

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausuntopalautetta asiassa.

Possa Oy on Anoppi.com huolintapalvelua tuottava yritys. Anoppi.com palvelun idea on tarjota lyhytaikaisvuokraukseen palveluita, jotka mahdollistavat kaikille asunnon omistajille oman asuntonsa lyhytaikaisvuokraamisen helposti. Palvelun kysyntä on ollut kasvavaa. Majoitusalan potentiaali on merkittävä, sillä kuka tahansa voi suhteellisen pienellä sijoituksella ja riskillä harjoittaa majoittamista, jolla pystytään rahoittamaan omaa arkea ja elämää.

Hallitusohjelman tavoite selkeyttää lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyä on hyvin tervetullut asia. Toiminnan tulisi olla kaikille osapuolille on tasavertaista ja sille tulee olla selkeät toiminnan harjoittamisen raamit. Tällä hetkellä näin ei ole ja osa toiminnasta on hyvinkin sekavaa ja järjestäytymätöntä. Etenkin tietyt tahot ovat mediassa esittäneet toiminnan jonkinlaisena ”laittomana puuhasteluna”, yrittäen saada aikaan negatiivista julkisuuskuvaa toiminnalle.

Possa Oy toimii tällä hetkellä lähes koko Suomessa. Toimintaamme voidaan pitää startup-näkökulmasta todella merkittävänä, ottaen huomioon ne resurssit, joilla yritys on rakennettu. Tämän hetken ennusteidemme mukaan kasvu tulee olemaan merkittävää, mikäli majoittamisen alalle luodaan sallivat raamit. Nyt osa ehdotetusta lainsäädännöstä on hyvin rajoittavaa ja nähdäksemme asiaa on lähdetty valmistelemaan vääristä lähtökohdista. Ylipäänsä rajoittavien raamien luominen todennäköisesti tyrehtyttää kaikkien alan yritysten kasvun mahdollisuudet.

Ensimmäisenä asiana haluamme nostaa esiin hallitusohjelmassakin mainitut lyhytaikaisen majoittamisen ongelmakohdat. Possa Oy:n harjoittaman toiminnan laajuuden perusteella tiedämme, että majoittamisen paljon puhutut haittapuolet ovat pääsääntöisesti asioita, jotka ovat nykyisellä teknologialla ja yhdenmukaisilla toimintatavoilla lähestulkoon kokonaan poistettavissa. Useimmat haitat syntyvät lähes aina majoittajan toiminnan epäammattimaisuudesta ja suunnitelmattomuudesta. Yli 30 000 siivouskerrasta keräämämme datan perusteella haitat ovat promilleluokkaa. Pääosin vieraat ovat siistejä ja kunnioittavat asunnon sääntöjä, mikäli näitä heiltä

vaaditaan. Majoittamisen negatiivisista puolia, emme ole juuri kohdanneet. Ne vähäiset ongelmat, joita alalla ilmenee johtuvat harrastajamajoittajien toimintatavoista ja järkevien toimintamallien puutteesta.

Näkemyks asukkaille aiheutetuista haitoista kaipaisi puolueetonta ja aitoa tutkimusta tällaisten haittojen olemassaolosta. Näytöt haitoista ovat jääneet ainakin sidosryhmien toteuttamissa kyselyissä heikoiksi. Ks. esim.

Kysely: lyhyt vuokrausta käyttänyt Suomessa joka neljäs, häiriöt harvinaisia - Suomen Vuokranantajat
Lyhyt vuokrauksessa ”pelko ongelmista on isompi kuin itse ongelmat”, sanoo isännöitsijä | Lappi | Yle

Esimerkiksi Isännöintiliitto rummuttaa lyhyt vuokrauksen ongelmia, mutta heidänkin kyselyssään esiin nousevat asiat ovat lyhytaikaisten vuokralaisten tietämättömyys taloyhtiön järjestyssäännöistä ja meluhäiriöt, mutta samalla ilmenee, että valtaosa lyhytaikaisista vuokrauksista sujuu ongelmitta.

Lyhytaikaisen vuokrauksen ongelmat eivät ole marginaali-ilmiö - kuormittavat taloyhtiön hallitusta ja isännöintiä - Isännöintiliitto

Alalta keräämämme kokemukseen perustuen haluamme nostaa esiin, että myös nykyiseen hallituksen esityksen luonnokseen kirjatut ongelmat liittyvät tähän majoittamisen epäammattimaisuuteen. Tällä hetkellä esityksen pohjana käytetään ”Lex Rovaniemi” käsitteellä monesti esiintyvää näkökulmaa. Rovaniemellä majoittaminen tapahtuu pääsääntöisesti talvisesonkina, jonka kesto on 3 kk. Lapin turismi on ollut jatkuvasti kasvavaa ja monet Rovaniemellä asuvat ovat tämän huomanneet. Sesongin aikana omasta asunnosta saa helposti kymmenien tuhansien voitot vuokraamalla tätä majoittamisen alustoilla. Suurin osa näistä majoittajista edustaa nimenomaisesti majoittajien epäammattimaista osaa. Monet näistä majoittajista ostavat majoittamisen palvelunsa ns. ”pimeästi” esim. sukulaisiltaan, jolloin palveluista ei myöskään makseta veroja.

