



Lapin kauppakamarilta jyrkkä tuomio lyhytvuokrauslain valmistelusta

14.3.2026 0.00

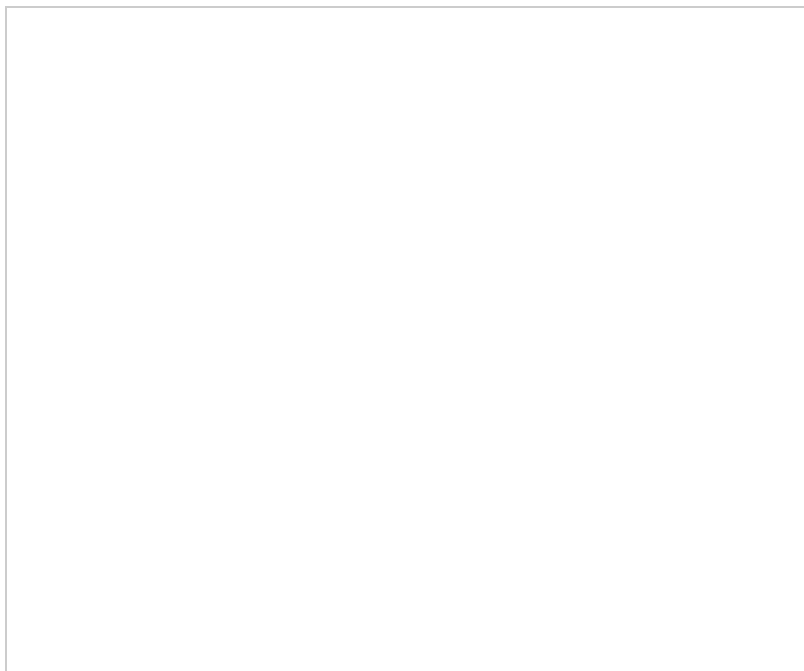
Lapin kauppakamari esittää vakavan huolensa siitä, että rakentamislakia ja asunto-osakeyhtiölakia viedään päätöksentekoon ilman, että keskeisiin lyhytvuokrausta koskeviin ongelmiin on tartuttu. Samoin huolestamme koskee lyhytvuokrauksen rekisteröintivelvoitteen valmistelua, Lapin kauppakamari toteaa.

Lyhytvuokraus on muuttunut jakamistalouden muodosta laajamittaiseksi ammattimaiseksi majoitusliiketoiminnaksi asuinhuoneistoissa ja siirtänyt matkailun liiketoimintaa asumiseen kaavoitetuille alueille.

Mikäli rakennuslaki ja asunto-osakeyhtiölaki etenevät aiemmin esitetyssä muodossa ja lyhytmajoituksen rekisteröintivelvollisuus puuttuu, kokonaisuus heikentää kilpailuneutraliteettia, vaikeuttaa kestävä matkailun kehittämistä, lisää häiriöitä asuinalueilla sekä kaventaa kuntien mahdollisuuksia ohjata matkailun kehittämistä kaavoituksella.

Rakentamislakiesityksen ongelmia kilpailuneutraliteetin ja kaavoituksen heikkeneminen sekä valvonnan työkalujen puute

Rakentamislain lausuntokierroksella lähes kaikki lausunnonantajat pitivät ehdotusta lyhytvuokraukseen sovellettavista vuorokausirajoista jostain näkökulmasta ongelmallisena. Lausunnoilla ollut esitys ei selkeyttäisi oikeustilaa ja vaikutusten arvioinnissa oli puutteita.



Esityksessä lyhytvuokraustoiminta rinnastettiin asumiseen 90 tai 180 vuorokausirajojen piirissä, mikä mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan. Esitys asettaa asuinhuoneistoissa harjoitettavan lyhytvuokrauksen olennaisesti kevyemmän sääntelyn piiriin kuin muun majoitusliiketoiminnan, vaikka toiminnan luonne voi olla täysin ammattimainen. Rakentamislakiesitys herättää vakavan kysymyksen siitä, täyttääkö se esitetyssä muodossaan kilpailuneutraliteettia koskevat vaatimukset.

Vuorokausirajojen seuranta perustuisi täysin toimijan omiin kirjauksiin ja valvonta olisi käytännössä mahdotonta. Vuorokausirajoilla ei ole käytännössä uskottavuutta ilman lyhytvuokrauksen rekisteröintivelvoitetta, tehokasta valvontaa ja riittäviä sanktioita.

Mielestämme on huolestuttavaa, jos rakentamislakiesitys etenee päätöksentekoon ilman merkittäviä muutoksia, vaikka lukuisat lausunnonantajat – mukaan lukien valtionhallinnon sisällä – ovat pitäneet esitystä oikeudellisesti ongelmallisena. Sääntelyä ei tule viedä eteenpäin ennen sen valuvikojen korjaamista.

**Asunto-osakeyhtiölaki:
taloyhtiöillä ei päätösvaltaa**

Lausunnoilla olleessa asunto-osakeyhtiölakiesityksessä ei esitetty mahdollisuutta kieltää lyhytvuokraus taloyhtiössä määräenemmistöpäätöksellä. Yksimielisyys ei ole realistinen malli, koska yksi osakas voi estää lyhytvuokrauskiellon ja yhden osakkaan harjoittama toiminta voi häiritä muiden asukkaiden perusoikeuksia, kotirauhaa ja alentaa myös osakkeen arvoa.

Kokemusten mukaan lyhytvuokraus lisää melua, roskaamista ja taloyhtiöiden kustannuksia. Yksittäiset majoittajat saavat taloudellista hyötyä, mutta mahdolliset haitat, lisäkustannukset ja osakkeen arvon aleneminen kohdentuvat kaikille. Lyhytvuokrauksen kieltäminen yhtiöjärjestyksessä tulisi olla mahdollista määräenemmistöpäätöksellä, jotta taloyhtiöillä olisi todellista valtaa määrätellä kiinteistön käyttöä.

**Rekisteröintivelvollisuus –
puuttuva perusta valvonnalle**

EU on hyväksynyt STR (short-term rental) -rekisteröinti- ja tietojenvaihtoasetuksen, jonka tavoitteena on pakollinen rekisteröinti ja tiedonvaihto lyhytaikaista majoitusta tarjoaville koko unionissa. Suomessa ei ole päätetty asetuksen kansallisesta toimeenpanosta. Ilman rekisteröintiä kenelläkään ei ole kokonaiskuvaa siitä, missä, kuka ja kuinka laajasti lyhytvuokrausta harjoitetaan.

Suomessa tulisi valmistella ja ottaa käyttöön lyhytvuokrausta koskeva pakollinen rekisteröinti, jossa rekisteröidään sekä toimija että jokainen majoitusyksikkö. Tämä loisi perustan toimivalle valvonnalle ja oikeudenmukaisemman sääntelyn luomiselle.

Lapin kauppakamari esittää:

- Lyhytvuokraukseen liittyvää säädäntökokonaisuutta tarkastellaan kokonaisuutena ja kiinnitetään huomiota kilpailuneutraliteettiin, matkailun kestävyYTEEN ja kuntien mahdollisuuteen ohjata alueen käyttöä kaavoituksella.
- Rakentamislain keskeiset ongelmakohdat korjataan ennen päätöksentekoa
- Asunto-osakeyhtiölakiin kirjataan taloyhtiölle oikeus kieltää lyhytvuokraus yhtiöjärjestyksessään määräenemmistöpäätöksellä
- Valmistellaan ja otetaan käyttöön lyhytvuokrauksen rekisteröinti

