

1

YLEISET SÄÄNNÖKSET

1:1

1 § Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (*asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä.

Siten kuin jäljempänä säädetään, tätä lakia sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin.

1.1 Lain soveltamisala

Huoneenvuokrasopimuksella vuokrataan vuokralaisen käytettäväksi rakennus tai sen osa, josta lakitekstissä käytetään nimitystä *huoneisto*. AHVL koskee ainoastaan asuinhuoneiston vuokrausta, joten vuokralaiselle luovutettavan huoneiston käyttötarkoituksen on oltava asuinkäyttö. Tällöin ei yleensä tule ongelmaa siitä, minkälainen rakennuksen osa täyttää huoneistolle asetetut kriteerit.

Vuoden 2026 lakiuudistuksen yhteydessä AHVL:n soveltamisalaa koskevat säännökset todettiin pääosin toimiviksi. Koska lain soveltumista lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin oli kuitenkin pidetty epäselvänä, lakimuutosta valmisteltaessa harkittiin 1 §:n muuttamista esimerkiksi niin, että siinä määrättäisiin lain soveltamisesta pitkäaikaista ja pysyväisluonteista asumista koskeviin sopimuksiin. Lopulta valmistelussa päädyttiin ratkaisemaan lyhytvuokrausta koskeva soveltamisalakysymys jäljempänä kuvatulla tavalla lain 2 §:ssä.²⁸

Huoneiston tai rakennuksen pysyvyys. Huoneiston täytyy olla paitsi tarkoitettu pääosin asuinkäyttöön myös pysyvä. Yleensä esimerkiksi kesämökkiä pidetään niin pysyvänä

²⁸ HE 33/2026 s. 67 ja luku 2.2 jäljempänä.

rakennuksena, että sen vuokraamiseen voidaan soveltaa AHVL:a.²⁹ Tähän ratkaisuun päädyttiin myös seuraavassa tapauksessa:

Vaasan HO 13.9.2017 nro 320

Osapuolilla oli erimielisyyksiä muun muassa siitä, soveltuiko kesämökin vuokraukseen AHVL vai maanvuokralaki. Käräjäoikeus viittasi oikeuskirjallisuuteen ja totesi, että kun sovellettavasta laista syntyy kiista, on suoritettava kokonaisharkinta sillä perusteella, onko maa-alueen vai huoneiston käyttö sopimuksen pääasiallinen kohde. Oikeuskirjallisuudessa on myös todettu olevan ”täysin selvää”, että huoneenvuokralakia sovelletaan vapaa-ajan asunnon vuokraukseen. Käräjäoikeudessa oli käynyt riidattomasti ilmi, että vuokralainen oli vuokrannut kesämökin pääasiallisena tarkoituksenaan käyttää sitä kesäisin perheensä vapaa-ajan asuntona. Käräjäoikeus päätyi kokonaisharkinnassaan siihen, että osapuolten väliseen sopimukseen sovellettiin AHVL:a. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut ja lopputuloksen.

1:1

Rajanveto-ongelmia voi kuitenkin ilmetä muiden vapaa-ajan asuntojen osalta. Asuinhuoneistoksi ei esimerkiksi voitane katsoa tilapäistä rakennelmaa, joka ei täytä asuinhuoneistolle rakentamismääräyksissä asetettuja edellytyksiä. Lähtökohtana tulkinnassa voidaan pitää sitä, että vuokrattavan huoneiston on oltava sellainen, joka uudisrakennuksena edellyttäisi rakentamislupaa. Tämän mukaisesti esimerkiksi sellaiseen vuokrasopimukseen, jolla vuokrataan maa-alue ja sillä oleva asuntovaunu, ei sovellettaisi AHVL:a.³⁰

Huoneiston osa. Asuinhuoneiston vuokrasuhteen kohteena ei tarvitse välttämättä olla kokonaan erillinen huoneisto, vaan huoneiston osakin voidaan luovuttaa huoneenvuokrasuhteella. Vuokraoikeus voi kuulua myös useammalle kuin yhdelle henkilölle yhdessä.³¹

Silloin, kun vuokralainen luovuttaa edelleen osan vuokraamistaan tiloistaan tai omakotitalon omistaja vuokraa osan talostaan toiselle, sovelletaan kuitenkin AHVL 11 luvun säännöksiä alivuokrasopimuksesta.

Huoneiston käyttötarkoitus. AHVL:n soveltaminen edellyttää, että huoneisto on tarkoitettu pääasiallisesti asuinkäyttöön. Rajanveto LHV:iin (482/1995) tapahtuu siis sen perusteella, käytetäänkö huoneistoa *pääasiallisesti* asumiseen vai muuhun tarkoitukseen.

