenlaiset vaatimukset, saattaa olla MRL 125.5 §:ssä tarkoitettu olennainen muutos, koska muutoksella on tällöin vaikutusta rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.<sup>65</sup>

Rakennuslupaharkinnassa ja rakennuslupaa myönnettäessä on keskeistä arvioida, että asemakaavaa ja sen määräyksiä noudatetaan.<sup>66</sup> Näin ollen tähän arviointiin voidaan katsoa kuuluvan rakennuksen asemakaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen mukaisuuden arviointi. Myönnetyssä rakennusluvassa vahvistetaan usein myös kohteen käyttötarkoitus. Käyttötarkoituksen määrittäminen rakennusluvassa ei liene kuitenkaan pakollista. Tämä tulee ilmi esimerkiksi hallituksen esityksestä, jossa todetaan, että jos rakennusluvassa ei ole vahvistettu rakennuksen käyttötarkoitusta, käyttötarkoituksen sallittavuuden arvioinnissa annetaan merkitystä rakennuksen aikaisemmalle käytölle.<sup>67</sup>

#### **4. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos epätyypillisen vuokraustoiminnan kontekstissa**

Epätyypillisessä vuokraustoiminnan kontekstissa on usein kyse ilmiöstä, jossa toimintaa harjoitetaan rakennuksessa ja huoneistossa, joiden käyttötarkoitus on asuminen. Tässä yhteydessä on perusteltua kysyä, onko kaavan mukaiselta pääkäyttötarkoitukseltaan

---

<sup>63</sup> Jääskeläinen ym. 2018 s. 568

<sup>64</sup> Jääskeläinen 2020 s. 103

<sup>65</sup> ks. Hallberg ym. 2020 s. 835

<sup>66</sup> HE 101/1998 vp s. 103

<sup>67</sup> HE 101/1998 vp s. 100

asuinikäyttöön tarkoitetulla alueella sijaitsevassa rakennuksessa ja huoneistossa sallittua harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa. Edellyttääkö toiminta käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen MRL 125.5 §:n tarkoitettua rakennuslupaa? Voidaanko epätyypillinen vuokraustoiminta katsoa säännöksessä tarkoitetuksi käyttötarkoituksen olennaiseksi muuttamiseksi? Edellä esitettyä kysymystä on perusteltua arvioida oikeuskäytännön valossa.

Kuten edellä todettiin, MRL 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. MRL:n esitöissä todetaan, että käyttötarkoituksen muutosta tulee verrata myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Edelleen todetaan, että rakennuslupaan verrattavasti käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Esimerkkeinä on mainittu liiketilan muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi.<sup>68</sup>

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden tarpeen arvioinnissa keskeistä on ns. olennaisuusarviointi. Käyttötarkoitussääntelyn muutoksen olennaisuutta on yleensä tarkasteltu alueelle kaavassa sallitun käyttötarkoituksen pohjalta. Olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena on pidetty esimerkiksi korttelin tai sen osan muuttamista kaavamerkintäpäätöksen mukaisesta käyttötarkoituksesta toiseen. Näin ollen esimerkiksi asuinhuoneiston muuttaminen liikehuoneistoksi on olennainen muutos.<sup>69</sup>

Arvioitaessa kysymystä siitä, edellyttääkö epätyypillinen vuokraustoiminta MRL 125.5 perusteella rakennuslupaa, on toimintaa verrattava asemakaavassa sallittuun käyttötarkoitukseen. Mikäli epätyypillinen vuokraustoiminta poikkeaa olennaisesti asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta, lähtökohtaisesti rakennusluvan vaatimisen edellytykset täytyisivät. Käyttötarkoituksen muutoslupaan liittyvää olennaisuusarviointia on tehty KHO:n oikeuskäytännössä, jossa rakennuslupaa edellyttävä käyttötarkoituksen olennainen muutos on kytketty muun muassa harjoitettavan toiminnan tyypillisiin vaikutuksiin.

---

<sup>68</sup> HE 101/1998 vp s. 100

<sup>69</sup> Hallberg ym. 2020 s. 834

#### **4.1 MRL 125.5 § käyttötarkoituksen muutoslupa ja epätyypillinen vuokraustoiminta oikeuskäytännön valossa**

Seuraavaksi käsitellään yksityiskohtaisemmin kolme KHO:n vuosikirjaratkaisua koskien epätyypillistä vuokraustoimintaa sekä lisäksi Turun hallinto-oikeuden aihetta koskevaa ratkaisua. KHO 2014:143 koskee majoitustoiminnan ja asemakaavan mukaisen kohteen pääkäyttötarkoituksen välistä rajanvetoa. Tapaus on merkityksellinen arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuutta MRL 125.5 §:n näkökulmasta. Lisäksi käsitellään KHO 2021:76 ja KHO 2021:77 ratkaisuja, jotka ovat selvemmin paikannettavissa tässä tutkielmassa tarkoitettuun epätyypilliseen vuokraustoimintaan.<sup>70</sup> Turun hallinto-oikeuden ratkaisussa oli kyse kesämökkikiinteistöllä harjoitettavasta epätyypillisestä vuokraustoiminnasta. Turun HaO:n ratkaisu poikkeaa KHO:n ratkaisusta siten, että kyse ei ollut pysyvän asutuksen alueella harjoitettavasta epätyypillisestä vuokraustoiminnasta. Ratkaisu on kuitenkin keskeinen epätyypillisen vuokraustoiminnan ja MRL 125.5 §:n arvioinnissa.

KHO 2014:143

Ratkaisussa KHO 2014:143 oli kyse siitä, voitiinko omakotitalossa harjoitettua majoitustoimintaa pitää asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisena toimintana. Tapauksessa yhtiö harjoitti majoitustoimintaa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueella sijaitsevalla tontilla. Tontille oli sallittua sijoittaa työ- ja palvelutiloja enintään 50 % tontin käytetystä rakennusoikeudesta. Näin ollen erillispientalotontin pääkäyttötarkoitus oli asuminen. KHO:n ratkaistavana oli kysymys siitä, voidaanko kyseisellä kiinteistöllä sen asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen rajoissa harjoittaa liiketoiminnan luonteista majoitustoimintaa.

---

<sup>70</sup> KHO antoi ratkaisujen KHO 76:2021 ja KHO 77:2021 lisäksi viime vuonna ratkaisun KHO 75:2021, joka koski kahden vuoden yhtäjaksoista asumisaikaa ja asunnon myyntivoiton verovapautta. KHO linjasi, että kahden vuoden yhtäjaksoinen asumisaika katkeaa, jos asunnon vuokraa lyhytkestoisesti esimerkiksi lomansa ajaksi. Tällöin asuntoa ei saa myydä verovapaasti. Ratkaisua ei kuitenkaan käsitellä tutkielmassa tarkemmin, mutta sillä voidaan nähdä olevan rajoittavia vaikutuksia oman asunnon lyhytaikaisvuokraukseen.

KHO:n mukaan tapauksessa olennaista oli se, että kysymys oli omakotitaloalueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista. KHO huomautti perusteluissaan rakentamisen käyttötarkoitussääntelyn järjestelmän tarkoituksesta, jossa osoitetaan yhteiskunnan eri toiminnoille sopivat alueet ja joissa ne eivät aiheuta häiriötä muille. Lisäksi järjestelmän tarkoituksena on, että tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella toiminnan tyypilliset vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta.

Toiminnan tyypillisiä vaikutuksia arvioidessaan KHO totesi, ettei se seikka, että kiinteistön käyttö perustuu vuokrasuhteisiin eikä omistusasumiseen, tai että kyse on liiketoiminnasta, sellaisenaan ole ratkaisevaa. Sen sijaan merkitsevää oli se, että kysymys oli omakotitaloalueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, joka on osin loma-asuntokäyttöä. Lisäksi KHO antoi merkitystä sille seikalle, että tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. KHO:n mukaan tämä tarkoitti naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompaa sosiaalista kontrollia. Lisäksi KHO katsoi, että kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista ja näin ollen toiminta oli asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön ei vastannut vaikutuksiltaan KHO:n mukaan kaavassa nimenomaisesti sallittua pienimuotoisen työ- ja palvelutilojen sijoittamista asuntotonteille. Keskeistä ratkaisussa MRL 125.5 §:ssä tarkoitettua käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuusarvioinnissa oli toiminnasta johtuvat tyypilliset vaikutukset.

Kun tarkastellaan yksityiskohtaisemmin KHO 2014:143 ratkaisua, havaitaan, että se ottaa kantaa majoitustoiminnan kaltaiseen toiminnan sallittavuuteen suhteessa asemakaavan mukaiseen pääkäyttötarkoitukseen, joka on tässä tapauksessa omakotiasuminen. KHO perusti arviointinsa toiminnan tyypillisiin vaikutuksiin suhteessa kaavassa sallittuun käyttötarkoitukseen. KHO katsoi, ettei harjoitetun toiminnan siviilioikeudelliselle luonteelle kuten kiinteistön käytön perustuminen vuokrasuhteisiin tai liiketoiminnan harjoittaminen kiinteistöllä, ole sellaisenaan ratkaisevaa merkitystä.<sup>71</sup> Ratkaisusta ei voida tehdä kuitenkaan liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä siitä, ettei toiminnan siviilioikeudelliselle

---

<sup>71</sup> Tätä vastoin Päläs ja Hovila ovat esittäneet, ettei toiminnan siviilioikeudellista luonnetta voi erottaa epätyypillisen vuokraustoiminnan ja MRL 125.5 §:n arvioinnissa. Esimerkiksi rakennusvalvonnassa arvioitavana on toiminnan siviilioikeudellinen luonne asiassa esitetyn näytön perusteella ja arvioinnin kohteena on rajanveto siitä, milloin toiminta on tavanomaista asumista ja milloin majoitustoimintaa. ks. Päläs - Hovila 2020 s. 367-368 ja 373

luonteelle annettaisi merkitystä arvioitaessa MRL 125.5 §:n merkitystä suhteessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan.

KHO:n mukaan toiminta ei ollut kaavassa sallitun käyttötarkoituksen mukaista, sillä kyse oli osin loma-asunto käytöstä, joka on katsottava omakotialueelle epätyypilliseksi. Tapauksessa KHO rinnasti tontilla harjoitetun majoitustoiminnan osin loma-asuntokäyttöön. Tästä voidaan tehdä päätelmä, että KHO katsoo, että asukkaiden pysyvyys alueella on tyypilliseksi katsottava seikka asuinkäyttöön tarkoitettulla alueella. Toiseksi KHO:n perusteli toiminnan kaavan vastaisuuta heikentyneellä sosiaalisella kontrollilla alueen naapuruston näkökulmasta. Argumenttia on pidetty erikoisena<sup>72</sup>, sillä rakennuslupaharkinnassa sosiaalisilla vaikutuksilla ei yleensä ole kovinkaan suurta merkitystä.<sup>73</sup> Jääskeläinen on nostanut esille MRL 5 §:n tavoitesäännöksen, jonka tavoitteena on sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomisen edistäminen. Tätä kautta yksityiskohtaisten kaavojen sosiaaliset vaikutukset voivat muodostua välillisesti lupaharkinnassa huomioon otettavaksi.<sup>74</sup> Nähdäkseni sosiaalinen kontrolli voi myös olla merkityksellistä käyttötarkoitussääntelyn järjestelmän tarkoituksen näkökulmasta eli sen tavoitteen, jonka mukaan yhteiskunnan eri toiminnoille osoitetaan eri alueet, joissa ne eivät aiheuta häiriötä muille. Edellytys sosiaalisesta kontrollista voidaan tätä kautta nähdä edistävän käyttötarkoitussääntelyn perusfunktiota. Jotta sosiaaliselle kontrollille voitaisiin antaa merkitystä, majoittujien tulisi vaihtua tiheästi esimerkiksi viikoittain. Yhden tai kahden kuukauden majoittuminen voitaisiin taas katsoa tavanomaiseksi vaihtuvuudeksi.

KHO 2021:76

Tapauksessa oli kyse tilanteesta, jossa rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiötä kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 huoneiston käyttämisen majoitustiloina. X Oy oli vuokrannut mainitut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Mainitussa kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueella (AK). Kyseessä olevat 11 huoneistoa olivat

---

<sup>72</sup> ks. Jääskeläinen 2020 s. 107 ja Päläs - Hovila 2020 s. 377

<sup>73</sup> Jääskeläinen 2020 s. 107

<sup>74</sup> Jääskeläinen 2020 s. 107

rakennuslupan mukaan asuinhuoneistoja. KHO arvioi, oliko 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta MRL 125.5 §:n rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Toisena kysymyksenä oli, että mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttävän rakennuslupaa, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina.

KHO peilasi tapauksessa harjoitetun toiminnan tyypillisiä vaikutuksia suhteessa myönnettyyn rakennuslupaan ja alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleiseen luonteeseen sekä siihen liittyviin ennakoitavissa oleviin ja oikeutettuihin odotuksiin. KHO myös painotti, ettei MRL:n nojalla tapahtuvassa harkinnassa ole ratkaisevaa se, katsottiinko toiminnan kuuluvan jakamistalouteen tai alustatalouteen kuuluvaksi, vaan olennaista oli nimenomaisesti toiminnan konkreettiset vaikutukset yksittäistapauksessa. Näin ollen MRL 125.5 mukaista käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuutta määritettäessä oli tapauskohtaisesti arvioitava, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Tapauksessa KHO päätyi siihen lopputulokseen, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina. KHO totesi perusteluissaan, että yhtiön vuokraamissa 11 huoneistossa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastannut tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennuslupan mukaista asuinkeuhkaloasumista. Merkitystä annettiin erilaisille majoitustoimintaa indikoiville seikoille: kalustettujen huoneistojen markkinointi sosiaalisessa mediassa sekä yhtiön kotisivuilla, majoituksen lyhytkestoisuus muutamista päivistä viikkoihin, huoneiston luovutusta koskevat check in/check out -ajat, loppusiivouksen kuuluminen hintaan ja asiakkaita palveleva EasyCafe. KHO:n mukaan toiminnassa oli kyse asemakaavan ja rakennuslupan vastaisesti harjoitettavasta majoitustoiminnasta.

Lisäksi KHO totesi, että velvoite rakennuslupan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voidaan kohdistaa samanaikaisesti huoneiston osakkeenomistajana olevalle A:lle sekä huoneiston vuokranneelle ja siellä vuokraustoimintaa harjoittavalle X Oy:lle. Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen

asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. KHO perusteli kantaansa siten, että edellä mainituilla tahoilla on kullakin oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Osakkeenomistaja vastaa osaltaan siitä, että huoneistoa käytetään rakennusluvan ja asemakaavan mukaisesti. KHO:n mukaan osakkeenomistajalla on vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö, joka on asemakaavan ja rakennusluvan vastaista.

KHO 2021:77

Toinen KHO:n hiljattain antama epätyypillistä vuokraustoimintaa koskeva vuosikirjaratkaisu koski asuinpienalojen korttelialueen (AP) kahdella tontilla sijaitsevien rivitalon ja paritalon käyttötarkoituksen asemakaavan ja rakennusluvan mukaisuutta. Tapauksessa A oli pyytännyt kunnan rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kahdella hänen asuinkiinteistönsä rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen toiminnan lopettamiseksi. Kohteena olevat huoneistot olivat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Huoneistoja oli tarjottu toistuvasti vuokralle sekä lyhyt- että pitkäkestoisilla sopimuksilla. Kysymyksessä oli kalustettujen asuntojen vuokraus, johon ei sisältynyt muita palveluja. Ratkaistavana kysymyksenä oli, oliko huoneistoissa harjoitettavaa vuokraustoimintaa pidettävä asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien vastaisena majoitustoiminnan luonteisena toimintana, johon ympäristölautakunnalla on MRL 182 §:n nojalla velvollisuus puuttua. Asiassa rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta katsoi, että huoneistoissa harjoitettua vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.

