



ASiantuntijalausunto

6.5.2026

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

Asia: HE/83/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnon vastaanottaja: Eduskunnan ympäristövaliokunta

Lausunnon antaja: Finnish Lapland Tourist Board ry / Lapin Matkailuelinkeinon Liitto (LME)

Lapin matkailuelinkeinon liitto (LME) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamiseksi. Lausunto kohdistuu erityisesti lyhyt vuokrausta koskevaan sääntelyyn.

LME katsoo, että esitys tulee lyhyt vuokrausta koskevilta osin hylätä ja valmistella uudelleen. Esityksessä tunnistetaan useita lyhyt vuokraukseen liittyviä ongelmia, mutta ehdotetut keinot eivät ratkaise niitä. Päinvastoin esitetty 90 vrk tai jopa 180 vrk malli mahdollistaisi nykyistä laajamittaisemman ammattimaisen lyhyt vuokraustoiminnan asuinrakennuksissa ilman riittävää valvontaa ja velvoitteita.

Lyhyt vuokraus ei ole enää yksittäisten asuntojen satunnaista käyttöä, vaan laajamittaista sijoitusasuntojen käyttöä majoittamiseen. Muualla maailmassa lyhyt vuokrauksen sääntelyä tiukennetaan havaittujen ongelmien perusteella. Myös Suomessa sääntelyä tulisi kiristää, jotta ongelmat eivät pääse kasvamaan. Ammattimaista lyhyt vuokrausta tulee käsitellä majoittamisena, jonka tulee toimia samoilla pelisäännöillä ja samoja lakeja noudattaen kuin muu majoitusliiketoiminta.

1. Alle neljän viikon vuokraukset tulee määrittellä majoittamiseksi

Sääntelyn keskeisin ongelma on lyhyt vuokrauksen määrittely asumiseksi. LME katsoo, että alle neljän viikon vuokraus tulee määrittellä yksiselitteisesti majoitustoiminnaksi, jos asunnossa ei vakituisesti asu kukaan. Edellä mainittua ei tule soveltaa haja-asutusalueella tai loma-asuntoihin. Ehdotettu malli, jossa lyhytaikainen vuokraus 90 tai jopa 180 vuorokautta vuodessa voidaan katsoa asumiseksi, mahdollistaa käytännössä ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinhuoneistoissa ilman, että sitä kohdellaan majoitustoimintana. Lapissa lyhyt vuokraus keskittyy vahvasti matkailun sesonkeihin, jolloin asuntoa voidaan käyttää kaupalliseen majoittamiseen juuri kannattavimpana aikana ja silti pysyä ehdotettujen rajojen sisällä. Alle neljän viikon raja on jo valmistelussa tunnistettu luontevaksi erotteluksi asumisen ja majoittamisen välillä. Tätä määrittelyä ei tule vesittää sallimalla laajamittaista lyhyt vuokrausta asunnoissa 90 tai jopa 180 vuorokautta vuodessa.

Selkeä asumisen ja majoittamisen määrittely on välttämätön oikeusvarmuuden, valvottavuuden ja yhdenmukaisen soveltamisen kannalta koko maassa. Samalla se erottaa aidosti satunnaisen, oman asunnon tilapäisen vuokraamisen ammattimaisesta majoitustoiminnasta.

2. Tasapuoliset kilpailuolosuhteet kaikille majoittajille

Hallituksen esitys luo merkittävää kilpailun vääristymistä majoitusmarkkinoille. Hotellit ja muut rekisteröidyt majoitusliikkeet toimivat tiukan sääntelyn, turvallisuusvaatimusten, verotuksen ja viranomaisvalvonnan piirissä. Vaatimukset liittyvät muun muassa paloturvallisuuteen, poistumisturvallisuuteen, henkilömääriin,

Finnish Lapland Tourist Board ry/

Lapin Matkailuelinkeinon Liitto

www.lme.fi

opastukseen, esteettömyyteen, pelastusteihin, ilmanvaihtoon, rakennuksen kulutuskestävyyteen sekä siihen, että tiloissa yöpyy jatkuvasti vaihtuvia henkilöitä, jotka eivät tunne rakennusta tai sen toimintatapoja. Näihin liittyy merkittäviä kustannuksia, joita matkailuyritykset maksavat toteuttaakseen vastuullista ja turvallista toimintaa.