AHVL:a sovelletaan siten myös sellaiseen vuokrasuhteeseen, jossa osa huoneistosta on muussa kuin asuinkäytössä, jos huoneisto on pääasiallisesti asuinhuoneisto. Tämä mahdollistaa esimerkiksi sen, että suuressa asuinhuoneistossa pidetään osassa huoneistoa toimistoa tai muuta liiketila. Asuinhuoneiston vuokrasopimukseen voi toisaalta sisältyä myös esimerkiksi autotallin- tai parkkipaikan käyttöoikeus, joihin yksinään sovellettaisiin LHV:a tai maanvuokralakia (258/1966).

Silloin, kun samalla vuokrasopimuksella luovutetaan useita huoneistoja, joista osa on asuinkäytössä ja osa liikekäytössä, sovelletaan kunkin asuinhuoneiston osalta AHVL:a ja

²⁹ Ks. Saarnilehto DL 2003 s. 54–46, jonka mukaan ”on täysin selvää, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia sovelletaan vapaa-ajan asunnon vuokraamiseen”.

³⁰ Vrt. Saarnilehto, Sääntelystä s. 7, jonka mukaan asuntovaunun vuokraaminen asunnoksi siten, että vaunu on vuokrasuhteen ajan vuokranantajan sille hankkimalla tai luovuttamalla paikalla, on huoneenvuokrasuhde.

³¹ Ks. HE 304/94 s. 46.

liikehuoneiston osalta LHVLa.³² Suositeltavaa on kuitenkin tehdä jokaisesta huoneistosta erillinen sopimus, jotta ei tulisi ongelmaa siitä, mitä lakia sovelletaan.

Sen sijaan ongelmallisempi tilanne on silloin, kun yhdellä sopimuksella vuokrataan koko kiinteistö. Jos kiinteistössä on sekä asumiseen että muuhun käyttöön sopivia tiloja, jotka eivät ole erillisiä huoneistoja, ratkaisee kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus sovellettavan lain. Seuraavassa ratkaisussa kokonaisarviointi johti siihen, että vuokrasuhde katsottiin asuinhuoneiston vuokraukseksi:

Itä-Suomen HO 30.5.1985 A 1984/73

Vuokrattu vanha koulurakennus, navetta ja vanha saunarakennus oli tarkoitettu käytettäväksi kuvanveistotyötilana ja asuntona. Käyttö katsottiin pääasiallisesti asuinkäytöksi, joten (vuoden 1961 HVL:n) irtisanomissuojaa soveltui.

Silloinkin, kun vuokrauksen kohteena on huoneistojen sijasta esimerkiksi kokonainen kauppakiinteistö, jossa on myös asumiseen soveltuvia tiloja, ratkaisee pääasiallinen käyttö sovellettavan lain. Tällaiseen sopimukseen sovellettaneen siis LHVLa.

LHVLa sovelletaan silloin, kun huone vuokrataan käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen³³. Ratkaiseva jako käyttötarkoituksissa on siis juuri siinä, onko huoneiston pääasiallinen käyttö asuminen vai muu. Tämän vuoksi esimerkiksi erillisellä sopimuksella vuokrattujen autotallin, varastotilojen tai vastaavien sopimuksiin sovelletaan aina LHVLa.

Vuokra korvauksena tilan käytöstä. Vuokrasopimuksen tunnusmerkkeihin kuuluu myös se, että vuokralaisen hallinnassa olevasta tilasta maksetaan vastiketta eli vuokraa.

Mikäli joku luovuttaa huoneistonsa toisen käytettäväksi vastikkeettomasti, kysymys ei ole huoneenvuokrasuhteesta. Mikäli huoneiston luovuttajan ja luovutuksensaajan välillä ei ole sopimusta vastikkeettoman käytön kestosta, huoneiston luovuttaja voi periaatteessa ilman irtisanomisaikaa vaatia huoneiston luovuttamista hänelle takaisin. Mikäli tämä ei muuten onnistu, hallinnan palautus on toteutettavissa käräjäoikeudessa ajettavalla häätökanteella.

