



LYHYTVUOKRAUS - Kauppakamari vaatii vahvoja rajoitteita ammattimaiselle lyhytvuokraukselle

7.8.2025 0.00

Myös kauppakamarit ovat antaneet lausuntoja ympäristöministeriön lakiesityksestä. Lapin kauppakamari katsoo, että ammattimaistuneelle lyhytvuokraukselle asuinalueilla tulee asettaa vahvat rajoitteet.

- Sen sijaan alkuperäiseltä tarkoitukseltaan jakamistalouteen perustuva vertaismajoitus, eli omassa käytössä olevan asunnon lyhytvuokraaminen, on tarpeellista ja tuo perinteisen hotelli- tai huoneistokapasiteetin rinnalle tarjolle erityyppistä kapasiteettia, toteaa kauppakamari.

Annettu esitys rakentamislain muuttamisesta ei ratkaise asuinalueilla lyhytvuokraukseen perustuvaan majoitustoimintaan liittyviä ongelmia. Esityksessä asunnoissa majoittaminen luokiteltaisiin asumiseksi. Annettu esitys suosii asutussijoittajia esimerkiksi hotellien ja mökkikylien kustannuksella, mikä aiheuttaa kilpailutilanteen vääristymistä.

Lyhytvuokrauksesta on tullut ammattimaista liiketoimintaa

Asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen on kasvanut räjähdysmäisesti ja muuttunut monin paikoin ammattimaiseksi liiketoiminnaksi. Majoitusliiketoiminta on siten levinnyt kaavoituksen vastaisesti alueille, joita ei ole aluesuunnittelussa tarkoitettu majoitustoimintaan ja matkailun käyttöön.

Ammattimaisessa lyhytvuokrauksessa hankitaan sijoitusasuntoja nimenomaan majoittamista varten ja tavoitteena on saada pitkäaikaista vuokraustoimintaa parempi tuotto. Silloin, kun asunnossa ei majoitu matkailijoita, ne ovat tyhjillään. Näin asumiseen kaavoitetulla alueella majoittami- seen käytettävät asunnot ovat poissa normaaleilta vuokramarkkinoilta. Alueelle työskentelemään tai opiskelemaan tuleville kohtuuhintaisen vuokra-

asunnon löytyminen hankaloituu.

Lapissa kärsitään työvoimapulasta ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaaminen on tärkeää. Ammattimaisen lyhytvuokrauksen kasvun mahdollistaminen lainsäädännössä kannustaisi edelleen käyttämään sijoitusasuntoja asumiseen tarkoitetuilla alueilla majoitustoimintaan sen sijaan, että ne olisivat esimerkiksi työntekijöiden tai opiskelijoiden vuokrattavissa.

Lapissa erityisesti Rovaniemellä tilanne on haastava lyhytvuokrauksen voimakkaan kasvun vuoksi. Matkailun kasvu on kanavoitunut majoittamiseen asumiseen tarkoitetuille alueille samaan aikaan, kun hotelli-investoinnit ovat olleet pysähdyksissä viranomaisprosesseissa. Rovaniemellä rekisteröimätön majoituskapasiteetti, josta suurin osa asuinalueilla lyhytvuokrauksessa, on kasvanut niin että majoitushuoneita sen parissa on jo yhtä paljon kuin hotelleissa.

Lyhytvuokrauksen sääntelemättömyys on mahdollistanut jopa huoneistohotellityyppisen toiminnan asumiseen kaavoitetulla huomattavasti majoitusliiketoimintaa huomattavasti kevyemmällä sääntelyllä ja verotuksella. Nykyinen tilanne aiheuttaa kilpailutilanteen vääristymistä, ja se tulee korjata.

Verotus kohtelee toimijoita eriarvoisesti: hotellitoimijat maksavat arvonlisäveroa, ja hotellien kiinteistövero on merkittävästi korkeampi kuin asuinkiinteistössä. Hotelleissa esteettömyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat tiukemmat, ja hotellien tulee noudattaa majoitustoiminnalle asetettuja pelastuslain vaatimuksia. Vaatimukset eivät koske lyhytvuokraajia.