KHO katsoi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista tapauksessa oli KHO:n mukaan, mitä konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. KHO totesi perusteluissaan, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on



luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää alueelle tyypillisenä eikä se muutoinkaan vastaa vaikutuksiltaan tavanomaista pientaloasumista. KHO ei antanut ratkaisussaan merkitystä sille, harjoitetaanko toimintaa liiketoiminnan muodossa taikka mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisessä vuokrasopimuksessa sovelletaan. KHO myös totesi, että sillä ei ole merkitystä, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoituvista tonteista on myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Turun HAO 25.05.2022 22/0024/1

Edellä käsiteltyihin KHO:n ratkaisuihin pohjautuen voidaan nostaa esille myös Turun hallinto-oikeuden vastikään antama epätyypillistä vuokraustoimintaa koskeva ratkaisu, jossa ammattiyhdistys vuokrasi jäsenilleen kesämökkiä, joka sijaitti rantakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA). Naapurikiinteistön omistaja oli vaatinut rakennusvalvontaviranomaisena toimivaa ympäristölautakuntaa kieltämään harjoitettu toiminta kaavan vastaisena majoitustoimintana. Lautakunta oli päättänyt olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin ja naapurikiinteistön omistaja valitti asiasta hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus totesi, että arvioitaessa rakennuksen asianmukaista käyttöä on tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko toiminnan tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Hallinto-oikeus päätyi ratkaisussaan siihen lopputulokseen, että loma-asunnon vuokraaminen ammattiyhdistyksen jäsenille ei ollut luonteeltaan majoitustoimintaa eikä sitä näin ollen ollut katsottava kaavan ja rakennusluvan vastaiseksi toiminnaksi. Perusteluissaan hallinto-oikeus korosti sitä, että loma-asuntojen käyttöön ei liity tyypillisesti samanlaista pysyvyyttä kuin vakituisten asuntojen käyttöön ja siitä syystä loma-asunnon käyttäjien vaihtuvuus ja käyttöjaksojen lyhytaikaisuus on perusteltua. Lisäksi merkityksellistä oli, että loma-asuntoa ei tarjottu rajoituksettomalle henkilöpiirille eikä vuokrauksen yhteydessä tarjottu oheispalveluja.

## 4.2 Johtopäätöksiä epätyypillistä vuokraustoimintaa koskevasta oikeuskäytännöstä

Edellä esiteltyjä KHO:n vuosikirjaratkaisuja on pidettävä keskeisinä ratkaisuina tarkasteltaessa epätyypillistä vuokraustoimintaa MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta. KHO 2021:76 käsitteli laajamittaista majoitustoiminnaksi katsottavaa vuokraustoimintaa asunto-osakeyhtiössä. KHO 2021:77 puolestaan käsitteli rivi- ja paritalossa sijaitsevien huoneistojen käyttöä epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Ratkaisuja on pidettävä ohjenuorana arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan suhdetta MRL:n käyttötarkoitussäätelyyn. Näillä kahdella uusimmalla KHO:n ratkaisulla voidaan nähdä olevan myös analogisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiöihin. Näitä analogisia vaikutuksia arvioidaan myöhemmin.

Keskeistä edellä käsitellyille ennakkoratkaisuille on, että KHO antoi merkitystä harjoitetun toiminnan tyypillisille vaikutuksille arvioidessaan, onko majoitustoiminnan kaltainen vuokraustoiminta katsottava asemakaavan ja rakennusluvan vastaiseksi. KHO katsoi molemmissa tapauksissa, että toiminnan tyypilliset vaikutukset eivät vastaa myönnettyä rakennuslupaa ja asemakaavan käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Lisäksi KHO painotti ratkaisussaan KHO 2021:77 myös MRL 125.5 §:n olennaisuusarvioinnin edellyttävää tapauskohtaista arviointia.

Edellä kuvattua KHO:n oikeuskäytäntöön perustuvaa MRL 125.5 §:n käyttötarkoituksen muutosta koskevaa olennaisuusarvioinnin tulkintavälinettä on kutsuttu oikeuskirjallisuudessa *epätyypillisyysoopiksi*. Epätyypillisyysooppia on tarjottu tulkinnan apuvälineeksi lyhytaikaisen epätyypillisen vuokraustoiminnan asettamisessa MRL:n käyttötarkoitussäätelyn kontekstiin. Tulkintaopin tavoitteena on hallita uuden jakamistalouteen liittyvän ilmiön eli lyhytaikaisvuokrauksen ja oikeudellisten käsitteellistyksien välistä etäännyntä, sillä voimassa oleva oikeus ei täysin tunnista epätyypillistä vuokraustoimintaa ilmiönä.<sup>75</sup>

Epätyypillisyysoopissa korostetaan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen yleiseen luonteeseen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia käsillä olevassa yksittäistapauksessa.

---

<sup>75</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1270

KHO:n ratkaisukäytännöstä on nähtävissä, että jakamistalouteen liittyvä epätyypillisuusoppi ilmenee ensimmäisen kerran KHO 2014:143 ratkaisussa, jossa käyttötarkoitussääntelyn arviointi kytkettiin toiminnan tosiasiallisiin vaikutuksiin. Ratkaisuissa KHO 2021:76 ja KHO 2021:77 epätyypillisuusoppi on jalostunut siten, että arvioinnin keskiössä on ”vastaako lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä lupaa ja alueen yksityiskohtaisessa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia”. Lisäksi merkitystä on annettava toiminnan konkreettisille vaikutuksille kussakin yksittäistapauksessa.<sup>76</sup> Nähdäkseni tätä oikeuskäytännön perusteella muotoutunutta tulkintaoppia on mahdollista hyödyntää myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen ja epätyypillisen vuokraustoiminnan välisen suhteen arvioinnissa. Tämän kysymyksen tarkempi arviointi rajautuu kuitenkin tämän tutkielman ulkopuolelle.

Kummassakaan ratkaisusta KHO 2021:76 tai KHO 2021:77 ei ole otettu yksityiskohtaisesti kantaa ja eritelty, miten kaavan vastaiseksi ennakoituvat vaikutukset käytännössä eroavat kaavan ja rakennusluvan mukaisista vaikutuksista. Tämän perustelun puuttuminen jättää avoimeksi sen, kuinka suurta poikkeamaa on pidettävä sallittuna liittyen kaavan ja rakennusluvan mukaisten ja kulloinkin kyseessä olevan toiminnan kaavan vastaiseksi ennakoitujen vaikutusten välillä. Näin ollen tulkinnanvaraista on, mitkä ovat käyttötarkoitukseltaan asumiseen tarkoitettujen alueen yleinen luonne ja siihen liittyvät ennakoituvat ja oikeutetut odotukset. Päläs ja Hovila ovat korostaneet toiminnan siviilioikeudellisen luonnetta koskevien argumenttien merkitystä epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuuden arvioinnissa MRL 125.5 §:n kontekstissa.<sup>77</sup> Arvioitaessa kysymystä, miten kaavan vastaiseksi ennakoituvat vaikutukset käytännössä eroavat kaavan ja rakennusluvan mukaisista vaikutuksista, on kyse juuri harjoitetun toiminnan siviilioikeudellisen luonteen arvioinnista. Problematiikassa on kyse osaltaan myös näyttökysymyksistä.

Turun hallinto-oikeuden ratkaisussa oli puolestaan kyse loma-asunnon käytöstä ja lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Ratkaisun perusteluista on tunnistettavissa epätyypillisuusopin käyttäminen tulkinnanapuna MRL 125.5 §:n ja harjoitetun toiminnan sallittavuuden arvioinnissa. Erona hallinto-oikeuden ratkaisussa verrattuna KHO:n

---

<sup>76</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1281

<sup>77</sup> ks. Päläs - Hovila 2020 s. 367-368

vuosikirjaratkaisuihin on se, että vuokraustoimintaa harjoitettiin loma-asuntojen korttelialueella, jossa sallittavaksi katsottu toiminta poikkeaa esimerkiksi asuntokerrostalojen ja asuinpientalojen korttelialueella sallitusta toiminnasta. Hallinto-oikeus painotti perusteluissaan, ettei loma-asuntojen käyttöön tyypillisesti liity samanlaista pysyvyyttä kuin vakituisten asuntojen käyttöön. Perustelusta voidaan johtaa argumentti, että vakituiseen asumiseen tarkoitetuilla korttelialuilla keskeisenä on pidettävä käytön pysyvyyttä arvioidessa harjoitetun toiminnan sallittavuutta MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta. Toisin sanoen epätyypillinen vuokraustoiminta on sallitumpaa loma-asuntojen korttelialueella kuin pysyvän asutuksen korttelialueella.

## **5. Epätyypillinen vuokraustoiminta asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta näkökulmasta**

Seuraavaksi tarkastellaan epätyypillisen vuokraustoimintaa asunto-osakeyhtiöoikeuden näkökulmasta. Julkisessa keskustelussa on ollut viime aikoina esillä epätyypillisestä vuokraustoiminnasta aiheutuneet moninaiset ristiriitatilanteet asunto-osakeyhtiöissä. Epätyypillinen vuokraustoiminta voi aiheuttaa vaikutuksia, joita muut osakkeenomistajat voivat pitää häiriönä. Lisäksi tämän tyyppisestä vuokraustoiminnasta voi aiheutua kustannuksia, jotka lopulta jäävät asunto-osakeyhtiön ja/tai muiden osakkeenomistajien maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiöoikeudellisessa kontekstissa tämän voidaan nähdä olevan ristiriidassa muun muassa osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Tarkoituksena on arvioida asunto-osakeyhtiöiden puuttumiskeinoja epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Kysymykseen vastaamisessa syvennyttään arvioimaan epätyypillistä vuokraustoimintaa AOYL:n mahdollistamien toimintaan puuttumiskeinojen näkökulmasta. Konkreettisia puuttumiskeinoja arvioitaessa käsitellään huoneiston hallintaanottomenettelyä asunto-osakeyhtiön pakkokeinona ja AOYL 8:2.1 §:ssä säädettyjen hallintaanottooperusteiden soveltuvuutta suhteessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Viimeiseksi tarkastellaan asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuutta rajoittaa tai kieltää kokonaan epätyypillinen vuokraustoiminta yhtiöjärjestykseen otettavalla nimenomaisella epätyypillisen vuokraustoiminnan kieltävällä määräyksellä eli vuokrauskiellolla.

Pohjustuksena epätyypillisen vuokraustoiminnan arviointiin asunto-osakeyhtiöoikeuden kontekstissa tarkastellaan seuraavaksi asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkejä, yhtiön päätöksentekoelementtejä sekä asunto-osakeyhtiölain edellyttämää yhtiöjärjestystä. Nämä seikat ovat keskeisiä asunto-osakeyhtiön toiminnan ja rakenteen kannalta. Ne vaikuttavat myös epätyypillisen vuokraustoiminnan arvioinnissa asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta näkökulmasta.

## **5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta**

### **5.1.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä**

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan AOYL 1:1 §:n mukaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muualla laissa toisin säädetä. AOYL 1:2.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on AOYL 1:5.1 §:n mukaisesti huolehtia hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin AOYL:ssa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen.<sup>78</sup>

### **5.1.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä**

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteon ja toiminnan kannalta keskeiset päätöksentekoelementit ovat yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiölaki sisältää yksityiskohtaisempia säännöksiä liittyen näiden toimijoiden tehtäviin ja toimivallan jakautumiseen yhtiössä. Lähtökohtana on, että osakkeenomistajat käyttävät päätöksentekovaltaansa AOYL 6:1.1 §:n mukaan yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle. Yhtiökokous kokoontuu vuosittain varsinaiseen yhtiökokoukseen, jossa on päätettävä AOYL 6:3.2 §:ssä määrättyistä asioista. Lisäksi asunto-osakeyhtiössä voidaan järjestää AOYL 6:4 §:ssä mainituissa tilanteissa ylimääräinen yhtiökokous. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on lain mukaan

---

<sup>78</sup> HE 216/1990 vp s. 13

päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, johdon vastuuvapaudesta, talousarvioista ja yhtiövastikkeesta, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle. Lisäksi on päätettävä hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei AOYL:ssa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta. Yhtiökokouksessa on päätettävä myös muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Lisäksi yhtiökokouksessa on käsiteltävä AOYL 6:6 §:n mukaisesti osakkeenomistajan vaatimuksesta esitetty asia.

Yhtiökokouksen päätökset tehdään pääsääntöisesti AOYL 6:26 §:n mukaan enemmistöpäätösinä. Se tarkoittaa, että yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Tiettyjen asiaryhmien osalta edellytetään kuitenkin AOYL 6:27 §:ssä tarkoitettua määräenemmistöpäätöstä. Tällöin yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi on olemassa tilanteita, joissa vaaditaan tiettyjen tai kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Esimerkkinä tilanteesta, jossa vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus, on epätyypillisen vuokraustoiminnan kieltävän määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen. Vuokrauskieltoa käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen kuuluu hallitukselle ja isännöitsijälle. AOYL 7:1 §:ssä säädetään, että yhtiöllä on oltava hallitus. Lisäksi säädetään, että yhtiöllä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Käytännössä valtaosassa asunto-osakeyhtiöistä on isännöitsijä. Isännöitsijän valinnasta ja valvonnasta vastaa hallitus. Asunto-osakeyhtiölain 7:2.1 §:n mukaan hallituksen tehtävänä on huolehtia muun muassa yhtiön hallinnosta sekä yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Isännöitsijä puolestaan vastaa asunto-osakeyhtiön päivittäisestä toiminnasta.

Asunto-osakeyhtiön päätöksentekojärjestelmä ja yhtiön päätöksentekuelimet ovat merkittävässä roolissa, kun tarkastellaan asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Mahdollisessa huoneiston hallintaanottomenettelyssä tarvitaan hallituksen ja yhtiökokouksen myötävaikutusta. Sama koskee yhtiöjärjestykseen otettavaa vuokrauskieltoa. Kaikessa asunto-osakeyhtiöissä tehtävässä päätöksenteossa on noudatettava asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

## 5.2 Asunto-osakeyhtiölain käyttötarkoitussäätely

### 5.2.1 Yhtiöjärjestys huoneiston käyttötarkoituksen määrittelijänä

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on oltava AOYL 1:13 §:n mukaisesti yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiölaki sisältää tyhjentävän luettelon yhtiöjärjestyksen pakottavista määräyksistä. Yhtiöjärjestyksessä on lain mukaan määritettävä yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus sekä sen jakautuminen eri osakkeisiin. Lisäksi siinä on määritettävä osakkeenomistajan keskeiset oikeudet kuten osakkeiden tuottama oikeus hallita tiettyä huoneistoa sekä velvollisuudet kuten vastikkeen määräytymisen perusteet. Pakollisten määräysten lisäksi yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa vapaaehtoisia määräyksiä. Vapaaehtoisilla määräyksillä voidaan poiketa lain olettasäännöistä tai säännellä seikoista, joista ei ole tarkemmin säännelty asunto-osakeyhtiölaissa. Vapaaehtoiset määräykset eivät saa olla pakottavien määräysten vastaisia.<sup>79</sup>

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen pakollisista määräyksistä on perusteltua nostaa tarkasteluun AOYL 1:13.1 §:n 4 kohdassa mainittu huoneiston käyttötarkoituksen määrittäminen. Käyttötarkoituksen määrittäminen on tarpeen sen selvittämiseksi, mitä rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa koskevia vaatimuksia sovelletaan kuhunkin huoneistoon. Esimerkiksi asuin- ja liikehuoneistojen vaatimukset poikkeavat toisistaan.<sup>80</sup> Lisäksi on mahdollista määrittää huoneiston käyttötarkoitusta yksityiskohtaisemmin yksittäiseen huoneistoon kuuluvien huoneiden käyttötarkoituksesta.<sup>81</sup> Huoneiston käyttötarkoituksen määrittäminen on tärkeää myös edellä esitettyjen asunto-osakeyhtiön kriteerien täyttymisen varmistamiseksi. Käyttötarkoituksen määrittämisellä on myös olennainen merkitys osoittamalla osakkeenomistajille, minkälaisia kustannuksia huoneistojen kunnossapito edellyttää.<sup>82</sup> On olemassa kuitenkin vanhempia asunto-osakeyhtiöitä, joiden yhtiöjärjestyksissä ei ole yksiselitteisesti määritetty huoneiston käyttötarkoitusta. Esimerkiksi ennen vuotta 1992 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä voi puuttua maininta huoneiston käyttötarkoituksesta, mikä voi aiheuttaa ongelmia huoneiston käyttötarkoituksen määrittämisessä. Tällöin käyttötarkoituksen sallittavuutta arvioitaessa

