

12.5.2026

Eduskunnan talousvaliokunnalle

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

Eduskunnan talousvaliokunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä ”MaRa”) kiittää kutsusta tulla talousvaliokunnan kuultavaksi ja toteaa asiasta seuraavaa:

Hallituksen esityksessä on lyhyt vuokrausta koskevan ehdotuksen osalta useita vakavia ongelmia. Siinä, missä muut EU-maat kiristävät lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyään, Suomi kulkee toiseen suuntaan. Hallituksen esittämällä sääntelyllä haitat, häiriöt ja rikollisuus asuinkerrostaloissa lisääntyvät. Matkailun paikallinen hyväksyttävyys heikkenee. Myös kohtuuhintaisten asuntojen saaminen opiskelijoille ja työntekijöille vaikeutuu. Lakiehdotus tekee kaavan ja rakentamisluvan merkityksettömäksi. Ehdotettua lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä ei voida myöskään tehokkaasti valvoa.

MaRa katsoo, että hallituksen esitystä ei tule viedä eteenpäin lyhyt vuokrausta koskevan lakiehdotuksen osalta, vaan se tulee tältä osin palauttaa takaisin valmisteluun ympäristöministeriöön.

1. Muut EU-maat kiristävät sääntelyään, Suomi kulkee toiseen suuntaan

Asuinkerrostalot on tarkoitettu asumiseen, ei majoitustoiminnan harjoittamiseen. Tämä on jäänyt hallituksen esityksessä huomioimatta. Siinä on jäänyt huomioimatta myös majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuvat ongelmat ulkomailta ja myös Rovaniemeltä saadut kielteiset kokemukset majoitustoiminnan harjoittamisesta asuinkerrostaloissa. Siinä, missä muut EU-maat ovat kiristämässä lyhyt vuokraukseen liittyvää lainsäädäntöään, Suomi kulkee toiseen suuntaan.

Ulkomailla hallitukset ja kaupungit ovat tiukentaneet tai Barcelonan tavoin jopa kieltäneet asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan sen aiheuttamien ongelmien takia. Kaikki kansainväliset lainsäädäntöhankkeet koskevat tällaisen toiminnan rajoittamista.

Ympäristöministeriön valmistelemassa luonnoksessa hallituksen esitykseksi Islantia ja sen pääkaupunkia Reykjavikia pidettiin esikuvana Suomen vastaavaa lainsäädäntöä valmisteltaessa. Islanti oli malli, mutta kun Islanti päätti kiristää sääntelyä merkittävästi,

hallitus unohti Islannin. Hallituksen esitys on tältä osin kirjoitettu puutteellisesti, kun uutta sääntelyä majoitustoiminnan kieltämisestä sijoitusasunnoissa ei ole lainkaan käsitelty.

Islannin parlamentti hyväksyi maaliskuussa 2026 lain, joka muuttaa sääntelyä radikaalisti. Majoitustoiminnan harjoittamisesta asuinkerrostaloissa aiheutuvat ongelmat kasvoivat niin suuriksi, että Islannin hallitus katsoi välttämättömäksi palauttaa asuinkerrostaloissa olevat huoneistot siihen käyttöön, mihin ne on tarkoitettu eli asukkaiden kodeiksi. Islannin uuden lain mukaan taajamissa sijaitsevien sijoitusasuntojen käyttö majoitustoimintaan kielletään. Lain mukaan asunnon omistaja voi käyttää majoitustoiminnassa vakituksena asuntonaan pitämää kotia tai kesämökkiä tai muuta laissa määriteltyä rakennusta, joka sijaitsee taajaman ulkopuolella, enintään 90 päivää vuodessa tai saada siitä tuloa enintään 13 900 euroa vuodessa.

2. Haitat, häiriöt ja rikollisuus asuinkerrostaloissa lisääntyvät

Ehdotettu sääntely tulisi lisäämään majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa ja sen seurauksena myös siitä aiheutuvat kustannukset, haitat ja häiriöt taloyhtiön muille asukkaille tulisivat lisääntymään.

Majoitustoiminnasta aiheutuu usein asunto-osakeyhtiön asukkaille monia haittoja. Se tuo tavallisesti mukanaan siihen liittyvät ongelmat, esimerkiksi järjestyshäiriöt. Asuinhuoneistoissa majoittuvat liikkuvat yhtiön yhteisissä tiloissa ja rappukäytävässä kaikkina vuorokauden aikoina, mikä aiheuttaa usein rauhattomuutta. Huoneistoissa majoittuvien liikkuminen yhteisissä tiloissa aiheuttaa niiden kulumista huomattavasti asumista enemmän, kun siitä välinpitämättömät majoittujat liikkuvat niissä isojen ja painavien matkalaukkujensa kanssa.