Lainsäädäntöehdotuksen sisältämä rajoitus lyhyt vuokraukseen vaikuttaa tässä suhteessa ylimitoitetulta kiellosta, kun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti ongelmat pitäisi ensisijaisesti ratkaista mahdollisimman vähän rajoittaviin toimenpiteisiin tukeutuen. Melua ja taloyhtiön järjestyssääntöjä koskevat ongelmat voidaan ratkaista kunnollisella ohjeistuksella ja velvoittamalla majoittamistoiminnan harjoittajat puuttumaan ongelmiin, sekä suunnittelemaan toimintaansa. Majoittajia voidaan vaatia keräämään tarpeelliset matkustusilmoitukset ja tarvittaessa toimittamaan nämä eteenpäin. Alv-rekisteriin liittyminen voisi olla pakollista tietyn tulorajan täyttymisen jälkeen. Tällä saataisiin lisää rekisteröityjä majoituksen tarjoajia ja ohjattua toimintaa oikeanlaisiin raameihin, joihin kuuluvat vieraiden oikeanlainen ohjeistaminen ja johdonmukainen kirjanpito. Nämä itsessään lisäisivät jo ammattimaisuutta sekä vähentäisivät väärinkäyttöjä, esimerkiksi siksi, että vieraiden tulee ilmoittaa tarpeelliset ja oikeat tiedot itsestään.

Haluamme myös nostaa esiin sen, että perustelut asuntojen määrän riittämättömyydestä eivät Suomessa pidä paikkaansa (tästä lisää jäljempänä). Vertailu moneen muuhun Euroopan kaupunkiin on täysin epärelevanttia, sillä näiden Euroopan kaupunkien asuntotuotannon ongelmat johtuvat usein yksinkertaisesti rakennustilan loppumisesta. Pitkäaikaisten asuntojen määrän riittämättömyyttä on nostettu esiin keskeisesti Rovaniemellä. Kuitenkin jos katsotaan karttaa, niin olisiko Rovaniemellä mahdollisuuksia laajeta eri ilmansuuntiin, toisinkuin esimerkiksi Lontoolla? Rovaniemi on pinta-alaltaan 8017 km². Tilaa rakentamiselle ja asunnoille tässä Suomen väkiluvultaan 17. suurimmassa kaupungissa löytyy kyllä. Lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa matkailun kasvun ja vetovoiman sekä elinvoiman lisääntymisen. On todella lyhytnäköistä hävittää tämä etu juuri nyt Rovaniemeltä. Ja esityksen pohjaksi otetun Lex Rovaniemen takia kaikista muistakin Suomen kaupungeista.

Toisena ja suurempana ongelmana on se, että HE-luonnoksen taloudellisten vaikutusten arviointi lyhytvuokrauksen osalta on tekemättä.

Esitysluonnoksessa ei ole huomioitu majoitustoiminnan liiketoiminnallisia lähtökohtia ja näkemyksemme mukaan tässä ollaan kieltämällä tuhomassa hyvin potentiaalista kasvualaa, joka toisi valtiolle merkittävässä määrin verotuloja. Lyhytvuokraustoiminnan osalta pätee sama lähtökohta kuin suurimmalla osalla muista liiketoiminnan aloista. Kannattavaa liiketoimintaa ei pystytään rakentamaan sen varaan, että vuodessa vain muutamassa kuukaudessa on tehtävä kaikki toiminta ja tämän jälkeen ollaan loppuvuosi tyhjäkäynnillä.

Yrityksemme kasvukäyrä on ollut huikea ja alalla operoi myös muita kasvuhakuisia yrityksiä. Haluamme tuoda esiin ja korostaa, että oikeanlaisilla päätöksillä näiden yritysten sekä ylipäänsä lyhytaikaisten majoituspalveluiden kautta on nimenomaisesti Suomen verotulot voivat kasvaa suhteellisen runsaastikin. Teimme varsin kevyet laskelmat, joiden mukaan yrityksemme mahdollisti toiminnallaan vuonna 2024 sen, että valtio sai useamman miljoonan verotettavat tulot palveluitamme käyttäviltä majoittajilta yhteensä. Huomioiden, että alalla operoivista myös muita yrityksiä ovat verotulot olleet todennäköisesti alan kokoon nähden suhteellisen suuret.