Majoitustoimintaa asuintaloissa ei kannata edistää myöskään valtion verotulojen näkökulmasta. Valtio saa hotelleissa tapahtuvasta majoittumisesta enemmän verotuloja kuin lyhyt vuokrauksesta asuintaloissa. Hotelliala on työvoimavaltaista ja valtio saa merkittäviä verotuloja niin arvonlisäverosta, tuloveroista, yhteisöveroista kuin korkeammista kiinteistöveroistakin.

Jos lyhyt vuokraustoimija voi tarjota käytännössä samaa majoituspalvelua asuinhuoneistossa ilman vastaavia veloitteita, syntyy epäreilu kilpailuasetelma. Tällöin osa toimijoista kantaa täyden vastuun turvallisuudesta, raportoinnista ja verotuksesta, kun taas osa toimii kevyemmällä sääntelyllä ja saa merkittävää kilpailuetua.

Jos ammattimainen lyhyt vuokraus asuintaloissa sallitaan hallituksen esittämällä tavalla, siirtyy entistä enemmän majoittumisia hotelleista lyhyt vuokrauskohteisiin. Se hidastaa matkailuinvestointeja hotelleihin ja muihin majoitusyrityksiin vähentäen uusien työpaikkojen syntymistä.

3. Rekisteröintivelvoite kaikelle majoittamiselle

Esityksen keskeinen puute on rekisteröintivelvoitteen puuttuminen. Ilman kattavaa rekisteriä lyhyt vuokrausta ei voida valvoa tehokkaasti. Pelkkä toimijan oma muistiinpanovelvoite ei ole riittävä eikä luotettava keino seurata vuokrauspäivien määriä tai toiminnan laajuutta. Viranomaisilla ei ole käytännössä keinoja tunnistaa, missä lyhyt vuokrausta harjoitetaan, kuka toiminnasta vastaa, kuinka laajaa toiminta on eikä ketä pitäisi valvoa. Kaikkien majoitustoimintaa harjoittavien rekisteröintivelvoite mahdollistaisi viranomaisvalvonnan kohdentamisen, turvallisuusvaatimusten seurannan, verovalvonnan ja harmaan talouden torjunnan sekä kuntien tietoon pohjautuvan alueidenkäytön suunnittelun.

EU-tasolla sääntely kehittyy nimenomaan rekisteröintiin ja tiedonvaihtoon perustuvaan suuntaan. Suomen tulisi ottaa käyttöön rekisteröintimalli, joka kattaisi kaiken majoittamisen. Majoittajien lisäksi myös kaikki majoittajat pitäisi rekisteröidä, kuten hotelleissa jo nyt tehdään. Majoittajien rekisteröinnin avulla tiedetään ketkä majoituskohteisiin majoittuvat ja vaikeutetaan rikollisen toiminnan tai kansallista turvallisuutta vaarantavan toiminnan harjoittamista. Kaikkien majoittajien rekisteröinnillä tuetaan myös tietoon pohjautuvaa matkailun kehittämistä.

Suomen maine turvallisena, luotettavana ja hyvin toimivana matkailumaana on yksi koko maan matkailun tärkeimmistä kilpailueduista. Tätä mainetta ei tule vaarantaa sääntelyllä, joka lisää rekisteröimätöntä majoitusta ja heikentää viranomaisten mahdollisuuksia tietää, missä ja ketkä Suomessa majoittuvat. Yhdenkin merkittävän matkailualueen turvallisuuteen liittyvä maineriski on riski koko Suomen matkailulle, sillä kansainvälisen matkailijan silmissä turvallisuusmielikuva ei rajaudu yksittäiseen kuntaan tai maakuntaan.

4. Kaavoituksen ja rakennuslupan tulee säilyä keskeisinä maankäytön suunnittelun välineinä

Kaavoitus ja rakennuslupa ovat merkittäviä maankäytön suunnittelun välineitä kunnille. Asumiseen kaavoitetut alueet on suunniteltu pysyvää asumista varten, joissa on erilaiset tarpeet kuin majoitukseen ja matkailuun suunnitelluilla alueilla. Esitys määrittelee asumiseksi 90 tai jopa 180 vuorokautta lyhyt vuokrausta asunnoissa, joissa kukaan ei asu. Käytännössä se mahdollistaisi jopa kokonaisten kerrostalojen muuttamisen huoneistohotelleiksi ilman käyttötarkoituksen muutosta.

