

Ympäristöministeriö
VN/819/2025

Inarin kunnan lausunto rakentamislain muuttamisesta

Ympäristöministeriö on asettanut nähtäville esityksen rakentamislain muuttamisesta. Lausunnot esitykseen tulee jättää 25.4.2025 klo. 16.15 mennessä lausuntopalvelu.fi:ssä.

Inarissa kiivaasti kehittyvän matkailun edellytys on, että kasvu toteutuu vastuullisesti, suunnitelmallisesti ja sosiaalisesti kestävällä tavalla. Matkailupalveluiden sijoittamisen ohjaaminen kunnan alueella on tavoitteena jatkossakin toteuttaa siten, että matkailun suorat vaikutukset eivät kohdistu kaikkialle.

Lyhyt vuokrauksen lainsäädännön ohjaavuus ja rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuus puuttua kaavassa tai rakennusluvassa määritetystä käyttötarkoituksesta oletettavissa olevista vaikutuksista poikkeavaan ympäröivään asutusta häiritsevään toimintaan, on edellytys viranomaistoiminnan legitimitetille ja matkailun sosiaalisesti kestävälle kasvu. Matkailupalveluiden sijoittamisen edellytykset kunnan alueella tulee ratkaista rakentamislupamenettelyssä sekä vuorovaikutteisen ja vaikutuksia arvioivan kaavoitusmenettelyn kautta maankäytöllisiä intressejä yhteensovittaen. Kaavoitus on osallistava ja vaikutuksia arvioiva yhteiskuntasopimus toimintojen sijoittumisesta eri alueille. Asumiselle ja matkailupalveluille käytetään kaavoituksessa eri merkintöjä, toimintaan liittyvien erilaisten vaikutusten vuoksi. Tämä luo ennustettavuutta ja turvaa kiinteistönomistajille rakennuspaikkojen ja rakennusten tulevista käyttötarkoituksesta.

Esityksen rakentamislain muuttamisen keskeinen ehdotus lyhyt vuokrauksen ohjaamisesta ja turvaamisesta on asumisen määrittäminen seuraavasti:

"141 a § Rakennuksen käyttö

Rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

141 b § Asuminen ja majoittaminen

Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkovaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Asumisena pidetään myös:

- 1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja*
- 2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua tapauksessa*



asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.”

Lakiesitys rinnastaa lyhytvuokraamisen asumiseksi. Esityksessä ei oteta kantaa siihen, kuka on vuokraaja (yritys, yksityinen) eikä siihen vuokrataanko asuntoa työvoimalle vai käytetäänkö sitä matkailumajoittamiseen. Tällainen käyttö sallitaan lakiesityksen mukaisesti esimerkiksi kerros- tai rivitalon jokaiseen huoneistoon tai kortteliin. Rakennuksen käytön vaikutusten arvioinnissa ja oikeustapauksissa tunnistetaan asumisen ja matkailun toisistaan poikkeavat vaikutukset. Rakentamislupaa edellytettäisiin rakennuksen tai sen osan olennaiselle käyttötarkoituksen muutokselle. Olennaisuuden määrittäminen asumisen ja majoittamisen välillä muuttuu esityksen myötä hyvin vaikeasti tulkittavaksi.

Esityksen mukaan omaa tai sijoitusasuntoa voi lyhytvuokrata satunnaisesti, kun on itse esimerkiksi lomamatkalla tai viikonloppumatkalla. Tähän 90 vuorokautta on liikaa, mikäli se koskee kaikkia asuntoja. Ehdotettu 90 vuorokautta alle neljän viikon jaksoissa tarkoittaisi esimerkiksi asunnon lyhytvuokraamista viikoittain joulusta pääsiäiseen keskiviikosta sunnuntaihin. Oman asunnon, jossa on kirjoilla vuokraamista ei ole esityksessä rajattu tai määritetty pidettäväksi siitä kirjaa.

Esitetty toiminta aiheuttaa pääasiallisesta käyttötarkoituksesta poikkeavia vaikutuksia alueella, vaikeuttaa myös kaavan toteuttamista ja heikentää kaavoituksessa esitettyjen vaikutusten arvioinnin merkitystä.

Arvioidut vaikutukset

Monissa Lapin kasvavissa kylissä on merkittävä asuntopula. Lakiesityksen valmisteluaineistossa on kirjattu lakimuutoksen positiiviseksi vaikutukseksi työvoiman liikkuvuuden edellytysten parantaminen. Lyhyt- tai pitkäaikaisen työvoiman asuntojen saatavuus ei parane rinnastamalla lainkirjauksella lyhytvuokrausta asumiseksi. Lyhytvuokraus on heikentänyt vuokramarkkinoiden asuntotarjontaa *asumiselle* entisestään ja vääristänyt hinnoittelua pidemmille jaksoille. Sesonkityövoimalle ja matkailun majoitukselle tarve on Lapissa pääasiassa yhtä aikaa talvikaudella. Sesonkityöläisen on mahdotonta kilpailla samoista asunnoista matkailijoiden kanssa. Matkailijoiden majoittaminen on taloudellisesti houkuttelevampaa.