Vuokra maksetaan yleensä rahassa. AHVL ei kuitenkaan estä sitä, etteikö joko koko vuokraa tai osaa siitä voitaisi suorittaa muullakin tavoin. Vuokralainen voi esimerkiksi sitoutua kunnostamaan huoneiston, ja kunnostuksen määrällä voidaan kuitata sovittua vuokraa. Vuokran kohtuullisuuden selvittämiseksi osapuolten kannattaa tarkoin sopia siitä, miten suuri arvo työpanokselle määritellään, jotta välttyttäisiin puolin ja toisin vuokran kohtuullistamiskanteelta. Tällainen järjestely on ongelmallinen myös sen suhteen, pidetäänkö järjestelyä työsuhteena (jolloin siihen liittyy mm. ennakonpidätysvelvollisuus vastikkeena saadun palkan suhteen).

Huoneiston lisäksi vuokrasopimuksella saatetaan luovuttaa vuokralaisen käytettäväksi muitakin etuuksia. Usein vuokrasopimuksessa ei ole eritelty sitä, mikä osa maksettavasta vastikkeesta kohdistuu huoneistoon ja mikä muuhun etuuteen. Huoneenvuokran osana tällaisia suorituksia voidaan pitää silloin, kun etuus liittyy välittömästi huoneiston käyttöön. Esimerkiksi oikeus käyttää kodinkoneita, pesula- ja siivouspalveluita sekä saunaa katsotaan osaksi huoneenvuokrasopimusta, jos vuokranantaja tarjoaa nämä palvelut

³² Ks. HE 127/84 s. 37 ja HE 304/94 s. 47.

³³ Ks. LHVLa 1 §.

huoneiston käyttöön, vaikka niistä suoritettaisiin eri korvaus esimerkiksi kulutuksen tai käytön mukaan. Muita tyypillisiä huoneiston käyttöön kuuluvia etuuksia, jotka saadaan käyttöön joko huoneenvuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella, ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi.

Huoneiston lisäksi vuokralaiselle voidaan antaa oikeus käyttää myös muita tiloja kuin varsinaista huoneistoa. Varsin tavanmukaista on se, että huoneiston haltijalle annetaan yksinomaiseen käyttöön esimerkiksi varasto- tai kylmäsäilytystiloja tai autopaikka. Ne voivat sisältyä huoneistosta maksettavaan vuokraan tai niistä voidaan periä erillinen korvaus. On myös mahdollista, että niiden osalta tehdään erillinen vuokrasopimus.³⁴

Jos etuuksien käyttökerroista ja myös niistä perittävistä korvauksista sovitaan erikseen, kyse ei ole yleensä huoneenvuokrasta. Tällä erottelulla, onko etuudesta suoritettu korvaus huoneenvuokraa vai ei, on merkitystä erityisesti silloin, kun harkitaan seuraamuksia suoritettavan korvauksen maksamatta jättämisestä.³⁵

Toisaalta huoneenvuokralle täysin vieraiden etuuksien luovuttaminen ei kuulu enää AHVL:n säännösten piiriin. Lain perusteluissa todetaan muun muassa, että auton käyttö-oikeus ei enää voi olla osa huoneenvuokrasopimusta, vaikka siitä olisi sovittu samalla sopimuksella kuin huoneiston luovuttamisesta.³⁶

Huoneiston yksinomainen käyttö. Huoneenvuokrasopimuksen määritelmään kuuluu se, että huoneiston on oltava yksinomaan vuokralaisen käytössä. Vuokranantajan on siis luovuttava huoneiston käytöstä omalta osaltaan siksi aikaa, kun huoneisto on vuokrattu vuokralaiselle. Säännöstä täydentää vuokranantajan mahdollisuus päästä tarvittaessa huoneistoon AHVL 22 §:n tarkoittamissa tapauksissa.³⁷

Yksinomainen käyttö ei estä sitä, etteikö vuokranantaja voisi sopimuksella varata itselleen mahdollisuuden osittain käyttää huoneistoa. Vuokranantaja voi varata itselleen esimerkiksi osan huoneistosta tavaroiden säilyttämistä varten tai jopa yöpymismahdollisuuden.³⁸ Tällaisista vuokralaisen yksinomaista käyttöoikeutta koskevista rajoituksista on otettava nimenomainen maininta vuokrasopimukseen, jotta asia olisi osapuolille selvä ja vuokralaisen käyttöoikeuden rajoituksesta ei tulisi epäselvyyttä vuokrasuhteen kestäessä.

Sopimuksen tekeminen vuokraustarkoituksessa. Huoneenvuokrasopimuksesta on kysymys silloin, kun sopimus tehdään nimenomaan vuokraustarkoituksessa.

