

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

PAM vastustaa esitystä.

Esitetty malli johtaa siihen, että ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavat lyhytvuokraajat saavat merkittävää epäreilua kilpailuetua suhteessa aitoihin matkailu- ja majoitusyrityksiin. Lisäksi esitys vääristää vuokramarkkinoita luomalla huomattavia kannusteita siirtää vuokratyöntekijöiden tarkoitettuja asuntoja majoitusliiketoiminnan piiriin lyhytvuokrattaviksi. Tällöin suurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen määrä vähenee merkittävästi ja palvelualojen työntekijöiden sekä muiden matalapalkkaisten on entistä vaikeampaa löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Näin esitys pahentaa myös työvoimapulaa.

Esityksessä määriteltäisiin entistä tarkemmin se, mikä on asunnon asuinkäyttöä ja mikä majoitusliiketoimintaa. Asuinkäyttönä – ja näin ollen majoitustoiminnan sääntelyn ulkopuolella olevana toimintana – pidettäisiin sellaista tilannetta, jossa asunnon haltija asuu tosiasiallisesti asunnossa ja vuokraa sitä lyhytaikaisesti eteenpäin. Olennaisin muutos nykytilaan on se, että mikäli haltija ei asu asunnossa, asuinkäytöksi katsottaisiin myös lyhytvuokraus, jota harjoitetaan alle 90 päivää vuodessa. Kunnan erillisellä päätöksellä aikarajaa voitaisiin venyttää 180 päivään. Näin ollen esimerkiksi sijoitusasuntoa olisi jatkossa hyvinkin kannattavaa pitää lyhytvuokrauskäytössä, vaikka se olisikin kaavoitettu asuinkäyttöön.

Tähän asti lyhytvuokraus on toiminut epäselvässä lainsäädäntöympäristössä, vähintäänkin lain harmaalla alueella, mutta asuinkäyttöön tarkoitettujen huoneistojen säännöllinen ja ammattimainen vuokraustoiminta on ollut selvästi laitonta. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset ovat määränneet uhkasakkoja puuttuakseen asuinhuoneistoissa harjoitettavaan majoitustoimintaan, ja korkein hallinto-oikeus on ennakkopäätöksillään vahvistanut, että säännöllinen lyhytvuokraustoiminta on lainvastaista. Tästä huolimatta asuinhuoneistoissa tapahtuva majoitustoiminta on jatkunut. Esimerkiksi Rovaniemellä tilanne on jo muuttunut hallitsemattomaksi ja kokonaiset kerrostalot ovat muuttuneet käytännössä piilohotelleiksi. Kun YLE MOT:n tutkivat journalistit selvittivät alkuvuodesta

2025 asukastiedot ja osakeluettelot viidestä taloyhtiöstä, joissa lähteiden mukaan oli erityisen paljon asuntojen lyhytaikaista vuokrausta, paljastui, että suurimmassa osassa asunnoista ei asunut ketään ja yli puolet niistä omisti yritys. Yhdessä taloista ei ollut yhtään väestötietoihin kirjattua asukasta.

Ammattimaista lyhytvuokrausta harjoittavat toimijat saavat merkittävää epäreilua kilpailuetua suhteessa aitoihin majoitusyrityksiin, sillä lyhytvuokraajien ei tarvitse noudattaa majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä, kuten esimerkiksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettua lakia, matkustajailmoitusvelvollisuutta, alueidenkäyttölain ja alueelle laaditun kaavan majoitusmääräyksiä, majoitustilan esteettömyys- ja turvallisuusvaatimuksia tai suojelulain ja sen asetuksen majoitukseen liittyviä määräyksiä. Lyhytvuokraajat eivät myöskään ole arvonnalisäverovelvollisia.

Lyhytvuokrauksen villi länsi kaipaa siis ehdottomasti uutta sääntelyä, jossa asumisen ja majoitustoiminnan ero tehdään selväksi. Nyt lyhytvuokraukseen kuitenkin esitetään mallia, jossa lyhytvuokraus olisi sallittua 90 tai kunnan päätöksellä jopa 180 päivää vuodessa - käytännössä siis koko lomasesongin. Sen sijaan, että esityksessä eroteltaisiin asuminen majoitusliiketoiminnasta, esitys siirtää ammattimaisen ja jatkuvaluonteisen lyhytvuokrauksen laittomasta lailliseksi jopa kuudeksi kuukaudeksi vuodessa. Tämä tulee vääristämään alan kilpailua.