---

<sup>79</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 61

<sup>80</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 64

<sup>81</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 64

<sup>82</sup> Sillanpää - Vahtera 2011 s. 33

merkitystä voidaan antaa yhtiön hyväksymälle tai muuten vakiintuneelle käyttötarkoitukselle.<sup>83</sup>

Yhtiöjärjestyksessä voidaan tyypillisesti todeta huoneiston käyttötarkoituksen olevan esimerkiksi ”asuinhuoneisto” tai ”liikehuoneisto”. Asuinhuoneiston määritelmä on suppeampi kuin liikehuoneiston määritelmä. Liikehuoneiston määritelmä voidaan ymmärtää laajasti, ja tällaisessa käytössä olevassa huoneistoissa voidaan harjoittaa laajasti erilaista yritystoimintaa.<sup>84</sup> Keskeistä on havaita, että asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vaatimukset poikkeavat toisistaan. AOYL:ssa tai lain esitöissä ei ole otettu tarkemmin kantaa kriteereihin, joiden perusteella huoneiston olisi katsottava olevan esimerkiksi ”asuinhuoneisto” tai ”liikehuoneisto”. Rajanvetoa on tehty oikeuskäytännössä. Lisäksi oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tulkinnassa on lähdettävä siitä, että määräyksen mukainen käyttötarkoitus on rajoitettu, eikä käyttötarkoitusta voida tulkinnallisesti laajentaa. Tilanteissa, joissa on useita tulkintavaihtoehtoja, oikeuskäytännössä on pyritty enemmän laajempaan kuin supistavaan tulkintaan, mikä johtuu siitä, että osakkeenomistajan hallintaoikeus huoneistoonsa on tarkoitettu omistusoikeutta muistuttavaksi.<sup>85</sup>

Mikäli huoneistoa käytetään oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaisesti asunto-osakeyhtiöllä on AOYL 8:2.1 §:n 3 kohdan perusteella oikeus ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan. Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan on asunto-osakeyhtiön keskeinen pakkokeino erilaisissa rikkomustilanteissa. Se voidaan nähdä myös keskeisenä yhtiöoikeudellisen käyttötarkoitussääntelyn toteuttamiskeinona. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ottaa huoneisto hallintaan, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta. Säännöksen toisen momentin mukaan osakehuoneistoa ei saa kuitenkaan ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Näin ollen tehtäessä päätöstä huoneiston hallintaanottomenettelyn aloittamisesta, yhtiön hallituksen on suoritettava olennaisuusarviointi rikkomuksen laajuudesta. Hallintaanottomenettelyä asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinona

---

<sup>83</sup> esim. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 64 ja 758

<sup>84</sup> Furuhejm ym. osa 2 2019 s. 304

<sup>85</sup> Hovila – Malo 2019 s. 430



epätyypilliseen vuokraustoimintaan käsitellään tässä tutkielmassa jäljempänä yksityiskohtaisemmin.

Tarkasteltaessa epätyypillistä vuokraustoimintaa AOYL:n käyttötarkoitussääntelyn näkökulmasta, tilanne on tyypillisesti se, että yhtiöjärjestyksen mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistossa harjoitetaan epätyypillistä vuokraustoimintaa. Kysymys on toisin sanoen siitä, onko tämänkaltainen vuokraustoiminta katsottava yhtiöjärjestyksessä tarkoitettua käyttötarkoitusta vastaiseksi. Toinen kysymys on, missä laajuudessa epätyypillistä vuokraustoimintaa voidaan harjoittaa, jos se ei ole kaikissa tilanteissa katsottava yhtiöjärjestyksen vastaiseksi. Voidaanko edellä esitettyä KHO:n oikeuskäytännössä kehittyneitä epätyypillisyysooppia soveltaa analogisesti tilanteeseen, jossa tarkastellaan epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuutta yhtiöoikeudellisen käyttötarkoitussääntelyn näkökulmasta?

### **5.2.2 Yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen suhteesta MRL:n käyttötarkoitussääntelyyn**

On huomattava, että huoneiston yhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen taustalla vaikuttavat asemakaavan ja rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. MRL:n ohjausjärjestelmä, johon kuuluu keskeisesti kunnan kaavoitustoimivalta, sisältää julkisen vallan käyttöä. Tätä vastoin AOYL:n käyttötarkoitussääntely kuuluu yksityisoikeuden sääntelykenttään. Tarkasteltaessa MRL:n ja AOYL:n käyttötarkoitussääntelyä on keskeistä myös tunnistaa niiden välinen kytkentä ja etusija ristiriitatilanteessa.

Käyttötarkoitussääntelyjärjestelmiä tarkasteltaessa, voi käytännössä esiintyä tilanne, jossa yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta koskeva määräys poikkeaa rakennusoikeudellisesta käyttötarkoituksesta.<sup>86</sup> Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus voi olla yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta laajempi taikka joissain tilanteissa myös rajoitetumpi.<sup>87</sup> Lain esitöissä on mainittu esimerkkinä tilanne, jossa huoneiston käyttötarkoitus on mainittu yhtiöjärjestyksessä laajasti, mutta tätä vastoin rakennuslupa-asiakirjoissa suppeammin.<sup>88</sup> Ei ole täysin yksiselitteistä, kumpi käyttötarkoitus saa etusijan: rakennusoikeudellinen vai yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus. Selvää on, että tilanteessa, jossa yhtiöjärjestyksen

---

<sup>86</sup> HE 24/2009 vp s. 108 ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 318-319

<sup>87</sup> Jääskeläinen 2020 s. 115

<sup>88</sup> HE 24/2009 vp s. 108

käyttötarkoitus on rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta suppeampi, ratkaiseva asema on annettava yhtiöjärjestyksen mukaiselle käyttötarkoitukselle. Tässä tilanteessa yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus vastaa rakennusoikeudellista käyttötarkoitusta, vaikkakin se olisikin suppeampi kuin rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kannanottoja rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen ensisijaisuudesta tilanteessa, jossa yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus on ristiriidassa rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen kanssa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia, että asunto-osakeyhtiön on saatettava huoneiston käyttötarkoitus rakennusluvan mukaiseksi tai haettava huoneiston käyttötarkoituksen muutosta, jos yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on laajempi kuin rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus.<sup>89</sup> Toisaalta yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen on esitetty olevan ratkaisevassa asemassa turvauduttaessa huoneiston hallintaanottoon asunto-osakeyhtiöoikeudellisena pakkokeinona. Rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön ei ole katsottu oikeuttavan huoneiston hallintaanottoon.<sup>90</sup>

Mielenkiintoista epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta on se seikka, että asunto-osakeyhtiön pidempiaikainen reagoimattomuus huoneiston yhtiöjärjestyksestä poikkeavaan käyttötarkoitukseen, voi muodostaa yhtiön konkludenttisen eli hiljaisen hyväksynnän. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että konkludenttisella suostumuksella voi olla yksittäistapauksessa merkitystä epätyypillisissä vuokrasuhteissa. Asunto-osakeyhtiön voitaisiin katsoa konkludenttisesti hyväksyneen epätyypillinen vuokraustoiminta esimerkiksi silloin, jos yhtiö ei ole kohtuullisessa ajassa reagoinut yhtiöjärjestyksestä poikkeavaan huoneiston käyttöön.<sup>91</sup> Vasta-argumenttina tähän näkemykseen voidaan esittää, että oikeuskäytännössä useiden vuosienkaan yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön ei ole katsottu muodostavan osakkeenomistajille yhtiöjärjestyksessä määrätystä poikkeavaa oikeutta.<sup>92</sup> Toisin sanoen toimintaa voisi harjoittaa useamman vuoden, jotta toiminnan voisi katsoa saaneen yhtiön hiljaisen hyväksynnän.

---

<sup>89</sup> Ks. Kaila 1995 s. 45-46 ja Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 639

<sup>90</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 758

<sup>91</sup> Hovila - Malo 2019 s. 430

<sup>92</sup> Esim. KKO 2012:88 perusteluineen

## **6. Asunto-osakeyhtiölain puuttumiskeinot epätyypilliseen vuokraustoimintaan**

Asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden tiettyjen edellytysten täytyessä turvautua huoneiston hallintaanottoon yhtiöoikeudellisena pakkokeinona. Käytännössä hallintaanottomekanismi on asunto-osakeyhtiöiden ainoa puuttumiskeino erilaisiin yhtiössä ilmeneviin häiriö- ja rikkomustilanteisiin. Hallintaanottomenettelyä voidaan luonnehtia merkittäväksi puuttumiseksi osakkeenomistajan perustuslain 15 §:n omaisuuden suojaan. Kyse on varsin raskaasta toimenpiteestä, jolla puututaan osakkeenomistajan keskeiseen oikeuteen eli oikeuteen pitää huoneistoa hallinnassaan ja asua huoneistossaan. Arvioitaessa yhtiön mahdollisuuksia puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan, on perusteltua tarkastella kysymystä siitä, voiko asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaan siellä harjoitettavan epätyypillisen vuokraustoiminnan johdosta. Edellä kuvailusta problematiikasta ei ole toistaiseksi olemassa nimenomaista oikeuskäytäntöä. Oikeuskirjallisuudessa on arvioitu huoneiston hallintaanottoa epätyypillisen vuokraustoiminnan perusteella yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön näkökulmasta. Tässä luvussa on kuitenkin tarkoitus laajentaa arviointi koskemaan myös muita hallintaanottoperusteita. Tarkastelussa rajataan arvioinnin kohteeksi AOYL 8:2.1 §:n 2 kohdan osakehuoneiston huono hoito, 3 kohdan yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö, 4 kohdan häiritsevää elämää ja 5 kohdan järjestyssääntöjen vastaisuus. Yksityiskohtaisemman tarkastelun ulkopuolelle voidaan sulkea 1 kohdan eräänäntynyt yhtiövastike hallintaanoton perusteena, sillä se ei ole olennainen peruste epätyypillisen vuokraustoiminnan kontekstissa.

Eri hallintaanottoperusteiden soveltamisesta käytännön tilanteisiin on olemassa runsaasti oikeuskäytäntöä. Analogiatulkinnan avulla on mahdollista muodostaa kannanottoja hallintaanottomenettelyn soveltuvuudesta epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Seuraavaksi käsitellään lyhyesti huoneiston hallintaanottomenettelyn kulkua ja lisäksi arvioidaan, voidaanko sitä analogiatulkinnan avulla soveltaa epätyypilliseen vuokraustoimintaan.

### **6.1 Huoneiston hallintaanottomenettely**

Huoneiston hallintaanoton perusteista säädetään AOYL 8:2.1 §:ssä. Sen mukaan

”Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa eräännyntä yhtiövastiketta tai 3§:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- 5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoajaksi ja kohteena olevat tilat.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kolmen vuoden määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättää aikaisemmasta ajankohdasta.”

Lain esitöissä todetaan, että 8:2.1 §:n haltuunoton edellytykset vastaavat aikaisemmin voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia.<sup>93</sup> Näin ollen tutkielmassa voidaan hyödyntää aikaisemmin voimassa olleen lain esitöitä. Hallintaanottomenettelyllä tarkoitetaan pääpiirteissään sitä, että asunto-osakeyhtiö antaa osakkaalle varoituksen kuten AOYL 8:3.1 §:ssä on säädetty tämän laiminlyötyä velvollisuutensa osakkaana. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut tai muuten luovuttanut huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muun käyttöoikeuden saaneelle. Mikäli osakkeenomistaja ei korjaa menettelyään, hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle päättämään huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Yhtiökokouksessa päätös asiasta tehdään enemmistöpäätöksenä.<sup>94</sup> Yhtiökokoukseen osallistuvilla osakkailla on käytännössä vapaa valta päättää, otetaanko huoneisto yhtiön hallintaan, vaikka aineelliset edellytykset pätevälle hallintaanotolle täytyisivätkin.<sup>95</sup> Toisin sanoen hallintaanotto edellyttää aineellisten edellytysten täyttymisen lisäksi yhtiökokoukseen osallistuvien osakkaiden enemmistön tuen. Huoneiston hallintaanottamisen yleisenä edellytyksenä on se, että hallintaanoton perusteena olevalla menettelyllä on ollut vähäistä suurempi merkitys. Menettelyn merkityksen vähäisyys voidaan arvioida vain tapauskohtaisesti.

---

<sup>93</sup> HE 24/2009 vp s. 167

<sup>94</sup> ks. Furuhejm ym. osa 2 s. 360-361

<sup>95</sup> Kyläkallio – Iiro - Kyläkallio 2003 s. 757

Vähäisyysarvioinnissa on kyse kokonaisarvioinnista, jossa otetaan huomioon sekä vähäistä merkitystä puoltavat että vastaan puhuvat seikat.

Huoneisto voidaan ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden määräajaksi. Yhtiökokouksen päätöksessä on mainittava hallintaanoton peruste, hallintaanoton kesto ja yksilöitävä toimenpiteen kohteena olevat tilat. Tämän jälkeen yhtiö ottaa osakkaan huoneiston hallintaansa määräajaksi, mikäli osakas ei korjaa menettelyään. Mikäli osakas ei moiti yhtiökokouksen asiasta tekemää päätöstä tai moitekanne hylätään, yhtiö voi hakea tuomioistuimesta häätöä huoneiston saamiseksi yhtiön hallintaan. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiö vuokraa huoneiston ulkopuoliselle. Vuokrasta peritään huoneiston yhtiövastike ja muut siihen rinnastettavat maksut ja erotus tilitetään osakkeenomistajalle. Hallintaanottoajan kuluttua osakkeenomistaja saa huoneiston hallinnan takaisin.<sup>96</sup>

Toisinaan voi tulla vastaan tilanne, jossa hallintaanoton perusteena oleva menettely tai rikkomus korjaantuu menettelyn aikana. Laissa ei kuitenkaan ole hallintaanoton keskeyttämistä koskevaa nimenomaista säännöstä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että käytännössä asunto-osakeyhtiön voi olla suositeltavaa luopua hallintaanotosta, jos hallintaanoton perusteena oleva asiantila korjaantuu.<sup>97</sup> Nimenomaista velvollisuutta yhtiöllä ei kuitenkaan hallintaanoton keskeyttämiseen ole.

Lain esitöissä on katsottu, että hallintaan ottaminen voi tulla yleensä kysymykseen myös muun henkilön menettelyn seurauksena. Siinäkin tapauksessa, että osakkeenomistaja on luovuttanut huoneistonsa toisen käyttöön, hän vastaa siitä, että huoneiston käyttö on asianmukaista.<sup>98</sup> Epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta tämä tarkoittaisi sitä, ettei sillä seikalla, että osakkeenomistaja on vuokrannut huoneistonsa ja vuokralainen harjoittaa lyhytkestoista majoitustoimintaa, ole estettä huoneiston hallintaanottosäännösten soveltamiselle. Esimerkiksi edellä käsitelty KHO 2021:76 tapauksessa huoneistojen omistajat olivat luovuttaneet huoneistonsa sellaisen yrityksen käyttöön, joka harjoitti epätyypillistä vuokraustoimintaa. Tapauksessa KHO vahvisti nimenomaisesti osakkeenomistajalla olevan vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston asemakaavan ja rakennusluvan vastainen käyttö. Myös yhtiöoikeudellisessa katsannossa on perusteltua painottaa osakkeenomistajan oikeudellista

---

<sup>96</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 747 ja 753

<sup>97</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 753-754

<sup>98</sup> HE 216/1990 vp s. 60

ja tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa omistamansa huoneiston asianmukaiseen käyttöön. Hallintaanottomenettely on mahdollista kohdistaa osakkeenomistajaan siitä huolimatta, vaikka hän ei itse harjoittaisi hallintaanottoon oikeuttavaa toimintaa ja tällöin hallintaanottomenettely voi tulla arvioitavaksi sellaisissakin tilanteissa, jossa huoneisto on luovutettu epätyypilliseen vuokraustoimintaan esimerkiksi huoneiston vuokralaisen toimesta.