Huoneiston käyttöoikeus voi perustua myös muuhun järjestelyyn tai sopimukseen. Jos esimerkiksi myyjä pidättää kiinteistön kaupassa itselleen huoneiston hallinto-oikeuden tai henkilö ottaa perheenjäsenen asumaan kanssaan huoneistoon, kysymyksessä ei ole huoneenvuokrasuhde. Varsinkin perheoikeudellisiin suhteisiin liittyy usein tilanteita,

³⁴ Ks. HE 304/94 s. 47.

³⁵ Ks. HE 304/94 s. 47. Vrt. KKO 1978 II 20, jossa opiskelija-asuntolan huonepuhelimien käyttöoikeutta ja vuokranantajan kustantamaa huoneen siivousta ei pidetty vuoden 1961 huoneenvuokralaissa tarkoitettuina etuina. Niistä maksettavia korvauksia ei voitu vahvistaa tuomioistuimessa. Korkeimman oikeuden tulkinta poikkeaa edellä viitatuista AHVL:n perusteluista ja on mielestämme virheellinen. Samalla tavalla Saarnilehto, Sääntelystä s. 27.

³⁶ Ks. HE 304/94 s. 47.

³⁷ Vuoden 1961 HVL:ssa mainitaan erityisesti, että vuokralaisen yksinomainen käyttö kuuluu huoneenvuokrasopimuksen tunnusmerkistöön. Vuoden 1987 HVL:ssa tai AHVL 1 §:ssä ei mainita yksinomaista käyttöä, mutta säännöksen sisältöä ei tältä osin ole ollut tarkoitus muuttaa.

³⁸ Ks. Saarnilehto s. 17.

jotka jäävät huoneenvuokralainsäädännön ulkopuolelle. Näin oli myös seuraavissa ratkaisuihin:

KKO 1954 II 104

Miehen muutettua huoneistosta, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet hän omisti, huoneistoon asumaan jäänyt vaimo oli maksanut siitä yhtiölle menevän vastikkeen. Puolisoiden välille ei katsottu tämän johdosta syntyneen vuokrasuhdetta, ja vaimo velvoitettiin muuttamaan huoneistosta osakkeiden tultua ulosottotoimin myydyiksi miehen velasta.

Turun HO 12.6.2006 nro 1281

A, joka oli asetettu konkurssiin, oli jäänyt perheineen asumaan konkurssipesään kuuluneeseen kiinteistöön. Osapuolet olivat sopineet, että A voisi perheineen jäädä asumaan kiinteistölle vastiketta vastaan. Konkurssipesän ja A:n välille ei katsottu kuitenkaan syntyneen vuokrasopimusta, koska A ei ollut hyväksynyt sitä, että asumisesta oli maksettava vuokra. A oli suhtautunut vuokrasopimusluonnokseen muutoinkin kielteisesti. Tästä huolimatta A velvoitettiin korvaamaan pesälle korvausta saamastaan perusteettomasta asumishyödyistä. Korvausta arvioidessa käräjäoikeus otti huomioon toisaalta kiinteistön huolehtimisesta konkurssipesälle koituneen hyödyn, sekä sen, ettei A:n muuttaminen pois kiinteistöltä olisi ollut järkevä vaihtoehto. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Helsingin HO 9.4.1975 AS V 1973/717 nro 64

Aviomies A oli osituksessa saanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, mutta vaimo B oli jäänyt asumaan huoneistoon, jonne hänen uusi aviomiehensä oli myös muuttanut. He eivät olleet maksaneet muuta korvausta kuin yhtiövastikkeen. A:n ja B:n välille ei katsottu syntyneen huoneenvuokrasuhdetta.

Helsingin HO 25.9.1974 AS 1974/18/52 nro 51

Ns. avoliitossa asuminen ei perustanut avopuolisoiden välille huoneenvuokrasuhdetta.

Samoin AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaan välinen suhde sekä asumisoikeusasunnossa asuvan asukkaan oikeus käyttää huoneistoa. Näihin sovelletaan omia erityissäännöksiään.³⁹ Saman huoneiston osalta voidaan siten soveltaa samanaikaisesti eri lakeja eri oikeussuhteissa. Esimerkiksi taloyhtiön tehdessä remonttia on asunnon omistavan osakkaan (vuokranantajan) annettava vuokralaiselleen alennusta AHVL:n nojalla, vaikka osakkaalla itsellään ei ole oikeutta vastikealennukseen AOYL:n nojalla.

