

Lyhyt vuokrauksen (Airbnb) tilanne nykylainsäädännön sekä uuden lakiehdotuksen valossa

Mikä tulee muuttumaan?

Maankäyttö- ja rakentamisoikeuden erikoistumisjakso
ON-työ/tutkielma

Laatija:
Jenni Nylund

13.5.2025

ON-työ/tutkielma

Oppiaine: Oikeustiede/ Maankäyttö- ja rakentamisoikeus

Tekijä: Jenni Nylund

Otsikko: Lyhytvuokrauksen (Airbnb) tilanne nykyilainsäädännön sekä uuden lakiehdotuksen valossa- Mikä tulee muuttamaan?

Ohjaaja: Martti Häkkänen

Sivumäärä: X + 31 sivua

Päivämäärä: 13.5.2025

Tutkielmassa tarkastellaan lyhytvuokrausta (Airbnb) ilmiönä ja sen sääntelyä nykyisessä lainsäädäntökontekstissa sekä vireillä olevan hallituksen lakiehdotuksen valossa. Lyhytvuokrauksen kasvu on aiheuttanut haasteita niin viranomaisille, taloyhtiöille kuin naapureillekin, sillä ilmiö asettuu asumisen ja majoitustoiminnan välimaastoon. Nykyinen sääntely on pirstaleista ja perustuu osin vanhentuneisiin käsityksiin rakennusten käyttötarkoituksesta, asumisesta, sekä majoittumisesta. Myös vuokranantajat ovat usein vastakkain omaisuutensa vapaan käytön, sekä lyhytvuokrauksen haasteista johtuvien rajoitusten keskiössä.

Tutkielma on oikeusdogmaattinen, eli lainopillinen, jossa keskitytään voimassa olevaan kirjoitettuun lakiin sekä oikeustapausratkaisuihin. Tutustun myös vireillä olevaan uuteen hallituksen esitysluonnokseen rakentamislain muuttamiseksi (HE Luonnos 5.2.2025). Haasteiden osalta keskityn asiantuntijatahojen tiedotteisiin sekä tutkimuksiin. Näitä asiointiloja tutkimalla pystyn tuomaan esille lyhytvuokrauksen nykytilaa ja siihen suhtautumista Suomessa sekä pohtimaan sen tulevaisuutta.

Tutkielmassa analysoidaan korkeimman hallintotuomioistuimen oikeustapauksia, kunnallisia ohjeistuksia sekä rakennusvalvonnan käytäntöjä. Lisäksi vertaillaan uutta hallituksen esitysluonnosta aiempaan sääntelyyn ja kansainvälisiin käytäntöihin. Esitysluonnos pyrkii selkeyttämään sääntelyä ja antamaan viranomaisille tehokkaampia keinoja puuttua haitalliseen toimintaan kuitenkin estämättä lyhytvuokrausta kokonaan.

Tutkimuksessa ilmenee tarve tasapainottaa ja löytää harmoniaa asumisrauhan, elinkeinovapauden ja omaisuudensuojan välillä. Intressiristiriidat sekä oikeushyvien vastakkainasettelu ovat lyhytvuokrauksen ympärillä väistämätön ja konflikteja aiheuttava lopputulema. Nyt ja varmasti tulevaisuudessakin.

Lopuksi tutkielmassa päädytään johtopäätöksiin ja pohdintaan siitä, että vaikka uusi lakiehdotus tuo kaivattua selkeyttä lyhytvuokrauksen toimintaan ja määrittelyyn nykyisessä hankalahkossa tilanteessa, sääntelyn tehokkuus ja hyväksyttävyyt edellyttävät edelleen tarkkaa tapauskohtaista arviointia sekä mahdollisesti jatkotutkimusta ilmiön rajoitusten tarpeellisuudesta, sekä toimenpiteiden vaikutuksista lainsäädäntöhankkeen voimaantulon jälkeen. Kysymykseksi jää lainsäädäntöuudistuksen tarkoituksenmukaisuus. Ovatko kaikkia koskevat rajoitukset sittenkään oikea ja kaivattu ratkaisu lyhytvuokrauksen paikallisiin sekä melko kuntakohtaisiin ongelmiin?

Avainsanat: Lyhytvuokraus, Jakamistalous, Ympäristöoikeus, Rakentamisoikeus, Kaavoitusoikeus

Sisällys

Lyhytvuokrauksen (Airbnb) tilanne nykyainsäädännön sekä uuden lakiehdotuksen valossa.....	I
Lähteet.....	V
Lyhenteet.....	X
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkielman tausta.....	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus.....	2
1.3 Tutkimusmenetelmät ja rakenne.....	3
2 Airbnb ja lyhytvuokrauksen tausta	4
2.1 Mitä Airbnb ja muut lyhytvuokrausalustat ovat?	4
2.2 Lyhytvuokrauksen kasvun vaikutukset matkailuun ja asuntomarkkinoihin	5
2.3 Lyhytvuokrauksessa ilmenneet haasteet	6
3 Nykyinen sääntely Suomessa ja muualla	9
3.1 Lainsäädäntö Suomessa	9
3.2 Rakennusvalvonnan valtuudet ja ohjeistukset	12
3.3 Oikeuskäytäntöä suomessa (KHO).....	14
3.4 Sääntelyä ulkomailla	17
4 Luonnos hallituksen esityksestä laiksi rakentamislain muuttamisesta (5.2.2025).....	20
4.1 Keskeiset kohdat ja tavoitteet lyhytvuokrauksen osalta	20
4.2 Vaikutusarviointia	21
5 Haasteet ja kritiikki lakiehdotukseen.....	23
5.1 PL 15§ Omaisuudensuoja ja PL 18§ Elinkeinovapaus.....	23
5.2 PL 10§ Kotirauha.....	24
5.3 Asiantuntijanäkemyksiä	24
6 Johtopäätökset ja pohdinta	27

6.1 Havaintoja nykylainsäädännöstä – Lyhytvuokrauksen toimintamahdollisuudet	
27	
6.2 Havaintoja lain uudistamisesta – Miten toiminta muuttuisi?	28
6.3 Tutkimuksen tai lisäsääntelyn tarve tulevaisuudessa?	30

Lähteet

Kirjallisuus

Hallberg, Pekka – Karapuu, Heikki – Ojanen, Tuomas – Scheinin, Martin V – Tuori, Kaarlo – Viljanen, Veli-Pekka, Perusoikeudet. Päivittyvä hakuteos. Alma Talent Oy 2005 (Viitattu tieto päivitetty 2010)

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.

Hovila, Ilari Malo, Jenna, Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä. Liikejuridiikka 2/17, s. 83-111. Asiantuntija-artikkeli 2017

Jääskeläinen, Lauri, Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja lyhytkestoinen majoitustoiminta. Ympäristöjuridiikka 1/20, s. 98-122. Asiantuntija-artikkeli 2020.

Kumpula, Anne – Määttä, Tapio – Similä, Jukka – Suvantola, Leila, Näkökulmia monitieteiseen ympäristöoikeuteen. Turun yliopisto 2014.

Mielityinen, Sampo (toim.), Oikeus ja julkisuus. Oikeuden perusteet 33. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja 2021.

Päläs, Jenna – Hovila, Ilari – Hakkarainen, Maria, Jakamistalous kaavoituksen ja asuintilojen käyttötarkoituservioinnin häirikönä - taltuttaako epätyypillisuusoppi häirikön? Lakimies 7-8/2021 s. 1269-1290, Asiantuntija-artikkeli 2021.

Päläs, Jenna – Hovila, Ilari, Mikä on asuinhuoneiston majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussäätelyn tulkintaan. Defensor Legis 3/2020, Asiantuntija-artikkeli 2020.

Päläs, Jenna – Määttä, Kalle, Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma talent 2019.

Seiler, Michael J, Siebert, Ralph B, Yang, Liuming,

Airbnb or not Airbnb? That is the question: How Airbnb bans disrupt rental markets. Julkaisussa Real estate economics 2024-01, Vol.52 (1), p.239-270, Vertaisarvioitu tutkimus-artikkeli Hong-Kong 2024.

Voltti, Joonatan – Airbnb: Ansaitse asunnollasi, Voltti & Voltti publishing 2022.

Virallislähteet

Luonnos 5.2.2025 hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. (Viittaukset: HE Luonnos 2/2025).

PeVM 25/1994 vp. Perustuslakivaliokunnan mietintö n:o 25 hallituksen esityksestä perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta.

Rakennusvalvonnan ja kuntien omat ohjeet:

Helsinki: Rakennusvalvonnan ohje.

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf> (Viitattu 10.4.2025)

Tampere: Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta.

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-maaraykset-ja-ohjeet/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta> (Viitattu 10.4.2025)

Rovaniemi: Ohje asunnon lyhyt vuokraukseen Rovaniemellä.

<https://www.rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Rakentaminen/Ohje-asunnon-lyhyt vuokraukseen-Rovaniemella> (Viitattu 10.4.2025)

Rakennustarkastusyhdistys (RTY), Topten-tulkintakortit, Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta.

<https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta> (Viitattu 16.4.2025)

Valtioneuvosto 2023:58. Petteri Orpon hallituksen ohjelma, Vahva ja välittävä Suomi, kohta 6.5 Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne. (Luettu 27.3.2025)

Internetlähteet

Airbnb.fi/help/article 2025.

<https://www.airbnb.fi/help/article/2503> (Viitattu 28.3.2025)

Airbnb.fi/info/fast facts 2025.

<https://www.airbnb.fi/help/article/2503> (Viitattu 29.3.2025)

Airbnb.fi/help/Berlin 2025.

https://www.airbnb.fi/help/article/854?_set_bev_on_new_domain=1744889988_EAZ_WU2MWRmOGJIZT (Viitattu 17.4.2025)

Etua Oy:n selvitys: Airbnb -ja Vrbo -majoittajien tulot Suomessa 2023.

<https://www.etua.fi/majoitus-airbnb-2023> (Viitattu 4.4.2025)

The Guardian – Berlin` s government legislates against Airbnb 05/2016.

<https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom> (Viitattu 16.4.2025)

Isännöintiliitto - Olli Rekonen: Lyhytaikaisen vuokrauksen ongelmat eivät ole marginaali-ilmiö- Kuormittavat taloyhtiön hallitusta sekä isännöintiä 2024.

https://www.isannointiliitto.fi/lyhytaikaisen-vuokrauksen-ongelmat-eivat-ole-marginaali-ilmio-kuormittavat-taloyhtion-hallitusta-ja-isannointia/?utm_source=chatgpt.com (Viitattu 4.4.2025)

Kaleva – Hallinto-oikeus iski Airbnb-toiminnan jäihin Oulussa 02/2025.

<https://www.kaleva.fi/hallinto-oikeus-iski-airbnb-toiminnan-jaihin-oulus/11526131> (Viitattu 16.4.2025)

Kiinteistölehti – Taloyhtiöiden talousvaikeudet ovat lisääntyneet 03/2025.

<https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtioiden-talousvaikeudet-ovat-lisaantyneet-tilanne-voi-olla-monissa-yhtioissa-tanakin-vuonna-hyvin-haastava> (Viitattu 17.4.2025)

Palvelualojen Ammattiliitto PAM – Tiedote 11.04.2025

<https://www.pam.fi/statements/vn-819-2025-luonnos-hallituksen-esitykseksi-rakentamislain-muuttamisesta-lausunto-ymparistoministeriolle/>

(Viitattu 12.5.2025)

Rentsi vuokravälitys - Artikkel: Vapaat vuokra-asunnot 2024 – Miltä markkina näyttää?

<https://rentsi.fi/ajankohtaista/vapaat-vuokra-asunnot-vuonna-2024-milta-markkina-nayttaa/> (Viitattu 4.4.2025)

Suomen Vuokranantajat – Kysely: Lyhytvuokrausta käyttänyt Suomessa joka neljäs, häiriöt harvinaisia 2024. Ks. liitteenä tutkimus.

<https://www.sttinfo.fi/tiedote/70703839/kysely-lyhytvuokrausta-kayttanyt-suomessa-joka-neljas-hairiot-harvinaisia?publisherId=2345698&lang=fi> (Viitattu 4.4.2025)

Suomen Vuokranantajat ry - Lyhytvuokrauksen sääntelyssä on mahdollista löytää ratkaisu 2025. <https://vuokranantajat.fi/2024/05/lyhytvuokrauksen-saantelyssa-on-mahdollista-loytaa-win-win-ratkaisu/> (Viitattu 10.4.2025)

Suomen Vuokranantajat ry – Lyhytvuokrauslaki tuo kaivattua selkeyttä nykytilaan, vuorokausirajat liian tiukat 2025.

<https://vuokranantajat.fi/uutiset/lyhytvuokrauslaki-tuo-kaivattua-selkeytta-nykytilaan-vuorokausirajat-liian-tiukat/> (Viitattu 10.4.2025)

Tilastokeskus: Asuntojen hintojen laskutiedot Suomessa 2024.

<https://stat.fi/fi/uutinen/asuntojen-hinnat-laskivat-tammikuussa-yli-5-vuodontakaisesta-hintojen-lasku-hieman-tasaantunut> (Viitattu 5.5.2024)

Tilastokeskus: Vapaarahoitteisten vuokrien nousutiedot Suomessa 2024.

<https://stat.fi/julkaisu/clin09ky8dmuwy0cutgcfu5esz> (Viitattu 5.5.2024)

Yle - Rovaniemen kaupunki epäilee, että lukuisissa omakotitaloissa pyöritetään laittomia hotelleja 05/24.

<https://yle.fi/a/74-20121589> (Viitattu 7.4.2025)

Yle - Laki lyhytvuokrauksesta herättää toiveita ja huolia Rovaniemellä 02/25.

[Laki lyhytvuokrauksesta herättää toiveita ja huolia Rovaniemellä – selkeät säännöt vähentävät kismitystä | Lappi | Yle](#) (Viitattu 7.4.2025)

Yle - Rakennusyhtiöt rajaavat Airbnb-toimintaa jo rakennusvaiheessa, tiukan linjan Oulu etunenässä 02/23.

<https://yle.fi/a/3-12544350> (Viitattu 16.4.2025)

Yle – Oulu asetti jopa kymppitonniin uhkasakkoja Airbnb-toiminnasta sekä yksittäisille osakkeenomistajille että koko taloyhtiölle 04/23.

<https://yle.fi/a/74-20029128> (Viitattu 16.4.2025)

Oikeustapaukset

KHO 2024:75

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1715590002013.html>

KHO 2021:77

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1622712644698.html>

KHO 2021:76

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1622705720887.html>

KHO 2014:143

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1411543029358.html>

Lyhenteet

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
AKL	Alueidenkäyttölaki 132/1999
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
MaRaL	Laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta 308/2006
RakL	Rakentamislaki 751/2023
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
USL	Uhkasakkolaki 1113/1990
KHO	Korkein hallinto-oikeus
RTY	Rakennustarkastusyhdistys
	Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 631/2024
	Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017

1 Johdanto

1.1 Tutkielman tausta

Viimeisinä vuosina matkailun lisääntymisen sekä erilaisten lyhyempien asumisjaksojen tarpeisiin on vastattu hotellien lisäksi monimuotoisella asuntojen ja mökkien vuokralle tarjoamisella. Nykyajan digitalisaatio on tuonut keskuuteemme erilaiset sovellukset, sekä alustatalouden. Se on mahdollistanut käytännön tasolla sen, että kuka vain meistä voi vuokrata ulkopuoliselle vaikka omaa kotiamme. Kodinomainen majoittuminen on hyvin suosittua ja näitä palveluita ollaankin kiinnostuneita käyttämään laajasti ympäri maailman. Lyhytvuokraus palvelee hyvin monenlaisia majoittumisen tarpeita, kuten loma- ja työmatkailua, sekä muuttuvista elämäntilanteista johtuvia eri pituisia jaksoja majoittumisen erilaisiin tarpeisiin, kuten esimerkiksi putkiremontti omassa asunnossa.¹ Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan harjoittaa eri laajuisissa muodoissa. Toiminnan laajuus voi vaihdella enintään muutamia kertoja vuodessa toistuvista satunnaisista yksittäisen kohteen vuokrauksista laajamittaiseen useita sijoitusasuntoja kattavaan ympärivuotiseen toimintaan.²

Lainsäädäntö on kuitenkin ollut jo pidemmän aikaa riittämätöntä kattamaan nykypäivän muuttuneita tilanteita ja tarpeita. Tästä on aiheutunut ristiriitatilanteita niin viranomaisten kuin taloyhtiöidenkin keskuudessa. Nyt normistoa ollaan Suomessa muuttamassa, jotta käytänteisiin saataisiin selkeyttä. Petteri Orpon v.2023 hallitusohjelmassa on otettu kantaa toimivien asuntomarkkinoiden tavoitteiden osalta seuraavasti. “Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.”³

Uuden vireillä olevan luonnoksen ehdotukseksi rakentamislain muuttamisesta odotetaan tuovan selkeyttä ja vastauksia paljon mediassakin esillä olleisiin lyhytvuokrauksen kysymyksiin.

¹ HE Luonnos 02/2025, s. 13.

² HE Luonnos 02/2025, s. 21.

³ Hallitusohjelma 2023, Valtioneuvosto, kohta 6,5.

1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus

Käyn tässä tutkimuksessani aluksi läpi lyhytvuokrausta ilmiönä sekä avaan sen yleisyyttä ja vaikutuksia matkailuun sekä vuokramarkkinaan niin Suomessa kuin rajojen ulkopuolellakin. Käsittelen vuokrausalustoista pääosin Airbnb:tä, ottamatta työssäni muihin vuokraalustoihin sen enempää kantaa. Esittelyssä avaan myös lyhytvuokrauksessa ilmenneitä haasteita.

Oikeudellisia tutkimuskysymyksiä minulla on kaksi. 1) Ensimmäisessä tutkin, mitkä ovat lyhytvuokrauksen toimintamahdollisuudet nykyoikeuskäytännön valossa, sekä sääntely- ja ohjeistusviidakossa. Toisen tutkimuskysymykseni olisin halunnut esittää siten, että mikä vaikutus lyhytvuokraukseen on uudella lainsäädäntöehdotuksella. Tähän kysymykseen en kuitenkaan voi saada vielä tutkittua tietoa ja suoraa vastausta, koska ehdotus hallituksen esitykseksi on ollut lausuntokierroksella 25.04.2025 asti. 2) Sen sijaan muotoilen toisen tutkimuskysymykseni siten, että mitä eroavaisuuksia uuden lakiehdotuksen myötä tulisi suhteessa vanhaan ja mitä merkitystä niillä voi mahdollisesti olla lyhytvuokraukselle? Vertailen uutta lakiehdotusta ulkomailla tehtyihin toimenpiteisiin. Selvitän tulevia muutoksia mahdollisuuksien mukaan myös jo olemassa olevilla eri asiantuntijatahojen arvioilla ja kannanotoilla. Hallituksen esitysehdotelmasta rajaan tutkimuksessani ulkopuolelle kaiken muun millä ei ole vaikutuksia lyhytvuokraukseen. Käsittelen siis ehdotusta alkaen otsikosta 2.3 Asuinrakennuksen tai asunnon lyhytvuokraus, sivulta 13 eteenpäin. Rajaan tutkielmani ulkopuolelle kokonaan lyhytvuokrauksen vaikutukset vero-oikeudellisiin asioihin, kuten esimerkiksi oman asunnon kahden vuoden myyntivoittoverotuksen sääntelyyn, joihin sillä kuitenkin on vaikutusta. Rajaan myös tutkielmani ulkopuolelle käynnissä olevan asunto-osakeyhtiölain tarkistamisen erillisenä lakialoitkehankkeena (OM119:00/2023) vaikka käsittelenkin lyhyesti lainsäädäntö osiossa osakeyhtiölain nykytilaa sekä mahdollisia muutoksia siltä osin, mitä rakentamislain hallituksen ehdotuksessa on sivuttu. Rajaan tutkimuksesta pois STR-asetuksen lähemmän tarkastelun, eli EU-asetuksen lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta (EU 2024/1028) koska EU ei velvoita jäsenmailta rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoa, eikä Suomessa sellainen ole käytössä.

Suomalaisen oikeuskäytännön osalta käsittelen neljää suuntaa antanutta korkeimman hallintotuomioistuimen ratkaisua kymmenen vuoden aikajaksolla siten, että ensimmäinen ratkaisu on vuodelta 2014 ja viimeinen ratkaisu on vuodelta 2024. Huomionarvoista on se,

että vanha maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole enää voimassa tutkielmaa tehdessäni, mutta kaikki oikeustapaukset, joita työssäni käsittelen, ovat kuitenkin vanhan lain ajalta. Uusitun lain ajalta ei ole vielä oikeuskäytäntöä. Lainsäädäntö-osiossa käsittelen nykyhetken voimassa olevaa normistoa.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja rakenne

Lainoppi on oikeudellisia tekstejä tutkiva tulkintatiede.⁴ Tutkielmani metodi on lainopillinen (oikeusdogmaattinen), eli siinä analysoidaan kysymystä voimassa olevan oikeuden sisällöillä sekä myös ehdolla olevien uudistusten argumentteihin nojaten. Käytän myös vertailevaa metodologia vertaamalla kotimaista käytäntöä sekä lakiehdotusta ulkomaiseen käytäntöön.

Lähdeaineistona käytän tutkielmassani lainsäädäntöä, sekä mennyttä, nykyistä että tulevaa. Sen lisäksi tutkin hallintotuomioistuimen oikeuskäytäntöä. Oikeuskirjallisuutta valitsemastani aiheesta löytyy vähäisemmin, sen ollessa heikosti säännelty sekä melko uudehko ilmiö vielä tällä hetkellä. Oikeudenalajaotuksen saralla tutkielmani aihe sijoittuu ympäristöoikeuden alaan ja lähemmin tarkasteltuna juuri kaavoitus- ja rakentamisoikeuteen.⁵ Tutkimuksessa sivutaan alueidenkäytön lisäksi huoneenvuokralain sekä majoittamislain ympäristöä lyhyt vuokrauksen yhtenäisen selkeän lainsäädännön puuttuessa.

Tutkielman alussa luvussa (2) esittelen lyhyt vuokrauksen taustaa, toimintaympäristöä sekä vaikutuksia asuntomarkkinaan. Käyn myös läpi lyhyt vuokrauksen esille tuomia haasteita. Seuraavassa luvussa (3) käsittelen lainsäädännöllistä puolta niin Suomessa kuin ulkomailla sekä oikeuskäytäntöämme. Selvitän myös rakennusvalvontaviranomaisten näkemystä lyhyt vuokrauksesta. Seuraavassa luvussa (4) käsittelen uutta vireillä olevaa ehdotusta rakentamislaita lyhyt vuokrauksen osalta, sekä sen mahdollisia haasteita. Viimeisessä luvussa (5) käyn läpi tutkimuksessa havaitsemiani johtopäätöksiä sekä omaa pohdintaa aiheesta.

⁴ Hirvonen 2011, s.37.

⁵ Kumpula ym. 2014, s 1.

2 Airbnb ja lyhytvuokrauksen tausta

2.1 Mitä Airbnb ja muut lyhytvuokrausalustat ovat?

Jakamistalouden (sharing economy) ilmiöllä viitataan sosiaalista ja taloudellista vuorovaikutusta mahdollistaviin ja ylläpitäviin arvonluonti- ja hyödyketuotantomalleihin, jossa digitaaliset alustapalvelun tarjoajat yhdistävät erilaisia resursseja tarjoavat ja niitä hankkivat tahot.⁶ Lyhytvuokraus on jakamistalouden muoto, jossa asuntoja voidaan tarjota vuokralle ilman vuokrasopimusta ja kalustettuina. Asunnon tarjoaminen voi olla jatkuvaa, sesongittaista tai satunnaista.⁷ Tällöin puhutaan oikeudellisesti epätyypillisestä vuokrasuhteesta. Epätyypillinen vuokrasuhde on lyhytaikainen, muutamasta tunnista noin kuukauteen kestävä koko asunnon tai sen osan käyttöoikeuden luovutus sopimus, joka solmitaan asunnon omistajan tai haltijan ja vuokralaisen välille. Epätyypillisen vuokrasuhteen luonteeseen kuuluu, että asuntoa markkinoidaan yleensä erilaisten sähköisten välityspalvelujen (yhteistyöalusta) kautta.⁸

Airbnb on vuonna 2008 perustettu yhdysvaltalainen majoitustilojen alusta- ja välityspalvelu, jonka kautta voi ilmoittaa huoneiston, talon tai vastaavan tilan julkisesti vuokrattavaksi. Yrityksen nimi Airbnb on lyhenne yhtiön aiemmasta nimestä, joka muodostuu sanoista Airbed and Breakfast. Yhtiö on saanut alkunsa siitä, kun kaksi muotoilijaa majoittivat kolme majapaikan tarpeessa ollutta matkustajaa. Siitä kehittyi idea luoda alusta, jota tänä päivänä n. 5 miljoonaa majoittajaa käyttävät. Majoittajina toimii ihan tavallisia ihmisiä, yrittäjiä sekä asuntosijoittajia. Vuonna 2009 yritys muutti nimensä Airbnb:ksi ja vuonna 2010 julkaistiin oma sovellus internetsivujen lisäksi. Airbnb veloittaa jokaisesta vuokraustapahtumasta komission vuokranantajilta. Palveluita on myös kehitetty erilaisten elämys- ja emännöintipalvelujen tarjoamiseen. Alustan avulla majoittajat ja vuokralaiset viestivät keskenään, sekä jättävät toisilleen arvioinnit majoittumisen jälkeen.⁹ Muitakin

⁶ Päläs – Hovila - Hakkarainen, LM 2021, s. 4.

⁷ HE Luonnos 02/2025, s.13.

⁸ Hovila – Malo 2017, s. 5.

⁹ Airbnb.fi/ help/ article 2025.

lyhyt vuokraus alustoja löytyy, kuten esimerkiksi Vrbo, Hotels.com, Virago, sekä Booking, joissa toimintaympäristö on samankaltainen.

2.2 Lyhyt vuokrauksen kasvun vaikutukset matkailuun ja asuntomarkkinoihin

Maailmanlaajuisesti vuonna 2018 Airbnb:ssa oli listattuna 4 miljoonaa vuokrauskohdetta 65 000:ssa kaupungissa yli 190:ssa maassa. Tuolloin majoittumisia oli tehty 260 miljoonaa. Nyt vuonna 2025 on alustalla listattuna 8 miljoonaa vuokrauskohdetta yli 150 000:ssa kaupungissa yli 240:ssa maassa. Nyt majoittumisia on tehty yli 2 miljardia.¹⁰ Kasvu lyhyt vuokrauksessa on ollut tilastoinnin valossa siis merkittävää ympäri maailman.

Suomen lukuja tarkastellessa esimerkiksi vuoden 2023 osalta Airbnb:ssä sekä Vrbo:ssa aktiivisia majoituskohteita valtakunnallisesti oli n. 27 538. Tuolloin kunnat, joissa oli korkeimmat varausasteet, olivat Helsinki 61 %, Joensuu 58 %, Rovaniemi 58 % ja Inari 58 %. Eniten aktiivisia majoituskohteita oli Helsingissä 4200+, Rovaniemellä 1800+, Tampereella 1300+ ja Turussa 992. Eniten vuosituottoa (mediaani) majoittajille on tullut Rovaniemeltä 48 900 €, Hollolasta 45 800 €, Sysmästä 43 100 € ja Kittilästä 41 700 €.¹¹

Lakiehdotuksen luonnoksessa (819/2025) mainitaan, että lyhyt vuokrauksen on kerrottu aiheuttavan asuntojen vuokrien ja hintojen nousua, kun asuntojen määrä on vähentynyt toiminnan seurauksena.¹² Tutkimuksen valossa vuokra-asuntojen saatavuus näyttäisi kuitenkin olevan kohtuullisella tasolla ja paikoittain olevan jopa ylitarjontaa. Jos otetaan tarkasteltavaksi esimerkiksi Helsinki, jossa yllä mainitun tutkimuksen mukaan on ollut suurin lyhyt vuokrauskohteiden määrä sekä varausaste Suomessa, näyttäisi siellä kuitenkin olleen toukokuussa 2024 vapaana 1266 yksiötä, 1761 kaksiota sekä 869 kolmiota. Tämän valossa suora korrelaatiota lyhyt vuokrauksen aikaansaamaan asuntopulaan ei ainakaan Helsingissä löydy.¹³ Tarkastellessa taas vuokrien tilannetta, Helsingin vuokrat vapaarahoitteisilla markkinoilla nousivat 2024 tammi-maaliskuussa vuoden takaisesta vain 0,4% kun taas

¹⁰ Airbnb.fi/ news/ fast facts 2025.

¹¹ Etua Oy, Airbnb ja Vrbo tulot Suomessa, 2023 ks. Taulukosta voi tarkistaa myös muiden vertailussa olleiden kuntien tilastotietoa, sekä vähäisimpien varausasteiden, sekä vuositulojen kunnat.

¹² HE Luonnos 02/2025, s. 13.

¹³ Rentsi, Vapaat vuokra-asunnot 2024.

Rovaniemellä vuokrien nousu on ollut samana ajankohtana 2,5 %. Koko Suomessa vuokrien nousu on asettunut 1,4 %:iin.¹⁴ Asuntojen suhteen Rovaniemellä näyttäisi olevan huhtikuussa 2025 vapaana 267 vuokra-asuntoa Oikotie-palvelussa. Näiden lukujen valossa lyhyt vuokran vaikutukset asuntojen vuokramarkkinoihin saattaa ilmetä paikkasidonnaisesti ja epätasaisesti. Asuntojen ostohinnat eivät näyttäisi tilastojen valossa nousseen lyhyt vuokran takia, koska tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat tammikuussa 2024 koko maassa 5,6 % vuoden takaisesta. Tarkemmin eriteltynä pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa 6,7 % ja muualla maassa 3,6 %.¹⁵

2.3 Lyhyt vuokrauksessa ilmenneet haasteet

Matkailun lisääntyessä ja lyhyt vuokran yleistyessä on Suomessa raportoitu myös ilmiön mukanaan tuomia haasteita. Lyhyt vuokraus hämmentää taloyhtiötä ympäri maan. Ongelmiin keskittyviltä mediajutuilta ei ole voinut välttyä. Kymmentä omaa lyhyt vuokrauskohdettaan pyörittävä Airbnb-asiantuntija Joonatan Voltti on listannut kirjassaan viisi yleisintä ongelmaa, jotka on herättäneet kysymyksiä taloyhtiöissä. Ensimmäisenä hän mainitsee *ennakkoluulot ja turvattomuuden*. Taloyhtiön asukkaat ovat usein epäileväisiä ja suhtautuvat vieraisiin jo valmiiksi ongelmallisina. Toisena hän mainitsee *melun tai muun häiritsevän elämän*. Erilaisista kulttuureista tulevilla vierailloilla voi olla hyvin erilaiset käsitykset mitä kuuluu normaaliin elämiseen. Kolmanneksi on raportoitu ongelmaa *jätehuollossa ja kierrätyksessä*. Suomalainen kierrätysjärjestelmä on hyvin uniikki, eikä ole aina selvää eri kulttuureista tuleville ihmisille, miten lajittelu tapahtuu. Neljäntenä mainitaan *kodin laitteet, ilmanvaihto ja tupakointi*. Usein tällaiset asiat ovat tulleet esiin esimerkiksi kiukaan tai muiden kodinkoneiden käytössä, ikkunoiden avoimiksi jättämisissä tai väärällä paikalla tupakoinnissa. Viides kohta kirjassa koskee *käyttöpöperusteisiä maksuja, yhteisiä tiloja sekä avainturvallisuutta*. Vesimaksut ovat mietityttäneet taloyhtiötä, voiko yhden hengen vesimaksulla majoittaa useampia henkilöitä.¹⁶

¹⁴ Tilastokeskus, vapaarahoitteisten vuokrien nousu 2024.

¹⁵ Tilastokeskus, Asuntojen hintojen lasku 2024.

¹⁶ Voltti 2022, s.138-143.

Isännöintiliitto on tehnyt vuosittain tutkimuksen lyhytaikaisen vuokrauksen ongelmista ja toteaa vuonna 2024 tehdyn tutkimuksensa tulosten perusteella toiminnan kuormittavan taloyhtiöiden hallitusta sekä isännöintiä. Ongelmat ovat liiton mukaan ”varsin yleinen ja laajalle levinnyt ilmiö” Tutkimuksessa kysyttiin isännöinnin ammattilaisilta ongelmien esiintyvyydestä ja jopa 34% isännöintialalla työskentelevistä olivat kohdanneet lyhytvuokrauksesta ilmaantuneita ongelmia. Näitä kohdanneita vastaajia raportoitiin tutkimuksessa 64 henkilöä. Tuloksissa korostuivat vuokralaisten tietämättömyys järjestyssäännöistä sekä meluhäiriöt. Muita mainittuja ongelmatilanteita mainittiin olevan vastuukysymykset vahinkotilanteissa, jätteiden kierrätys, sekä ovikoodi- ja avaintenhallinta-asiat. Isännöintiliitto toivoo lainsäätäjiltä selkeää määrittelyä, sekä rajanvetoa milloin ja miten taloyhtiö voi puuttua ongelmiin.¹⁷

Toisaalta taas Suomen Vuokranantajat teettivät kansalaiskyselyn vuonna 2023 tuhannelle osallistujalle, jossa taas tutkimustulokset osoittivat vastakkaista näkemystä. Tuloksista oli havaittavissa, että suomalaiset suhtautuvat lyhytvuokraukseen pääosin positiivisesti sekä 53% ilmoittaa hyväksyvänsä, että taloyhtiössä ja naapurissa on lyhytvuokrausta. Vain 13% oli täysin eri mieltä ja vastaan. Vuokranantajien johtava lakimies lausuu kannanotossaan: ”Toisin kuin julkisesta keskustelusta saattaisi luulla, lyhytvuokrauksesta aiheutuvat ongelmat ovat harvinaisia. Samalla on täysin selvää, ettei lyhytvuokrauksesta saa aiheutua muille asukkaille sen enempää häiriötä kuin pidempiaikaisesta asumisesta. Ongelmiin pitää pystyä puuttumaan. Harvojen häiriöiden vuoksi ei kuitenkaan tule säännellä kuoliaaksi kaikkea pienimuotoista lyhytaikaista vuokrausta.”¹⁸

Haasteellisuutta lisää se, että asuntojen lyhytaikaiskäyttö on monimuotoinen ilmiö. Sitä harjoitetaan hyvin monessa eri muodossa ja laajuudessa, mikä edellyttää tilannesidonnaista ja korostetun tapauskohtaista toiminnan oikeudellista arviota.¹⁹

Rovaniemellä tilanne on kärjistynyt ja ongelmia on todettu niin kerrostaloyhtiöissä kuin pientaloalueilla. Rovaniemen keskustassa on havaittu kerrostaloja, jotka ovat lähes kokonaan lyhytvuokrauskäytössä. As. Oy Lossitörmän hallitus oli tehnyt toimenpidepyynnön kaupungin

¹⁷ Isännöintiliitto, Rekonen 2024.

¹⁸ Suomen vuokranantajat, Kysely lyhytvuokrauksesta: Kyselyn lyhytvuokrauksesta toteutti Verian (ent. Kantar Public). Tutkimuksen kohderyhmän muodostivat 18 vuotta täyttäneet suomalaiset. Aineistot kerättiin Verianin käyttämässä vastaajaneelissa 18.10.-2.11.2024. Koko väestöä edustavaan kyselyyn vastasi 1000 henkilöä.

¹⁹ Päläs-Hovila, DL 2020, s. 2.

rakennusvalvontaan taloyhtiössään tapahtuvan lyhytvuokrauksen johdosta. Yhtiössä oli havaittu vaaratilanne, kun majoittuja ei ollut osannut käyttää uunia ja tilanne oli laukaissut palovaroittimet. Lisäksi rappukäytävässä on havaittu pyykkivuoria sekä matkalaukkujen jyrinää. Talon asukkaat eivät halua asua ”hotellissa” ja heitä huolestuttaa toiminnan ympärivuotisuus. Rakennusvalvonta antoi kehotuksen huoneiston haltijoille sekä taloyhtiölle lopettaa heidän näkemyksensä mukaan lain vastainen luvaton toiminta.²⁰ Toinen esimerkki Rovaniemen haasteista sijoittuu pientaloalueelle, jossa rakennusvalvonta on lähettänyt selvityspyyntöjä sadalle pientalon omistajalle koskien heidän tonttejaan, joissa harjoitetaan lyhytvuokrausta. Näissä asunnoissa ei väestötietojärjestelmän mukaan asu vakituisesti kukaan ja niiden käytöstä halutaan selvitys. Kaupungin näkemyksen mukaan majoitustoiminnan ohjautuessa laittomille markkinoille, on se haitallista kaupunkisuunnittelun ja infran kannalta.²¹

Oulussa vastaavat haasteet ovat ajaneet Oulun rakennuslautakunnan tekemään 2023 päätöksen lyhytvuokraustoiminnan kieltämisestä sen ollessa asemakaavan ja rakentamisluvan vastaista majoitustoimintaa. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus vahvisti vielä myöhemmin päätöstä hylkäämällä kaikki vuokranantajien tekemät valitukset asiassa yhtä lukuun ottamatta.²²

²⁰ Yle 05/24.

²¹ Yle 05/2024.

²² Kaleva 02/2025.

3 Nykyinen sääntely Suomessa ja muualla

3.1 Lainsäädäntö Suomessa

Etenevä digitalisaatio, alusta- ja jakamistaloudesta omaksutut liiketoimintamallit, sekä kuluttajien muuttuva rooli edellyttävät julkisvallalta toimia ja valintoja. Epäselvä oikeustila haittaa kestävästä jakamistalouden kehittymistä, uusien innovaatioiden syntymistä ja ihmisten hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämistä. Sääntelyn soveltumiseen liittyvät haasteet voivat liittyä siihen, ettei voimassa oleva oikeus tunnista uusia taloudellisen toiminnan ja yhteistyön muotoja tai alustojen liiketoimintamalleja²³. Voimassa oleva oikeus ei täysin tunnista lyhytaikaisvuokrauksen tai yksityishenkilöltä toiselle tapahtuvaa vertaismajoittamisen (peer-to-peer accomodation) ilmiötä²⁴. Lainsäädännöstämme ei löydy erityissääntelyä lyhyt vuokraukseen suoraan, mutta useampi eri laki antaa sille kehyksellistä sääntelyä eri tulokulmista. Uusitusta ja 1.1.2025 voimaan tulleesta rakentamislain (751/2023) sekä alueidenkäyttölaista (132/1999) ilmenee keskeisimmät rakennusten ja tilojen käyttöön liittyvät säännökset. AKL 7 luvussa käsitellään asemakaavan merkitystä olemassa olevan rakennuskannan käyttämisestä asemakaavan oikeusvaikutteisten ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. Mikäli jokin tontilla oleva rakennus on määritelty asemakaavassa asuinkäyttöön, on kaavamääräyksiä- ja merkintöjä tällöin noudatettava. Kaavoihin ei toistaiseksi ole otettu suoranaisesti lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevia määräyksiä.²⁵ Kunnalla on kuitenkin kaavoitusmonopolin johdosta varsin laaja toimivalta määrätä asemakaavan laatimisesta ja sen sisällöstä.²⁶ AKL 58§ mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa ilman asemakaavaa. (rakentamisrajoitus).

RakL 4 luvussa 40§:ssä säädetään asuin- majoitus- ja työtiloja koskevista olennaisista teknisistä vaatimuksista. Siinä myös eritellään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan käyttötarkoitukseensa soveltuviksi. Kaavan lisäksi myös rakentamisluvassa

²³ Päläs – Määttä 2019, s 37

²⁴ Päläs, Hovila, Hakkarainen, LM 2021, s. 2.

²⁵ Jääskeläinen 01/2020, s. 111.

²⁶ Mielityinen, 2021, s.74.

määrätään rakennuksen käyttötarkoituksesta.²⁷ RakL 5 luvusta 42§ löytyy rakentamislupasäännös, jonka kohdan 3 mukaan rakentamislupaa on haettava, mikäli muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Käyttötarkoituksen muutosta verrataan aiemmin myönnettyyn lupaan ja rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lyhyt vuokrauksen kohdalla arvioitavaksi tulee, tarvitaanko asuinrakennuksen käyttämiseen majoituskäyttöön hakea rakentamislupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan lyhyt vuokraukseen. Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet eroavat, kun kyseessä on majoituskäyttö ja kun kyseessä on asuinkäyttö.²⁸ Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen hakemuksella. RakL 17§:ssä määritellään myös kuntien rakennusjärjestyksistä, jotka määräävät osiltaan rakentamislupavaatimuksista ja niiden edellytyksistä.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) säädetään tarkemmin olennaisista teknisistä vaatimuksista, jotka kyseisten tilojen on täytettävä. Asetuksen 2 momentissa määritellään muun muassa asuinhuoneisto, asunto ja majoitushuone. Asetuksessa tarkoitetaan majoitushuoneella ”kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksessa ei ole kuitenkaan tarkemmin määritelty asumisen ja majoittamisen käsitteitä, tai asuinhuoneiston ja majoitustilan rinnastamista.”²⁹

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) majoitustiloilla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettäviä henkilöitä. Olennaista on toiminnan ammattimaisuus, jolle luonteenomaista on ansaintatarkoitus. Majoitustilalle edellytetään pääsääntöisesti vähintään kahta uloskäytävää ja majoitustilalle luonteenomaista on, että huoneet on erotettu toisistaan vain niin sanotusti osiin jaolla.³⁰

²⁷ HE Luonnos 02/2025, s.14.

²⁸ HE Luonnos 02/2025, s.17.

²⁹ HE Luonnos 02/2025, s.16.

³⁰ HE Luonnos 02/2025, s.16.

Se, onko esimerkiksi huoneisto asuinkäytössä vai majoituskäytössä on koko lyhytvuokraussääntelyn kulmakivi tällä hetkellä.³¹ Minkä voidaan katsoa olevan sallittua lyhytvuokrausta asuintiloissa ja minkä taas ammattimaista luvanvaraista majoitustoimintaa. Rakennusvalvonta ympäri Suomen on ottanut kantaa ja tehnyt ohjeistusta ja suosituksia siitä minkälainen vuokraustoiminta voidaan katsoa luonteeltaan majoitustoiminnaksi ja mikä taas rinnastetaan asuinkäyttöön.³² Vallallaan on selkeästi kuitenkin villi länsi, josta ei täysin yksiselitteisiä vastauksia löydy. Miten tapaukset rajataan?

Vuokraustoimintaa Suomessa sääntelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995). Tässä laissa määritellään yleisesti tilanteesta, jossa huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen, vuokrasuhteen ehdoista sekä kestoista irtisanomisaikoihin. Laki ei kuitenkaan sääntele lyhytvuokrausta. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Lain esitöiden mukaan pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskevia säännöksiä.³³ Huoneenvuokralain 2§ soveltamisalan ulkopuolelle jätetään majoitusliiketoiminta. Lain 43§ mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihoidolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen.

Majoitustoimintaa sääntelee sen sijaan laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta (308/2006), jonka mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tällöin sääntely on raskaampaa, koska se velvoittaa majoittajien ottamaan huomioon erilaisia turvallisuus- ja paloturvallisuus sääntöjä sekä vaatii myös majoittajien keräämään matkustajatietoja. Majoittamislaki edellyttää rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen arviointia ja näin ollen tarvittaessa lupaa myös kunnan rakennusvalvonnasta, mikäli tilaa ei ole majoituskäyttöön kaavoitettu. Majoittamislain myötä mukaan astuu lisäksi ALV-velvollisuus liiketoiminnan ylittäessä tietyt tulorajat sekä toiminnan määrittelyn kuluttajansuojansääntelyn piiriin.³⁴

³¹ Päläs – Hovila, DL 2020, s.1.

³² RTY, Tulkintakortit.

³³ HE Luonnos 02/2025, s.20.

³⁴ Voltti 2022, s. 163.

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) määrittää, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava jokaisen osakehuoneiston käyttötarkoitus. AOYL-sääntelyllä voidaan vaikuttaa yhteisöasumisen pelisääntöihin, kuten osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöön, osakkeenomistajan ja yhtiön edun suhteeseen, kustannusten jakoon, osakkeenomistajien asumiskustannusten ennakoitavuuteen sekä asumisturvallisuuteen.³⁵ Mikäli huoneiston osakas käyttää huoneistoa oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin asumistarkoitukseen, kuten esimerkiksi majoitustoimintaan, ja siitä seuraa muille osakkaille, asukkaille ja yhtiölle sellaista tavanomaisesta asumisesta poikkeavaa vähäistä suurempaa häiriötä tai kustannusta, voi taloyhtiö ottaa huoneiston haltuun yhtiökokouksen päätöksellä. Tällöin tulee kuitenkin arvioida tapauksen olosuhteet yksilöllisesti sekä haitalla tulee olla vähäistä suurempi merkitys, eli toiminnan tulee tosiasiallisesti häiritä sekä olla toistuvaa. Nykylainsäädännöllä taloyhtiö voi kieltää lyhytvuokrauksen yhtiöjärjestyksen muutoksella, mikäli kaikki osakkaat ovat samaa mieltä. Myös asuntoaan lyhytvuokraavan osakkaan suostumus tarvitaan. (AOL1599/2009)

3.2 Rakennusvalvonnan valtuudet ja ohjeistukset

Rakentamislaisissa säädetään myös rakennusvalvonnan järjestämisestä kunnassa (9 luku), kunnan rakennusjärjestyksestä (3luku) ja rakentamiseen liittyvistä pakkokeinoista ja seuraamuksista (14 luku). Kyseisiä säännöksiä sovelletaan arvioitaessa kunnan mahdollisuuksia puuttua rakentamisluvan tai asemakaavan vastaiseen toimintaan lyhytvuokrausta koskevissa tapauksissa.³⁶

Eri kuntien rakennusvalvonnat ovat antaneet omia kirjallisia ohjeistuksiaan asiassa, sekä rakennustarkastusyhdistys (RTY) on laatinut niistä tulkintakortteja, joissa määritellään eroja asuinhuoneiston hallinnan luovuttamisen luonteelle. Eli missä tilanteissa katsotaan vuokrauksen olevan luvanvaraista majoitusta ja milloin yksityishenkilön satunnaisena ja lyhytaikaisena vuokrauksena katsottavaa toimintaa.³⁷ Mikäli rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että toiminta on käyttötarkoituksen vastaista, voi se käyttää hallintopakkoa ja vaatia

³⁵ HE Luonnos 02/2025, s.19.

³⁶ HE Luonnos 02/2025, s.16.

³⁷ RTY, Tulkintakortit.

toimintaa lopetettavaksi jopa uhkasakon turvin (RakL 147§). Rakennusvalvontaviranomainen valvoo ainoastaan rakentamislain mukaisuutta lyhytvuokrausta koskevassa asiassa, eikä esimerkiksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettua lakia tai asunto-osakeyhtiölakia. Majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnan ratkaiseminen tulee yleensä vireille toimenpidepyyntönä (valvonta-asia).³⁸

RTY on määrittänyt tulkintakortissaan majoitustoiminnan tunnusmerkistöksi toiminnan, jossa huoneisto on muun muassa kalustettu, majoittumista tarjotaan ensisijaisesti lyhyitä jaksoja, kukaan ei asu kirjoilla asunnossa, kohteessa on vuorokausikohtainen hinnoittelu, sekä sitä tarjotaan vuokralle välityspalvelun kautta. RTY painottaa kuitenkin, että tapauksissa tulee käyttää tilannekohtaista harkintaa. Lisäksi yhdistys on ottanut kantaa, minkälaisilla kriteereillä tapauksiin voidaan puuttua rakennusvalvontaviranomaisen puolesta, kuten voimassa olevaan rakennuslupaan nojaten, asemakaavamääräykset, majoitustoiminnan määrä, sekä toiminnan vaikutukset maankäyttöön, sekä rakennuksen terveellisyyteen ja turvallisuuteen.³⁹

Helsinki, Tampere ja Rovaniemi ovat laatineet myös omia kirjallisia ohjeitaan. Oulu ilmoittaa kunnan sivuillaan seuraavansa rakennustarkastusyhdistyksen Topten-korttien ohjeistusta lyhytvuokrauksesta. Oulussa rakennusvalvonta on ottanut tiukan linjan lyhytvuokrauksessa ja kaavamääräysten noudattamisessa, mikä on saanut osan rakennusliikkeistä kirjaamaan jo uudiskohteiden perustamisvaiheessa taloyhtiöiden yhtiöjärjestykseen lyhytvuokrauksen kieltoja alle kahden kuukauden tai sitä lyhyemmän ajan vuokraukselle, koska myöhemmin se on vaikeampaa.⁴⁰ Oulussa on maan tiukin linja tulkinnasta, mikä on rakennuslupan käyttötarkoituksen vastaista ammattimaista majoitustoimintaa. Oulun kaupunki on linjannut, ettei lyhytaikaiseen vuokraukseen saisi käyttää ollenkaan asuntoja, joita ei ole erikseen siihen tarkoitettu. Oulu onkin kieltänyt ammattimaisen lyhytvuokrauksen lyhyemmäksi, kuin kolmeksi kuukaudeksi.⁴¹

Helsingin ohjeessa tarkennetaan, että sen tarkoituksena ei ole rajoittaa lyhytaikaista vuokrausta eikä majoitustoiminnan harjoittamista, vaan selventää majoitustoiminnalle asetettuja vaatimuksia ja siihen liittyviä viranomaismenettelyjä. Siinä painotetaan myös ammattimaisen majoittajan tarvetta toimia ottamalla huomioon rakennuslupaa koskevat

³⁸ HE Luonnos 02/2025, s.17.

³⁹ RTY, Tulkintakortit, ks. 2.4 Menettely majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnassa olevassa asiassa.

⁴⁰ Yle 02/2023.

⁴¹ Yle 04/2023.

säännökset, majoitus- ja ravitsemistoiminnan säännökset, terveydensuojelulain säännökset, sekä verolainsäädäntöä.⁴² Myös Tampereen rakennusvalvonta on koonnut sivuilleen pääosin samat ohjeistukset Topten-korteista sekä vastaa myös ohjeistuksissaan usein kysytyihin kysymyksiin. Tampere on linjannut, että alle kahden viikon vuokrausjakso kerran kuussa on satunnaista silloin, kun se ei tapahdu joka kuukausi. Enintään kerran kuussa ja yhteensä enintään 10 kertaa vuodessa on vielä satunnaista majoitustoimintaa, johon kunta ei puutu. Joka toinen viikonloppu ei ole enää satunnaista.⁴³ Rovaniemen kunnan ohjeistuksissa sanotaan, että toistuva lyhyt vuokraus voi rinnastua majoitustoimintaan ja vaatia luvan, minkä johdosta toistuva toiminta ei ole lähtökohtaisesti sallittua asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa. Tarkempaa erittelyä ei kuitenkaan ole, milloin toiminta on lainmukaista ja milloin ei. Rovaniemi on listannut lisäksi erillisiä asiakirjoja Suomen pelastusalan keskusjärjestön turvallisuusohjeista, joissa käsitellään turvallisuuden ylläpitämistä lyhytaikaisessa vuokramajoituksessa sekä turvallisuustaulu vuokrakohteen seinälle laitettavaksi, mikä ohjaa vuokralaisia toimimaan turvallisemmin majoituskohteissa.⁴⁴ Edellä todettujen ohjeistuksien valossa näyttää siis siltä, että elinkeino-oikeudellisen sääntelyn perusteella ei-satunnainen ja ansaintatarkoituksessa toteutettava toiminta voidaan katsoa ammattimaiseksi majoitustoiminnan harjoittamiseksi riippumatta siitä tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittaminen voidaan siis katsoa ammattimaiseksi elinkeinotoiminnaksi.⁴⁵

3.3 Oikeuskäytäntöä suomessa (KHO)

Lyhyt vuokrauksesta on Suomessa jonkin verran oikeustapausratkaisuja hallintotuomioistuimista, jotka ovat antaneet suuntaa toiminnalle ja ottaneet kantaa asuinhuoneiden käyttötarkoituksiin liittyen, sekä majoitustoiminnan luonteeseen sekä sen tyypillisiin vaikutuksiin. Oikeuskäytännössä on korostunut tapauskohtainen arviointi ja se, millaisia vaikutuksia lyhyt vuokrauksella milloinkin on?

⁴² Helsinki, Rakennusvalvonnan ohje.

⁴³ Tampere, Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta.

⁴⁴ Rovaniemi, Ohje asunnon lyhyt vuokraukseen Rovaniemellä.

⁴⁵ HE Luonnos 02/2025, s. 21.

KHO 2014:143 tapaus sijoittuu Kotkan kaupunkiin, jossa yritys tarjosi lyhyeen vuokraukseen rantamökkiä tontilla, joka oli asemakaavassa määrätty erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille oli kaavamääräyksen mukaan mahdollista sijoittaa 50 % rakennusoikeudesta myös työ- ja palvelutiloja. Käyttötarkoituksen muutosta tontille ei oltu haettu. KHO arvio toiminnan sallittavuutta ja sen tyyppillisiä vaikutuksia silloin, kun kiinteistön käyttö perustui vuokrasuhteisiin eikä omistusasumiseen. Liiketoiminnan olemassaolo ei sellaisenaan ollut ratkaisevaa, vaan omakotitaloalueelle epätyypilliset lyhytkestoiset majoitusjaksot ja niiden vaikutukset naapureihin, mikä tarkoitti naapureille heikompaa sosiaalista kontrollia. Koska selvitysten mukaan toiminta ei vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista eikä se liioin vastannut sallittua pienimuotoista työ- ja palvelutilojenkaan sijoittamista tontille, katsottiin se voimassaolevan rakennusluvan vastaiseksi. Tapauksessa sovellettiin maankäyttö- ja rakennuslain 58§, 125§ ja 128§.⁴⁶

KHO 2021:76 tapaus sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan. Tapauksessa oli kyse siitä, kun yritys oli vuokrannut kerrostalosta 11 asuinhuoneistoa kiinteistönomistajalta ja käyttänyt niitä lyhyt vuokraukseen. Kerrostalossa oli yhteensä 44 asuntoa sekä myös liikehuoneistoja. Asemakaavassa tämä tontti oli osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Rakennuslupa osoitti siis kaikkien huoneistojen olevan asuinhuoneistoja. Ratkaisussa otettiin kantaa siihen, oliko asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta muutettu olennaisesti majoitustoiminnalla siten, että rakennusluvan vaatimaa käyttötarkoituksen muutosta olisi pitänyt hakea. Toiminnan luonteen ollessa toistuvaa lyhytaikaista majoitustoimintaa oheispalveluineen ei sen katsottu olevan tyyppillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista. Näin ollen se tulkittiin luvanvastaiseksi majoitustoiminnaksi. Rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut toiminnanharjoittajan lopettamaan toimintansa. KHO katsoi, että toiminnan lopettaminen voitiin kohdistaa sekä toiminnanharjoittajaan että asuinhuoneiston osakkeenomistajaan siltä osin kuin hän oli vuokrannut asuinhuoneiston yhtiön käyttöön. Tapauksessa sovellettiin silloista maankäyttö- ja rakennuslakia 58§ 1 ja 2 momentin sekä 182§ mukaan, sekä myös uhkasakkolakia 6§ ja 7§ 1 momentin mukaan.⁴⁷

⁴⁶ KHO 2014:143.

⁴⁷ KHO 2021:76.

KHO 2021:77 ratkaisu sijoittuu Rovaniemelle pientaloalueelle. Tapauksessa naapuri oli ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle kahdella viereisellä tontilla tapahtuvasta majoitustoiminnasta. Alue oli asemakaavassa suunniteltu pientaloasumiseen. Siitäkin huolimatta, että toisella tontilla oleville kolmelle huoneistoille oli haettu ja saatu aiemmin v.2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, tämän yksittäistapauksen vaikutuksien perusteella katsottiin, ettei lyhytvuokraustoiminta ollut alueelle tyypillistä. Näin ollen saatujen selvitysten valossa katsottiin toiminnan olevan sellaista majoitustoimintaa, jonka ei voitu katsoa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista.

Rakennusvalvontaviranomaisen oli ryhdyttävä toimenpiteisiin, jotta vuokraustoiminta saataisiin lopetettua. Tapauksessa sovellettiin Hallintolakia 31§, maankäyttö- ja rakennuslakia 58§ sekä 182§ osilta.⁴⁸

KHO:2024:75 ratkaisu paikantuu Helsingin ydinkeskustaan. Tapauksessa henkilö oli tarjonnut vuokralle kahta osakehuoneistoaan lyhytvuokrauksen muodossa asuintalosta, jonka tontti oli osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Rakennuslupan mukaan asunnot olivat asuinhuoneistoja. Rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla kieltänyt omistajaa käyttämästä huoneistoja majoitustiloina. KHO katsoi toiminnassa olleen selvitysten ja sen luonteen perusteella olevan kyse lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta mikä oli rinnastettavissa majoitustoimintaan. KHO otti tapauksessa kantaa perusoikeuksien omaisuudensuojaan ja sen johdosta lähtökohtaisesti omistajan oikeuteen vuokrata asuntojaan myös lyhytaikaisesti, mutta tapauskohtaisen arvioinnin johdosta ratkaisussa päädyttiin tosiasiallisen majoitustoiminnan perusteella siihen, ettei toiminta ollut asuinhuoneistoissa rakennuslupan mukaista ja sallittua. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Tapauksessa sovellettiin aiempaa maankäyttö- ja rakennuslakia 58§, 125§ sekä 182§ mukaan, sekä uhkasakkolakia 6§ mukaan.⁴⁹

Oikeuskäytännössä olennainen muutos on kytketty vahvasti toiminnan tosiasiallisiin vaikutuksiin suhteessa asemakaavamerkintöihin. Rakennuslupaa käyttötarkoituksen

⁴⁸ KHO 2021:77.

⁴⁹ KHO 2024:75.

muuttamiseksi voidaan edellyttää, jos harjoitetun majoitustoiminnan tosiasialliset vaikutukset poikkeavat kaavan ja rakennusluvan tarkoittamasta käyttötarkoituksesta.⁵⁰

3.4 Sääntelyä ulkomailla

Ulkomailla tapahtuvaa lyhytvuokrauksen sääntelyä voidaan jaotella rajoitusten ja täydellisten kieltojen välillä. Useimmat Euroopan suuret kaupungit, mukaan lukien Amsterdam, Berliini, Lontoo ja Pariisi, sekä jotkin Yhdysvaltojen kaupungit, kuten San Francisco, Philadelphia ja Nashville rajoittavat lyhytvuokrausalojen käyttöä joko vuorokausirajoilla tai sallittujen asuntojen enimmäismäärällä. Santa Monica, Fort Lee, sekä Barcelona ovat kieltäneet lyhytvuokrauksen kokonaan helpottaakseen matkailun paineita ja säilyttääkseen kohtuuhintaiset vuokramarkkinat.⁵¹ Oikeusjärjestelmien erilaisuudesta johtuen rajoituksia on voitu asettaa yksittäisiin kaupunkeihin paikallisilla sääntelyillä.⁵²

Berliinissä tehtiin vuonna 2014 kansalliseen asuntolakiin muutos, jonka tavoitteet olivat suojella kiinteistötarjontaa sekä torjua lyhytvuokrauksen aikaansaamaa jyrkkää vuokratason nousua kaupungissa. Vuokrat Berliinissä nousivat 56 % vuosina 2009-2014. Laki mahdollisti voimaantulonsa jälkeen kahden vuoden siirtymäajalla kaupungin kieltävän lyhytaikaisen turismimajoituksen Airbnb:n kautta kokonaan. Laki ei koskenut kuitenkaan omaa asuntoaan vuokraavia henkilöitä, jotka asuivat itse kodissaan ja vuokrasivat vain osan huoneista. Muutosta pidettiin kaupungin johdossa tarpeellisena sekä järkevänä.

Osa vuokranantajista Berliinissä päätti rikkoa uutta lakia ja heille asetettiin jopa 100 000 euron uhkasakkoja. Paikallisia asukkaita myös rohkaistiin ilmiantamaan naapureitaan, mikäli he havaitsevat tällaista toimintaa. Verkossa mahdollistettiin tekemään ilmoitus anonyyminä. Airbnb ei ottanut tuolloin kantaa lakimuutosta koskevaan kannanottoopyyntöön.⁵³ Berliinin laki lyhytvuokrauksesta on sittemmin muutettu 16.9.2021 ja nykyisellään kokonaisen asunnon vuokraamiseen tarvitaan lupa ja oma rekisteröintinumero kaupungilta. Airbnb-sovelluksessa on kenttä, johon toimitsijan tulee syöttää koodi. Mikäli he eivät itse asu kohteessa, voivat he

⁵⁰ Hovila – Malo 2017, s. 1

⁵¹ Seiler- Siebert- Liuming 01/2024, s. 4.

⁵² Jääskeläinen 01/2020, s. 98.

⁵³ The Guardian 05/2016.

vuokrata sitä enintään 90 vuorokaudeksi vuodessa. Rekisteröintinumero pitää myös näkyä kaikissa kohteen ilmoituksissa ja markkinoinnissa selkeästi. Berliinissä majoittajille on asetettu lisäksi yöpymisvero, joka liittyy voittoa tavoittelevaan yöpymiseen kaupungissa.⁵⁴

Tanska otti käyttöön vuonna 2019 kodin jakamiseen liittyvän vuokrakaton, jonka mukaan asunnon haltijalla on oikeus vuokrata lyhytaikaisesti huoneistoaan vähintään 70 vuorokauden ajan vuodessa. Kunnalle annettiin päätösvalta korottaa vuokrakattoa enintään 100 päivään vuodessa, mutta silloin päätös on julkaistava kunnan omilla verkkosivuilla sekä ilmoitus kaavoitus- ja maaseutuvirastolle on tehtävä. Tavoitteet tällä sääntelyllä on ollut estää maan virkistysalueisiin kohdistuvan paineen lisääntyminen. Myös verotuksellista sääntelyä Tanskassa luotiin siten, että majoittajien on tullut luoda omat koodit veriviranomaiselle, joista majoitusta on voitu valvoa ja siitä on seurannut myös verotuksellista hyötyä yksilöille.⁵⁵ Norjassa paikallishallinto sekä modernisointiministeriö uusivat lyhytaikaista vuokrausta koskevan lainsäädäntönsä vuonna 2020 siten, että taloyhtiöissä on oikeus vuokrata huoneistoja oletettavan 90 vuorokauden vuosirajan verran enintään 30 vrk:ksi kerrallaan, mutta sitä on mahdollisuus muuttaa yhtiöjärjestyksessä joko poistamalla rajat kokonaan, laskea sen 60 tai nostaa 120 vuorokauteen vähintään 2/3 enemmistöllä.⁵⁶ Norjassa säännellään myös asunto-osuuskiinteistöjen (eigarseksjon) osalta saman omistajatahon yhtäaikaista omistusta siten, että samasta kiinteistöstä voi omistaa korkeintaan kaksi asuntoa.⁵⁷

Hongkongin yliopistossa tehdyssä tutkimuksessa käsitellään lyhyt vuokraukselle asetettujen lainsäädännöllisten kieltojen vaikutuksia pitkäaikaisvuokraukseen Kalifornian Irvinissä, jossa lyhyt vuokraustoiminta oli aiheuttanut asuntopulaa sekä vuokrien nousua alueella.

Kaupungissa lyhyt vuokraus Airbnb-alustan kautta kiellettiin kokonaan ja sitä valvottiin erillisten valvontayritysten kautta. Kielto havaittiin tehokkaaksi, koska se aikaansai 3 % pitkäaikaisvuokrien hintojen laskun alueella. Lyhyt vuokrauskieltojen toimeenpano on ollut kuitenkin kallista ja aikaa vievää, ja täytöntöönpanojen puutteiden takia monet majoittajat

⁵⁴ Airbnb, Help, Berlin 2025.

⁵⁵ HE Luonnos 02/2025, s.32.

⁵⁶ HE Luonnos 02/2025, s.33.

⁵⁷ Jääskeläinen 1/2020, s 118.

ovatkin jättäneet säännöt huomiotta. Esimerkkinä tutkimus mainitsee New Yorkin, jossa 85 % aktiivisesti listatuista Airbnb-kohteista on laittomia.⁵⁸

⁵⁸ Seiler- Siebert- Liuming, 01/2024, s. 5.

4 Luonnos hallituksen esityksestä laiksi rakentamislain muuttamisesta (5.2.2025)

4.1 Keskeiset kohdat ja tavoitteet lyhytvuokrauksen osalta

Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti rakentamislakiin on ehdotettu uusia säännöksiä, joissa rakennusten käyttöä täsmennetään sekä laajalti kasvaneen ja yleistyneen lyhytvuokrauksen toiminta- ja sallittavuuskäytäntöjä selkeytetään. Myös ongelmiin puuttumista halutaan helpottaa. Tavoitteena on mahdollistaa lyhytvuokrausta sopivissa määrin kuitenkin siten, ettei asuinrakennuksia käytettäisi laajamittaisesti majoittamiseen.⁵⁹

Nyt ehdotettuun sääntelyyn haetaan kaavamaisempaa lähestymistapaa asumisen määrittelyyn erilaisten määräaikojen kautta, eikä määriteltäisi niin sanottuja laadullisia tai sisällöllisiä kriteerejä sille, mikä olisi katsottava rakennusluvan vastaiseksi. Eli kaikki mikä ei mahdu jatkuvan asumisen määritelmään, on lähtökohtaisesti vastoin asuinrakennusten käyttötarkoitusta ja sen voitaisiin näin katsoa ilman tapauskohtaista harkintaa olevan haitaksi asuin- ja elinympäristölle ja tulla kiellettäväksi lainsäädännöllä.⁶⁰

Esityksessä ehdotetaan kahden uuden pykälän lisäämistä rakentamislakiin. 141§ a:n säädettäisiin tarkkarajainen täsmennys rakennuksen käytöstä rakentamisluvan mukaisesti. 141§ b taas määritteli mitä tarkoitetaan asumisella ja majoittumisella rakennusta käytettäessä. Asuinkäyttöä tulisi olemaan tilanne, jossa asunnon haltija asuu tosiasiallisesti asunnossa ja vuokraa sitä lyhytaikaisesti eteenpäin alle neljän viikon jaksoissa. Tähän ei tulisi määrällisiä rajoituksia. Silloin, kun asunnossa ei asuta itse, katsottaisiin asumiseksi kuitenkin myös kaikki 90 vuorokauteen asti toteutettava lyhytaikainen vuokraustoiminta alle neljän viikon jaksoissa. Tällöin myös sijoitusasuntoa, kakkosasuntoa tai loma-asuntoa voisi vuokrata asumisen piirissä ilman majoitustoiminnan määrittelyä. Säännöksessä annettaisiin kunnille kuitenkin mahdollisuus korottaa rakennusjärjestyksessään lyhytvuokraamiseen 180 vuorokauteen kalenterivuositain. Vähintään neljä viikkoa kestävä vuokraus katsottaisiin aina asumiseksi. Kunnan rakennusjärjestyksen suhteen sovellettaisiin RakL3 luvun rakennusjärjestyssääntelyä, jossa mahdollista olisi kuntakohtaisesti määrätä lyhytvuokrauskielto koko kuntaan tai sitten vain johonkin tiettyyn kunnan alueeseen (RakL

⁵⁹ HE Luonnos 02/2025, s. 25.

⁶⁰ HE Luonnos 02/2025, s. 31.

17§ 1mom). Rakennusjärjestyksen määräystä harkittaessa olisi otettava huomioon, että ne eivät saa olla kiinteistön omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17§ 2mom) Lisäksi kunnan olisi otettava harkinnassa huomioon yleishallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten vaatimukset suhteellisuudesta, yhdenvertaisuudesta ja tarkoitussidonnaisuudesta. Eri alueiden ja omistajien yhdenvertaisuus tulisi näin ollen myös huomioida.⁶¹ Lakiin halutaan mahdollisesti lisätä myös kirjanpitovelvollisuus vuokrausten määrästä, jotka olisi pyydettyäessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle. Näin helpotettaisiin rakennusvalvonnan valvontatyötä. Lähtökohtana oletettaisiin toimijoiden toimivan vilpittömässä mielessä kirjanpidossa, joka voitaisiin nähdä samankaltaisena ilmoitusmenettelynä, kuin verohallinnolle. Tarvittaessa kuitenkin rakennusvalvonta voisi kuulla vaikka naapuria tai taloyhtiötä asian tarkemman selvityksen ilmaantuessa.⁶² RakL 152§ koskee rangaistussäännöksiä. Siihen lisättäisiin kohta, jolla rangaistavaksi säädettäisiin rakennuksen käyttö rakennusluvan vastaisesti, eli lyhytvuokrauksen suhteen tämä koskisi sallittujen vuorokausirajojen ylittämisiä.

4.2 Vaikutusarviointia

Ehdotuksessa on otettu kantaa, miten sääntely vaikuttaisi asuntojen ja rakennusten haltijoihin. Niiltä, jotka eivät asu itse asunnoissaan, tulisi sääntely rajoittamaan vuokraustoimintaa vuorokausirajoitusten takia, mutta itse asunnossaan asuvia rajoitukset eivät koskisi. Vuokratuotto tulisi siis olemaan pienempi niiden osalta, jotka nyt harjoittavat säännöllistä lyhytvuokrausta sijoitusasunnoillaan. Lyhytvuokraukseen käytettyjen asuntojen määrää tai niitä vuokraavien vuokranantajien määrää ei ehdotuksen mukaan ole helppoa arvioida. Sen sijaan todetaan vaikutusten mahdollisesta olemassaolosta vuokramarkkinoihin sekä alueelliseen kehitykseen. Asuinviihtyvyyden todetaan kärsivän, mikäli iso osa jonkin rakennuksen tai alueen asunnoista on lyhytvuokrauksessa. Kuntien omaa valintaa korottaa vuorokausirajaa perustellaan alueellisella vaihtelulla, jolloin rajojen muuttaminen olisi tilannekohtaista. Näin voitaisiin välttyä ikäviltä sivuvaikutuksilta niissä kunnissa, missä kontrolli on tarpeellisempaa.

⁶¹ HE Luonnos 02/2025, s.39.

⁶² HE Luonnos 02/2025, s. 39.

Jakamistalouden nähdään myös aikaansaavan kuitenkin myönteisiäkin vaikutuksia, kuten rakennuskannantehokkaampaa hyödyntämistä. Lyhyt vuokrauksen mahdollisesti lisäämää turismia voidaan katsoa myös negatiivisena ympäristövaikutuksena. Sesonkityöntekijöiden asunnon saatavuutta lyhyt vuokrauksen rajoituksella ei kuitenkaan katsota haittaavan, koska yli neljä viikkoa kestävä majoittuminen katsottaisiin jo asumiseksi. Joillain alueilla vuorokausirajoitukset saattaisivat nostattaa hotellien ja muiden ammattimaisten majoituspalveluiden käyttöastetta.

Rakennusvalvontaviranomaisten mahdollisuudet puuttua asuinhuoneistojen käyttöön selkeytyisi mutta saattaisi samalla lisätä viranomaisen työtaakkaa selvitysprosessien laajentuessa mahdollisiin uskottavan näytön vaatimuksiin, sekä rekisteröinnin tai tietojenvälityksen dokumentointiin.⁶³

⁶³ HE Luonnos 02/2025, s 30.

5 Haasteet ja kritiikki lakiehdotukseen

5.1 PL 15§ Omaisuudensuoja ja PL 18§ Elinkeinovapaus

Perustuslaki (731/1999) sääntelee 15§:ssä omaisuuden suojasta, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden näkökulmasta tarkasteltuna omaisuudensuojan tehtävät ja tavoitteet liittyvät erityisesti yksilöiden taloudellisen autonomian ja toimintavapauden sekä varallisuussuhteiden vakauden ennakoitavuuden turvaamiseen ja edistämiseen⁶⁴. Saamme siis lähtökohtaisesti käyttää omaisuuttamme vapaasti ja tehdä erilaisia sopimuksia, joihin kuuluu myös omaisuuden edelleen vuokraaminen. Lyhytvuokrauksen näkökulmasta tarkastellen sen rajoitustoimenpiteet pitää tulla arvioiduksi myös omaisuuteen puuttumisen kannalta, sekä sen, täyttyvätkö perusoikeuksien yleiset rajoitusedellytykset silloin kun omaisuuden vapaaseen käyttöön puututaan.

PL 18§ sääntelee elinkeinovapautta, jonka mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Omistettava asunto-osaakeyhtiö kuuluu omaisuudensuojan piiriin perustuslain soveltamisalan mukaan. Rajoittaako sääntely siis liikaa lyhytvuokrausta omaisuudensuojan näkökulmasta?

Perustuslakivaliokunnan näkemys on kuitenkin ollut se, että kaavoilla ja rakennusjärjestyksillä määrääminen katsotaan enemmänkin välttämätöntä omaisuuden käytön sääntelyä kuin rajoittamista.⁶⁵ Lyhytvuokrauksen kannalta relevantit perusoikeuksien rajoittamisedellytykset⁶⁶ ovat 1) puuttumisella on oltava hyväksyttävä päämäärä sekä 2) puuttumisen on oltava oikeasuhtaista. Perustuslakivaliokunnan mukaan hyväksyttävät perusteet rajoitukselle löytyy silloin kun sillä pyritään esimerkiksi estämään terveysvaaroja sekä edistämään terveyttä eli pyritään suojaamaan joidenkin muiden perusoikeuksia kuin itse rajoituksen kohteen kuitenkin niin, että se on kokonaisuuden kannalta hyväksyttävää. Perustuslakivaliokunta on pitänyt maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön osalta perustuslaissa ja ihmisoikeussopimuksessa turvatun omaisuudensuojan sekä hyvän hallinnon vaatimusten kannalta ongelmallisena säännöksiä, joiden puitteissa asetettaville kielloille ja rajoituksille ei

⁶⁴ Hallberg ym. 2010, omaisuudensuojan suhteellisuus.

⁶⁵ HE Luonnos 02/2025, s. 42.

⁶⁶ PeVM 25/1994, s. 5.

ole säädetty mitään enimmäisvoimassaoloaikaa. Valiokunta on katsonut, että kielloille ja rajoituksille säädetyt määräajat varmistavat menettelylliseltä kannalta sen, että niiden tarpeellisuus tulee määrävällein uudelleen arvioitavaksi.⁶⁷ Kuitenkin omaisuudensuojaan puuttumisella lyhyt vuokrauksen rajoittamistarkoituksessa katsotaan olevan yhteiskunnallisesti hyväksytyt syyt ja päämäärät. Unohtamatta naapureiden oikeutta omaisuudensuojaan sekä kotirauhan säilymiseen. Myös ympäristöoikeudellisten ja elinympäristön viihtyisyyden tavoittein voidaan omaisuuden suojaa katsoa rajoitettavan oikeasuhtaisesti. Lakiehdotuksessa rajoitettaisiin omistajan oikeuksia käyttää omaisuuttaan vain yhden käyttömuodon osalta. Jäljelle jäisi kuitenkin mahdollisuudet asumiseen sekä pitkäaikaiseen vuokraamiseen.

5.2 PL 10§ Kotirauha

PL 10,1:n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Kun katsotaan tilannetta lyhyt vuokrauskohteen naapureiden näkökulmasta, suojaa heitä kotirauhan suoja sekä omaisuuden suoja. Lyhyt vuokrauksen ei olla katsottu kuuluvan omaisuudensuojan ydinalueelle, varsinkaan kun toiminta liittyy huoneiston tai rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Muut asukkaat ja naapurit asuvat kodeissaan ja heidän voidaan katsoa oletettavan muidenkin tekevän niin asuinalossaan.⁶⁸ Kysymyksen alla onkin se, haittaako lyhyt vuokraus lähtökohtaisesti naapurien kotirauhaa vai onko kysymys vain yksittäistapauksista. Minkälainen on haitan määrä ja vaikutukset? Miten punnita keskenään näitä perustuslaillisia perusoikeuksien yhteentörmäyksiä?

5.3 Asiantuntijanäkemyksiä

Rovaniemeläinen asuntosijoittaja ja Lapin lyhyt vuokraajat Ry:n puheenjohtaja Tuomas Notko näkee, että esimerkiksi 90 vuorokauden vuorokausiraja on myrkkyyä Rovaniemen matkailun ympärivuorokautisuudelle. Hänen mukaansa tällä hetkellä lyhyt vuokrauskohteissa on noin 190 majoituspäivää keskimäärin. Jos tämä vähennetään puoleen, tarvitaan Rovaniemelle tuplasti asuntoja.⁶⁹

Suomen vuokranantajat ovat kannanotossaan todenneet, ettei uuden lakiehdotuksen vuorokausirajat tulisi mitenkään riittämään erilaisiin monimuotoisiin asumisen sekä

⁶⁷ HE Luonnos 02/2025, s. 42.

⁶⁸ HE Luonnos 02/2025, s. 45.

⁶⁹ Yle 02/2025.

majoittumisen tarpeisiin ja vaatimuksiin. Useinkaan paria päivää pidemmille majoittumisille hotelli ei ole se mielekkäin vaihtoehto, vaan halutaan olla paikassa, missä voi pestä pyykkiä, tehdä ruokaa ja rauhoittua töiden jälkeen kodinomaisissa oloissa. Suomen kokoisessa maassa esimerkiksi Ruisrockin, Pori Jazzien tai Savonlinnan Oopperajuhlien aikaan hotellien majoituskapasiteetti täyttyy nopeasti ja ilman toimivaa lyhyt vuokrausmarkkinaa isot tapahtumat kärsisivät, kun majoituspaikkoja ei löydy. Tällöin tarve ei ole pelkästään turisteille, vaan myös työntekijöille, eikä tarve aina ylitä esityksessä mainittua neljää viikkoa. Omaisuudensuojan ja sääntelyn ennakoitavuuden kannalta tullaan ongelmiin siinä kohtaa, jos kunnilla on valta jopa kieltää kokonaan kaikki muunlainen lyhyt vuokraustoiminta, kuin oman asunnon lyhytaikainen vuokraus. Lopputulos olisi kohteiden omistajien kannalta kohtuuton sekä kuntien elinvoimaisuuskin kärsisi. Suomessa ei myöskään ole samanlaista ongelmaa käsillä asuntomarkkinoiden suhteen, kuin esimerkiksi Euroopan isoissa kaupungeissa. Suomessa lyhyt vuokrausta ei voi myöskään käytännön tasolla edes rinnastaa ammattimaiseen majoitukseen koska toiminta on melko pienimuotoista. Tyypillinen tuotto kohteesta Suomessa on 4000 € vuodessa ja suurimmalla osalla majoittajista on vain yksi kohde. Jotta hallitusohjelmakirjaukset saadaan täytäntöön siten, kuin ne on tarkoitettu, tulisi lainsäädännön varmistaa pienimuotoisen lyhyt vuokraustoiminnan säilyminen muissakin kuin omista asunnoissa.⁷⁰

Parempi ratkaisu vuorokausirajojen asettamiselle olisi sellainen, jossa kunta voisi tarvittaessa asettaa lainmukaisen rajoituksen, kun nyt ehdotuksessa kunnalta vaaditaan hallinnollisia toimia, jotta rajaa voidaan suurentaa. Pitäisi olla myös mahdollisuus poistaa rajat kokonaan esimerkiksi muuttotappiopaikkakunnilta. Raja olisi hyvä olla 120 vuorokautta 90:n sijaan, mikä väistämättä tulisi kaventamaan alan toimintamahdollisuuksia.⁷¹

Palvelualojen ammattiliitto Pam on taas laatinut verkkosivuilleen hallituksen esitysluonnosta vastustavan kannanoton liiketoiminnan näkökulmasta. Heidän mukaansa ammattimaisesti huoneistojaan majoittavat lyhyt vuokraajat saavat markkinoilla merkittävää epäreilua kilpailuetua suhteessa aitoihin matkailu- ja majoitusyrityksiin, koska lyhyt vuokraajien ei tarvitse noudattaa majoituslakia, eikä myöskään esteettömyys- ja turvallisuusvaatimuksia. Tämä tulee heidän mukaansa vääristämään alan kilpailua. He näkevät toiminnan aiheuttavan myös sen, että palvelualojen työntekijöiden ja matalapalkka-alalla työskentelevien on entistä

⁷⁰ Suomen vuokranantajat, Lyhyt vuokrauksen sääntelyssä on mahdollisuus löytää ratkaisu 2025.

⁷¹ Suomen Vuokranantajat, Lyhyt vuokrauslaki tuo kaivattua selkeyttä nykytilaan, vuorokausirajat liian tiukat 2025.

vaikeampaa saada kohtuuhintaisia asuntoja, kun vuokratkäyttöön tarkoitettuja asuntoja lyhytvuokrataan majoitustoimintaan.⁷² Pam näyttää olevan eniten huolissaan lyhytvuokrauksen vaikutuksista vuokramarkkinaan asuntojen saatavuusongelmina sekä sen johdosta liian korkeina vuokrina. Aiemman tutkimani perusteella kuitenkin tämä skenaario näyttäisi Suomessa olevan toistaiseksi epätodennäköinen. Vuokra-asuntotarjontaa on tällä hetkellä liikaa.

⁷² PAM tiedote 04/2025

6 Johtopäätökset ja pohdinta

6.1 Havaintoja nykylainsäädännöstä – Lyhyt vuokrauksen toimintamahdollisuudet

Airbnb lyhyt vuokrauksen tilanne tällä hetkellä on ongelmallinen koska raja perinteisen asuintilojen vuokraustoiminnan ja majoitustoiminnan välillä on epäselvä.

Nykylainsäädännön valossa näyttää siltä, että mikä tahansa alle kolmen kuukauden asuminen saatetaan leimata salahotelliksi tai kielletyksi majoitustoiminnaksi.

Oikeuskäytäntö näyttää, että asemakaavoituksella ja sen osoittamalla käyttötarkoituksella tontille ja sen sisältämille rakennuksille on suurin merkitys, kun arvioidaan tontilla tapahtuvan toiminnan luonnetta. Mikäli se ei vastaa kaavan määräyksiä, katsotaan se helposti luvattomaksi. Myöskään rakennusviranomaisen ei voi myöntää lupia, jotka ovat kaavan määräysten vastaisia. Eli toiminnan täytyy täyttää ne ehdot mitkä on rakennusluvissa myönnetty. Kunnilla on kaavoituksessa laaja harkintavalta, joten muunkinlainen käyttö voisi olla kuitenkin mahdollista sallia kuin tarkka kahtia jaottelu asumisen tai majoittumisen välillä, varsinkin kun lyhyt vuokrausta ei ole suoraan laissa kielletty. Oikeuskäytännössä onkin korostunut toiminnan vaikutusten arviointi. Kaavan voidaan olettaa antavan tietyt ennakoitavissa olevat oikeudet odotukset ja mikäli toiminta on vaikutuksiltaan toisenlaista, voidaan se kieltää. Käytännössä nykytilanteessa koko lyhyt vuokraus voidaan siis kieltää, kuten Oulussa on tehty. Tämä ei kuitenkaan ole kohtuullista ja sotii omaisuuden vapaata käyttöä vastaan.