Hallintaanottomenettely on verrattain hidas ja raskas menettely. Arvioitaessa hallintaanottomenettelyn soveltuvuutta epätyypilliseen vuokraustoimintaan on perusteltua huomioida myös perusoikeusnäkökulma. Esimerkiksi KKO on ratkaisun KKO 2019:38 perusteluissaan korostanut, että osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan tarkoittaa merkittävää puuttumista osakkeenomistajan perustuslain 15 §:n mukaiseen omaisuudensuojaan. Tulkinnan välineenä arvioitaessa hallintaanottomenettelyn sallittavuutta ja tarkoituksenmukaisuutta epätyypillisen vuokraustoiminnan yhteydessä voidaan hyödyntää perusoikeusmyönteistä laintulkintaa. Perustuslaillisen omaisuudensuojan vahva kytkentä huoneiston hallintaanottomenettelyyn asettaa osaltaan menettelyn soveltamisen kynnyksen korkealle.

## **6.2 Hallintaanottooperusteiden arviointia suhteessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan**

### **6.2.1 Osakehuoneiston huono hoito**

AOYL 8:2.1 §:n 2 kohdan mukaan osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos sitä hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Haitalta edellytetään tiettyä olennaisuutta. Lähtökohtana osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön kunnossapidon vastuunjaon osalta on AOYL 4:3.1 §, jonka mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan kunnossapidolle asetetaan se vähimmäisvaatimus, ettei huoneiston hoito saa olla niin huonoa, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa.<sup>99</sup> Yhtiö on oikeutettu hallintaanottoon tällä perusteella riippumatta siitä, johtuuko haitta osakkaan viaksi luettavasta syystä vai ei. Näin ollen aiheutunut haitta voi olla myös osakkaan

---

<sup>99</sup> HE 216/1990 vp s. 61

vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen aiheuttamaa.<sup>100</sup> Täten säännös voi tulla arvioitavaksi tilanteessa, jossa huoneisto on luovutettu lyhytaikaiseen epätyypilliseen vuokraustoimintaan.

Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tapaukset, joissa huoneisto olisi otettu hallintaan huonon hoidon vuoksi, ovat harvinaisia.<sup>101</sup> Kysymyksessä on usein haitta, josta aiheutuu yhtiölle taloudellista vahinkoa. Lain esitöissä on mainittu esimerkkinä huoneiston huonosta hoidosta tilanne, jossa osakkeenomistaja jättää ilmoittamatta yhtiölle pesutilojen lattiapäällysteiden huonosta kunnosta ja siitä aiheutuu vesivahinkoja.<sup>102</sup> Muita perusteita huoneiston huonosta hoidosta voivat olla muun muassa rakenteiden rikkominen, sähkölaitteiston hoitamattomuus, kosteuden päästäminen rakenteisiin tai tuuletuksen jatkuva laiminlyönti. Säännöksessä tarkoitettu huoneiston huono hoito voi ilmetä myös sinänsä sallitusta toiminnasta aiheutuvana haittana.<sup>103</sup>

Epätyypillisessä vuokraustoiminnassa asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi lisätä riskiä huoneiston asianmukaisen hoidon laiminlyönnistä. Lisäksi se seikka, että huoneistoa vuokrataan toistuvasti lyhytaikaisesti siten, ettei siellä pysyvästi asu ketään, saattaa olla merkityksellistä lainkohdan soveltamisen kannalta. On kuitenkin huomattava, kuten lain esitöissäkin todetaan, että osakkeenomistajan on tavanomaisella tavalla seurattava vuokralle antamansa tilan kuntoa.<sup>104</sup> Osakehuoneiston huono hoito saattaa siis joissain erityistapauksissa soveltua hallintaanottooperusteeksi epätyypilliseen vuokraustoimintaan, mutta nähdäkseni se ei ole tarkoituksenmukaisin huoneiston hallintaanottooperuste toimintaan puuttumiseksi.

## **6.2.2 Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö**

Tarkasteltaessa lyhytaikaisen epätyypillisen vuokraustoiminnan ja yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisuuden suhdetta, on kyse rajanvedosta, muuttuuko asuinhuoneiston käyttö epätyypillisessä vuokraustoiminnassa oleellisesti muuksi kuin asumiseksi. Arvioinnissa voidaan hyödyntää tuomioistuinten ratkaisukäytäntöä koskien tapauksia, joissa tarkastelun kohteena on ollut oleellisen käyttötarkoituksen vastaisuuden

---

<sup>100</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 757

<sup>101</sup> HE 216/1990 vp s. 61 ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 757

<sup>102</sup> HE 216/1990 vp s. 61

<sup>103</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 757 ja Furuhejm ym. osa 2 2019 s. 373

<sup>104</sup> HE 24/2009 vp s. 96

arviointi huoneiston hallintaanottooperusteena. Oikeuskäytäntöä on pidettävä merkittävänä ohjenuorena arvioitaessa mahdollisuutta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan siellä harjoittavan epätyypillisen vuokraustoiminnan perusteella. Käyttötarkoituksen vastaisuuden arvioinnissa keskeistä on ns. olennaisuusarviointi ja vähäisyysarviointi. Olennaisuusarvioinnilla tarkoitetaan sitä, että huoneiston käytön on oltava olennaisesti yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaista, jotta huoneisto voidaan yhtiön ottaa hallintaan. Vähäisyysarvioinnilla puolestaan viitataan siihen, että rikkomuksella on oltava vähäistä suurempi merkitys. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on katsottu, että joissain tapauksissa hallintaanotto voi estyä yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön tilanteissa, vaikka rikkomus olisi olennaisesti yhtiöjärjestyksen vastainen, mutta sillä ei ole kuitenkaan vähäistä suurempaa merkitystä.<sup>105</sup> Käyttötarkoituksen vastaisuus hallintaanottooperusteena saattaa olla hyvin monitulkintainen erityisesti olennaisuus- ja vähäisyysarvioinnin näkökulmasta.

Hallintaanotto käyttötarkoituksen vastaisuuden perusteella voisi tulla sovellettavaksi, jos asuinhuoneisto on kokonaisuudessaan otettu muuhun käyttöön. Arvioinnissa voidaan kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai siihen, aiheutuuko toiminnasta häiriötä naapureille taikka yhtiölle lisäkustannuksia.<sup>106</sup> Näitä kaikkia arvioinninvälineitä voidaan pitää merkityksellisinä arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan asuinkäytön käyttötarkoituksen vastaisuutta. Toiminnan häiriövaikutuksina ja lisäkustannuksia aiheuttavina seikkoina voidaan tunnistaa esimerkiksi melu, turvallisuuskysymykset sekä lisääntyneet siivous- ja jätehuoltokustannukset.

Oikeuskäytännössä on arvioitu sitä, milloin huoneiston käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti muuksi kuin asuinkäytöksi. Tästä esimerkkinä voidaan mainita vanhempi korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1974 II 10, jossa yhtiöjärjestyksen mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistossa osakkeenomistaja oli asumisensa lisäksi pitänyt hammaslääkärinvastaanottoa. KKO katsoi, että huoneistoa ei käytetty olennaisesti muuhun kuin asumiseen, eikä huoneistoa näin ollen voitu ottaa yhtiön hallintaan. Toisena esimerkkinä voidaan mainita KKO 1992:9 ratkaisu, jossa kunta oli käyttänyt asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoa perhepäivähoitotoimintaan siten, että kaksi perhepäivähoitajaa oli hoitanut arkipäivisin huoneistossa enintään kahdeksaa lasta. Huoneistoa ei katsottu

---

<sup>105</sup> ks. KKO 2019:38 ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 761

<sup>106</sup> HE 216/1990 vp s. 61



tässäkään tapauksessa käytetyn oleellisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen. Perusteluissaan KKO totesi, että toiminnasta on aiheutunut vain vähäistä meluhäiriötä naapureille, mikä ei ole tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin edellytetään vältettävän äänekästä toimintaa.

Edellä mainituista ratkaisuista koskien hammaslääkärin vastaanoton pitämistä ja perhepäivähoitotoiminnan harjoittamista yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistoksi merkityissä huoneistoissa on havaittavissa, että asuinhuoneistoa voidaan kuitenkin säännöllisesti käyttää muuhun kuin asumistarkoitukseen ilman, että se muodostaisi välittömästi perustetta huoneiston hallintaanotolle oleellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön vuoksi. Tapauksista voidaan tunnistaa ns. eri käyttötarkoitusten ajallinen jakautuminen. Oikeuskirjallisuudessa on annettu tukea edellä mainitulle tulkinnalle. On katsottu, että kun huoneistoa käytetään enin osa ajasta käyttötarkoituksen mukaisesti, huoneiston käyttö ei välttämättä ole oleellisesti eri kuin yhtiöjärjestyksessä esitetty käyttötarkoitus.<sup>107</sup> Edellä esitettyyn lisäten, myös MRL:n käyttötarkoitussääntelyn puolella on ehdotettu, että 50 % -säännön ajallista ulottuvuutta, jolla viitataan tilanteeseen, jossa huoneisto on muuttuneen käyttötarkoituksen piirissä vain osan aikaa, esimerkiksi keskimäärin vähemmän kuin puolet käyttöajasta, MRL 125.5 §:n olennaisuuskynnys saattaisi jäädä täyttymättä.<sup>108</sup> Nähdäkseni 50 % -säännön ajallinen ulottuvuus on kelpo arviointiväline AOYL:n ja MRL:n järjestelmien käyttötarkoitussääntelyn arviointiin epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuudessa.

Perhepäivätoiminnan ja hammaslääkärinvastaanoton sallimista koskevat ratkaisut voidaan nähdä osaltaan ilmentävän ajatusta siitä, että tavanomaisesta asuinkäytöstä poikkeava toiminta olisi sallittua, jos huoneistoa käytetään osan aikaa esimerkiksi enintään 50 % ajasta mainittuun käyttötarkoitukseen. Tämä voisi tarkoittaa epätyypillisen vuokraustoiminnan näkökulmasta sitä, että melko usein toistuva huoneistossa harjoitettava epätyypillinen vuokraustoiminta ei vielä merkitsisi olennaisuuskynnyksen ylittymistä. Eri asia on, jos toiminnasta on osoitettavissa kohtuutonta häiriötä naapureille. Tällöin kokonaisarviointissa voitaisiin päätyä lopputulokseen, jossa huoneisto olisi perusteltua ottaa yhtiön hallintaan.

Oikeuskäytännöstä voidaan nostaa esille myös kaksi tuoreempaa korkeimman oikeuden ratkaisua, jotka koskivat huoneiston hallintaanottoa yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisen käytön vuoksi. Ratkaisuja voidaan pitää tulkinnan apuvälineinä arvioitaessa

---

<sup>107</sup> Aunola - Rosén 2013 s. 38-39

<sup>108</sup> Hovilla - Malo 2017 s. 98

epätyypillisen vuokraustoiminnan ja käyttötarkoituksen vastaisen käytön suhdetta. Ratkaisussa KKO 2017:22 oli kyse alle 30-vuotiaasta henkilöstä, joka osti asunnon asunto-osakeyhtiöstä, jossa yhtiöjärjestyksen mukaan saivat asua vain sellaiset henkilöt, jotka olivat täyttäneet 55 vuotta tai sellaiset ruokakunnat, joiden joku jäsen täytti kyseisen ehdon. Yhtiö otti huoneiston hallintaan yhtiöjärjestyksen määräyksen toistuvan laiminlyönnin seurauksena. Asiassa oli myös epäselvää se, oliko alle 30-vuotiaan henkilön asuminen asunto-osakeyhtiössä rakennusluvan vastaista, sillä perusteella, että yhtiön autopaikkojen määrä oli mitoitettu normaalia matalammaksi johtuen yhtiöjärjestyksessä olevasta ikärajavaatimuksesta. Korkein oikeus katsoi, että asuinhuoneistoa on käytetty oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaisesti, koska kyse oli yhtiöjärjestyksen selvästä ja yhtiön toiminta-ajatuksen vastaisen määräyksen vastaisesta menettelystä eikä rikkomuksessa ollut kyse vain vähäisestä merkityksestä.

Kaksi oikeusneuvosta olivat tapauksen lopputuloksesta erimielisiä. Erimielisyys liittyi kysymykseen siitä, oliko yhtiöjärjestyksen rikkomuksella vain vähäinen merkitys. Erimieliset jäsenet perustelivat kantaansa siten, että yhtiöjärjestyksen määräys oli väljä, koska sen mukaan riittävää oli, että yksikin ruokakunnan jäsen on täyttänyt 55 vuotta mahdollistaen esimerkiksi lapsiperheen asumisen huoneistossa. Lisäksi eri mieltä olleet jäsenet korostivat muun muassa, ettei asiassa ole edes väitetty, että kantajien iän vuoksi heidän asumisestaan aiheutuisi muille osakkeenomistajille konkreettista haittaa. KKO:n sekä enemmistön että vähemmistön jääneiden oikeusneuvosten rikkomuksen vähäisyyttä koskevista argumenteista voidaan yleisesti johtaa se päätelmä, että huoneiston hallintaanotto yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaisen menettelyn vuoksi on korostuneen tapauskohtaista tulkintaa.

Mikä merkitys ratkaisulla on arvioinnissa, voidaanko huoneisto ottaa yhtiön hallintaan siellä harjoitettavan epätyypillisen vuokraustoiminnan johdosta? Ratkaisussa yksi merkityksellinen seikka oli hallintaanottomenettelyn vähäisyysarvioinnin soveltaminen tilanteessa, jossa toiminnan katsotaan olevan yhtiöjärjestyksen vastaista. Tapauksessa oli selvää, että yhtiöjärjestyksen huoneiston käyttötarkoitusta koskevaa määräystä oli rikottu oleellisesti, mutta erimielisyyden kohteena oli, onko rikkomuksella ollut vain vähäinen merkitys. Nähdäkseni tämän kysymyksen arviointi on merkityksellinen arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan perusteella tapahtuvaa huoneiston hallintaanoton sallittavuuden arviointia. Vähäistä suurempaa merkitystä tapauksessa puolsivat muun

muassa alle 30-vuotiaan henkilön asuminen kyseisessä kerrostalossa, joka oli kiistatta yhtiöjärjestyksen vastaista. Lisäksi menettely ei ollut vain tilapäistä, vaan jatkuvaa. Vähäisyyttä puoltavina seikkoina KKO mainitsi, ettei asumisesta edes väitetty aiheutuvan häiriötä muille asukkaille. Nähdäkseni, arvioitaessa huoneiston ottamista yhtiön hallintaan epätyypillisen vuokraustoiminnan perusteella hallintaanottooperusteena yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksenvastaisuus, merkitykselliseksi muodostuu nimenomaan vähäisyysarviointi. Epätyypillinen vuokraustoiminnan harjoittaminen asuinhuoneistossa voidaan tulkita useissa tapauksissa oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaiseksi. Tällöin epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittamisen olisi sinänsä yhtiöjärjestyksen vastaista, mutta sillä ei välttämättä katsottaisi olevan vähäistä suurempaa vaikutusta. Nähdäkseni edellä käsitellystä KKO 2017:22 tapauksesta voidaan tehdä johtopäätös, että vähäisyyskynnys voisi ylittyä epätyypillisessä vuokraustoiminnassa esimerkiksi, jos toiminnasta voidaan osoittaa aiheutuvan häiriötä muille asukkaille taikka yhtiölle lisäkustannuksia.

Toisena keskeisenä huomiona KKO 2017:22 tapauksesta voidaan korostaa sitä seikkaa, että kyseessä olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen oli otettu nimenomainen määräys koskien huoneistossa asuvien ikärajavaatimusta. Epätyypillisen vuokraustoiminnan kontekstissa tapausta voitaisiin myös analogisesti verrata tilanteeseen, jossa yhtiöjärjestyksessä olisi nimenomaisesti kielletty epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittaminen. Tällöin huoneiston hallintaanoton soveltuminen olisi selkeämpää kuin tilanteessa, jossa tällaista kieltävää määräystä ei yhtiöjärjestykseen sisälly, ja kyse on puhtaasti asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määrittelystä ja tulkinnasta. Edellä mainitusta ratkaisusta ei voida kuitenkaan tehdä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä arvioitaessa hallintaanottomenettelyä puuttumiskeinona epätyypilliseen vuokraustoimintaan.