Asuntomarkkinoille on tullut myös perinteisen vuokra-asumisen ja muiden asumismuotojen välimuotoja, joiden kohdalla on epäselvää, sovelletaanko niihin huoneenvuokralainsäädäntöä vai muita säännöksiä. Ongelmallisin sopimussuhteiden verkosto on syntynyt niin sanottuihin osaomistusasuntoihin, joissa valtion rakennuksen omistajalle myöntämän korkotuen edellytyksenä on huoneiston käyttäminen tietyn määräajan (10 tai 20 vuotta) vuokra-asuntona. Näissä tapauksissa huoneiston hankkija on saattanut ostaa osuuden huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista asunto-osakeyhtiössä ja tehdä vuokrasopimuksen huoneiston hallinnasta korkotukipäätöksen edellyttämäksi määräajaksi. Tässä tilanteessa asukkaan ja rakennuksen omistajan välisessä suhteessa noudatetaan AHVL:n säännöksiä niin kauan kuin korkotukipäätöksen edellyttämä vuokrasuhde on voimassa. Asunto-osakeyhtiöön nähden vuokralainen ja rakennuksen omistaja

³⁹ Ks. AOYL (1599/2009) ja laki asumisoikeusasunnoista (393/2021).

ovat osakkeiden yhteisomistajia, jotka keskinäisellä sopimuksellaan ovat saattaneet sopia esimerkiksi äänioikeuden käyttämisestä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa ja muista yhtiöoikeuteen liittyvistä seikoista.

Huoneenvuokrasuhteen voimassa ollessa asukkaan ja rakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön tai enemmistöosakkaan välillä on kuitenkin huoneenvuokrasuhde, ja AHVL:n säännökset tulevat kaikilta osin noudatettavaksi. Tällä on merkitystä etenkin niiden säännösten osalta, joissa AHVL on pakottavaa lainsäädäntöä. Vaikka kysymys on usean sopimuksen kokonaisjärjestelystä, ei AHVL:n pakottavia säännöksiä voida ohittaa. Niinpä esimerkiksi yhteishallintasopimuksen rikkominen ei oikeuta vuokrasopimuksen purkamiseen, koska AHVL:n purkamisperusteet ovat vuokralaisen hyväksi pakottavaa lainsäädäntöä.

Huoneiston luovuttamisessa toisen käyttöön voi olla kysymys myös huoneenvuokran ulkopuolelle jäävistä hoitosopimuksista. Tämä käy ilmi seuraavista oikeustapauksista:

Helsingin HO 16.10.1985 A 1985/89 nro 148

Kantaja vaati asunto-oikeudessa asuinhuoneensa vuokran alentamista ja liikaa maksetun vuokran palauttamista. Asunto-oikeus jätti kanteen tutkimatta HVL 43 §:n nojalla, koska vastaajayhtiö harjoitti majoitus- ja ravitsemusliikkeitä annetussa asetuksessa tarkoitettua toimintaa, johon ei sovelleta HVL:a. Hovioikeus totesi lisäksi yhtiön ja Helsingin kaupungin välille 4.2.1971 solmitusta sopimuksesta ilmenevän, että yhtiö järjestää tilapäisasuntoja yksinäisille miehille. Yhtiön ilmoituksen mukaan keskimääräinen asumisaika on kolme kuukautta. Koska kysymys ei ole HVL:n edellyttämästä pysyväisluonteisemmaksi tarkoitettua järjestelystä, vaan yhtiön toiminta on verrattavissa hotellien, motellien tms. harjoittamaan toimintaan, hovioikeus katsoi, ettei ollut syytä muuttaa asunto-oikeuden tuomion lopputulosta.

Helsingin HO 4.11.1984 A 1987/161–173 nro 211–223

Kantajat vaativat vahvistettavaksi, ettei vuokranantajan ilmoittama vuokrankorotus ollut laillinen, koska sitä ei ollut vahvistettu asunto-oikeudessa HVL:n edellyttämällä tavalla. Asunto-oikeus jätti kanteen tutkimatta, koska kysymyksessä oli huoneen luovuttamisen asunnoksi sekä asukkaiden ravinnon, puhtauden, sairaanhoidon ja muun sosiaalisen toiminnan sisältävä hoitosopimus, johon ei sovelleta HVL:a. Hovioikeus katsoi jääneen näyttämättä, että asuminen vastaajayhdistyksen ylläpitämässä rintamaveteraanien Kuusikodissa perustuisi vuokrasopimukseen. Asunto-oikeuden tarkoittamien hoitosopimusten pääasiallisena sisältönä olivat asunto-oikeuden mainitsema palvelut sekä terveydenhoito ja kuntoutus, eli monipuolinen ja asunnon luovuttamista pitemmälle ulottuva huolenpito asukkaista. Näihin sopimuksiin perustuviin kuukausimaksuihin ei siten ollut sovellettava huoneenvuokralakia.