Esityksen lähtökohta, jossa majoitustoiminta on sallittua rajoittamattomasti asunnossa kirjoilla olevalle, on todella erikoinen. Esityksestä jää epäselväksi, kenen etuja tällainen lähtökohta todellisuudessa palvelee. Kuten HE-luonnoksen sivulla 13 todetaan joissain kunnissa ei ole hotelleja ja toisaalta suurten tapahtumien yhteydessä hotellien kapasiteetti on täynnä ja hinnat ovat pilvissä. Tällaisessa tilanteessa olisi asianmukaista, että majoituskapasiteettia ja majoittumismahdollisuuksia ei rajattaisi keinotekoisesti lainsäädännöllä. Edelleen haluamme nostaa esiin, että aluetaloudellisesti on järkevämpää, että esimerkiksi Lapissa on sesonkikaudella enemmän matkailijoita, jotka käyttävät rahaa paikallisten palveluiden ostamiseen. Majoituskapasiteetin vähentäminen ja tästä johtuva hintojen nousu vähentää turismia ja voi myös johtaa siihen, että matkailijan budjetista suhteessa suurempi osa menee ainoaksi vaihtoehdoksi jäävän hotellimajoituksen maksamiseen.

Esityksen lähtökohta, joka perustuu ajatukselle siitä, että asunnon kirjoilla oleva omistaja on muutaman viikon vuodessa pois kotoaan ja tällöin majoittaminen on sallittua ei mahdollista järkevää

asuntojen käyttöä. Laskelmiemme mukaan tämä tuottaisi yhdestä asunnosta vuodessa korkeintaan yksittäisien tuhansien eurojen tuotot. Tämänkin verotettava osa syntyy vain majoittajan tuotosta, sillä hän todennäköisesti hoitaa kaiken asunnolla itse ostamatta mitään palveluita yrityksiltä. Tähän kontrastina jatkuvassa sijoitusasunnolla tehtävässä majoittamisessa voidaan tehdä suhteellisen helposti yli 20 000 € vuosimyynti. Tällaisessa tilanteessa ostetaan yrityksiltä erilaisia palveluita, sillä itse tarvittavia palveluita ei enää tässä skaalassa voida itse tuottaa.

Palataksemme kysymykseen asuntojen määrän riittämättömyyteen on suomessa vuokra-asunnoista ollut alueittain ylitarjontaa, jolloin asuntoja on ollut ja on tyhjillään. Tällaisessa tilanteessa ehdotettu sääntely ei toimi, sillä näitä asuntoja voitaisiin hyödyntää lyhytvuokrauksessa. Nykyinen ehdotus kuitenkin tekisi tämän mahdottomaksi 90 päivän täyttymisen jälkeen, sillä vuokranantaja ei ole kirjoilla tällaisessa asunnossa. Mikäli asuntoon on ylipäänsä ollut hankaluuksia saada pitkäaikaisia vuokralaisia, lienee parempi, että asunto tuottaisi omistajalleen jotain eikä seisoisi sääntelyn vuoksi tyhjänä. Sääntelyehdotusta olisi tältä osin syytä tarkistaa.

Ks. <https://www.hs.fi/helsinki/art-2000010500697.html>

Ylipäättään Suomessa asuntoja on tyhjillään hyvin paljon ja vallalla on vuokralaisen markkinat. Anoppi.com saa paljon yhteydenottoja ympäri suomea, juuri tästä syystä. Asuntoihin pitäisi keksiä käyttöä, koska vuokralaisia ei ole.

Useimmat asunnot saavuttavat lyhytvuokrauksessa vuositasolla 75 % varausasteen ja tämä on keskeinen tekijä toiminnan kannattavuudessa. Jos asunnon voi täyttää vain neljäsosan tai parhaimmillaankin puolet vuodesta lyhytvuokrauksella ja loput pitää täyttää yli kuukauden mittaisilla varauksilla, niin lyhytvuokruksen tarjonta tulee romahtamaan. Suomen sisäiset työmatkalaiset käyttävät usein varauksia ma-pe jaksoilla. Yksikään yritys ei lähtökohtaisesti ole valmis maksamaan koko kuukaudesta, mikäli tarve on vain osittainen. Tämä johtaisi myös siihen, että viikonloppuja ei voi myydä verkkoalustojen kautta. Pahimmillaan esitetyt rajoitukset, vaikka määrä olisin 180 päivää, vähentävät majoitustarjontaa merkittävästi. Tämä tulee johtamaan kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan, joka näkyy kovina hintoina, koska kilpailu vähenee. Ehdotuksen taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta on syytä nostaa esiin se, ettei meille edes alan toimijoina ole selvää mikä olisi se asiakassegmentti, joka varaa kuukauden mittaisia jaksoja. Esimerkiksi ulkomaalaisten osaajien osuus on todella pieni ja se ei riitä kattamaan kysynnästä kuin murto-osan. Todennäköisempää on, että majoitusvaihtoehtojen kallistuessa myös ulkomaisten osaajien/työvoiman halu tulla Suomeen töihin vähenee.