Majoittujat eivät useinkaan piittaa asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöistä. Se aiheuttaa turvallisuusriskejä esimerkiksi saunojen ja takkojen käytössä. Monissa asunto-osakeyhtiöissä on järjestyssäännöissä määritelty hiljaisuus klo 22.00 ja klo 07.00 välisenä aikana. Usein kuitenkin lomalla olevien majoittujien päivärhythmi on erilainen, ja he aiheuttavat asunto-osakeyhtiön yleisissä tiloissa ja huoneistossa häiriötä klo 22.00 jälkeen. Julkisuudessa olleiden tietojen mukaan majoitustoiminnan käytössä olevia asuinhuoneistoja on käytetty myös prostituutioon. Näissä huoneistoissa on majoittunut myös järjestäytyneeseen rikollisuuteen kuuluvia henkilöitä. Tämän mahdollistaa se, että asunto-osakeyhtiöissä ei ole valvontaa toisin kuin hotelleissa.

Kaikki hotelleissa ilmenevät ongelmat siirtyvät asuinkerrostaloihin ilman valvontaa. Esimerkiksi hotelleissa erilaisten tuhoeläinten ja syöpäläisten torjunta on ammattimaista toimintaa, josta on tehty sopimukset tuholaistorjuntayhtiöiden kanssa. Asuinkerrostaloissa majoittujia tulee useista eri maista ja heidän matkatavaroidensa mukana leviää tuhoeläimiä ja syöpäläisiä, muun muassa luteita ja turkiskuuoriaisia. Nämä leviävät helposti myös muihin asuntoihin ja yhtiön muihin tiloihin. Asunto-osakeyhtiöissä ei ole säännönmukaista ammattimaista tuholaisten torjuntaa. Tuholaiset aiheuttavat merkittäviä kustannuksia muille kuin majoitustoimintaa harjoittaville asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

Asunto-osakeyhtiöissä maksetaan tyypillisesti vedestä huoneistossa asuvien henkilömäärän perusteella. Muut osakkeenomistajat perustellusti pohtivat, maksavatko he asuinhuoneistoa lyhytaikaisesti käyttävien vedenkulutusta, joka voi olla huomattavasti suurempi kuin huoneistossa vakituisesti asuvalla. Asuinhuoneistoissa lyhytaikaisesti majoittuvat jättävät toisinaan viemättä roskat niille tarkoitettuihin tiloihin ja jättävät ne lajittelematta. Roskat voidaan jättää esimerkiksi pihamaalle tai rappukäytävään, mikä lisää epäsiisteyttä yhtiön yleisissä tiloissa.

Majoitustoiminnan harjoittamisesta asuinkerrostalossa tulevat hyödyt tulevat vain harvoille osakkeenomistajille, mutta haitat kohdistuvat kaikkiin osakkeenomistajiin ja talon asukkaisiin. Tämä koskee esimerkiksi rakennuksen ja sen yhteisten tilojen kulumista. Rakennuksen ovien lukkoja voidaan joutua uudelleensarjoittamaan, koska majoittujat ovat kadottaneet avaimia tai luovuttaneet ovikoodeja ulkopuolisille henkilöille. Kaikki osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien yleisten tilojen korjaus- ja remonttikustannukset joidenkin osakkeenomistajien harjoittaman majoitustoiminnan takia.

Järjestyshäiriöt ja meluhaitat lisääntyvät. Asunnon majoituskäyttöön luovuttavalla, asunto-osakeyhtiöllä tai muilla asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta varmistua sitä, keitä ja kuinka monta henkilöä huoneistoon majoittuu. On hyvin yleistä, että majoittuja kertoo tulevansa yksin, mutta tosiasiasa majoittujia on useita. Lomalla olevien päivärytmi poikkeaa muiden asukkaiden päivärytmistä. Öiset häiriöt asuinkerrostaloissa lisääntyvät.

Asuinhuoneistoissa harjoitettavan lyhyt vuokrauksen kieltämiseen vaikuttaa myös olevan ilmeinen tarve. Tämä käy selvästi ilmi Kiinteistöliitto Uusimaan marraskuussa 2025 teettämästä kyselystä, johon vastasi noin 2 800 hallituksen puheenjohtajaa tai hallituksen jäsentä taloyhtiöistä Uudeltamaalta. Kyselyn tulokset julkaistiin joulukuussa 2025. Kyselyyn vastanneista 70 prosenttia oli sitä mieltä, että ammattimaisen lyhyt vuokrauksen tulisi olla kiellettyä taloyhtiöissä. Lisäksi kyselyyn vastanneista peräti 79 prosenttia oli sitä mieltä, että taloyhtiön tulisi itse voida päättää lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta tai kieltämisestä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä.

3. Matkailun paikallinen hyväksyttävyys heikkenee ja kohtuuhintaisten asuntojen saaminen vaikeutuu

Asuinhuoneistoissa harjoitettavan majoitustoiminnan yleistymisen johtaa matkailun paikallisen hyväksyttävyyden heikkenemiseen tai jopa sen menettämiseen. Näin on tapahtunut esimerkiksi Reykjavikissa, Amsterdamissa ja Barcelonassa, joissa ammattimainen kerrostalomajoitus on kasvanut hallitsemattoman suureksi. Asuntojen vuokrat ovat karanneet paikallisten asukkaiden, kausityöntekijöiden ja opiskelijoiden ulottumattomiin.

Esitys tekee vuokrakäytössä olevien asuinrakennusten ja -huoneistojen ottamisen majoituskäyttöön erittäin houkuttelevaksi. Asunnoissa harjoitettava majoitustoiminta tulisi lisääntymään Suomessa merkittävästi. Samalla se vähentää vuokra-asuntojen määrää suurissa kaupungeissa ja johtaa paikallisten asukkaiden, kausityöntekijöiden ja opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Esimerkiksi Rovaniemellä

opiskelijat ovat joutuneet majoittumaan hätämajoituksessa, kun kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole tarjolla. Rakentamislain muutosesityksellä ongelma laajenisi muihin kaupunkeihin ja kuntiin.

4. Valtio menettää verotuloja majoitustoiminnan siirtyessä asuinkerrostaloihin

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa ei tuo valtiolle läheskään yhtä paljon verotuloja kuin hotelleissa tapahtuva majoittautuminen. Valtio saa jokaisesta hotellissa vietetystä yöstä ja siellä nautitusta aamiaisesta arvonlisäverotuottoja ja henkilökunnan palkoista maksettuja veroja. Asuinkerrostaloissa harjoitettavasta majoitustoiminnasta ei makseta arvonlisäveroa eikä noudateta majoitustoimintaa koskevaa muuta lainsäädäntöä. Majoitukseen ja majoitusrakennuksiin kohdistuvat velvoitteet ovat merkittävästi tiukemmat kuin asuinrakennuksissa tapahtuvassa asuntojen vuokrauksessa. Myös kiinteistövero on elinkeinotoimintaan tarkoitetuissa kiinteistöissä merkittävästi korkeampi kuin asuinkiinteistöissä, joissa harjoitetaan majoitustoimintaa.

Jokainen hotellista poissiirtyvä yö vähentää valtion verotuloja. Kilpailutilanne hotellien ja asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa harjoittavien elinkeinonharjoittajien välillä on epäreilu. Usein yksittäisessä asuinhuoneistossa harjoitettavan majoitustoiminnan liikevaihto jää alle 20 000 euron, joka on arvonlisäverovelvollisuuden alaraja. Kun asiakas majoittuu tällaisessa huoneistossa hotellin sijaan, valtiolta jää saamatta arvonlisäverot aina 20 000 euron majoitusmyyntiin asti. Esityksen mukainen lakiehdotus lisäisi tällaisten kohteiden määrää tuntuvasti.

5. Lakiehdotus tekee kaavan ja rakentamisluvan merkityksettömäksi

Esityksen mukainen lakiehdotus käytännössä vapauttaa majoitustoiminnan asuinkerrostaloissa. Sen mukaan asuinkerrostaloissa voisi harjoittaa hotellien kanssa kilpailevaa majoitustoimintaa 90 päivää ja kunnan päätöksellä jopa 180 päivää kalenterivuodessa, vaikka asuinkerrostaloa ei ole kaavassa tai rakentamisluvassa hyväksytty majoitustoimintaan. Tämä mahdollistaa jopa kokonaisen asuinkerrostalon muuttamisen huoneistohotelliksi kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Lakiehdotus pudottaa aiemmin koskemattomana pidetyltä kaavoitus- ja rakentamislupasääntelyn legitimitetiltä pohjan pois.

6. Ehdotettuja vuorokausirajoja ei voi tehokkaasti valvoa

Esityksen mukaan asunnon haltijan olisi pidettävä lyhyt vuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin olisi merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on käytetty lyhyt vuokraukseen. Asunnon haltijan olisi pyydettäessä esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle.

Lakiehdotus ei anna valvontaviranomaiselle mahdollisuutta tehokkaaseen eikä luotettavaan valvontaan. He ovat tämän itsekkin todenneet, että he eivät pysty valvomaan majoitusvuorokausien määrää. Se johtaa siihen, että majoitustoiminta asuinkerrostaloissa vapautuu.

Sääntelyn ja vuorokausimäärien valvontaa ei tule perustaa lyhyt vuokrausta harjoittavan omatoimiselle kirjanpidolle muistiinpanoineen, jonka luotettavuutta ei ole mahdollista

tarkastaa. Oletus lyhyt vuokrausta harjoittavan henkilön vilpittömästä mielestä tarjoaa liian helpon keinon myös vääristellä kirjanpitoa ilman että valvontaviranomainen voi sen millään tavalla todentaa.

Viranomaisen suorittamaa valvontaa vaikeuttaa merkittävästi myös se, että sillä ei ole tietoa niistä asuinhuoneistoista, joita käytetään lyhyt vuokraukseen. Tämän takia viranomainen ei edes kykene esittämään pyyntöä saadakseen nähdä muistiinpanot laissa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi. Koska Suomessa ei ole käytössä menettelyä, joka edellyttäisi lyhyt vuokrausta harjoittavan ilmoittamaan vuokrauskohteistaan viranomaiselle, se ei saa niitä tietoonsa sitäkään kautta.

7. Tasapuoliset kilpailuolosuhteet varmistava ja kaavaa sekä rakentamislupaa noudattava ratkaisu

Hotellit kilpailevat asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan kanssa. Samoista asiakkaista kilpailevia elinkeinonharjoittajia tulee säännellä samalla tavalla. Esityksessä ehdotettu sääntely antaa perusteetonta kilpailuetua asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa harjoittaville toimijoille hotellien kustannuksella. Lakiehdotus ei takaa millään tavalla tasapuolisia kilpailuolosuhteita.

Majoittumiset hotelleissa vähenisivät, mikä heikentäisi niiden toiminnan kannattavuutta. Hotelli-investoinnit kääntyisivät laskuun ja moni pk-hotelli pienellä paikkakunnalla joutuisi jopa lopettamaan toimintansa. Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista, ja kun hotellit menettäisivät asiakkaitaan kerrostalomajoittajille, myös hotellialan työpaikat vähenisivät. Tämä vähentäisi valtion ja kuntien verotuloja.

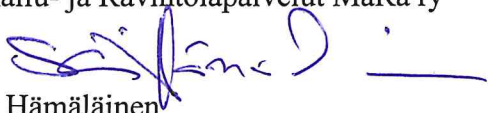
Tasapuoliset kilpailuolosuhteet turvaava ja kaavan sekä rakentamisluvan legitimitietin säilyttävä ratkaisu olisi seuraava:

Asuinhuoneiston käyttöoikeuden luovuttaminen alle neljän viikon ajaksi on majoitustoimintaa ja sitä pidemmällä sopimuksella tapahtuva käyttöoikeuden luovuttaminen on asumista. Edellä mainittua ei pidä soveltaa haja-asutusalueilla olevaan mökkimajoitukseen.

Oman vakituksessa käytössä olevan asunnon voisi luovuttaa lyhyemmissäkin ajanjaksoissa ilman, että toiminta katsottaisiin majoitustoiminnaksi. Tämä mahdollistaisi sen, että oman asunnon voisi luovuttaa matkailijalle esimerkiksi paikkakunnalla järjestettävän tapahtuman ajaksi.

Tätä edellä kuvattua ratkaisua ehdotettiin ympäristöministeriön alkuperäisessä lausuttavaksi lähetetyssä ehdotuksessa (Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista, 25.4.2024).

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry



Sami Hämäläinen
lakimies, varatuomari

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palvelualojen elinkeino- ja työmarkkinajärjestö. MaRa edustaa hotelleja, kylpylöitä, viikko-osakeyhtiöitä, leirintäalueita, kongressi- ja tapahtumatoimialan yrityksiä, ravintoloita, catering-yrityksiä, eines- ja valmistuskeittiöitä, kahviloita, pubeja, yökerhoja, liikenneasemia, huvi-, teema- ja elämyspuistoja, keilahalleja, festivaaleja ja konserttitapahtumia, ohjelmapalveluyrityksiä, luontomatkailuyrityksiä, hiihtokeskuksia sekä matkailun markkinointi- ja välityspalveluita tarjoavia yrityksiä. MaRassa on 3 100 jäsentä, joilla on 8 000 toimipaikkaa. MaRan jäsenyritykset työllistävät noin 70 000 henkilöä.