

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Viittaamme rakentamislain muutosehdotukseen, jossa tarkastellaan lyhytaikaisen yksityismajoituksen vaikutuksia asuinrakennusten käyttöön. Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiasta, joka on yhteiskunnallisesti, kaupunkikehityksen kannalta sekä markkinoiden toimivuuden näkökulmasta erittäin merkittävä.

Esitämme, että yksityismajoitukseen liittyvää sääntelyä on tarpeen vahvistaa ja selkeyttää seuraavin perustein:

Asuinrakennusten käyttötarkoituksen turvaaminen

Lyhytaikainen majoitustoiminta asuinkiinteistöissä muuttaa rakennusten käyttöä ja aiheuttaa tilanteita, joissa rakennus ei enää toimi varsinaisessa käyttötarkoituksessaan, eli pysyvänä asuinympäristönä. Tämä voi olla ristiriidassa kaavamääräysten ja rakennuksen käyttötarkoituksen kanssa. Rakentamislain tulee antaa kunnille ja viranomaisille selkeät keinot puuttua tilanteisiin, joissa yksityismajoitustoiminta on laajamittaista ja jatkuvaa.

Yhteisöllisyyden ja asuinviihtyvyyden heikentyminen

Asuinrakennukset, joissa toimii useita lyhytaikaisia majoittajia, voivat menettää yhteisöllisen ja turvallisen luonteensa. Rakennusten asukkaat kokevat haittaa mm. melusta, vaihtuvista vieraista ja turvattomuuden tunteesta. Tämä heikentää asumisviihtyvyyttä ja alueiden sosiaalista kestävyyttä.

Vaikutukset asuntotarjontaan ja alueelliseen tasa-arvoon

Lyhytaikainen vuokraustoiminta vähentää pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen määrää etenkin kasvukeskuksissa ja matkailualueilla. Tämä nostaa vuokratasoa ja vaikeuttaa

erityisesti pienituloisten ja nuorten mahdollisuuksia asua tietyillä alueilla. Rakentamislain keinovalikoimaa tulisi vahvistaa niin, että kunnat voivat rajoittaa majoitustoimintaa tarpeen mukaan.

Tarve valvottavalle ja läpinäkyvälle toiminnalle

Nykytilanteessa yksityismajoituksen laajuutta ei kyetä riittävästi seuraamaan, koska toiminta ei aina ole rekisteröityä tai viranomaisten tiedossa. Lakiin tulee sisällyttää velvollisuus ilmoittaa majoitustoiminnasta, sekä selkeät edellytykset, joiden perusteella toiminta katsotaan rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseksi.

Kunnille mahdollisuus paikalliseen sääntelyyn

Kuntien olosuhteet vaihtelevat huomattavasti, ja esimerkiksi matkailukeskuksissa paineet asumisen ja majoitustoiminnan välillä ovat erityisen suuria. Rakentamislain tulee mahdollistaa kunnille omien alueellisten rajoitusten ja ehtojen asettaminen, esimerkiksi asuntojen vuokrausrajoitusten tai majoituspäivien enimmäismäärän muodossa.

Vaikutukset hotellielinkeinoon ja reiluun kilpailuun

Yksityismajoitustoiminta tapahtuu usein eri pelisäännöillä kuin ammattimainen majoitusliiketoiminta. Hotellit ja muut viralliset majoituspalveluntarjoajat noudattavat laajaa sääntelyä liittyen mm. turvallisuuteen, esteettömyyteen, hygieniaan, verotukseen ja lupamenettelyihin.

Sen sijaan osa yksityismajoittajista harjoittaa käytännössä ammattimaista toimintaa ilman vastaavia velvoitteita tai valvontaa. Tämä aiheuttaa merkittävää kilpailuvääristymää, heikentää hotellien investointiedellytyksiä ja vaarantaa palvelujen laatuun liittyvän kuluttajansuojan. Rakentamislain tulee osaltaan tukea reilua kilpailua eri majoitusmuotojen välillä.

Yhteenvetona:

Kannatamme rakentamislain muutosta, joka selkiyttää yksityismajoituksen sääntelyä ja vahvistaa viranomaisten mahdollisuuksia valvoa rakennusten käyttöä. Lainsäädännön tulee turvata:

- Asuinrakennusten ensisijainen käyttötarkoitus
- Pysyvän asutuksen edellytykset ja viihtyvyys
- Kohtuuhintainen asuminen
- Hotellielinkeinoon toimintaedellytykset
- Kuntien oikeus alueelliseen sääntelyyn

- Reilu kilpailu ja yhdenvertaiset pelisäännöt

Toivomme, että ministeriö etenee sääntelyssä kunnianhimoisesti ottaen huomioon sekä asumisen kestävyys- että suomalaisen majoituselinkeinon kilpailukyvyn turvaamisen.

Kunnioittavasti,

Suomen Mukavat hotellit Oy/ Finlandia Hotels

Kari Pauloaho

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Pauloaho Kari
Suomen Mukavat Hotellit Oy - Finlandia Hotels kotimainen yksityinen
hotelliketju