Korkein oikeus on lähivuosina antanut myös toisen ennakkoratkaisun koskien hallintaanottomenettelyn sallittavuutta käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella. KKO 2019:38 tapauksessa kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston A käyttötarkoitus oli kokoushuoneisto ja huoneiston I myymälä. Kiinteistöosakeyhtiö oli hakenut vuonna 1984 rakennuslupaa huoneiston A käyttötarkoituksen muuttamiseksi myyntinäyttelytilaksi. Huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana oleva yhdistys oli haetun rakennuslupan mukaisesti yhdistänyt huoneistot yhdeksi tilaksi ja

vuokrannut ne askartelutarvikemyymälälle. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokous päätti ottaa huoneiston A hallintaansa yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön perusteella.

Korkein oikeus katsoi, että huoneistoa A oli käytetty oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä. Kokonaisarvioinnissa korkein oikeus piti kuitenkin rikkomusta vähäisenä ja julisti yhtiökokouksen huoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen pätemättömäksi. Korkein oikeus katsoi, että huoneiston käyttö myymälänä poikkesi olennaisesti yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta eli kokoushuoneistosta. Lisäksi korkein oikeus painotti, että rikkomuksen vähäisyyttä arvioitaessa on otettava huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Vähäisyyttä puolsivat muun muassa se, ettei asiassa ilmennyt huoneiston poikkeavasta käytöstä muille osakkeenomistajille aiheutuneen haittaa taikka yhtiölle lisäkustannuksia. Lisäksi vähäisyyttä puolsi se, että yhtiö oli sietänyt vuosikymmenten ajan huoneiston poikkeavaa käyttöä eli kokoushuoneiston käyttöä myymälänä.

Tapaus osoittaa sen, että rikkomus voi olla vähäinen tiettyjen olosuhteiden vallitessa, vaikka yhtiöjärjestyksen määräystä rikotaankin olennaisesti. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että vahvana oikeusohjeena on, että huoneiston käyttäminen olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusemääräystä merkitsee lähtökohtaisesti sellaista vakavaa rikkomusta, joka oikeuttaa yhtiön ottamaan huoneiston hallintaan.<sup>109</sup> Tässä suhteessa ratkaisua on pidettävä poikkeuksena. Ratkaisussa vähäisyysarvioinnissa on kuitenkin annettu painoarvoa sille, aiheutuuko yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä muille osakkeenomistajille häiriötä tai asunto-osakeyhtiölle lisäkustannuksia. Nähdäkseni epätyypillisessä vuokraustoiminassa huoneiston hallintaanottoa yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella viime kädessä keskeiseksi seikaksi muodostuu nimenomaan se, aiheutuuko arvioinnin kohteena olevasta huoneiston käytöstä muille osakkeenomistajille häiriötä tai yhtiölle lisäkustannuksia.

### **6.2.3 Huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä**

AOYL 8:2.1 §:n 4 kohdassa tarkoitettu osakehuoneistossa vietettävä häiritsevä elämä voi muodostaa mahdollisen huoneiston hallintaanottoperusteen epätyypillisen

---

<sup>109</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 761

vuokraustoiminnan johdosta. Lain sanamuodon mukaisesti edellä mainitussa lainkohdassa on kyse nimenomaisesti huoneistossa vietettävästä häiritsevästä elämästä. Näin ollen yhtiön yhteisissä tiloissa vietetty häiritsevä elämä ei voi tulla arvioitavaksi kyseisen lainkohdan nojalla. Lain esitöissä painotetaan lainkohdan soveltamisen edellyttävän, että kulloinkin arvioitavana oleva toiminta aiheuttaa häiriötä talon muille asukkaille. Lisäedellytyksenä on yleensä myös häirinnän toistuvuus ja tietynlainen paheksuttavuus.<sup>110</sup> Lisäksi häiritsevän elämän tulee olla merkitykseltään vähäistä suurempaa. Tällaisena ei voida pitää sitä, jos häiritsevän elämän havainnointi edellyttää muilta asukkailta aktiivista toimintaa sen havaitsemiseksi.<sup>111</sup>

Käytännössä säännöksessä tarkoitettu häiritsevä elämä asunto-osakeyhtiöissä ilmenee tyypillisesti meluna yöaikaan. Lisäksi on katsottu, että häiriö voi ilmetä myös muiden asukkaiden pelkona, ahdistuksena tai muuna voimakkaana negatiivisena tunteena.<sup>112</sup> Muiden asukkaiden epätyypillisestä vuokraustoiminnasta aiheutuvana negatiivisena tunteena voidaan mainita esimerkiksi vakituiseen asumiseen nähden heikentynyt sosiaalinen kontrolli, johon KHO viittasi ratkaisussaan liittyen epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuuteen asemakaavan ja rakennusluvan kannalta. Kuten edellä on todettu, sosiaalisella kontrollilla ei ole rakennuslupaharkinnan kannalta kovin merkityksellistä. Heikentynyttä sosiaalista kontrollia ja asukkaiden tiheää vaihtuvuutta asunto-osakeyhtiössä voidaan pitää merkityksellisenä argumenttina asunto-osakeyhtiöoikeuden puolella, kun arvioidaan kysymystä siitä, voidaanko häiritsevää elämää soveltaa huoneiston hallintaanottooperusteena epätyypillisen vuokraustoiminnan yhteydessä.

Lain esitöissä on mainittu esimerkki olosuhteen muutoksesta, jossa häiritsevää elämää viettänyt lähtee huoneistosta pois, ja näin hallintaanottooperustekin saattaisi poistua, koska hallintaanotto muodostuisi tarpeettomaksi tai kohtuuttomaksi.<sup>113</sup> Tyypillisesti hallintaanottooperuste poistuu, kun häiriötä aiheuttanut henkilö esimerkiksi muuttaa pois huoneistosta. Samaa soveltamismallia ei voida kuitenkaan soveltaa epätyypilliseen vuokraustoimintaan, sillä majoittajat tyypillisesti vaihtuvat huoneistossa tiheään. On katsottu, että epätyypillistä vuokraustoimintaa ei ole perusteltua arvioida samoista lähtökohdista kuin tavanomaista asumista johtuen sen erityispiirteistä. Yhtenä näkökantana

---

<sup>110</sup> HE 216/1990 vp s. 62

<sup>111</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 742

<sup>112</sup> Aunola, Rosén 2013 s. 41

<sup>113</sup> HE 24/2009 vp s. 166

edellä esitettyyn kysymykseen on esitetty, että muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden asumisrauhan näkökulmasta asukaskohtaisen häiriön sijaan tulisi tarkastella sitä, että aiheutuuko vuokraustoiminnasta toistuvasti ja pitkäaikaisesti häiriötä.<sup>114</sup> Argumentti on perusteltu. Tarkastelua ei ole tarkoituksenmukaista rajata yhteen häiriötä aiheuttavaan majoittajaan tai majoittajien ryhmään. Viime kädessä arviointi kuuluu yleiselle tuomioistuimelle, jos osakkeenomistaja vastustaa huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

#### 6.2.4 Järjestyksen säilyminen yhtiön tiloissa

AOYL 8:2.1 §:n 5 kohdan mukaan asunto-osaakeyhtiöllä on oikeus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan, jos osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Lainkohta ilmentää yleistä periaatetta siitä, että jokaisen asukkaan on otettava huomioon samassa yhtiössä asuvat toiset asukkaat.<sup>115</sup> Merkitystä ei ole sillä, käyttääkö huoneistoa osakkeenomistaja vai tämän vuokralainen.<sup>116</sup> Lain esitöissä säännöksen soveltamisala on rajattu siten, että säännöksen soveltamiseen voisi johtaa vain osakkeenomistajan tai muun huoneistossa asuvan menettely, ei sen sijaan talossa tilapäisesti vierailevan henkilön aiheuttama järjestyksessä rikkomus.<sup>117</sup> Lyhytaikaismajoittajat asunto-osaakeyhtiössä olisi perusteltua rinnastaa tässä kontekstissa vuokralaisiin eikä tilapäisesti vieraileviin henkilöihin.

Kyseinen hallintaanottooperuste ei rajoitu ainoastaan huoneistossa ilmeneviin järjestyshäiriöihin, vaan osakkaiden ja asukkaiden velvollisuus noudattaa yhteisöasumisen edellyttämiä tapoja koskee yhtiön kaikkia tiloja.<sup>118</sup> Järjestyksen säilymisen noudattamatta jättäminen ja edellä käsitelty häiritsevä elämä voidaan ymmärtää joissain määrin päällekkäisiksi käsitteiksi. Erona on se, että häiritsevän elämän tulee tapahtua osakashallinnassa olevassa huoneistossa, kun taas järjestyksen säilymisen rikkomisen osalta menettely voi tapahtua missä tahansa yhtiön tiloissa. AOYL 8:2.1 §:n 5 kohdan tarkoittama tilanne voi toteutua myös ilman, että se täyttää häiritsevän elämän tunnusmerkkejä.<sup>119</sup>

---

<sup>114</sup> Päläs 2020 s. 55

<sup>115</sup> HE 24/1990 vp s. 62

<sup>116</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 762

<sup>117</sup> HE 24/1990 vp s. 62

<sup>118</sup> Aunola - Rosén 2013 s. 43

<sup>119</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 762

AOYL:ssa ei kuitenkaan ole tarkemmin säännelty näitä yhteiselämän sääntöjä, eikä niistä normaalisti ole mainintaa yhtiöjärjestyksessä.<sup>120</sup> Terveyden tai järjestyksen säilymiseen tärkeitä eriasteisia normeja sisältyy esimerkiksi terveydensuojelulakiin (763/1994), järjestyslakiin (612/2003), naapuruussuhdelakiin (26/1920) sekä yhtiössä noudatettaviksi mahdollisesti hyväksytyihin järjestyssääntöihin. Lisäksi säännöksen soveltamiseen vaikuttavia seikkoja voivat olla olosuhteet eri asunto-osakeyhtiöissä ja eri ajanjaksoina yhteiskunnassa vallitsevat käsitykset.<sup>121</sup> On mahdollista, että yhteiskunnassa vallitsevat käsitykset voivat muuttua sallivampaan suuntaan epätyypilliseen vuokraustoimintaan suhtautumisessa ja tällöin toimintaa ei voitaisi herkästi soveltaa perusteena huoneiston hallintaanottomenettelylle.

On kuitenkin huomattava, että huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan järjestyksessä olevan järjestyssäännöksen perusteella ei edellytä, että tietty menettely olisi nimenomaisesti kielletty yhtiön järjestyssäännöissä. Siten esimerkiksi muiden asukkaiden omaisuuden vahingoittaminen, piha-alueen roskaaminen tai yöaikaan tapahtuva metelöinti ovat järjestyksessä olevia rikkomuksia siitä huolimatta, että niistä ei ole mainittu yhtiön järjestyssäännöissä mitään.<sup>122</sup> Näitä seikkoja voidaan toisin sanoen pitää kiistatta järjestyksessä olevina, joiden johdosta asunto-osakeyhtiölle saattaa muodostua hallintaanottoon peruste. Esimerkiksi lyhytaikaismajoittujen roskaaminen tai yöaikaan tapahtuva metelöinti ja häiriköinti yhtiön tiloissa voisivat tulla arvioitavaksi säännöksen tarkoittamana järjestyksen rikkomisena.

### **6.3 Asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöt ja epätyypillinen vuokraustoiminta**

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla erilliset järjestyssäännöt. Järjestyssäännöistä ei ole kuitenkaan nimenomaisia säännöksiä AOYL:ssa eikä muussa lainsäädännössä. Oikeuskirjallisuudessa asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöjen on todettu muodostuvan määräyksistä, joilla pyritään edistämään asukkaiden ja muiden yhtiön tiloja käyttävien henkilöiden viihtyisyyttä, kotirauhaa, terveellisyttä ja turvallisuutta yhtiön rakennuksissa ja kiinteistöllä. Järjestyssääntöjä on pidetty tarpeellisena ennalta ehkäisemään edellä mainittujen arvojen loukkauksia ja erimielisyyksiä, joita yhteiskäytössä olevien tilojen ja osakashallinnassa

---

<sup>120</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 743

<sup>121</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 743

<sup>122</sup> Aunola – Rosén 2013 s. 43

olevien huoneistojen käytöstä saattaa aiheutua. Lisäksi on katsottu, että järjestyssääntöjen laadinnalla ja niiden noudattamisella yhtiökokous saattaa välttyä ryhtymästä huoneiston hallintaanottomenettelyyn.<sup>123</sup> Järjestyssäännöt muodostavat siis yhtiöjärjestyksestä erillisen sääntöjen kokoelman. Niillä voidaan nähdä olevan asunto-osakeyhtiön sisäisiä erimielisyyksiä ennaltaehkäisevä rooli.

Järjestyssääntöjen käyttöönotosta, niiden muuttamisesta taikka kumoamisesta päättää yhtiökokous tavallisesti enemmistöpäätöksellä. Järjestyssäännössä voidaan antaa asukkaille ohjeita ja määräyksiä. Niissä on usein erilaisia määräyksiä yhteisten tilojen ja osakashallinnassa olevien tilojen käytöstä. Yhteistilojen osalta esimerkkinä voidaan mainita määräykset, jotka koskevat piha-alueiden käyttöä, jätteiden viemistä, saunavuoroja, rappukäytävissä kulkemista ja ulko-ovien aukioaikoja. Osakashallinnassa olevien tilojen osalta määräykset voivat koskea muun muassa melua, tärinää, hajua tai muuta sellaista toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee naapureita. Pyhä- ja juhlapyhinä sekä yöaikaan rajoitukset ovat yleensä tiukempia. Järjestyssääntöjen sitovuudesta on todettu, että ne sitovat osakkeenomistajaa vain, jos ne eivät tarpeettomasti rajoita osakkeenomistajan tai muiden talossa olevien elämää. On huomattava, että järjestyssäännöillä ei voida rajoittaa osakkaan oikeutta luovuttaa huoneisto tai sen osa toisen käytettäväksi.<sup>124</sup> Tämä tarkoittaa epätyypillisen vuokraustoiminnan kannalta sitä, että järjestyssäännöissä ei voida rajoittaa tai kieltää osakkaan oikeutta luovuttaa huoneisto tai sen osa toisen käytettäväksi.

Edellä todetusta voidaan kuitenkin havaita, että järjestyssääntöihin on mahdollista sisällyttää laajasti erilaisia määräyksiä koskien sekä osakashallinnassa olevia tiloja että yhtiön yhteisessä käytössä olevia tiloja. Kuten edellä on todettu, järjestyssääntöjen sallittavuuden osalta on kuitenkin huomioitava, että määräyksillä ei saa rajoittaa asukkaiden normaalia asumista. Se, mitä pidetään normaalina asumisena, voi muuttua ajan myötä. Vaikka epätyypillistä vuokraustoimintaa ei ole mahdollista kieltää järjestyssäännöissä, ainakin asunto-osakeyhtiöt voisivat määrittää tarkat ”pelisäännöt”, joita yhtiössä yleisesti noudatetaan. Tällöin järjestyssäännöt koskisivat myös epätyypillistä vuokraustoimintaa. Järjestyssääntöjen vaikuttavuus epätyypilliseen vuokraustoimintaan puuttumiseksi on kuitenkin heikko.