1.2 Maa-alue huoneiston yhteydessä

Huoneenvuokrasopimus koskee siis AHVL 1 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa. 2 momentin mukaan samalla voidaan kuitenkin luovuttaa myös maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi.

Jos maa-alueen vuokraaminen on sopimuksen päätarkoitus, siihen ei sovelleta AHVL:n vaan maanvuokralain säännöksiä. Ratkaisevaa on se, onko huoneiston vuokraus

sopimuksen päätarkoitus. Esimerkiksi omakotitalon vuokraukseen sovelletaan AHVL:a, vaikka sopimuksen mukaan olisikin vuokrattu tontti ja sillä oleva rakennus.⁴⁰

Silloin kun syntyy kiistaa sovellettavasta laista, on suoritettava kokonaisharkinta sillä perusteella, onko maa-alueen vai huoneiston käyttö sopimuksen pääasiallinen kohde. Ratkaisevia seikkoja ovat tällöin huoneiston tosiasiallinen käyttö ja sopimukseen sisältyvän maa-alueen koko.⁴¹

1.3 Lain soveltaminen yhteisten tilojen käyttöön

Vuokrasuhteeseen liittyy tavallisesti oikeus käyttää yhteisiä tiloja, kuten piha-aluetta, porraskäytäviä, hissejä, saunaa, pesutupaa ja varastotiloja. Usein näitä erillistiloja ei mainita vuokrasopimuksessa.

AHVL 1 §:n 3 momentissa on säännös siitä, että tietyissä lain kohdissa vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat rinnastetaan varsinaiseen huoneistoon. Lähinnä nämä tilanteet koskevat vastuusääntöjä ja mahdollisuutta sopimuksen purkamiseen. Sopimuksen purkaminen on siten mahdollista esimerkiksi silloin, jos vuokralainen viettää häiritsevää elämää yhteisissä tiloissa.⁴²

2 § Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. (16.6.2026/531)

Valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään tai määrätään.

2.1 Lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen

AHVL 2 §:n 1 momenttia tarkistettiin lakimuutoksella 531/2026 siten, että AHVL:a ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

Majoitustoiminta. Aiemmin voimassa olleen 1 momentin nojalla lakia ei sovellettu majoitusliikkeiden toimintaan. Soveltamisalaa rajoittava säännös sisällytettiin alun perin vuoden 1961 HVL:iin sen vuoksi, että lain säännösten ei katsottu soveltuvan sellaisiin yleensä lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin, kuten hotellien ja muiden majoitusliikkeiden yksityisten vierashuoneiden vuokralle antamiseen.⁴³

Edelleenkin selvästi AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät varsinaiset hotellit, motellit ja matkustajakodit, joita ylläpidetään liiketoimintana ja jotka jo ulkoisesti on sisustettu ja kalustettu lyhytaikaista majoitusta varten.

⁴⁰ Ks. Saarnilehto s. 16.

⁴¹ Ks. Saarnilehto, Sääntelystä s. 10.

⁴² Ks. 61.2.

⁴³ HE 59/59 s. 5

Toisaalta ei ole estettä sille, etteikö samassa rakennuksessa voisi olla hotellimajoitukseen tarkoitettuja huoneistoja ja myös pitkäaikaiseen huoneenvuokraukseen soveltuvia huoneistoja. Hotellihuoneestakin voidaan tehdä tavanomainen huoneenvuokrasopimus, johon sovelletaan AHVL:n säännöksiä. Esimerkiksi opiskelija-asunnot saattavat palvella talvisaikaan vuokrasopimuksella vuokrattuina asuntoina ja kesäaikaan esimerkiksi kesä-hotellin huoneistoina. Tällöin huoneistot ovat osan vuodesta vuokrattuina huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja osan majoitusliiketoiminnan piirissä.⁴⁴

Huoneenvuokrasopimus on yleensä tarkoitettu hotellimajoitusta pitkäaikaisemmaksi, mutta AHVL ei sinällään aseta minimirajoitusta huoneenvuokrasopimuksen kestolle. Vuoden 2026 lakimuutosta valmisteltaessa tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa vuokrasuhteelle olisi asetettu tietty vähimmäiskesto, jota lyhyempiin sopimuksiin lakia ei sovellettaisi. Tarkkaa aikarajaa ei kuitenkaan katsottu tarpeelliseksi, koska laki voi kattaa myös lyhyeksi jääviä vuokrasuhteita ja lain soveltaminen tiettyyn sopimukseen voidaan ratkaista myös muiden kriteerien perusteella.⁴⁵

