Suomen Oman Kodin Omisajat ry kanteli lyhytvuokrauslaista EU-komissiolle

9.11.2026 14.04

Valtakunnallinen Suomen Oman Kodin Omistajat ry on jättänyt Euroopan komissiolle kiireellisyysvaatimuksella varustetun kantelun hallituksen lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevasta lakiesityksestä.

Yhdistys katsoo, että esitys vaarantaa EU-oikeuden toteutumisen, heikentää vakituisten asukkaiden asemaa ja jättää matkailukaupungit ilman riittäviä keinoja hallita asuntomajoituksen kasvua.
Kantelussa pyydetään komissiota arvioimaan lakiesityksen yhteensopivuutta EU perusoikeuskirjan, palveludirektiivin sekä unionin yleisten suhteellisuus- ja oikeusvarmuusperiaatteiden kanssa.
Yhdistyksen mukaan hallituksen esityksen keskeinen ongelma on sen jäykkä, kaikkia kuntia koskeva 90 vuorokauden sääntö. Laki mahdollistaisi lyhytaikaisen majoitustoiminnan asuinhuoneistoissa ilman välitöntä lakisääteistä rekisteröintivelvollisuutta tai kunnille annettua alueellista sääntelyoikeutta.

Paikallinen ongelma vaatii paikallisia ratkaisuja

Rovaniemi on konkreettinen esimerkki siitä, mitä hallitsematon asuntomajoituksen kasvu voi merkitä. Kaupungin asuntomarkkinoilla on jo nähtävissä vakituisen asumisen vaikeutuminen, opiskelija-asuntojen pula ja asuinalueiden muuttuminen kaupallisen matkailumajoituksen käyttöön.
Yhdistys pitää ongelmallisena, että hallitus tunnistaa lyhytaikaisen majoitustoiminnan vaikutusten olevan paikallisia, mutta esittää silti kaikille kunnille samaa joustamatonta sääntelyä.
Palveludirektiivin 9 ja 10 artiklan sekä EU-tuomioistuimen oikeuskäytännön valossa sääntelyn tulee olla oikeasuhtaista ja perusteltua. Yhdistyksen mukaan lainsäädännön tulisi antaa kunnille mahdollisuus rajoittaa tai kieltää 90 päivän vapaavuokraus alueilla, joilla se uhkaa vakituista asumista, asuinympäristöjä tai kaupunkirakenteen kestävyyttä.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry puheenjohtaja **Pasi Backman:** ”Euroopan unionin tuomioistuimen Cali Apartments -ratkaisussa on vahvistettu, että asuntopulan lieventäminen ja kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen ovat pakottavia yleisen edun mukaisia syitä rajoittaa lyhytaikaista majoitustoimintaa. Hallituksen esitys kääntää tämän lähtökohdan päälaelleen.

Kun lakiin säädetään ehdoton 90 päivän raja ilman lakisääteistä rekisteröintivelvollisuutta tai tehokasta valvontamekanismia, kunnille ei jää tosiasiallisia keinoja valvoa sääntöjen noudattamista tai puuttua paikalliseen asuntokriisiin.

Lainsäädäntö, joka rajoittaa elinkeinovapautta mutta jättää valvonnan naapureiden ilmoitusten ja taloyhtiöiden puuttumisen varaan, on mielivaltainen ja ongelmallinen sekä oikeusvarmuuden että suhteellisuusperiaatteen näkökulmasta. Se asettaa vastuulliset toimijat ja sääntöjä rikkovat eriarvoiseen asemaan, kantelussa todetaan.

Jos ongelma on paikallinen, myös sääntelyn on mahdollistettava paikalliset ratkaisut. Rovaniemen kaltaisilla alueilla kunnilla tulee olla oikeus rajoittaa tai kieltää 90 päivän vapaavuokraus silloin, kun se vaarantaa vakituisen asumisen, kohtuuhintaisen asuntotarjonnan ja asuinympäristöjen kestävyyden.”

Asuntokriisi ja turvallisuus edellyttävät vastuullista sääntelyä

Kantelussa nostetaan esiin myös rekisteröimättömän ja puutteellisesti valvotun majoitustoiminnan turvallisuusriskit. Erityisesti strategisesti merkittävissä matkailukaupungeissa viranomaisten tiedonsaanti ja majoitustoiminnan valvonta ovat keskeisiä kysymyksiä.

Yhdistys katsoo, ettei lainsäädännöllä tule luoda valvontakatveita tilanteessa, jossa turvallisuusympäristö on muuttunut olennaisesti. Kantelussa vedotaan lisäksi EU perusoikeuskirjan 34 artiklan 3 kohtaan, joka koskee oikeutta sosiaaliseen ja asumisen tukeen kunnollisen asunnon varmistamiseksi. Yhdistyksen mukaan pitkäaikaisen asuntotarjonnan turvaaminen on hyväksyttävä yleisen edun tavoite, joka tulee huomioida myös lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevassa lainsäädännössä.

Komissiolta vaaditaan kiireellistä arviointia

Suomen Oman Kodin Omistajat ry pyytää Euroopan komissiota käynnistämään vuoropuhelun Suomen viranomaisten kanssa ja arvioimaan, voidaanko lakiesityksen etenemiseen puuttua ennen sen voimaantuloa 1.1.2027 ja peruuttamattomien vaikutusten syntymistä.

Kantelu on toimitettu myös eduskunnalle, Ympäristöministeriöön, Lapin korkeakoulujen opiskelijakunnille sekä suomalaisille europarlamentaarikoille.