---

<sup>123</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 179

<sup>124</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 181-182



## 6.4 Vuokrauskielto yhtiöjärjestyksessä

Epätyypillistä vuokraustoimintaa koskevien puuttumiskeinojen arvioinnissa on perusteltua nostaa myös esille asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus rajoittaa tai jopa kieltää kokonaan lyhytaikaisvuokraus yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä. AOYL 1:4 §:ssä säädetään osakehuoneiston luovuttamisesta toisen käyttöön. Säännöksen mukaan lähtökohtana on, että osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakkeenomistajan oikeuteen hallita huoneistoa sisältyy keskeisesti oikeus luovuttaa huoneiston käyttöoikeus edelleen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin rajoittaa tätä oikeutta esimerkiksi siten, ettei huoneistoa saa vuokrata. Tällöin puhutaan luovutus- tai vuokrauskiellosta, joka tarkoittaa sitä, ettei huoneiston käyttöoikeutta saa luovuttaa kolmannelle ilman poikkeusta tai luovuttamiseen vaadittavaa yhtiön suostumusta. AOYL:ssa ei ole säädetty rajoituksia yhtiöjärjestyksen sisällölle luovutuskieltojen suhteen. Käyttöoikeuden rajoituksen rikkomisesta voi seurata, että yhtiöllä on oikeus ottaa huoneisto hallintaansa.<sup>125</sup>

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että yhtiöjärjestyksessä voidaan mainita tietyt edellytykset, joilla huoneiston ja/tai sen osan käyttö saadaan luovuttaa, tai siinä voidaan vastaavasti mainita tilanteet, joissa luovuttaminen on kielletty. Lisäksi käyttö tai luovutus voi edellyttää hallituksen tai yhtiökokouksen lupaa. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräyksiä muun muassa siitä, millä edellytyksillä lupa on annettava, millä edellytyksillä lupa on evättävä tai miten pitkäksi aikaa lupa voidaan antaa. Myös koko huoneiston käytön luovutukselle voidaan määrätä eri edellytykset kuin huoneiston osan luovutukselle. Sellainenkin yhtiöjärjestyksen määräys on sallittu, joka kieltää huoneiston luovuttamisen toiselle ilman mitään poikkeuksia.<sup>126</sup> Näin ollen voidaan havaita, että yhtiöjärjestykseen otettava vuokrauskielto on mahdollista muotoilla hyvinkin yksityiskohtaisesti.

Edellä todetusta voidaan tehdä johtopäätös, että yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa kaikkia osakkeenomistajia ja osakehuoneistoja koskeva määräys siitä, että kyseisen asunto-osakeyhtiön osakehuoneistoihin ei saa solmia epätyypillisiä vuokrasuhteita. Epätyypillistä

---

<sup>125</sup> ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019 s. 22-23, Furuholm ym. osa 1 2019 s. 42 ja Hovila – Malo 2017 s. 106-107

<sup>126</sup> Kyläkallio – Irola - Kyläkallio 2003 s. 656

lyhytaikaista vuokrausta silmällä pitäen yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys, jonka mukaan yhtiön asunnoista solmittavien vuokrasopimusten minimipituus on esimerkiksi 3 tai 12 kuukautta. Yhtiöjärjestykseen otettavat edellytykset, joilla voidaan rajoittaa huoneiston luovuttamista, voivat olla esimerkiksi a) kieltä luovuttaa huoneiston käyttöoikeus kolmannelle ilman yhtiön toimitelimen lupaa tai b) kieltä luovuttaa huoneisto henkilölle, joka ei täytä tiettyjä ennalta asetettuja kriteereitä.<sup>127</sup>

Arvioitaessa luovutus- tai vuokrauskiellon ottamista toiminnassa olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, keskeinen tarkastelun kohde on AOYL 6:35.1 §:n 1 kohta, jossa säädetään, että yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava AOYL 6:27 §:ssä tarkoitetun määräänemistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen halutaan ottaa huoneiston hallinta-oikeutta rajoittava määräys, siihen tarvitaan yhtiökokouksessa normaalin yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaadittavan määräänemistön lisäksi suostumus niiltä osakkailta, joiden huoneistoja luovutusrajoitus koskee.<sup>128</sup> Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että oikeus käyttöoikeuden luovuttamiseen kuuluu osana hallintaoikeuteen, jonka vuoksi voidaan puoltaa tulkintaa, että käyttöoikeuden luovutuksen rajoittaminen tai sen kieltäminen vaatisivat niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joita muutos välittömästi koskee.<sup>129</sup> AOYL 6:35 voidaan pitää AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen ilmentymänä. Jos yhtiöjärjestyksellä rajoitettaisiin osakkeenomistajan oikeutta vuokrata tai luovuttaa huoneistoaan ilman hänen suostumustaan, rajoitus muodostuisi osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi.

Markkinaoikeuden ratkaisu MaO 8/17 vahvistaa edellä todettua. Tapauksessa yhtiöjärjestyksen mukaan kaikkien huoneistojen käyttötarkoitus oli asunto, mitä täydennettiin rajoituksella, jonka mukaan huoneistoa ei ole sallittua vuokrata eikä käyttää huoneistohotelli- eikä majoitusliiketoimintaan. Tapauksessa oli arvioitavana, onko yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tullut saada kaikkien osakkeenomistajien suostumus edellä mainitun yhtiöjärjestykseen otetun lisäyksen vuoksi. PRH eväsi yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin, koska muutokseen ei ollut kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yhtiö valitti päätöksestä, sillä perusteella, että kyseessä olisi ollut nykyisen

---

<sup>127</sup> Hovila – Malo 2017 s. 107

<sup>128</sup> Furuhejm ym. osa 1 2019 s. 43

<sup>129</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003 s. 656

yhtiöjärjestyksen selventäminen, johon ei tarvittu kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. markkinaoikeus kuitenkin katsoi, että huoneistohotelli- tai majoitusliiketoiminta saattaisi olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista. Näin ollen yhtiöjärjestyksen muutoksella olisi muutettu hallintaoikeutta, mikä olisi edellyttänyt kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Vuokrauskiellon ottaminen uuden perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen poikkeaa edellä esitetystä tilanteesta, jossa vuokrauskieltoa suunnitellaan toiminnassa olevaan asunto-osakeyhtiöön. Uutta asunto-osakeyhtiötä perustettaessa on laadittava AOYL 1:13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. AOYL 1:13.1 §:ssä lueteltujen yhtiöjärjestyksen pakollisten määräysten lisäksi yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa lukuisia valinnaisia määräyksiä. Esimerkkinä tällaisesta valinnaisesta määräyksestä voi olla määräys, jolla poiketaan AOYL:n oletusmääräyksestä koskien AOYL 1:4 §:n mukaista huoneiston luovuttamista toisen käyttöön.<sup>130</sup> Näin ollen uusiin perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin voidaan ottaa valinnainen määräys, jolla rajoitetaan tai kielletään kokonaan epätyypillinen lyhytaikainen vuokraustoiminta.

Yhtiöjärjestyksen määräykset vuokrauskiellosta tai epätyypillisen vuokraustoiminnan kiellosta ovat suhteellisen harvinaisia. Julkisuudessa on kuitenkin viime aikoina ollut esillä muutamia tapauksia, joissa uuden asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on jo perustamisvaiheessa kirjattu epätyypillisen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kiello. Kyse on ollut uudiskohteista, joita on jopa markkinoitu siten, että epätyypillinen vuokraustoiminta ei ole asunto-osakeyhtiössä sallittu.

#### **6.4.1 Yhtiöjärjestykseen otettavan vuokraus- tai luovutuskiellon muotoilusta**

Lyhytaikaisen vuokraustoimintaa koskevia kieltoja on otettu yhtiöjärjestykseen eri puolilla Suomea, kuten esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Rovaniemellä, joissa erilainen lyhytaikaisvuokraus on yleistynyt. Esimerkkejä on olemassa uudiskohteista, joihin on jo rakentamisvaiheessa otettu lyhytaikaisvuokrauksen kieltävä ehto, joista yhtenä voidaan mainita Asunto Oy Rovaniemen Lainanhelmi, jossa lyhytaikaisvuokraus on kielletty.<sup>131</sup> Toisena esimerkkinä tällaisesta uudiskohteesta on Vantaalle rakentuva kerrostalo, jonka

---

<sup>130</sup> Furuholm ym. osa 1 2019 s. 87

<sup>131</sup> Lapin Kansa 18.10.2019

yhtiöjärjestyksessä lyhytaikaisuokrauksen sallittavuus on sidottu yhtiön hallituksen antamaan kirjalliseen lupaan.<sup>132</sup>

Vuokrauskiellon tarkempaa muotoilua arvioitaessa voidaan vielä nostaa esille kahden turkulaisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräykset, jotka nimenomaisesti kieltävät epätyypillisen vuokraustoiminnan. Esimerkiksi As Oy Kakolan Graniittilinnan yhtiöjärjestykseen on sisällytetty lyhytaikaisen vuokrauksen kieltävä määräys. Kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaan: ”Yhtiön asuinhuoneistoa ei ilman hallituksen etukäteen antamaa lupaa saa käyttää Airbnb -vuokraustoimintaan tai luovuttaa muulla tavoin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin eikä vuokrata tai käyttää tavalla, joka rinnastuu huoneistohotellitoimintaan tai lyhytaikaiseen majoitusliiketoimintaan.”<sup>133</sup> Kyseisessä lyhytaikaisen vuokrauksen kieltävässä määräyksessä toiminnan sallittavuus on kytketty hallituksen etukäteen myöntämään lupaan. Lisäksi määräyksen muotoilusta voidaan havaita, että yhtiöjärjestys kieltää kattavasti kaikenlaisen lyhytaikaisuokrauksen niin ammattimaisen huoneistohotellitoiminnan kuin satunnaisenkin Airbnb -alustan kautta tapahtuvan vuokrauksen. Avoimeksi lyhytaikaisuokrauksen kieltävästä lausekkeesta kuitenkin jää, millä perusteilla yhtiön hallitus voisi antaa luvan tällaisen vuokraustoiminnan harjoittamiseen. Määräyksessä ei ole myöskään määritelty kielletyn lyhytaikaisen vuokrauksen pituutta. Tarkempien kriteerien määrittäminen olisi perusteltua muun muassa asunto-osakeyhtiössä noudatettavan yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta.

Toisena esimerkkinä epätyypillisestä vuokraustoimintaa koskevasta vuokrauskiellosta voidaan mainita Asunto Oy Turun Tervahovi, jonka yhtiöjärjestys sisältää lyhytaikaisuokrauskiellon. Kyseinen asunto-osakeyhtiö on esimerkki asunto-osakeyhtiöstä, jossa lyhytaikaisuokrauskielto on lisätty yhtiöjärjestykseen toiminnassa olevaan yhtiöön kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Asunto Oy Turun Tervahovin yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä, kohdassa *muut määräykset* todetaan: *Huoneiston hallitsemiseen oikeuttavien osakkeiden omistajilla ei ole oikeutta vuokrata huoneistoa yhtiön ulkopuolisille alle kuukauden vuokra-ajaksi. Myöskään huoneiston vuokralainen ei saa jälleenvuokrata huoneistoa alle kuukauden vuokra-ajaksi.*<sup>134</sup> Vuokrauskiellosta voidaan havaita, että se on laajennettu nimenomaisesti koskemaan myös osakkeenomistajien lisäksi huoneiston

---

<sup>132</sup> Helsingin Sanomat 8.7.2020

<sup>133</sup> Yhtiöjärjestys As Oy Kakolan Graniittilinna, Turku

<sup>134</sup> Yhtiöjärjestys: Asunto Oy Turun Tervahovi, Turku

vuokrannutta henkilöä. Lisäksi lausekkeessa on otettu kantaa sallittavan vuokrauksen minimipituuteen. Asunto-osakeyhtiössä sallittu vuokrauksen minimipituus on yksi kuukausi. Näin ollen määräys kieltää tehokkaasti sellaisen epätyypillisen vuokraustoiminnan, jossa asukkaat vaihtuvat tiheästi. Määräys on myös siinä mielessä ankara, että se ei jätä mahdollisuutta edes asunto-osakeyhtiön hallituksen luvalla poiketa määräyksestä.

Yleisesti voidaan todeta, että vuokrauskieltoa koskevaa määräystä ei kuitenkaan saisi muotoilla liian väljästi, jotta tulkinnanvaraisuuksilta vältyttäisiin ja yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaavilta tilanteilta vältyttäisiin. On huomattava, että huoneiston hallintaanottomenettely on jälleen ainoa mekanismi, jolla asunto-osakeyhtiö voi puuttua valinnaisen määräyksen rikkomiseen. Jos huoneisto haluttaisiin ottaa yhtiön hallintaan tällaisen määräyksen rikkomisen johdosta, vuokrauskiellon liian väljä muotoilu saattaisi estää huoneiston hallintaanoton ja tehdä määräyksen tarkoituksen toteuttamisen vaikeaksi.

## **7. Asunto-osakeyhtiön mahdollisuus puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myötävaikutuksella**

Edellä on arvioitu asunto-osakeyhtiölain asunto-osakeyhtiölle mahdollistamia puuttumiskeinoja epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Näiden keinojen lisäksi on mahdollista arvioida kysymystä siitä, onko asunto-osakeyhtiön mahdollista puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myötävaikutuksella. Tyypillisesti tilanne on se, että epäilyistä kaavan ja rakennusluvan vastaisesta toiminnasta, kuten asunto-osakeyhtiössä harjoittavasta epätyypillisestä vuokraustoiminnasta, ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle esimerkiksi alueen naapureiden toimesta.<sup>135</sup> Estettä ei kuitenkaan ole sille, että asunto-osakeyhtiö olisi itse aktiivinen asiassa ja ns. ilmiantaisi itse itsensä rakennusvalvontaan tehtävällä toimenpidepyynnöllä. Tällainen rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävä toimenpidepyyntö

---

<sup>135</sup> ks. näin esimerkiksi ratkaisuisissa KHO 2021:77 ja KHO 2014:143

tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiössä harjoitetaan epätyypillistä vuokraustoimintaa, voitaisiin tehdä esimerkiksi yhtiön hallituksen taholta.

Asunto-osakeyhtiön rakennusvalvontaviranomaiselle tekemä ilmiäntö olisi perusteltua myös siitä näkökulmasta, että velvollisuus hakea rakennuslupaa asunnon käyttötarkoituksen muuttuessa, kuuluu yhtiölle. Rakennuslupaa voidaan hakea vasta, kun asunto-osakeyhtiö on päättänyt hyväksyä käyttötarkoituksen muutoksen. Epätyypillisessä vuokraustoiminnassa tilanne on se, ettei tällaista muutostarvetta ole edes esitetty, mutta tosiasialliset vaikutukset saattavat edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Näin ollen voidaan ajatella, että asunto-osakeyhtiön intressissä on myös tästä näkökulmasta tehdä toimenpidepyyntö rakennusvalvontaviranomaiselle.

Arvioinnin lähtökohdaksi tässä tarkastelussa otetaan tilanne, jossa asuntosijoittaja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ja epätyypillisen vuokraustoiminnanharjoittajana vuokraa samassa asunto-osakeyhtiössä useampaa kuin yhtä huoneistoa ja toiminta voitaisiin katsoa olevan asemakaavan ja rakennusluvan vastaista. Asunto-osakeyhtiö päättäisi tehdä harjoitetun toiminnan johdosta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimenpidepyynnön ja vaatia viranomaista ryhtymään asian edellyttämiin toimenpiteisiin. Tilanteessa vastakkain olisivat tällöin asunto-osakeyhtiö epätyypillistä vuokraustoimintaa vastustavana osapuolena ja toimintaa harjoittava yksittäinen asuntosijoittaja. Kysymystä tarkastellaan kolmen eri tahon näkökulmasta: asunto-osakeyhtiön, toimintaa harjoittavan asuntosijoittajan ja rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta. Tarkastelussa on mahdollista hyödyntää arvioinnin apuvälineenä edellä kuvattua oikeuskirjallisuudessa syntynyttä epätyypillisyyssoppia, joka pohjautuu KHO:n oikeuskäytäntöön. Edellä kuvattu lähestymistapa puuttumiskeinona asunto-osakeyhtiössä harjoitettavaan epätyypilliseen vuokraustoimintaan on jäänyt vähäiselle huomiolle, mistä johtuen kysymystä on mielekästä tarkastella tässä tutkielmassa yksityiskohtaisemmin.

## 7.1 Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua kaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan

Yleisesti voidaan todeta, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen on keskeinen viranomaistaho, jolla on toimivalta puuttua asemakaavan ja rakennusluvan käyttötarkoituksen vastaiseksi katsottavaan toimintaan. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta perustuu MRL:n säännöksiin. MRL 182 §:n nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on toimivalta päätöksellään velvoittaa niskoittelijaa määrääjassa oikaisemaan sen mitä on tehty tai lyöty laimin MRL:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) on säädetty. Rakennusvalvontaviranomaisen laissa säädettyä toimivalta puuttua MRL:n säännösten vastaiseen toimintaan voidaan luonnehtia melko laajaksi. Lisäksi on huomattava, että rakennusvalvontaviranomainen on velvollinen noudattamaan hallintoasian käsittelyssä hallintolakia (2003/434, HL) ja lisäksi noudattamaan päätöksenteossaan pääsääntöisesti oikeusharkintaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:ssä (895/1999, MRA) säädetään tarkemmin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä. Asetuksen mukaan *kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.* Lisäksi esimerkiksi Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeessa koskien asunnossa harjoitettavaa majoitustoimintaa tarkennetaan nimenomaisesti, että rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu valvoa, ettei huoneistoja käytetä rakennusluvan vastaisesti.<sup>136</sup>

Laista voidaan johtaa, että rakennusvalvontaviranomaisella on toimivalta päätöksellään puuttua asunto-osakeyhtiössä harjoitettavaan epätyypilliseen vuokraustoimintaan sakon uhalla. Rakennusvalvontaviranomaisen puuttumisessa epätyypilliseen vuokraustoimintaan

---

<sup>136</sup> ks. Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan majoitustoimintaa koskeva ohje 2020 s. 3 saatavissa: <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>

sille tehdyn ilmoituksen perusteella on tyypillisesti kyse hallintopakon käyttämisestä. Velvoittavan päätöksen tehosteena rakennusvalvontaviranomainen voi käyttää uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa, jotka ovat välillisiä pakkokeinoja. Näiden välillisten pakkokeinojen käyttäminen on sidottu siihen, että jotakin säännöstä tai määräystä rikotaan aktiivisesti taikka velvollisuuksia laiminlyödään. Velvoitepäätöksen tekeminen on viranomaisen harkinnassa, mutta harkinnan tulee olla tasapuolista siten, että samankaltaisissa tilanteissa toimitaan johdonmukaisesti.<sup>137</sup> Ennen varsinaista uhkasakon asettamista, rakennusvalvontaviranomainen yleensä kehottaa oikaisemaan virheen. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin todettu, että rakennuksen luvaton käyttötarkoitus saattaa olla niin räikeää, että viranomainen voi edetä suoraan hallintopakon käyttämiseen ilman erillistä kehotusvaihetta.<sup>138</sup> Epätyypillisessä vuokraustoiminnassa lienee kuitenkin tavallista, että rakennusvalvonta lähettää varsinaisen kehotuksen lopettaa MRL:n vastainen toiminta. Esimerkiksi Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeessa todetaan nimenomaisesti, että seurauksena luvattomasta majoitustoiminnasta toimintaan osallisille lähetään tarvittaessa kehotus lopettaa MRL:n vastainen toiminta. Viimesijaisena keinona rakennusvalvonnan ohjeessa viitataan rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuuteen asettaa velvoite ja sakon uhka luvattoman toiminnan lopettamiseksi määräajassa.<sup>139</sup>

Rakennusvalvontaan tehtävän ilmoituksen perusteella rakennusvalvontaviranomaisen on suoritettava arviointi siitä, onko kyseessä mahdollinen asemakaavan ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen vastainen toiminta ja ryhdyttävä tarvittaessa MRL 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin. Tämän arvioinnin tueksi eri kaupunkien rakennusvalvontaviranomaiset ovat laatineet viime aikoina ohjeita koskien epätyypillistä vuokraustoimintaa.<sup>140</sup> Ohjeiden tarkoituksena on selkiyttää ja yhdenmukaistaa

---

<sup>137</sup> Jääskeläinen ym. 2018 s. 805

<sup>138</sup> Jääskeläinen ym. 2018 s. 806

<sup>139</sup> Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohje 2020. s. 5 Saatavissa:

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>

<sup>140</sup> esim. Helsingin kaupungin asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje 2020. Saatavissa:

<https://www.hel.fi/static/kanslia/elo/majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>, Tampereen kaupungin

Rakennusvalvonnan, ympäristöterveyden ja pelastuslaitoksen ohje koskien Airbnb -tyyppistä

majoitustoimintaa, annettu 1.2.2022. Saatavissa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-luvat-valvonta-ja-tietopalvelu/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta> ja Oulun

rakennusvalvonnan asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje, annettu 20.3.2022. Saatavissa:

<https://www.ouka.fi/documents/486338/16686361/Asunnossa+tapahtuvaa+majoitustoimintaa+koskeva+ohje+-+Oulun+kaupunki.pdf/cbe56098-6fb4-4f1e-867e-f6d10aca00f9>



rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa liittyen siihen, milloin epätyypillinen vuokraustoiminta on katsottava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseksi. Rakennusvalvontaviranomaisten ohjeet ovat luonteeltaan soft law -tyyppisiä normeja eli ne eivät ole suoraan oikeudellisesti velvoittavia.<sup>141</sup>

Eri kaupunkien rakennusvalvontaviranomaisten ohjeita tarkasteltaessa voidaan havaita, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat ottaneet melko tiukan linjan epätyypilliseen vuokraustoimintaan suhtautumisessa.<sup>142</sup> Ohjeissa todetaan nimenomaisesti, että satunnainen oman asunnon vuokraus lyhytaikaisesti esimerkiksi loman ajaksi on sallittua MRL:n käyttötarkoitussääntelyn näkökulmasta. Toisin sanoen kaikkeen muuhun lyhytaikaisuokraukseen voidaan katsoa sisältyvän riski toiminnan katsomisesta ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi. Ohjeissa on lueteltu majoitustoiminnan eri tunnusmerkkejä kuten esimerkiksi: kalustettu huoneisto, majoituksen tarjoaminen ensisijaisesti lyhyeksi ajaksi, huoneiston tarjoaminen välityspalvelun kautta ja majoitushinnan ilmoittaminen vuorokausi- tai viikkokohtaisesti.

## **7.2 Asunto-osakeyhtiön taholta tehtävä toimenpidepyyntö rakennusvalvontaviranomaiselle**

### **7.2.1 Asunto-osakeyhtiö toimenpidepyynnön tekijänä**

Seuraavaksi on tarkoitus arvioida asunto-osakeyhtiön taholta tehtävää toimenpidepyyntöä rakennusvalvontaviranomaiselle puuttumiskeinona yhtiössä harjoitettavaan epätyypilliseen vuokraustoimintaan. Tarkastelussa on hypoteettinen tilanne, jossa asunto-osakeyhtiö päättää vaatia rakennusvalvontaviranomaista puuttumaan yhtiössä harjoitettavaan epätyypilliseen vuokraustoimintaan tilanteessa, jossa yksittäinen asuntosijoittaja vuokraa yhtä tai useampaa kalustettua asuinhuoneistoa huoneistoa samassa asunto-osakeyhtiössä toistuvasti lyhytkestoisilla vuokrasopimuksilla. Kyseinen asunto-osakeyhtiö sijaitsee

---

<sup>141</sup> ks. soft law -käsitteestä esim. Määttä – Paso 2019 s. 26-29

<sup>142</sup> ks. Yle Uutiset 26.7.2022: Oulun rakennusvalvontaviranomainen selvittää Airbnb -vuokrauksen yleisyyttä taloyhtiöille lähetettävien kyselyjen muodossa.

asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Harjoitetun vuokraustoiminnan koetaan aiheuttavan muun muassa häiriötä ja kustannusten lisääntymistä asunto-osakeyhtiölle.

Edellä luonnehdittu asuntosijoittaja-tilanne on melko lähellä KHO 2021:76 käsillä ollut ns. salahotellitapausta erotuksena, että mainitussa salahotellitapauksessa oli kyse 11 asunnon lyhytaikaisvuokrauskäytöstä. Tarkastelu on perusteltua rajata edellä mainittuun asuntosijoittajatilanteeseen siitä syystä, että se asettuu MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta eniten harmaalle alueelle verrattuna laajaan yrityksen harjoittamaan salahotellitoimintaan, joka katsottiin oikeuskäytännössä kielleyksi majoitustoiminnaksi. Tätä vastoin omaa vakituista asuntoaan satunnaisesti vuokraavaan vertaismajoittajan harjoittama epätyypillistä vuokraustoimintaa ei voida lähtökohtaisesti katsoa kaavan ja rakennusluvan vastaiseksi. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen intressi puuttua toimintaan muodostuu sitä korkeammaksi, mitä useammassa asuinhuoneistoissa samassa asunto-osakeyhtiössä harjoitetaan epätyypillistä vuokraustoimintaa.

Rakennusvalvonnalle tehtävä toimenpidepyyntö on luonteeltaan hallintoasia, jonka sisällöstä säädetään hallintolaissa. HL 16 §:ssä todetaan, että viranomaiselle toimitettavasta asiakirjasta on käytävä ilmi muun muassa, mitä asia koskee. Toimenpidepyynnöstä on lisäksi käytävä HL 19 §:n mukaan ilmi vaatimukset ja niiden perusteet. Näin ollen asunto-osakeyhtiön harkitessa toimenpidepyynnön tekemistä rakennusvalvontaviranomaiselle, sen tulee toimittaa yksilöity ja perusteltu vaatimus toimivaltaiselle viranomaiselle. Käytännössä asunto-osakeyhtiön tulee vaatimuksessaan osoittaa ne perusteet, joilla se katsoo yhtiössä harjoitettavan epätyypillisen vuokraustoiminnan olevan rakennusluvan vastaista.

Arvioitaessa asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta puuttua epätyypilliseen vuokraustoimintaan rakennusvalvontaan tehtävällä toimenpidepyynnöllä, on perusteltua käsitellä yksityiskohtaisesti niitä seikkoja, johon asunto-osakeyhtiön tulisi rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävässä toimenpidepyynnössä vedota. Oikeuskirjallisuudessa käytetystä ja KHO:n ratkaisukäytännöstä syntyneitä ns. epätyypillisyysooppia voidaan käyttää hyödyksi määriteltäessä niitä seikkoja, joihin asunto-osakeyhtiön tulisi toimenpidepyynnössä vedota. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että epätyypillisyysoopin tulisi ohjata hallintotuomioistuinten ja rakennusvalvontaviranomaisten

harkintaa.<sup>143</sup> Tällä perusteella asunto-osakeyhtiön tulisi vedota seikkoihin, jotka osoittavat harjoitetun toiminnan tyypillisten vaikutusten olevan ristiriidassa rakennusluvan ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen yleisen luonteen ja siihen liittyvien ennakoitujen ja oikeutettujen odotusten kanssa. Toiseksi epätyypillisyyssoppiin vedoten asunto-osakeyhtiön tulisi vedota harjoitetun toiminnan konkreettisiin vaikutuksiin kyseisessä tilanteessa.

Epätyypillisyyssoppiin tukeutuen asunto-osakeyhtiön tulisi vedota seikkoihin, jotka osoittavat asuntosijoittajan harjoittaman epätyypillisen vuokraustoiminnan tyypillisten vaikutusten poikkeavan rakennusluvan ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen eli asumisen yleisestä luonteesta. Asumisen voidaan olettaa merkitsevän tiettyjä vaikutuksia, joista epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittaminen poikkeaa. Merkityksellisiä ovat seikat, jotka indikoivat harjoitetun toiminnan majoituspalveluluonnetta ja tätä kautta kaavan ja rakennusluvan vastaisuutta. Tukena on mahdollista käyttää eri kaupunkien rakennusvalvontaviranomaisten laatimia ohjeita, joissa on lueteltu majoitustoiminnan tunnusmerkkejä.

Asunto-osakeyhtiön tulisi vedota vaatimuksensa tueksi ja esittää selvitystä harjoitetun toiminnan laadusta ja laajuudesta. Tilanteessa, jossa asuntosijoittaja harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa useammassa huoneistossa, on keskeistä vedota toiminnan laajamittaisuuteen ja asukkaiden tiheään vaihtuvuuteen sekä niistä aiheutuviin häiriöihin ja heikentyneeseen sosiaaliseen kontrolliin.<sup>144</sup> Tämän lisäksi perusteluissa on syytä korostaa harjoitetun toiminnan lisäämää riskillisyyttä kiinteistöllä.

---

<sup>143</sup> ks. Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1270

<sup>144</sup> KHO antoi merkitystä ratkaisussa KHO 2014:143 heikentyneelle sosiaaliselle kontrollille majoitustoiminnan harjoittamisessa erillispientaloalueella. Heikentynyt sosiaalinen kontrolli on merkityksellinen myös asuinkerrostalojen korttelialueella.

### **7.2.2 Rakennusvalvontaviranomaiselle tehdyn toimenpidepyynnön tarkastelu asuntosijoittajan näkökulmasta**

Kun rakennusvalvonta on vastaanottanut asunto-osakeyhtiön laatiman toimenpidepyynnön, se lähettää HL 32 §:ssä tarkoitetun selvityspyynnön epätyypillistä vuokraustoimintaa harjoittavalle taholle eli tässä tapauksessa asuntosijoittajalle. Lain mukaan selvityspyynnössä on yksilöitävä, mistä erityisistä seikoista selvitystä on esitettävä. Asuntosijoittajan näkökulmasta keskeistä on esittää selvitystä niistä seikoista, jotka puoltavat toiminnan olevan tavanomaista asunnonvuokrausta, joka ei poikkea tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen luonteesta eli asumisesta. Pelkästään se, että kohteet ovat kalustettuja taikka se, että asukkaat vaihtuvat tiheään eivät yksinään merkitse sitä, että toiminta poikkeaisi asemakaavan ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen tyypillisistä vaikutuksista siten, että toiminta olisi kaavan ja rakennusluvan vastaista.

Asuntosijoittajan asemaa asiassa on perusteltua tarkastella myös sopimusvapauden ja perustuslaillisen omaisuudensuojan näkökulmasta. Sopimusvapauden kuuluu yksittäisen osakkeenomistajan oikeus vapaasti solmia vuokrasopimus toisen henkilön kanssa. Mikäli asuntosijoittajan harjoittama epätyypillinen vuokraustoiminta katsottaisiin kaavan ja rakennusluvan vastaiseksi, se tarkoittaisi merkittävää puuttumista sopimusvapauden periaatteeseen.

Lisäksi asuntosijoittajan näkökulmasta voidaan todeta, ettei hänen omistamien huoneistojen käyttöä voida rajoittaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta, sillä se olisi ristiriidassa perustuslain (731/1999, PL) 15 §:n omaisuudensuojan kanssa. Säännöksen mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perustuslailliseen omaisuudensuojaan kuuluu asuntosijoittajan oikeus käyttää omaisuuttaan hyväkseen parhaaksi katsomallaan tavalla. Asuntosijoittajan näkökulmasta merkityksellisenä voidaan tunnistaa MRL:n käyttötarkoitussäätelyn ja omaisuudensuojan välinen kytkentä. Päätös, jossa toiminta vaadittaisiin lopettamaan, olisi ristiriidassa omaisuudensuojan kanssa. Lisäksi oikeuskirjallisuudessa on todettu MRL:n

käyttötarkoitussäätelyn ja omaisuudensuojan suhteesta, että rakennusoikeuden kohdalla voidaan erotella huoneistojen osalta faktinen käyttömahdollisuus ja taloudellinen arvo. Jos toiminta katsottaisiin MRL:n käyttötarkoitussäätelyn vastaiseksi, heikentäisi se muun muassa huoneistojen sisältämää taloudellista arvoa, jonka voidaan katsoa muodostuvan muun ohella asunnon vuokraamismahdollisuuksista.<sup>145</sup> Viranomaisen puuttuminen yksittäisen asutosijoittajan toimintaan on ristiriidassa omaisuudensuojan kanssa ja se on omiaan heikentämään omaisuuden vuokraamismahdollisuuksia ja sitä kautta sen taloudellista arvoa.

### **7.2.3 Miten rakennusvalvontaviranomaisen tulisi suhtautua tilanteeseen?**

Rakennusvalvontaviranomaiset ympäri maan ovat uuden edessä, mitä tulee epätyypilliseen vuokraustoimintaan ja MRL 125.5 §:n välisen suhteen arviointiin. Ilmiötä on kutsuttu rakennusvalvontaviranomaisen valvontaharkinnan muutokseksi, jolla tarkoitetaan sitä, että MRL 125.5 §:n tulkinta kytkeytyy voimassa olevaan yksityiskohtaiseen kaavoitukseen, tilanneherkkään yksittäistapauksen tunnusmerkistöön ja uusiin taloudellisiin ilmiöihin.<sup>146</sup> Tämä valvontakohteen muutos aiheuttaa sen, ettei rakennusvalvontaviranomaisille ei ole vielä muodostunut vakiintunutta linjaa epätyypilliseen vuokraustoimintaan suhtautumisessa.