Kunnille tulee turvata selkeät ja toimivat keinot ohjata alueiden käyttöä kaavoituksen avulla ja valvoa käyttötarkoituksen toteutumista. Ilman tätä kaavoituksen ohjausvaikutus heikkenee merkittävästi. Matkailuun ja majoittamiseen tulee kaavoituksessa osoittaa omat alueensa, joiden suunnittelussa huomioidaan matkailijoiden ja matkailuyritysten tarpeet. Näin mahdollistetaan hallittu ja vastuullinen matkailu, joka tukee paikallisyhteisöä ja paikallistaloutta

5. Matkailun sosiaalinen toimilupa

Matkailun pitkäjänteinen kehitys edellyttää paikallisten asukkaiden hyväksyntää. Laajamittainen lyhyt vuokraus asuinalueilla lisää häiriöitä ja kokemusta epäoikeudenmukaisuudesta. Hyödyt lyhyt vuokrauksesta tulevat harvoille, mutta haitat monille. Toistuva matkailijoiden vaihtuvuus asuinrakennuksissa voi aiheuttaa melua, rauhattomuutta, järjestyshäiriöitä, turvattomuuden tunnetta, lisääntyneitä kulumista yhteisissä tiloissa ja sen myötä kustannuksia osakkaille. Matkailuun suunnitelluilla alueilla puolestaan matkailuyritykset toteuttavat palveluitaan ja ohjaavat asiakkaitaan niin, ettei vastaavia häiriöitä synny.

Laajamittaisen ja hallitsemattomat ammattimaisen lyhyt vuokrauksen kielteiset vaikutukset kohdistuvat paikallisiin yhteisöihin ja heikentävät koko matkailutoimialan, myös vastuullisesti toimivien yritysten, sosiaalista hyväksyttävyyttä. Tämä on merkittävä riski erityisesti Lapissa, jossa matkailu on keskeinen elinkeino.

6. Vuokra-asuntojen tarjonta heikkenee

Lyhyt vuokrauksen kasvu vaikuttaa suoraan asuntomarkkinoihin. Kun asuntoja siirtyy lyhyt vuokrauskäyttöön, pitkäaikaisen vuokra-asumisen tarjonta vähenee. Tämä ilmiö on jo nähtävissä suosituissa matkailukohteissa, joissa on kasvaneen sijoitusasuntojen lyhyt vuokrauksen myötä pulaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista erityisesti kausityöntekijöille, opiskelijoille ja muille paikallisille asukkaille.

Ehdotettu sääntely ei hillitse tätä kehitystä. Päinvastoin se voi lisätä kannustimia siirtää asuntoja lyhyt vuokraukseen, erityisesti korkean kysynnän sesonkiaikoina. Ehdotettu 90 vuorokauden lyhyt vuokraus sesonkina on esimerkiksi Rovaniemellä kannattavampaa kuin pitkäaikaisvuokraus. Asuntotarjonnan heikkeneminen vaikuttaa suoraan työvoiman saatavuuteen, mikä on kriittinen tekijä kuntien elinvoimaisuudelle.

Yhteenveto ja muutosehdotukset

Lapin matkailuelinkeinon liitto katsoo, että esitys tulee hylätä ja valmistella uudestaan. Esitetty lainsäädäntö ei ratkaise lyhyt vuokrauksessa tunnistettuja ongelmia.

Sääntelyn tulee perustua seuraaviin periaatteisiin:

- Alle neljän viikon vuokraus määritellään majoitustoiminnaksi
- Kaikelle majoitustoiminnalle säädetään valtakunnallinen rekisteröintivelvoite
- Kaikille majoituspalveluja tarjoaville toimijoille varmistetaan tasapuoliset kilpailuolosuhteet
- Kunnilla tulee säilyä mahdollisuus ohjata maankäyttöä kaavoituksella

Näiden edellytysten täyttyminen on välttämätöntä matkailun turvallisuuden, kilpailuneutraliteetin, sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestäväen kehittymisen turvaamiseksi. Matkailu on Suomessa merkittävä vientiala, joka tuo noin 5,6 miljardia euroa vientiin verrattavia tuloja ja se muodostaa noin 14 prosenttia Suomen

palveluviennistä. Matkailu on ainoa vientiala, joka maksaa arvonlisäveroa Suomeen. Matkailun kestävää kehitystä ei tule vaarantaa esitetyillä muutoksilla rakentamislakiin.

Muualla maailmassa lyhyt vuokrauksen sääntelyä tiukennetaan havaittujen ongelmien perusteella. Suomen ei tule odottaa, että ongelmat laajenevat yhä useampiin kaupunkeihin ja kuntiin, vaan säädellä lyhyt vuokrausta tarpeeksi tiukasti, etteivät ongelmat kasva nykyistä laajemmiksi.

Kunnioitavasti,

Lapin Matkailuelinkeinon Liitto