Lisäksi 90–180 päivän sääntöä on käytännössä mahdotonta valvoa. Esityksen mukaan majoitusvuorokausista pitäisi kirjata huoneiston tai rakennuksen haltija, mutta miten rakennusvalvonta voi tosiasiallisesti selvittää majoitusvuorokausien määrää ilman asianmukaista tapaa tarkistamiseen – esimerkiksi järjestelmää tai rekisteriä, johon majoituksentarjoajat rekisteröidään ja jokaiselle huoneistolle luodaan oma tunnus? Olemmeko valmiita luomaan mallin, joka perustuu lähinnä kunniansanaan, kun jo nyt lyhytvuokrausbisnes on näyttänyt säännönmukaisesti kiertävän lakia, KHO:n ennakkopäätöksiä ja rakennuskaavoja?

Esityksessä ei ole lainkaan arvioitu lakimuutoksen vaikutuksia vuokramarkkinoihin. Kuitenkin on suuri uhka sille, että laki luo huomattavan kannusteen siirtää etenkin suurissa kaupungeissa asuinkäyttöön kaavoitettuja asuntoja lyhytvuokrattavan majoitustoiminnan piiriin. Näin asuntojen määrä normaaleilla vuokramarkkinoilla laskee. Jo nyt palvelualojen työntekijöiden ja muiden matalapalkkaisten on haastavaa löytää kohtuuhintaista asuntoa, mikä vaikeuttaa myös yritysten mahdollisuuksia saada osaavaa työvoimaa. Esitys vaikuttaa negatiivisesti vuokramarkkinoihin myös esimerkiksi Helsingissä ja muissa kaupungeissa, joissa lyhytvuokraustilanne on tähän asti ollut kaupungin omien toimien ansiosta varsin hyvin hallussa. Jatkossa kuntien on entistä vaikeampi puuttua lyhytvuokrauksen ongelmiin.

Esityksen kansainvälisissä esimerkeissä ei ole tarkasteltu esimerkiksi Barcelonaa tai Amsterdamia, joissa laajamittainen kerrostaloasuntojen majoituskäyttö on kasvanut hallitsemattomasti, ja asuntojen vuokrat ovat nousseet niin korkeiksi, että ne eivät ole enää kaupunkilaisten, sesonkityöntekijöiden tai opiskelijoiden saavutettavissa. Rovaniemen tilanne vertautuu pikemminkin näihin kaupunkeihin, kuin niihin, joihin esityksen kansainvälinen tarkastelu rajoittuu.

Lakiesitystä on korjattava, jotta toimivat vuokramarkkinat ja majoitusalan terve ja tasapuolinen kilpailuasetelma turvataan. Asumisen ja majoitusliiketoiminnan ero on tehtävä selvemmäksi. PAM esittääkin, että valmistelussa palataan kesällä 2024 lausuntokierroksella olleeseen malliin, jossa asunnon luovuttaminen alle neljän viikon ajaksi katsotaan majoitustoiminnaksi. Neljän viikon raja ei anna vuokranantajalle mahdollisuutta vältellä majoitustoimintaan liittyviä velvoitteita, mutta tarjoaa pidemmissä vuokrasuhteissa asukkaalle asumiseen liittyvän paremman oikeudellisen suojan.

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

Mikäli vapaa-ajan asunnolla harjoitetaan majoitustoimintaa, tulee sitä koskea samat säännöt kuin majoitustoimintaa yleensäkin. Jos taas kyse on selkeästi lyhytvuokrauksesta, sitä voidaan säädellä samoin kuin muitakin ei-vakituksessa käytössä olevia asuntoja.

Koska mökkien vuokraus ei aiheuta vastaavia ongelmia vuokramarkkinoille kuin asuinkäyttöön kaavoitettujen asuntojen ammattimainen lyhytvuokraus, voidaan vapaa-ajan asuntojen erilaista kohtelua harkita. Olennaista on kuitenkin varmistaa, ettei erilainen sääntely aiheuta epäreilua kilpailuasetelmaa matkailu- ja majoitusmarkkinoille.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Ei lausuttavaa.

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?

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

Esityksessä ei ole käytännössä lainkaan arvioitu lyhytvuokrauspykälien vaikutuksia vuokramarkkinoihin. Lisäksi myös puutteellinen kansainvälinen vertailu lyhytvuokrauksessa jättää huomiotta Barcelonan ja Amsterdamin kaltaisten hallitsemattomasta lyhytvuokrauksesta kärsivien kaupunkien tilanteen.

Lehtimäki Nora
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry