

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamiseksi, Mikkelin kehitysyhtiö Miksei Oy

Haluamme lausunnossamme nostaa esiin erityisesti vapaa-ajan asuntojen ja vakituisten asuntojen lyhytvuokrauksen sääntelyyn liittyviä näkökulmia Etelä-Savon, Mikkelin seudun ja Mikkelin kaupungin matkailun ja alueellisen elinvoiman kehittämisen kannalta.

1. Lyhytvuokraus on olennainen osa alueen matkailuelinkeinon kehittämistä

Mikkelin seudun ja Etelä-Savon matkailun kivijalka on vapaa-ajan asuntojen vuokrauksessa. Lyhytvuokraus vapaa-ajan asunnoissa on seudun matkailuelinkeinolle kriittisen tärkeä tekijä muun muassa seuraavien vaikuttavien seikkojen vuoksi. Vapaa-ajan asuntojen lyhytvuokraus:

- pidentää matkailusesonkia,
- tarjoaa lisäkapasiteettia alueen majoituspalveluille,
- vahvistaa maaseudun elinvoimaa,
- tukee yritystoimintaa ja palveluiden saatavuutta laajemminkin.

Mökkien lyhytvuokraus ei ainoastaan vastaa kasvavaan matkailukysyntään, vaan myös mahdollistaa paikallisille asukkaille ja kiinteistöjen omistajille uusia tulovirtoja ja osallistumista alueen elinkeinoelämään.

2. Käyttämättömät mökit eivät palvele kestäväen kehityksen tavoitteita

Vapaa-ajan asunnot muodostavat merkittävän osan Mikkelin seudun rakennuskannasta. Käytössä oleva asunto, myös lyhytaikaisessa vuokrakäytössä, tukee kestäväää kehitystä huomattavasti paremmin kuin käyttämätön rakennus. Lyhyt vuokrauksen rajoittaminen esimerkiksi 90 vuorokauteen vuodessa uhkaa johtaa tilanteeseen, jossa yhä useampi mökki jää vajaakäytölle tai kokonaan käyttämättömäksi, mikä on ympäristön ja hiilitaseen näkökulmasta kestäväntöntä.

3. Rakentamisen sijaan tulisi hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa

Uuden majoitusrakentamisen tarve kasvaa, mikäli lyhyt vuokrausta rajoitetaan merkittävästi. Tämä on ristiriidassa sekä ympäristötavoitteiden että alueiden käyttöä koskevien kestäväen kehityksen periaatteiden kanssa. Olemassa olevien mökkien tehokkaampi hyödyntäminen tukee maankäytön ja resurssien kestäväää käyttöä.

4. Vapaa-ajan asumisen muutos ja mökkien periytyminen lisää kiinnostusta lyhyt vuokraukseen

Väestön ikääntyessä ja vapaa-ajan asuntojen siirtyessä yhä useammin perikunnille tai uusille omistajille, kasvaa kiinnostus vapaa-ajan asuntojen lyhyt vuokraukseen luonnollisesti. Enenevässä määrin yhden kotitalouden omistuksessa on jo useampi vapaa-ajan asunto. Tämä kehityssuunta tulisi tunnistaa mahdollisuutena eikä estää sitä rajoituksilla, jotka vaikeuttavat kiinteistöjen ja mökkien taloudellisesti kannattavaa ylläpitoa.

5. Maantieteelliset erityispiirteet: harva asutus ja etäisyydet

Etelä-Savossa vapaa-ajan asunnot sijaitsevat tyypillisesti luonnon keskellä, harvaan rakennetuilla alueilla. Mökkikyliä, joissa vapaa-ajan asuminen sijoittuu tiiviisti toistensa läheisyyteen, on alueella hyvin vähän. Tästä syystä esimerkiksi naapuruston häiriöihin liittyvät perustelut lyhyt vuokrauksen rajoittamiseksi eivät alueellamme useimmiten ole relevantteja.

6. Tilastollinen näkökulma – lyhyt vuokraus on kasvava ja olennainen osa majoituspalveluita

Vuonna 2024 ei-rekisteröidyn majoitusmyynnin määrä Mikkelin seudulla kasvoi 36 % edellisvuoteen verrattuna, kun taas rekisteröity majoitus pysyi samalla tasolla. Tämä osoittaa ei-rekisteröidyn lyhyt vuokrauksen (esim. mökit, huoneistot) kasvavaa roolia alueen matkailussa. Tällä hetkellä ei-rekisteröidyn majoituksen osuus koko alueen majoituskapasiteetista on jo noin 35 %.

Yhteenveto ja toive lainsäädännön suuntaan

Toivomme, että rakentamislain muutoksia valmisteltaessa huomioidaan vapaa-ajan asuntojen lyhyt vuokrauksen suuri merkitys erityisesti Mikkelin seudulla ja Etelä-Savossa. Nykyisessä toimintaympäristössä lyhyt vuokraus mahdollistaa alueen elinvoiman vahvistamisen, kestäväen kehityksen edistämisen ja matkailun kilpailukyvyyn parantamisen.

Mielestämme rakentamislakia ei tule muuttaa tavalla, joka asettaisi lyhytvuokraukselle tiukkoja, yleisluonteisia aikarajoitteita tai hallinnollista byrokratiaa ilman mahdollisuutta ottaa huomioon alueellisia erityispiirteitä.

Kehitämme alueemme elinvoimaa vastuullisesti, ja tarvitsemme lainsäädännön, joka tukee tätä työtä – ei rajoita sitä.

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

-

Marjalaakso Olli
Mikkelin kehitysyhtiö Miksei Oy

Paakki Timo
Mikkelin kehitysyhtiö Miksei Oy