

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Ehdotettu lyhytvuokrauksen säätely, erityisesti majoitusvuorokausien rajoittaminen, vaarantaa Lapin matkailuelinkeinon, joka on yksi Suomen talouden keskeisistä kasvualoista. Vuorokausirajoitukset heikentävät erityisesti kesämatkailun edellytyksiä, sillä sesonkiluonteinen matkailu riippuu joustavasta ja kysyntään mukautuvasta majoituskapasiteetista. Tällainen säätely voi johtaa konkurssiaaltoon erityisesti pienyrittäjien keskuudessa, rampauttaa matkailun kasvua ja heikentää Suomen kilpailukykyä kansainvälisillä matkailumarkkinoilla. Omistusoikeuden näkökulmasta vuorokausirajoitukset ovat ongelmallisia, sillä ne rajoittavat kiinteistönomistajien perustuslaillista oikeutta käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan vapaasti (Suomen perustuslaki, 15 §). Omistusoikeus sisältää oikeuden päättää omaisuuden käytöstä, mukaan lukien sen vuokraaminen lyhyt- tai pitkäaikaisesti, kunhan toiminta on lainmukaista. Vuorokausirajoitukset puuttuvat tähän oikeuteen tavalla, joka voi olla suhteettoman rajoittavaa suhteessa tavoiteltuun hyötyyn, kuten asuntomarkkinoiden tasapainottamiseen. Lisäksi rajoitukset voivat syrjiä pienimuotoisia majoitustoimijoita, jotka eivät pysty kompensoimaan menetettyjä tuloja samalla tavoin kuin suuret yritykset. Järkevämpi ja oikeudenmukaisempi vaihtoehto olisi rajoittaa lyhytvuokraukseen käytettävien asuntojen määrää per yksilö tai yritys. Tämä kohdistuisi suurtoimijoihin, jotka hallitsevat merkittäviä osuuksia markkinoista, ja estäisi asuntopulan kärjistymistä kasvukeskuksissa ilman, että pienten toimijoiden elinkeinovapautta (perustuslaki, 18 §) rajoitetaan kohtuuttomasti. Tällainen säätely tukisi myös paikallista yrittäjyyttä ja säilyttäisi Lapin matkailun vetovoiman, joka on riippuvainen monipuolisesta ja joustavasta majoitustarjonnasta. Ehdotamme, että säätelyä kehitettäessä huomioidaan omistusoikeuden perustuslailliset periaatteet, matkailuelinkeinon taloudellinen merkitys sekä pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytykset. Vuorokausirajoituksista tulisi luopua, ja säätelyn tulisi keskittyä asuntojen määrän rajoittamiseen sekä markkinoiden tasapainottamiseen oikeudenmukaisella ja läpinäkyvällä tavalla.

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

Ehdotettu lyhytvuokrauksen säätely, erityisesti vuorokausirajoitusten ulottaminen vapaa-ajan asuntoihin ja omakotitaloihin, vaarantaisi vakavasti tunturimatkailun, joka on Lapin ja koko Suomen matkailuelinkeinon kulmakivi. Tunturimatkailu nojaa vahvasti yksittäisten vapaa-ajan asuntojen ja

omakotitalojen tarjoamaan joustavaan majoituskapasiteettiin, erityisesti sesonkiaikoina. Tällaiset rajoitukset johtaisivat todennäköisesti konkurssiaaltoon pienyrittäjien keskuudessa, heikentäisivät matkailun kasvua ja loisivat merkittäviä taloudellisia menetyksiä alueilla, joissa matkailu on usein ainoa elinvoimainen elinkeino. Vapaa-ajan asuntojen ja omakotitalojen lyhyt vuokraukseen tulee soveltaa eri sääntöjä kuin taloyhtiöissä ja kerrostaloissa sijaitseviin asuntoihin, sillä niiden käyttö ja vaikutukset poikkeavat olennaisesti toisistaan. Vapaa-ajan asunnot ja omakotitalot sijaitsevat usein haja-asutusalueilla tai matkailukeskuksissa, joissa niiden lyhyt vuokraus ei aiheuta samanlaista häiriötä asumisviihtyvyydelle tai asuntopulaa kuin kaupunkien kerrostaloissa. Lisäksi näiden kiinteistöjen omistajat hyödyntävät omaisuuttaan pääasiassa matkailuelinkeinon tukemiseksi, mikä on linjassa perustuslain (15 §) turvaaman omistusoikeuden kanssa. Omistusoikeus sisältää oikeuden käyttää kiinteistöä taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla, kuten lyhyt vuokrauksella, kunhan toiminta noudattaa lakia. Taloyhtiöissä ja kerrostaloissa lyhyt vuokraus voi aiheuttaa häiriötä naapureille ja vaikuttaa asuntomarkkinoiden dynamiikkaan, joten tiukempi säätely voi olla perusteltua. Vapaa-ajan asuntojen ja omakotitalojen rajoittaminen samalla tavalla olisi kuitenkin suhteetonta ja vahingollista, sillä niiden käyttö ei yleensä kilpaile pitkäaikaisen asumisen kanssa samalla tavoin. Esimerkiksi Lapin tunturikeskuksissa vapaa-ajan asunnot on usein rakennettu nimenomaan matkailukäyttöön, ja niiden rajoittaminen heikentäisi suoraan alueen vetovoimaa ja taloudellista elinvoimaa. Ehdotus: Vuorokausirajoituksista tulee luopua vapaa-ajan asuntojen ja omakotitalojen osalta kokonaan. Sen sijaan säätelyn tulisi keskittyä asuntojen määrän rajoittamiseen per yksilö tai yritys, erityisesti suurten toimijoiden osalta, jotta markkinoiden monopolisoituminen estetään. Tämä tukisi pienten yrittäjien elinkeinovapautta (perustuslaki, 18 §) ja säilyttäisi tunturimatkailun kilpailukyvyn. Lisäksi säätelyssä tulee huomioida alueelliset erot: haja-asutusalueiden ja matkailukeskusten olosuhteet poikkeavat kaupunkikeskuksista, joten yhtenäistä säätelyä ei tule soveltaa. Perustelut omistusoikeuden näkökulmasta: Perustuslain 15 § takaa kiinteistön omistajille oikeuden määrätä omaisuutensa käytöstä, mukaan lukien lyhyt vuokraus. Vapaa-ajan asuntojen ja omakotitalojen rajoittaminen vuorokausikiintiöillä rajoittaisi tätä oikeutta ilman riittävää yhteiskunnallista perustetta, sillä niiden lyhyt vuokraus ei yleensä aiheuta asuntomarkkinoiden vääristymiä tai muita ongelmia, joita säätelyllä pyritään ratkaisemaan. Säätelyn tulee olla tarkasti kohdennettua ja oikeasuhtaista, jotta se ei kohtuuttomasti rajoita omistusoikeutta tai elinkeinovapautta.

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

-

Autioniemi Antti
Sininen Jättiläinen Oy - Antti Autioniemi, Kustantaja