



25.04.2025

Hyvä Ympäristöministeriö,

Kiitämme mahdollisuudesta kommentoida ehdotusta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi. Arvostamme mahdollisuutta tehdä yhteistyötä luodaksemme oikeudenmukaisen ja oikeudellisesti kestävän sääntelykehiksen lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle (short-term rentals, STR) Suomessa. Alla esitämme havaintomme ehdotuksista.

1. Tuhannet suomalaiset jakavat kotinsa Airbnb:n kautta ansaitakseen lisätuloja. Jakamisella on useita muotoja. Osa majoittajista vuokraa ainoastaan makuuhuoneen, toiset taas esimerkiksi erillisen piharakennuksen. Monet vuokraavat omaa asuntoaan muutaman kuukauden tai viikon vuodessa tai jakavat sen tilapäisesti. Ne, joilla on loma-asunto, tarjoavat sitä vuokralle silloin, kun eivät itse käytä sitä. Jotkut taas hyödyntävät toista asuntoaan lyhytaikaiseen vuokraukseen silloin, kun eivät asu siellä itse.. Samanaikaisesti sadattuhannet vieraat majoittuvat suomalaisissa Airbnb-kohteissa, tuoden matkailutuloja eri puolille Suomea. On erittäin tärkeää, että sääntelyuudistuksissa otetaan huomioon kotimajoittamisen merkitys matkailulle ja ihmisten tuloille.
2. Haluamme korostaa täyden EU-lainsäädännön noudattamisen tärkeyttä, erityisesti palveludirektiiviä (Direktiivi 2006/123/EY), joka edellyttää, että rajoituksia paikallisiin palveluihin voidaan asettaa vain, jos ne perustuvat yleiseen etuun liittyvään pakottavaan syyhyn, ja että ne ovat "kohtuullisia" suhteessa kyseiseen tavoitteeseen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että on osoitettava, ettei julkista tavoitetta voida saavuttaa vähemmän rajoittavilla keinoilla, ja että rajoitusten on oltava ajallisesti ja alueellisesti rajattuja. Tässä yhteydessä kannustamme myös ministeriötä ilmoittamaan etukäteen kaikki palveludirektiivin vaatimuksiin liittyvät toimenpiteet Euroopan komissiolle IMI-alustan kautta.
3. Nykyinen ehdotus sisältää näkemyksemme mukaan rajoituksia, jotka eivät välttämättä täytä EU-lainsäädännön suhteellisuusvaatimuksia. Ehdotus saattaa rajoittaa majoitustoimintaa alueilla, joilla rajoitukset eivät ole perusteltua. Tässä yhteydessä haluamme erityisesti nostaa esiin seuraavat näkemykset:
 - a. Ehdotettu 90 vuorokauden vuosittainen raja kohteille, jotka eivät ole vuokraajan oma koti, asettaa automaattisesti rajoituksen lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle ilman perustelua siitä, mitä tavoitetta rajoitus palvelee. Rajoitukset tulisi ensisijaisesti perustella yleisen edun kannalta. Esimerkiksi alueella, jossa asuntopula on erityisen akuutti, voi suhteellinen rajoitus olla perusteltu. Mutta koko Suomen laajuinen yleisrajoitus ilman perusteluja ei täytä tätä kriteeriä.
 - b. Ymmärrämme lausuntopalvelun kysymyksenasettelusta, että ministeriö harkitsee, tulisiko sääntelyn koskea myös perinteisiä suomalaisia mökkejä. Tässäkin suhteessa haluamme tuoda esiin, että loma-asuntojen käytön rajoittamiselle ei ole esitetty perusteluja. Loma-asuntoja ei luonteensa puolesta vuokrata pitkäaikaisilla



vuokrasopimuksilla, ja niiden lyhytaikainen vuokraaminen on olennainen osa suomalaista matkailuelinkeinoa.

4. Ehdotamme, että ministeriö lähestyy lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyä suhteellisuusperiaatteesta käsin. Tällainen lähestymistapa tarjoaisi vuokraajille mahdollisimman paljon joustavuutta, mutta antaisi samalla kunnille työkalut reagoida paikallisiin haasteisiin tarvittaessa. Tämän tavoitteen mukaisesti ehdotamme seuraavia muutoksia lainsäädäntöön:
 - a. Oletusarvoisesti kunnissa ei aseteta vuorokausirajoitusta lyhytaikaiselle vuokraukselle, joka tapahtuu muualla kuin henkilön omassa kodissa.
 - b. Kunnilla tulisi kuitenkin olla oikeus asettaa vuokraukselle vuorokausiraja 90 ja 180 vuorokauden välille. Ennen tällaisen rajan asettamista kunnan on kuitenkin osoitettava, että rajoitus on tarpeellinen, suhteellinen ja tavoitteeseen nähden perusteltu. Lisäksi arviointeja on tehtävä säännöllisesti.
 - c. Loma-asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen tulisi olla sallittua ja ne tulisi jättää sääntelyn ulkopuolelle.
5. Haluamme tuoda ministeriön tietoon, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelystä on olemassa myös muita hyviä kansainvälisiä esimerkkejä, jotka ansaitsevat läheisempää tarkastelua. Esimerkiksi Rovaniemellä voisi olla tarkoituksenmukaista säännellä lyhytaikaista vuokrausta liiketoimintana, johon paikalliset viranomaiset voisivat määrittää oikean toiminnan tason kaupungin tarpeisiin. Tämä on erityisen perusteltua Rovaniemen kaltaisessa kaupungissa, jossa lyhytaikainen vuokraus on merkittävä osa matkailun ja majoituksen kokonaisuutta, ja sitoutuneita lyhytvuokraajia tarvitaan nykyisen kysynnän täyttämiseksi. Keskustelemme mielellämme näistä lähestymistavoista tarkemmin.

