



Kannanotto hallituksen lyhytvuokrausta koskevaan lakiesitykseen

Hallituksen lyhytvuokrausta koskeva lakiluonnos on merkittäviltä osin puutteellinen ja herättää vakavia perustuslaillisia kysymyksiä. Esitys poikkeaa olennaisesti vuoden 2023 hallitusohjelmakirjauksesta eikä huomioi riittävällä tavalla 2025 lausuntokierroksella esitettyä laaja-alaista asiantuntijakritiikkiä.

Lailla on huomattavia vaikutuksia perustuslaissa turvattuihin asukkaiden oikeuksiin, erityisesti kotirauhaan (PL 10 §), omaisuuden suojaan (PL 15 §) sekä oikeusvarmuuden, luottamuksensuojan ja suhteesta julkisen edun periaatteisiin. Asunnoissa tapahtuva lyhytvuokraus ja lyhytvuokrauksen nimellä harjoitettava majoitusliiketoiminta aiheuttavat asukasosakkaille, asunto-osakeyhtiöille, asuntomarkkinoille, yhdyskunnille ja ympäristölle vaikutuksia, joita lain valmistelussa ei ole riittävällä tasolla huomioitu.

Laki mahdollistaisi majoitustoiminnan käynnistämisen asumiseen kaavoitetuissa kiinteistöissä ja tonteilla ilman käyttötarkoituksen muutosta sekä ilman selkeää ilmoitus- ja rekisteröintivelvoitetta. Yhdellä toimijalla voisi olla rajoittamaton määrä huoneistoja lyhytvuokrauksessa, vaikka samassa taloyhtiössä, ilman että taloyhtiö voisi siihen puuttua. Tämä heikentäisi maankäytön suunnittelujärjestelmän johdonmukaisuutta ja ennakoitavuutta sekä vaarantaisi turvallisen ja häiriöttömän asumisen toteutumisen.

Erityisen ongelmallinen on lakikirjaus, jonka mukaan alle 90 vrk:n majoitustoiminta määriteltäisiin käytännössä asumiseksi. Tällainen määrittely hämärtäisi vakiintunutta erottelua asumisen ja majoitustoiminnan välillä sekä sivuuttaisi täysin voimassa olevan kaavoitus-, rakentamis- ja majoituslainsäädännön. Tämä heikentäisi sääntelyn johdonmukaisuutta ja asettaisi vakituiset asukkaat ja kodinomistajat kohtuuttomaan asemaan.

Oikeusvaltioperiaate edellyttää, että lainsäädäntö on täsmällistä, ennaltaehkäisevää, tarkkarajaista ja perustuslain kanssa yhteensopivaa. Turvallinen ja ennakoitava asuminen on keskeinen osa perustuslain suojaamaa kotirauhaa ja omaisuuden käyttöä koskevaa oikeutta. Sääntelyn muutosten tulee olla huolellisesti valmisteltuja ja vaikutuksiltaan arvioituja.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry:n mukaan lakiluonnos on joko vedettävä takaisin tai sitä on muutettava olennaisesti siten, että:

- asumisen ensisijaisuus turvataan,
- kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät asianmukaista lupamenettelyä,
- oman asutun asunnon lyhytvuokraustoiminta saatetaan ilmoitus- ja rekisteröintivelvoitteen piiriin,
- asukkaiden perustuslailliset oikeudet asetetaan sääntelyn lähtökohdaksi.

Yhdistys haluaa muistuttaa hallitusta tärkeästä ohjelmakirjauksesta, jonka mukaan **asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen on hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite**. Tavoitteena on luoda suomalaisille mahdollisuus asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry katsoo, ettei hallituksen lakiesityksessä olevaa vapauttavaa sääntelyä tule sellaisenaan viedä eteenpäin. Ehdotus loukkaa oman kodin omistajien perustuslaillisia oikeuksia sekä sisältää merkittäviä ongelmia kaupunkisuunnittelun ja asumisturvallisuuden näkökulmasta. Hallitusohjelman alkuperäisen kirjauksen mukaisesti tulisi mahdollistaa selkeästi rajattu oman asutun asunnon lyhytvuokraus, mutta ei laillistaa ammattimaista asuntomajoitustoimintaa.

Suomen Oman Kodin Omistajat ry

Pasi Backman
puheenjohtaja, Oulu, puh 0400-307 807

Taina Torvela
varapuheenjohtaja, Rovaniemi