Rakennusvalvontaviranomaisella on laissa säädetty selvittämisvelvollisuus asiassa, jossa sille on tehty toimenpidepyyntö asunto-osakeyhtiössä harjoitettavasta epätyypillisestä vuokraustoiminnasta. Selvittämisvelvollisuudesta on säädetty HL 31 §:ssä, jonka mukaan viranomaisen tulee huolehtia asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Rakennusvalvontaviranomaisen asiassa tekemä arviointi on tapauskohtaista harkintaa. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee konkreettisesti hankkia selvitystä asutosijoittajan asunto-osakeyhtiössä harjoittamasta toiminnasta ja sen laajuudesta. Jossain määrin epäselvää on se, kuinka laaja selonottovelvollisuus rakennusvalvontaviranomaisella voidaan katsoa tällaisessa tilanteessa olevan. Esimerkiksi KHO 2021:76 tapauksessa riittäväksi on katsottu rakennuslupatietoihin perehtyminen, selvitysten hankkiminen asianosaisilta ja internetin mainontatietojen hankkiminen. On kuitenkin katsottu, että pelkkä kohdetta

---

<sup>145</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1284 ja Häkkänen 2016 s. 61-69

<sup>146</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1287

koskeva lyhytaikaisvuokrausta koskeva markkinointi ei tosiasiallisesti tarkoita, että kohde olisi jatkuvasti lyhytaikaisvuokrauksessa.<sup>147</sup>

KHO vahvisti vuosikirjaratkaisussaan KHO 2021:76, että rakennusvalvontaviranomainen oli voinut velvoittaa toiminnan harjoittajana olleen osakeyhtiön lopettamaan asunto-osakeyhtiössä 11 kalustetun huoneiston käyttö majoitustiloina. Ratkaisu vahvistaa sitä näkemystä, että rakennusvalvontaviranomainen voi katsoa epätyypillisen vuokraustoiminnan kaavan ja rakennusluvan vastaiseksi ainakin silloin, kun kyse on asuntosijoittajan useamman asuinhuoneiston käytöstä majoitustilana.

Edelleen voidaan todeta, että käytännössä rakennusvalvontaviranomaisen on harkittava, mitä konkreettisia vaikutuksia toiminnalla on käsillä olevassa yksittäistapauksessa. Oikeuskäytännön ja epätyypillisuusopin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tulee arvioida vastaako toiminnan tyypilliset vaikutukset sekä myönnettyä rakennuslupaa että alueelle kaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Kun KHO:n oikeuskäytännöstä ei tarkemmin ilmene, mitä kaavan käyttötarkoituksen yleisellä luonteella ja siihen liittyvillä ennakoitavilla ja oikeutetuilla odotuksilla tarkoitetaan, jää tarkempi arviointi siten rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi. Arviointiin sisältyy edelleen riski erilaisten tulkintojen tekemisestä eri kaupunkien rakennusvalvontaviranomaisten välillä.

Rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa mutkistaa asuntosijoittajan näkökulmasta omaisuuden suojan suhde MRL:n käyttötarkoitussäätelyyn. Tässä kohtaa on huomattava, että perustuslaillinen omaisuudensuoja luo hallintopäätösten tekijöille korostuneen perusteluvollisuuden ja vaatimuksen huolellisesta tapauksen tunnusmerkistön selvittämisestä.<sup>148</sup> Tässä tapauksessa rakennusvalvontaviranomaisen on tunnistettava omaisuudensuojanäkökulma ja huolehdittava tosiasioiden riittävästä selvittämisestä. Omaisuudensuojan ei pitäisi kuitenkaan estää toiminnan katsomista asemakaavan ja rakennusluvan vastaiseksi, etenkin jos kyse on useamman kuin yhden kalustetun

---

<sup>147</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1288

<sup>148</sup> Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1284

asuinhuoneiston vuokraamisesta toistuvasti lyhytkestoisilla sopimuksilla ja toiminta vastaa enemmän majoitustoimintaa kuin asumista.

Tapauksessa rakennusvalvontaviranomaisen tulisi hankkia riittävä selvitys asuntosijoittajan harjoittaman toiminnan luonteesta. Käytännössä, jos tapauksessa voidaan osoittaa toiminnan majoituspalveluluonne riittävällä tavalla esimerkiksi kohteita koskevien markkinointitietojen avulla ja esimerkiksi siten, ettei kohteissa ei pysyvästi asu ketään, tulisi useamman majoitustoimintaa indikoivan seikan toteutuminen samanaikaisesti nähdäkseni olla riittävä selvitys siitä, että kohteiden käyttö ei vastaa kaavassa sallitun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja siihen liittyviä ennakoitavia ja oikeutettuja odotuksia. Katson, että tämä korostuu etenkin asuntosijoittajan tilanteessa, jossa kohteita on useampi.

## 8. Johtopäätökset

Epätyypillinen vuokraustoiminta aiheuttaa tulkintaongelmia niin kaavoitus- ja rakentamisoikeuden puolella kuin asunto-osakeyhtiöoikeudenkin puolella. Epätyypillisellä vuokraustoiminnalla tarkoitetaan tyypillisesti erilaisten varaussivustojen kautta tapahtuvaa lyhytaikaista, usein kalustetun, asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan asunnon tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen käyttöoikeuden luovutusta lyhyeksi ajanjaksoksi edelleen.<sup>149</sup> Ilmiö on erotettava laissa majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa tarkoitetusta ammattimaisesta majoitustoiminnasta sekä tavanomaisesta asunnon vuokrauksesta. Oikeuskirjallisuudessa on rajattu epätyypillisen vuokraustoiminnan käsitteen koskevan vain ei-ammattimaista vertaisvuokrausta.<sup>150</sup> On perusteltua esittää, että epätyypillinen vuokraustoiminnan käsitteeseen sisältyisi myös laajamittaisempi lyhytaikaisvuokraustoiminta sähköisten varaussivustojen kautta. Tämä on perusteltua siitä näkökulmasta, että MRL:n arvioinnissa painotetaan toiminnan tyypillisiä vaikutuksia eikä niinkään sitä, kuuluuko toiminta jakamistalouteen. Näin ollen käsitettä ei tulisi ymmärtää liian suppeasti. Tällöin omaksi arvioinniksi muodostuisi se, milloin toiminta aiheuttaa sellaisia vaikutuksia, että se olisi katsottava MRL:n käyttötarkoitussääntelyn vastaiseksi sekä arviointi siitä, milloin asunto-osakeyhtiö voisi puuttua toimintaan.

---

<sup>149</sup> Hovila – Malo 2019 s. 409

<sup>150</sup> Hovila – Malo 2019 s. 409

Maankäytön ohjausjärjestelmä muodostaa maankäytön suunnittelun kokonaisuuden. Tarkasteltaessa epätyypillistä vuokraustoimintaa MRL:n käyttötarkoitussäätelyn kontekstissa, on otettava huomioon maankäytön ohjausjärjestelmä kokonaisuudessaan. MRL:n keskeisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen tarkoituksenmukaisella tavalla samalla turvaten jokaisen osallistumismahdollisuus ja vuorovaikutteisuus käsiteltävässä asiassa. Maankäytön ohjausjärjestelmän yhtenä keskeisenä tavoitteena on ohjata maankäytön suunnittelua ja rakentamista. MRL:n käyttötarkoitussäätelyn avulla puolestaan osoitetaan yhteiskunnan eri toiminnoille sopivat alueet siten, ettei eri toiminnot aiheuta häiriötä muille. Näin ollen eri toimintojen vaikutusten on pysyttävä sellaisessa tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Arvioitaessa epätyypillisen vuokraustoiminnan suhdetta MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta on painotettava näiden perustavoitteiden ja lähtökohtien merkitystä.

MRL:n näkökulmasta epätyypillisen vuokraustoiminnan sallittavuus kulminoituu MRL 125.5 §:n tulkintaan. MRL:n käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta on tulkinnanvaraista, onko epätyypillinen vuokraustoiminta katsottava edellyttävän MRL 125.5 §:n mukaisesti rakennuslupaa. Voidaan osoittaa, että KHO:n antamat vuosikirjaratkaisut KHO 2021:76 ja KHO 2021:77, jotka koskivat nimenomaisesti epätyypillistä vuokraustoimintaa, selkiyttivät osaltaan epäselvää oikeustilaa etenkin MRL 125.5 §:n tulkinnan näkökulmasta. Edellä viitatuista ratkaisuista huolimatta ilmiöön liittyy edelleen avoimeksi jääviä oikeudellisia tulkintahaasteita, jotka liittyvät MRL 125.5 §:n olennaisuuskynnyksen ylittymiseen.

Yleisempien johtopäätösten esittämisessä merkitykselliseksi toiminnan sallittavuuden arvioinnissa on muodostunut se, vastaako harjoitetun toiminnan tyypilliset vaikutukset rakennusluvan ja kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Tätä tulkintavälinettä on kutsuttu oikeuskirjallisuudessa epätyypillisyysoopiksi.<sup>151</sup> Nähdäkseni epätyypillisyysooppi jättää kuitenkin sen soveltajalle melko laajan harkintavallan sen suhteen, milloin harjoitetun toiminnan tyypilliset vaikutukset yksittäistapauksessa poikkeavat sallitusta käyttötarkoituksesta siten, että rakennusluvan muuttamista koskeva olennaisuusvaatimus

---

<sup>151</sup> ks. Päläs – Hovila – Hakkarainen 2021 s. 1270



täyttyy. Toisin sanoen on haasteellista määrittää, milloin toiminnan tyypilliset vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta.

Mielestäni epätyypillisen vuokraustoiminnan tyypillisten vaikutukset suhteessa kaavan ja rakennuslupan mukaisen käyttötarkoituksen yleiseen luonteeseen ja siihen liittyviin ennakoitavissa oleviin ja oikeutettuihin odotuksiin poikkeavat rakennuslupaa edellyttävällä tavalla silloin, kun toiminnan majoituspalveluluonne on osoitettavissa riittävällä tavalla. Käytännössä toiminnan majoituspalveluluonteen osoittaminen voi olla ongelmallista. Ratkaisuksi voidaan esittää, että epätyypillinen vuokraustoiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, jos useat majoituspalveluluonnetta indikoivat seikat täyttyvät samanaikaisesti kuten esimerkiksi: kohde on kalustettu, kohdetta markkinoidaan lyhytaikaisesti vuokrattavaksi ja kohteessa ei pysyvästi asu ketään. Edellä mainittua tulkintaratkaisua voidaan pitää tiukkana suhtautumisena. Asian kääntöpuolena on arviointi siitä, että poikkeako yksittäistapauksessa harjoitettu epätyypillinen vuokraustoiminta tavanomaisesta asumisesta kuitenkin niin olennaisesti, että se edellyttäisi MRL 125.5 §:n mukaan rakennuslupaa.

Edellä arvioitiin myös asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia ottaa huoneisto hallintaan siellä harjoitettavan epätyypillisen vuokraustoiminnan johdosta. Jos asunto-osakeyhtiö haluaisi ottaa huoneiston yhtiön hallintaan, soveltuisi tilanteeseen nähdäkseni AOYL 8:2.1 §:n mukaisista huoneiston hallintaanottooperusteista mainitun säännöksen 3 kohdassa tarkoitettu käyttötarkoituksen vastainen käyttö tai 4 kohdassa tarkoitettu huoneistossa vietettävä häiritsevä elämä. Yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisuus hallintaanottooperusteena edellyttää olennaisuus- ja vähäisyyskynnyksen ylittymistä, joka tekee arvioinnista korostuneen yksittäistapauksellista. Oikeuskäytännöstä on havaittavissa, että huoneiston käyttö voi sinänsä olla oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaista, mutta kokonaisarvioinnissa rikkomus voidaan kuitenkin katsoa vähäiseksi.<sup>152</sup> Tätä arviointia on syytä tehdä myös epätyypillisen vuokraustoiminnan kohdalla. Nähdäkseni epätyypillinen vuokraustoiminta voidaan katsoa ainakin tietyssä laajuudessa harjoitettuna oleellisesti yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseksi. Käytännössä huoneistoa tulisi käyttää epätyypillisen vuokraustoiminnan harjoittamiseen enin osa ajasta. Tällöin hallintaanto yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön perusteella voisi tulla kyseeseen, kun

---

<sup>152</sup> ks. KKO 2019:38 perustelut

asuinhuoneisto on jatkuvasti vuokrattu lyhytkestoisiksi ajanjaksoiksi ja majoittajat vaihtuvat asunnossa usein. Käytännössä hallintaanotto voisi tulla arvioitavaksi ennemminkin asuntosijoittaja -tilanteesta kuin yksittäisen vertaismajoittajan tarjotessa omaa asuntoaan lyhytaikaismajoittujille. Kuten lain esitöissäkin on todettu<sup>153</sup>, vähäisyysarvioinnin näkökulmasta olisi perusteltua myös, että, huoneiston käytöstä epätyypilliseen vuokraustoimintaan aiheutuu myös konkreettista haittaa ja/tai lisäkustannuksia asunto-osakeyhtiölle, jotka yhtiö voi osoittaa.

Epätyypillisuusopin perusajatusta voidaan soveltaa myös tässä arvioinnissa. Kun toiminta tulkitaan epätyypillisuusopin mukaan kaavan- ja rakennusluvan vastaiseksi, olisi se vahva indisio siitä, että toiminta on myös yhtiöjärjestyksen vastaista. Eri asia on kuitenkin, että huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiöoikeudellisena pakkokeinona ei ole kovin tarkoituksenmukainen keino puuttua toimintaan, koska kyseessä on hidas ja raskas menettely. Viime kädessä huoneiston hallintaanotto epätyypillisen vuokraustoiminnan johdosta jää yleisten tuomioistuimen ratkaistavaksi, mikäli osakkeenomistaja, jonka huoneistoon hallintaanottopäätös kohdistuu, nostaa yhtiökokouksen päätöstä koskevan moitekanteen.

Esillä on ollut myös asunto-osakeyhtiön mahdollisuus kieltää kokonaan epätyypillinen vuokraustoiminta yhtiöjärjestyksessä. Tällaisella kiellolla rajoitetaan olennaisesti AOYL 1:4 kohdassa tarkoitettua osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa huoneisto toisen käyttöön. Siitä syytä epätyypillisen vuokraustoiminnan rajoittaminen yhtiöjärjestyksessä edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. Edellytyksenä vuokrauskiellolle on AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaan niiden osakkeenomistajien suostumus, joiden osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa rajoitetaan. Käytännössä nimenomaisen kiellon ottaminen toiminnassa olevaan asunto-osakeyhtiöön edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Suostumuksen saaminen sellaisessa asunto-osakeyhtiössä, jossa joku osakkeenomistajista harjoittaa epätyypillistä vuokraustoimintaa, voi olla käytännössä mahdotonta. Poikkeuksena tästä ovat uudet perustettavat asunto-osakeyhtiöt joihin kiello voidaan ottaa jo yhtiön perustamisvaiheessa, kuten tietyissä uudiskohteissa on tehty.

---

<sup>153</sup> HE 216/1990 vp s. 61

Viimeisessä luvussa käsiteltiin asunto-osakeyhtiön taholta tehtävää toimenpidepyyntöä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle puuttumiskeinona epätyypilliseen vuokraustoimintaan tilanteessa, jossa asuntosijoittaja vuokraa useampaa asuinhuoneistoa toistuvasti lyhytkestoisilla vuokrasopimuksilla. Rakennusvalvontaviranomaisen on haastavaa arvioida sitä, milloin toiminnan on katsottava edellyttävän rakennuslupaa MRL 125.5 §:n mukaisesti. Kuten edellä on todettu, epätyypillisyyssopin tulisi ohjata rakennusvalvontaviranomaisen arviointia tilanteessa. Epätyypillisyyssoppi ei anna rakennusvalvontaviranomaiselle kuitenkaan suoraa vastausta, milloin käytön luonne poikkeaa kaavan käyttötarkoituksen yleisestä luonteesta ja siihen liittyvistä ennakoitavissa olevista ja oikeutetuista odotuksista. Toinen tunnistettavissa oleva haaste liittyy asuntosijoittajan perustuslailliseen omaisuudensuojaan ja yksityisten sopimusvapauteen puuttumiseen.