Lyhytvuokraukseen sovellettava 90 päivän rajoitus on liian rajoittava. Vaikka kunnat voisivat määritellä tähän 180 päivän rajan niin sekin on edelleen ongelmallinen, sillä se ei mahdollista tosiasiallisesti minkäänlaisen kannattavan majoitustoiminnan järjestämistä. Rajoitus vaikuttaakin palvelevan lähinnä hotelleja ja maksimissaankin murto-osaa majoittajista. Mikäli vieraan tarpeena on vuokrata asunto viikoksi, niin miksi heidän valinnanvaraansa pitää rajoittaa tai sallia tällaisen vaihtoehdon tarjoaminen vain hotelleille?

Ehdotettu 90 (tai 180) päivän rajoitus johtaa siihen, että lyhyt vuokraus tulee rajautumaan tiettyihin päiviin, joka johtaa omiin ongelmiinsa. Esimerkiksi PK-seutu tulee kärsimään paljon rajoittamisesta. Esityksen perusteella vaikuttaa edelleen siltä, että kunnille jää mahdollisuus kieltää majoitustoiminta myös kokonaan. Tältä osin laissa olisi syytä olla ohjausta siitä, missä tilanteissa näin voi tehdä ja sen tulisi liittyä tosiasiallisiin ja oikeisiin ongelmiin, eikä pelkkään haluun kieltää toiminta. Kunnille jätettyä harkintavaltaa olisi siis syytä rajoittaa. Majoittamista koskevien päivien määrässä ei myöskään pitäisi olla ylärajaa, vaan kuntien pitäisi niin halutessaan voida mahdollistaa majoittaminen vuoden jokaisena päivänä. Tämä antaisi kunnille joustavasti mahdollisuuksia esimerkiksi erilaisten tapahtumien järjestämiseen tai luvan myöntämiseen tapahtumien järjestämiseksi, kun majoituskapasiteetti tai majoituksen kalleus tarjonnan vähyyden vuoksi ei muodostu ongelmaksi.

On jokseenkin nurinkurista, että esityksen tavoitteena vaikuttaa olevan ennakoitavan ja ammattimaisen toiminnan alasajo. Ammattimaisella toiminnalla voitaisiin rakentaa työpaikkoja, tällaisesta toiminnasta maksetaan veroja ja toiminnalla pidetään asunnot kunnossa. Suomi elää liiketoiminnasta. Kokemuksemme perusteella useat siivousalan yritykset ovat kiinnostuneita majoituskohteiden siivoamisesta, mutta toiminnan kieltämisestä johtuva epävarmuus estää markkinalle tuloa. Mikäli veroeuroja halutaan valtiolle hankkia niin se tulisi tapahtua sallivalla sääntelyllä, ei kieltävällä. Nykyisen lakiehdotuksen seurauksena on kasvualan verotulojen romahdus ja kasvupotentiaalia omaavan alan tuhoaminen.

Suomi tarvitsee lisää kilpailukykyä ja yrittämistä. Vielä 2000-luvun alussa Suomi on ollut yksi maailman kilpailukykyisimmistä maista. Suomeen ei synny uusia kilpailuetuja, mikäli kaikki kielletään ja säännellään jo alkumetreillä toimimattomaksi. Viimeiset 16 vuotta alijäämäistä valtio- ja kuntataloutta luulisi opettaneen jo jotain. Monesti harmittaa elää maassa, jossa ei tarjota kannustimia menestyä omalla työllään. Lyhytaikaista majoittamista tulisi tosiasiallisesti ja lainsäädännön tasolla viedä ammattimaisempaan suuntaan. Tällä päästäisiin eroon majoitustoiminnan vähäisistä haitoista ja liiketoiminnan kehitys ja kasvu mahdollistaisivat myös verotulojen kasvun. Tietääksemme myöskään yksikään hotelli ei lyhytaikaisen majoittamisen vuoksi ole ajautunut konkurssiin, joten puheet lyhytaikaisen majoituksen epäreiluista kilpailueduista ovat liioiteltuja ja kilpailu on hyödyttänyt kuluttajia.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa 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

-

Pesu Jukka
Possa Oy - Majoittamisen huolintapalvelu