- Näkemyksemme mukaan lyhytvuokrausta tulisi sääntelyssä kohdella kuten muutakin majoitustoimintaa, toteaa kauppakamari. Majoitusliiketoiminta asumiseen tarkoitetuilla alueilla aiheuttaa häiriöitä asukkaille ja heikentää matkailun sosiaalista hyväksyttävyyttä

Lyhytvuokraus tuo asuinalueelle ja asuinkiinteistöihin paljon sille epätyypillistä käyttöä, mikä korostuu matkailusesongin aikana. Lyhytvuokraus vaihtuvine vieraineen voi heikentää asukkaiden asuinviihtyvyyttä ja lisätä turvattomuuden tunnetta. Yleisestikin ihmisten lomamatkakäyttäytyminen on erilaista kuin normaali asumiskäyttäytyminen. Majoittajat eivät välttämättä noudata taloyhtiön sääntöjä.

Lisäksi taloyhtiön kustannukset nousevat majoitustoiminnan harjoittamisesta, sillä yleiset tilat vaativat enemmän ylläpitoa, jätehuollon tarve ja vedenkulutus kasvavat. Asunto-osakeyhtiöissä lyhytvuokrauksen hyödyt kohdistuvat vain majoittajille, mutta haitat ja kasvavat kulut tulevat kaikille osakkeen omistajille. Näkemyksemme mukaan majoitusliiketoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulisi olla mahdollista määräenemmistöpäätöksellä, kun se nykyisen sääntelyn puitteissa vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

Matkailun yritystoiminnan ja alan kestävän kasvun tukeminen sekä hyväksyttävyyden varmistaminen on äärimmäisen tärkeää. Nyt matkailun voimakas leviäminen asuinalueille on paikoin aiheuttanut kielteisiä ilmiöitä heikentäen matkailun sosiaalista hyväksyttävyyttä.

Kauppakamari toteaa, että asuinhuoneiston käytön tulee olla asemakaavan ja rakennusluvan mukaista. Mikäli huoneisto on asumisen kaavamerkityllä alueella ja huoneiston käyttötarkoitukseksi on määritetty asuminen, ei siellä tule voida harjoittaa majoitusliiketoimintaa ilman käyttötarkoituksen muuttamista.

- Majoittamista ei tule kategorisoida asumiseksi lainsäädännössä. Lyhytvuokrauksessa asunnon luovutukset liittyvät matkailuun ja ovat muutaman vuorokauden mittaisia. Lisäksi vierailijat vaihtuvat jatkuvasti. Tämä poikkeaa normaalista asumista merkittävällä tavalla.

Lapin kauppakamari yhtyy Matkailu- ja ravintolapalvelut ry:n näkemykseen, jonka mukaan asumista tulisi olla vähintään neljän viikon mittaiset käyttöoikeuden luovuttamiset, ja sitä lyhyempi vuokraaminen tulisi katsoa majoitustoiminnaksi. Asumiseksi voitaisiin lisäksi katsoa omassa käytössä olevan asunnon lyhytvuokraaminen tilanteessa, jossa haltija on asunnossa ns. kirjoilla ja asunnossa myös tosiasiallisesti asutaan.

Lausunnoilla olevassa esityksessä ehdotetut aikarajat 90 vuorokautta ja 180 vuorokautta ovat monessa suhteessa ongelmallisia eikä niitä voi siksi käyttää. Esityksen perusteluteksteissä on todettu:

”Aika olisi rajoitettu, jotta asuinrakennuksia ja asuntoja käytettäisiin

käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen suurimpana osana kalenterivuotta. Näin voitaisiin varmistaa se, että asuinrakennukset ja asuinhuoneistot pysyisivät jatkuvassa asuinkäytössä, johon ne on alun perin tarkoitettu.”

