

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Asia: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelystä

Diaarinumero: YM002:00/2025

Lausunnonantaja: Lomarengas Oy

Päivämäärä: 01.04.2025

1. Yleistä

Lomarengas Oy on loma-asuntojen vuokrauspalveluihin keskittynyt kotimainen yritys, joka tarjoaa lyhytaikaista mökkimajoitusta eri puolilla Suomea. Yritys toimii tiiviissä yhteistyössä satojen yksityisten mökinomistajien kanssa ja palvelee sekä kotimaisia että ulkomaisia matkailijoita. Haluamme kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

Tuemme lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn selkeyttämistä erityisesti niissä tapauksissa, joissa ilmiö aiheuttaa havaittavaa haittaa vakituisen asumisen saatavuudelle ja hintatasolle. Samalla korostamme, että vapaa-ajan asuntojen ja lomamökkien lyhytaikainen vuokraus eroaa merkittävästi kaupunkialueiden kerrostaloasuntojen vuokrauksesta, eikä se aiheuta vastaavia ongelmia. Näin ollen katsomme, että vapaa-ajan asuntojen ja mökkien lyhytaikainen vuokraus tulisi jättää sääntelyn ulkopuolelle tai siihen tulisi kohdistaa erityiskohtelu.

2. Vapaa-ajan asuntojen erityisluonne

Vapaa-ajan asunnot eivät ole osa vakituista asuinkantaa. Ne sijaitsevat pääosin harvaan asutuilla alueilla, kaukana työpaikkakeskittymistä ja palveluista, eikä niitä tyypillisesti ole tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Näin ollen vapaa-ajan asuntojen vuokraaminen lyhytaikaisesti ei vähennä vakituisten asuntojen tarjontaa, eikä aiheuta painetta asuntomarkkinoille.

Vastoin joidenkin toimijoiden näkemyksiä, vapaa-ajan asuntojen vuokraus ei heikennä kenenkään mahdollisuuksia löytää pysyvää asuntoa. On tärkeää, että sääntely perustuu eri vuokraustapojen konkreettisiin vaikutuksiin eikä yleistyksiin, jotka eivät koske vapaa-ajan majoitusta.

3. Käyttöasteen parantaminen ja kiinteistökannan hyödyntäminen

Vapaa-ajan asunnot ja mökit ovat usein osan vuodesta tyhjillään. Lyhytaikainen vuokraus on keino parantaa näiden kiinteistöjen käyttöastetta kestävällä ja hallitulla tavalla. Loma-asuntojen käyttö matkailijoiden majoituspalveluiksi täydentää vajaata hotellikapasiteettia haja-asutusalueilla. Samalla se kannustaa kiinteistöjen omistajia panostamaan kunnossapitoon, energiatehokkuuteen ja turvallisuuteen, mikä kohentaa koko vapaa-ajan asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä. Tämän asuntokannan hyödyntäminen matkailualan majoituspalveluiden tuottamiseen on osa kestävästä kehitystä, eikä kuormita ympäristöä.

4. Matkailun ja paikallistalouden edistäminen

Vapaa-ajan asuntojen ja mökkien vuokraus tukee alueellista elinvoimaa etenkin harvaan asutuilla alueilla. Vuokramökkien asiakkaat käyttävät laajasti paikallisia palveluita, kuten kauppoja, ravintoloita, ohjelmapalveluita ja huoltoyrityksiä. Näin ollen lyhytaikainen mökkivuokraus tuo elintärkeitä matkailutuloja alueille, joilla muilla elinkeinoilla voi olla rajallinen kantokyky.

Lisäksi lyhytaikainen vuokraus tuo mökkeilyn yhä useamman lomailijan ulottuville – myös niiden, joilla ei ole mahdollisuutta omistaa omaa vapaa-ajan asuntoa. Maaseutumatkailu on merkittävä elinkeino, josta paikalliset ammattimaiset toimijat maksavat arvonlisäveroa. Tämän yritystoiminnan rajoittaminen heikentää majoituspalveluyritysten toimintakykyä ja rajoittaa kasvumahdollisuuksia sekä pienentää verotuloja. Verotuloja kertyy alv-, kiinteistö- ja tuloverojen muodossa. Lomarenkaalla on vastuullisena majoittajana välityksessä n. 4500 loma-asuntoa, joista kertyy vuositasolla yli miljoona yöpymistä ja yhtiön liikevaihto on n. 40 M€. Kokonaisuudessa Suomessa arvioidaan olevan yli 12 000 loma-asuntoa vuokrauksen piirissä. Tämä on välttämätön majoituskapasiteetin täydennys erityisesti alueilla, joissa hotellikapasiteetti on rajallista. Vuokraustoiminnan rajoittaminen vaikuttaa heikentävästi matkailutuloon, yritystoimintaan ja sitä kautta verotuottoihin. Suomen matkailutulo on kokonaisuudessaan vuositasolla n.16 miljardia euroa.

5. Kotimaan ja ulkomaan matkailun merkitys

Vapaa-ajan asuntojen ja mökkien hyvä saatavuus tukee kotimaan matkailua, jota on syytä edistää kestävästä matkailusta ja alueellisen tasa-arvon näkökulmasta. Mikäli vuokramökkien tarjonta vähenisi sääntelyn seurauksena, osa kotimaisista matkailijoista siirtyisi todennäköisesti ulkomaanmatkailuun, mikä heikentäisi kotimaan matkailutuloja ja kasvattaisi matkailun hiilijalanjälkeä.

Vastaavasti ulkomaalaisille matkailijoille suomalainen mökkielämys on tärkeä osa matkakokemusta. Mikäli tarjonta vähenee ja hinnat nousevat, Suomen houkuttelevuus matkailumaana heikkenee. Tämä olisi ristiriidassa matkailustrategian tavoitteiden kanssa.

6. Lainsäädännön kohdentaminen

Katsomme, että mahdollinen sääntely tulisi kohdistaa alueille ja kohteisiin, joissa lyhytaikainen vuokraus aiheuttaa osoitettavissa olevia ongelmia asuntomarkkinoilla. Vapaa-ajan asuntojen vuokraus tulee rajata selkeästi sääntelyn ulkopuolelle tai sille tulee luoda oma kevennetty sääntelykehys.

Ehdotamme, että sääntelyssä huomioidaan seuraavat:

- Selkeä määritelmä vapaa-ajan asunnolle ja sen vuokraukselle
- Mahdollisuus kevennettyyn ilmoitusmenettelyyn vapaa-ajan asuntojen osalta
- Aluekohtainen tarkastelu, jossa huomioidaan asuntomarkkinatilanne ja paikalliset erityispiirteet

7. Yhteenveto

Pidämme tärkeänä, että tuleva sääntely ei rajoita tarpeettomasti vapaa-ajan asuntojen ja mökkien lyhytaikaista vuokrausta, joka on tärkeä osa Suomen matkailutarjontaa ja aluetaloutta. Vapaa-ajan asuntojen vuokraus ei aiheuta vakituisen asumisen kannalta haitallisia markkinavaikutuksia, ja sen merkitys matkailun ja elinvoiman näkökulmasta on merkittävä.

Toivomme, että lausuntomme huomioidaan jatkovalmistelussa ja olemme tarvittaessa käytettävissä lisätietojen antamiseen.

Kunnioittavasti,

Lomarengas Oy

Eva Kohonen

Toimitusjohtaja

eva.kohonen@lomarengas.fi

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

-

Kohonen Eva
Lomarengas Oy