Tutkimani perusteella näyttäisi siltä, että Suomessa on havahduttu hieman myöhemmin lyhyt vuokrauksen seurannaisvaikutuksiin sekä tarkemman sääntelyn tarpeeseen, kuin Euroopassa sekä Amerikassa. Mallia lainsäädäntöön ollaan ottamassa muualta Euroopasta, esimerkiksi Saksasta, jossa vuotuinen vuorokausiraja vuokrauksille on 90 vrk. Näyttää myös siltä, että lyhyt vuokrausta katsotaan herkemmin luvattomaksi tietyissä kunnissa, joissa majoitustoimintaa on enemmän. Siellä missä ei ole havaittu ongelmia, saavat vuokranantajat toimia hyvinkin vapaasti. Ratkaisevassa asemassa ovat naapurit ja taloyhtiö. On ympäristöstä kiinni, miten herkästi asioihin puututaan ja kuinka nopeasti ne viedään viranomaiskäsitelyyn. Joissain taloyhtiöissä toiminta häiritsee ja toisissa ei. Tapahtumaketju näyttää usein menevän siten, että ensin häiriintyvät naapurit, jotka valittavat taloyhtiöön. Kun taloyhtiö ei saa toimintaa loppumaan lähtee asia eteenpäin rakennusvalvontaviranomaisille sekä viimekädessä

hallintotuomioistuimeen. Lyhytvuokraus näyttää olevan ilmiö, jossa erilaiset ja vastakkaiset perusoikeudelliset intressit törmäävät toisiinsa.

6.2 Havaintoja lain uudistamisesta – Miten toiminta muuttuisi?

Uudessa hallituksen ehdotuksessa hyvää on se, että asumisen ja majoittumisen käsitteiden määrittely muuttuisi selkeämmäksi kuin se on nyt.

Alle neljän viikon lyhytvuokraus katsottaisiin tilapäiseksi asumiseksi. Silloin sitä ei säänneltäisi majoittamislaiilla, mikä vapauttaisi sen raskaammalta sääntelyltä sekä muutoslupahakemuksilta.

Majoittajien kannalta lainsäädäntöhanke asettaisi kuitenkin vuotuisilla lyhytvuokrauksen vuorokausirajoilla niiden ollessa 90-180 vrk vuodessa liiketoiminnan kannalta vakavia rajoitteita. Mikäli kunta ei päättä nostaa 90 vrk:n vähimmäisrajaa, tarkoittaisi se aiemmin täyden käyttöasteen kohteella liiketoiminnan rajoittumista kolmeen kuukauteen vuodessa. Tämä aiheuttaisi sen, ettei toiminnan jatkumiselle ole välttämättä edellytyksiä. Vuorokausiraja korkeimmillaankin tarjoaisi majoittajalle mahdollisuuden käyttää kohdettaan täydellä käyttöasteella vain puoli vuotta. Kyseeseen tulisi voimakasta omaisuuden käytön sääntelyä. Tämän kaltaisessa tilanteessa asunnon omistajan olisi mahdollisesti harkittava asunnon myyntiä tai pitkäaikaisvuokraamista. Valitettavasti kuitenkin esimerkiksi yhtiölainavelkaisissa uudiskohteissa, joita on viimeisinä vuosina rakennettu runsaasti ympäri Suomea, pitkäaikaisvuokrauksen markkinavuokrat eivät riitä useinkaan kattamaan asunnon korkeita kuluja. Tällöin asunnon omistaja voi joutua pahimmillaan vakaviin maksuvaikeuksiin vastikemaksuissa, joista viimekädessä joutuu vastaamaan yhteisvastuullisesti taloyhtiöiden muutkin osakkaat.

Maksuvaikeudet taloyhtiöissä ovat viime aikoina lisääntyneet vastikkeiden ja korkojen nousun johdosta, sekä asuntokaupan hiljentymisen seurauksena,⁷³ kun itselle liian kalliiksi käyneitä asuntoja ei saadakaan myytyä huonon taloustilanteen ja korkojen nousun johdosta. Rajoittamalla asunnoilla käytävää liiketoimintaa, voi seuraukset olla katastrofaaliset. Majoittamisen vuorokausirajat ovat ongelmallisia myös perusoikeuksien omaisuudensuojan sekä elinkeinovapauden näkökulmasta. Antamalla kunnille mahdollisuus kieltää lyhytvuokraustoiminta alle neljän viikon ajoilta, voivat asuntojen omistajat menettää isolta

⁷³ Kiinteistölehti 03/2025. (Viittaus ei ole varsinainen lähde pohdinnassani, vaan faktan osoitus väitteeni tueksi)

osin vapautensa määrätä, miten haluavat omaisuuttaan käyttää, eikä tämä olisi yhdenvertaisuuden kannaltakaan oikea ratkaisu.

Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti vuorokausirajat tulisi lähtökohtaisesti olla vapautetut, mutta ongelmatapauksissa niitä voisi tarvittaessa asettaa yksittäistapauksissa tai taloyhtiökohtaisesti. Tällöin voitaisiin puuttua lyhytvuokraukseen vain silloin, kun se on tarpeellista ja perusteltua, eikä rajoittaminen olisi lähtökohta, joka koskee automaattisesti kaikkia.

Mikäli lyhytaikainen vuokraus halutaan säilyttää Orpon hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, ei liian rajoittava sääntely ole tarkoituksenmukaista.

Lyhytaikaisuudelle on nykytilanteessa kysyntää sekä tarvetta. Vapaina olevien vuokra-asuntojen määrä on tilastollisesti useimmissa kaupungeissa tällä hetkellä kuitenkin korkea, joten lyhytvuokrauksen liiallinen rajoittaminen ei palvele tilannetta.

Ehdotettu rajoittava sääntely voi aiheuttaa sen, että lyhytvuokraustoiminta supistuu niin pieneksi, ettei se riitä enää kattamaan majoittumisen tarvetta sellaisissa kunnissa, joissa majoitustarjonnasta on pulaa sekä nostattaisi majoitusten hintatasoa liiallisesti. Tarjottavien kohteiden vuotuiset juoksevat kulut on kuitenkin katettava jollain.

Häiriöihin puuttumisen helpottuminen taloyhtiöissä turvaisi naapuruston kotirauhaa paremmin sekä nopeuttaisi tarvittaviin toimiin ryhtymistä ja toivottavasti siihen saadaankin ratkaisuja vireillä olevassa osakeyhtiölain tarkistuksessa. Tulee ottaa kuitenkin huomioon, että häiriötilanteet majoitustoiminnassa ovat harvinaisempia. Häiriöihin puuttumisen sääntely tulee toteuttaa viime kädessä siten, ettei se häiritse sellaista liiketoimintaa, joissa häiriötä ei esiinny.

Lyhytvuokraus on tullut jäädäkseen ja tämänhetkisellä tilanteella majoitusta on mahdollista saada Airbnb:n kautta monilla paikkakunnilla myös hotelleja edullisemmin, koska tarjontaa löytyy kaikista eri hintaluokista. Tämä pitää yllä myös tervettä kilpailua.

Verottajan näkökulmasta lyhytvuokrauksen merkittävällä rajoittamisella kuntakohtaisesti menetettäisiin valtion sekä kunnan verotuksellista tuloa jo valmiiksi leikkauksien äärellä sinnittelevältä taloudelta.

Havaintojeni perusteella luonnoskierröksellä olevat muutokset eivät tule poistamaan perustuslaillisia intressiristiriitoja täysin lyhytvuokrauksen suhteen, vaikka selkeyttä sääntely toisikin. Omaisuudensuojan mukainen omistajan oikeus lyhytvuokrauksen ympärillä niin vuokranantajilla kuin naapuruston kodinomistajillakin tulee olemaan vastakkainasettelussa niissä tilanteissa, joissa taloyhtiössä koetaan todellista haittaa lyhytvuokraustoiminnasta. Mikä sitten olisi tasapainoinen ratkaisu eri osapuolille?

Ratkaisuna tähän toimisi näkemykseni mukaan nimen omainen tilannesidonnainen puuttuminen taloyhtiöiden puolesta, eli mikäli häiriötä tapahtuu ja ilmenee, voisi taloyhtiöllä tällöin olla oikeus rajoittaa määräaikaisesti toimintaa juuri kyseisen huoneiston osalta, kuten Suomen Vuokranantajatkin ovat lausunnoissaan todenneet. Tällöin paras ratkaisu sääntelyn suhteen voisi löytyä asunto-osakeyhtiölaista ja siihen lisätyistä puuttumiskeinoista. Mutta entä tilanne, jossa ongelma on viereisellä omakotitalotontilla, johon ei taloyhtiölaki yllä? Voisiko tällöin olla erillinen naapurussuhdelaki lyhytvuokrauksen suhteen? Pitäisikö näitä ongelmia varten muodostaa ihan omia erillislakeja yleisen sääntelyn sijaan, jolla nyt ollaan puuttumassa vahvasti omaisuuden käytön sääntelyyn niidenkin toimijoiden osalta, joilla ei ole lyhytvuokraustoiminnassaan ilmennyt minkäänlaista häiriötä tai ongelmia? Kysymys on isommassa kuvassa hyvin byrokraattis-juridinen. Kenen oikeushyviä lainsäädännöllä halutaan loppujen lopuksi suojella? Vuokranantajien, naapurien, taloyhtiöiden, kuntien vai hotelli- ja majoitusyrittäjien oikeuksia? Minkälaisena nähdään sallittu kilpailutilanne kokonaisvaltaisilla markkinoilla suhteessa erilaisten majoitusmuotojen ja toimijoiden välillä?

Mahdollisen kirjanpidollisen puolen vuokranantajat pystyisivät todennäköisesti melko helposti toteuttamaan, eli pitämään omaa rekisteriä majoitusten määrästä ja kestoista. Airbnb-alustalta on mahdollista tarkistaa majoittumisien määrät, sekä myös muuta статистиikkaa omaan toimintaan liittyen, mikäli siis tätä alustaa pääosin käyttää. Viranomaisille kirjanpidolliset tarkastukset tuottavat varmasti lisätyötä sekä vaativat lisää resursseja henkilöstön suhteen.

6.3 Tutkimuksen tai lisäsääntelyn tarve tulevaisuudessa?

Jatkotutkimusaiheeksi nostan ehdottomasti lakiuudistuksen loppuunsaattamisen jälkeisen ajan todelliset vaikutukset lyhytvuokraukseen sekä tulevaan oikeuskäytäntöön. Empiiristä tutkimusta voisi tehdä siitä, kuinka moni vuokranantaja joutuu tosiasiasa sääntelyn takia lopettamaan toimintansa ja esimerkiksi luopumaan omistuksistaan vapaaehtoisesti tai pakon edessä rajoitusten osuessa kohdalle. Minkälaiseksi lakiuudistuksen jälkeen muuttuu toimintaympäristö vuokra- ja majoitusmarkkinoilla esimerkiksi listattujen kohteiden määrien osalta sekä vuosituottonäkymien muutoksina kunnittain. Minkälaisia vaikutuksia sääntely aikaansaa valtion verotuloissa. Olisi hyvä myös selvittää, kuinka lyhytvuokrauksen sääntely tulee vaikuttamaan majoittumisten hintakehitykseen, saatavuuteen, sekä yleiseen kilpailuun majoitusosalalla.

Hyvä aihe tutkimukseen olisi myös, miten vuorokausirajoja tosiasiallisesti valvottaisiin ja kuinka realistista ja tehokasta valvonta tulisi kuntakohtaisesti olemaan? Selvitettävänä voisi olla niin ikään vuokranantajien puolelta kohteiden ja toiminnan kirjanpidollinen puoli, kuinka se toteutetaan ja valvotaan yhdenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.