Asuinhuoneistojen lyhytvuokraus. Käytännössä haastavia rajanvetotilanteita saattoi aiemmin syntyä erityisesti hyvin lyhyiden, esimerkiksi vain muutaman yön, vuokrasuhteiden soveltamisalaa tarkasteltaessa. Vuoden 2026 muutoksella pyrittiin selkeyttämään nimenomaan näitä tilanteita säätämällä lyhytaikainen ja tilapäinen asuminen lain soveltamisalan ulkopuolelle.

Tavanomaisesti kyse on kalustetun huoneiston vuokraamisesta matkustajalle esimerkiksi Airbnb:n tai vastaavan vertaismajoitusalan kautta. Huoneenvuokralakia ei nykyisin yleensä sovelleta tällaisiin sopimuksiin.⁴⁶

On huomioitava, että arvioitaessa toiminnan laatua asumiseen tai majoitustoimintaan vertautuvana, tulee usein kyseeseen myös rakentamisoikeudellinen näkökulma. Koska sekä asunto-osakeyhtiöllä että yksittäisellä osakkaalla on velvollisuus huolehtia, että huoneistoja käytetään rakentamisluvassa määritettyyn tarkoitukseen, on rakennusvalvontaviranomaisten tulkinnoilla ja viranomaisen päätöksiä koskevalla oikeuskäytännöllä myös merkitystä. Näistä oikeuslähteistä ei kuitenkaan voida jatkossakaan tehdä suoraan johtopäätöstä siitä, tuleeko osapuolten keskenään tekemään sopimukseen soveltaa AHVL:n säännöksiä vai ei.⁴⁷

Asuinhuoneiston käyttöä lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan on arvioitu rakentamisoikeudellisesta näkökulmasta esimerkiksi seuraavissa KHO:n ratkaisuissa:

KHO 2024:75

Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla kieltänyt A:ta käyttämästä kahta osakeomistuksensa perusteella hallitsemaa kerrostalon asuinhuoneistoa majoitus-tiloina. A:lle asetettu velvoite oli rajattu siten, että se ei koskenut vuokraustoimintaa, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin. KHO totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuuden suoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin

⁴⁴ Ks. HE 304/94 s. 49.

⁴⁵ HE 33/2026 s. 67.

⁴⁶ HE 33/2026 s. 102.

⁴⁷ Ks. kaavoituksen ja rakentamisluvassa määritellyn käyttötarkoituksen osalta Päläs s. 36–45.

kin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiaa majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. KHO katsoi selvityksi, että A:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Rakennusvalvontaviranomainen oli voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina.

KHO 2021:76

Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käytön majoitustiloina. X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastannut tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista. KHO katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Vuonna 2026 muutettiin myös AOYL:a lyhytvuokrauksen osalta. Lakiin lisättiin uusi nimenomainen hallintaanotto-peruste, jonka nojalla asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos huoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa.⁴⁸ Lisäedellytyksenä on, että hallintaanoton perusteena olevalla menettelyllä on ollut vähäistä suurempi merkitys.⁴⁹ AOYL:n muutoksen esitöiden perusteella hallintaanotto-perusteen täyttymistä arvioidaan tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen. Lisäkustannuksen tai haitan arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, poikkeavatko ne osakehuoneiston tavanomaisesta asuinkäytöstä. Säännöstä sovellettaessa osakehuoneistojen tavanomaiseen asuinkäyttöön ei voida esimerkiksi olettaa liittyvän se, että yhtiön osakkaat ja asukkaat tuntevat toisensa.⁵⁰ Näkemyksemme mukaan esityöt jättävät lainkohdan käytännön soveltamisen pitkälti tulevan oikeuskäytännön varaan. Selvää on kuitenkin se, että haittoja on arvioitava objektiivisesti kokonaisuutena eikä vain yksittäisten osakkaiden mielipiteiden tai kokemusten perusteella. Joka tapauksessa asunto-osakeyhtiöissä lyhytvuokrausta harjoittavan vuokranantajan on huomioitava myös tämä AOYL:n sääntely.

Vuokralainen ei sen sijaan voi käyttää vuokraamaansa asuntoa kokonaisuudessaan Airbnb-toimintaan ilman lupaa vuokranantajalta, vaikka toiminta ei olisikaan asumis-

⁴⁸ Ks. AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohta ja HE 34/2026.