Toivomme, että huomioitte sääntelyprosessissa näkemyksemme, joka sekä tukee yleistä etua että noudattaa EU:n oikeudellisia periaatteita. Jos tarvitsette lisätietoja tai haluatte keskustella tarkemmin, olkaa rohkeasti yhteydessä.

Ystävällisin terveisin,

Derek Nolan
Public Policy, Airbnb



25.04.2025

Dear Ministry of the Environment,

Thank you for the opportunity to provide input on the proposals to amend the Building Act. We welcome the opportunity to work together towards a fair and legally robust regulatory framework for short-term rentals (STRs) in Finland. Please find our observations below.

1. Thousands of Finns share their homes on Airbnb as a way of earning extra income. Home sharing takes many forms. Some hosts share a bedroom, others a 'granny flat'. Many share their own home for a few months or weeks of a year or indeed they partition it briefly. Some hosts with holiday homes will share that property when they are not using it. And indeed, some hosts have a second property that they use for short term rentals when they don't occupy it. At the same time, hundreds of thousands of guests stay in Finnish properties on Airbnb, bringing much needed tourism spending to every part of Finland. It is crucial that reforms in this area take account of the value of home sharing to tourism and to people's incomes.
2. We would like to stress the importance of full compliance with European law, notably the EU Services Directive (Directive 2006/123/EC), which mandates that local restrictions on services can only be justified by an overriding reason relating to the public interest and must be "proportionate" to that interest. This would mean, for example, that it has been shown that the public policy objective cannot be delivered in a less restrictive manner and that any restrictions have been limited in both time and area of application. With this in mind, we also encourage the Ministry to pre-notify measures relating to requirements under the Services Directive to the European Commission via the IMI platform.
3. The current proposal, in our view, introduces restrictions under the Building Act that may not meet the proportionality requirements established by European legislation, as it risks applying limitations on hosting activity in areas where such restrictions are not warranted. In this regard we would highlight in particular:
 - a. A default limit in each municipality of 90 nights per annum for properties that are not a person's own home, introduces a priori restrictions on STR activity without any justification or evidence base for the policy objective being pursued. Restrictions ought to be justified by a valid public interest first. For example, in a location where housing need was a particular concern, proportionate restrictions could be justifiable. But a default night cap across Finland lacks such justification.
 - b. We understand from the consultation that the Ministry is specifically considering whether these laws should apply to traditional Finnish holiday homes. In this regard too, we would point out that there is no justification provided for restricting the use of a person's holiday home. By definition, owners of these properties will never list these properties on the long term rental market, and in fact, letting out holiday homes is an important part of the Finnish tourism economy.
4. We respectfully suggest that the Ministry approach the regulation of STR activity from a proportionality perspective. Such an approach would, in the first instance, provide the greatest flexibility to STR operators at the outset, but then provide municipalities with the tools they need to address local concerns as they arise. To that end we suggest that the proposal be amended along the following lines:



- a. In each municipality, the default position should be that there is no cap on the number of nights that a STR, that is not a person's own home, may be rented out
 - b. However, municipalities should have the power to reduce the number of nights that a property may be let out to between 90 to 180 nights. Municipalities must demonstrate however, prior to introducing any cap, that the cap is necessary, proportionate and justified to the objective they are pursuing, and that assessments are conducted on a regular basis.
 - c. Holiday homes should be permissible for use as STRs and excluded from the scope of these rules
5. We would like to bring to the Ministry's attention that there are other examples of STR regulation that merit wider consideration. For example, in the case of Rovaniemi, it may be more appropriate to regulate STRs as a business with local regulatory levers that can determine the correct level of STR activity for the city. This makes particular sense in Rovaniemi where STRs are now a crucial part of the city's tourism accommodation mix and dedicated STR listings are needed to cater to existing tourism demand. We would be delighted to discuss these approaches with you in further detail.

We appreciate your consideration of these points as part of a regulatory approach that both supports public interest and complies with European legal standards. If you require any further information, or indeed would like to discuss our observations, please do not hesitate to contact us.

Yours sincerely,

Derek Nolan
Public Policy, Airbnb