Tämä ei kauppakamarin mukaan käytännössä toteutuisi. Asunto on lyhytvuokrausalustoilla myynnissä, ja poissa normaaleilta vuokramarkkinoilta paljon annettuja vuorokausirajoja pidempään, jotta vuorokaudet saadaan ”myytyä täyteen”. 180 vuorokautta tarkoittaa, että asunto on koko vuoden lyhytvuokrauksessa ja 90 vuorokautta merkitsee asunnon olevan ko. toiminnassa varattuna noin puolet vuodesta. Sen jälkeen asunto on hyvin todennäköisesti tyhjiillään. Pyydämme huomioimaan, että 180 majoitusvuorokautta tarkoittaa vuositasona 50 % käyttöastetta, mikä on jo täysin ammattimaisen majoitusliiketoiminnan käyttöaste.

Asuntosijoittajilla on vahva kannuste pitää asunto lyhytvuokrauksessa niin kauan, että aikarajat tulevat täyteen, sillä lyhytvuokrauksen tuotto-odotukset ovat korkeat. Karkean laskelman mukaan esimerkiksi Rovaniemellä 90 vrk lyhytvuokrauksesta saatavat tuotot ovat vähintään kaksin- tai jopa kolminkertaiset pitkäaikaisen vuokrauksen tuloihin verrattuna.

Esityksen mukaan vuorokausien seuranta perustuisi täysin toimijan omaan kirjanpitoon ja tietoja olisi annettava pyydettäessä. Valvonta olisi käytännössä hyvin vaikeaa. Rakennusvalvonnalla ei tällä hetkellä ole keinoa tietää missä lyhytvuokrausta harjoitetaan eli keneltä tietoja voisi pyytää. Valvonnan lähtökohta ei voi olla naapureiden ilmiannot. Näkemyksemme mukaan valvovalle viranomaiselle tulisi laissa määritellä selkeät työkalut valvontaan. Vuokranantajien tulisi rekisteröityä ja ilmoittaa rekisteriin vuokrauksen ajankohdat sekä vuokralaiset.

Kunnille ei kauppakamarin mielestä tule antaa oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta. Kuntien valinnanvapauteen liittyy useita merkittäviä haasteita. Toimintaympäristön ennakoitavuuden vuoksi sääntelyn ja käytäntöjen on säilyttävä samantapaisena yli valtuustokausien. Tätä voi haastaa esimerkiksi muuttuvat poliittiset painotukset, kokoonpanot ja intressit. Kunnissa, joissa lyhytvuokraus on merkittävää, asia nousisi aina kuntavaalien keskeiseksi teemaksi. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, kun tavoite tulisi olla alueiden pitkäjänteinen kehittäminen.

- Nyt annettu esitys, jossa majoittaminen katsottaisiin asumiseksi, heikentäisi merkittävällä tavalla kuntien mahdollisuutta kaavoituksella ohjata alueiden kehittämistä. Asuinalueeksi kaavoitettavalle alueelle mitoitetaan asuinalueen julkiset palvelut, kuten koulut ja päiväkodit, pysyvien asukkaiden mukaan. Näiden palvelujen todellista tarvetta on mahdoton arvioida, koska asunnot voivat siirtyä majoitustoimintaan. Lapin kauppakamarin näkemyksen mukaan kuntien tulisi panostaa siihen, että majoittajien käyttöön kaavoitetaan siihen erikseen tarkoitettuja alueita. Tämä edistää kestäväää matkailun kehittämistä.

Lyhytaikainen vuokraaminen aiheuttaa ongelma siellä, missä kapasiteetti sijaitsee asumiseen kaavoitetulla alueella. Kauppakamarin mukaan vapaa-ajan asumiseen kaavoitetuilla alueilla lyhytvuokraus voisi olla laajasti sallittua. Vapaa-ajan asumiseen kaavoitettu alue on lähtökohtaisesti suunniteltu mökkeilyyn, eli lyhytaikaiseen oleskeluun. Useissa matkailukeskuksissa vapaa-ajan asumisen alueilla sijaitsevat huoneistot ovat lisäksi välitysyriyten kautta varattavissa ja keskeinen osa matkailukeskuksen virallista majoituskapasiteettia.