⁴⁹ Ks. AOYL 8 luvun 2 §:n 2 momentti.

⁵⁰ HE 34/2026 s. 185–186.

käyttötarkoituksen vastaista. AHVL 17 §:n nojalla vuokralaisella ei nimittäin ole oikeutta jälleenvuokrata asuntoa ilman vuokranantajansa lupaa.⁵¹

Asuntohotellit. Ongelmallisia tulkintoja ovat aiemmin aiheuttaneet myös niin sanotut asuntohotellit. Niissä samalla yrittäjällä saattaa olla eri rakennuksissa useita eri huoneistoja, joita mainostetaan hotellimajoituksen vaihtoehtona. Käyttöoikeuden lisäksi asukkaat voivat saada erikseen myös siivous- ja ravitsemuspalveluita.

Pääsääntönä asuntohotelleissa sijaitsevienkin huoneistojen kohdalla on, että niistä tehtäviin vuokrasopimuksiin ei sovelleta AHVL:n säännöksiä.⁵² Korkein oikeus on ottanut jo aiemmin kantaa asuntohotellien toiminnan laatuun seuraavassa ratkaisussaan:

KKO 1992:108

Osakeyhtiö harjoitti hallitsemiensa eri kiinteistöissä sijaitsevien kalustettujen 14 yksion ja kaksion vuokraustoimintaa lyhytaikaisessa majoitustarpeessa oleville henkilöille, ja markkinoi palvelujaan lähinnä yrityksille ja ulkomaalaisille. A, jolle yhtiö oli vuokrannut kaksion noin kahdeksi kuukaudeksi, vaati asunto-oikeudessa vuokran alentamista. Yhtiön vuokraustoiminnan katsottiin olevan verrattavissa huoneenvuokralain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun majoitustoimintaan, johon huoneenvuokralaki ei tullut sovellettavaksi. A:n vuokran alentamista koskeva kanne jätettiin asunto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomana tutkimatta.

Asuntohotellitoiminnassakin vuokratun huoneiston voitaneen katsoa olevan asuinkäytössä, sillä tavalla, ettei esimerkiksi huoneiston käyttötarkoitusta voida pitää asumisesta poikkeavana, mikä voisi oikeuttaa sopimuksen purkamiseen AHVL 61 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla. Tämäkin tulkinta joudutaan tekemään tapauskohtaisesti, ja asiaan vaikuttavat esimerkiksi se, miten tilat ja vastaanotto, siivouspalvelut ynnä muut on järjestetty. Mitä kiinteämmiin ja pysyvämmiin nämä oheispalvelut on järjestetty, sitä selvempää on, ettei sopimukseen sovelleta AHVL:ä.

Vastaavalla tavalla AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sellaiset sopimukset, joissa muut palvelut kuin itse asunto muodostavat sopimuksen päätarkoituksen.⁵³

Vapaa-ajan asunnot. AHVL 2 §:ssä ei ole erikseen mainintaa lain soveltamisesta vapaa-ajan asuntoihin.⁵⁴

AHVL:ssa vapaa-ajan asuntojen osalta on tehty poikkeus muita asuntoja koskevista määräyksistä ainoastaan siltä osin, että tuomioistuin ei voi siirtää vapaa-ajan asunnon muuttopäivää, ja tällaisen asunnon määräaikainen vuokrasopimus voidaan tehdä suulli-

⁵¹ Ks. 17.2. ja erityisesti luvun 61.1 alaluvussa *Purkamisperuste nro 2: Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto* esitetyt oikeustapaukset. Sen sijaan esimerkiksi yhden huoneen alivuokraaminen Airbnb-palvelun kautta on sallittua AHVL 17 §:n nojalla, ks. Helsingin HO 25.9.2020 nro 1276 mainitusta luvun 61.1 alaluvusta.

⁵² Ks. HE 304/94 s. 48.

⁵³ Ks. edellä luvussa 1.1 selostetut ratkaisut Helsingin HO 4.11.1984 A 1987/161–173 nro 211–223 ja Helsingin HO 16.10.1985 A 1985/89 nro 148.

⁵⁴ Vuoden 1987 HVL 2 §:ssä oli vielä maininta niistä lain pykälistä, joita ei sovelleta vapaa-ajan asuntoihin. Nämä säännökset koskivat irtisanomissuojaa, vuokran korottamista ja muuttopäivän siirtoa. Ks. HE 127/84 s. 38.