Hotellien käyttöaste on valtakunnallisesti 49 % ja Lapissa samaa luokkaa tai hieman alle. Lyhytvuokrauksella ei pidä myöskään viedä suuressa määrin matkailuliiketoimijoilta asiakkaita, joiden panokset markkinointiin ja investointeihin on myös merkittäviä. Hotellin rakentamiseen osoitettujen rakennustonttien kunnallistekniikan liittymien ja kulutuksen hinnoittelu on asuinrakentamista korkeampaa, koska kunnalla on olemassa olevassa lainsäädännössä velvollisuus turvata riittävän asuntotuotannon edellytyksiä. Jatkossa myös hotellitoimijoiden olisi etenkin sesonkiloonteisissa kohteissa taloudellisesti suotuisampaa hyödyntää majoitusrakentamiseen asuintontteja. Keskustoissa on sesongin ulkopuolella sekä hotellit että asunnot tyhjinä, mikäli asuntoa on kannattavaa pitää lyhytvuokrattuina pidempi aikaisen vuokraamisen sijaan. Tämä on valtava ongelma muun muassa palveluiden ja kaupan sijoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta.

Esiin nousseiden eturistiriitojen, kuntalaisten palautteen ja esillä olleen keskustelun valossa voidaan todeta, että lyhytvuokraus tuo alueelle kaavasta ja rakennusluvasta poikkeavia vaikutuksia, jotka jäävät naapuruston, taloyhtiön ja yhteiskunnan hoidettaviksi. Tällaisia vaikutuksia ovat ainakin:



- pihapiireissä ja asuinalueilla harhailevat kävelijät ja autoilijat, yleensä asuinalueiden kyltit ja ohjaus ovat vähäisempiä kuin palveluiden alueilla. Hotellit on osoitettu karttapalveluissa ja viitoituksella, yksittäisiä kohteita asuinalueella ei ole. Asuinalueiden airbnb -kohteiden viitoittaminen muuttaa alueen luonnetta muuksi kuin asuinalueeksi
- virheelliset pysäköinnit lisääntyvät
- melua poikkeavaan aikaan, esimerkiksi lentojen ja lomamatkailijoiden kulkuaikataulut poikkeavat tavanomaisesta kulkemisesta
- haasteet loma-asumisen ja vakituisen asumisen yhteensovittamisessa, kulttuurilliset erot, isommassa ryhmässä matkustavat voivat varata useita saman rakennuksen huoneiston ja kulkea niiden välillä
- pursuavat roska-asiat, jätteiden lajittelematta jättäminen aiheuttavat kuluja taloyhtiölle
- talon järjestyssääntöjen tuntemattomuus tai piittaamattomuus
- asuinalueiden yleinen rauhattomuus
- alueen todellisen käyttötarkoituksen ennustamattomuus.

Matkailun lieveilmiöt, joihin ei yhteiskunnallisilla pelisäännöillä pystytä puuttumaan voidaan kokea merkittävänä mainehaittana kunnalle tai kaupungille. Kunnan strategista maapolitiikan ohjaamista hankaloitetaan, mikäli toimintojen ohjaamisen suunnittelulta viedään pohja. Toimivan yhdyskuntarakenteen edellytys on, että kunta voi kaavoituspäätöksillään ohjata missä on asumista, missä matkailijat ja kehittää alueita näistä lähtökohdista.

Sellaisen toiminnan lainsäädännöllä salliminen, jonka tulisi lähtökohtaisesti olla toimivassa yhteiskunnassa ohjattua, heikentää yhteiskuntajärjestelmän hyväksyttävyyttä. Mikäli toisaalla matkailupalvelurakentamista ohjataan kaavoituksella, mutta lailla sallitaan myös missä tahansa asunnoissa, aiheuttaa se tasapuolisen kohtelun vaarantumisen.

Esitetyn lakimuutoksen pohjalta ei taata tasapuolisen kohtelun toteutumista. Lausuttavana oleva lakiesitys tuo vain osittaisen, tulkinnanvaraisen oikeusturvan huoneiston omistajalle ja vie oikeusturvaa häiriöitä kokevalta. Kaavasta poikkeavat lyhyt vuokrauskohteet tulevat kunnalle tiedoksi toimenpidepyyntöjen myötä ja häiriöihin puuttuminen edellyttää pitkää ja monivaiheista hallintopakkomenettelyä, jossa osapuoli vastaa omantuntonsa mukaisesti viranomaisen selvityspyyntöihin. Laittomaksi arvioitua toimintaa on usein taloudellisesti kannattavaa jatkaa koko hallintopakkomenettelyprosessin ajan.

Vaikutusten arviointi tulee perustua ympärillä olevien asukkaiden tai toimijoiden kokemukseen, eikä rakennusvalvonnalle pyydettyä toimitettavaan vuokrauspäivien lukumäärään.

Esitys

Inarin kunta katsoo, että luvanvaraisen toiminnan tulee jatkossakin säilyä luvanvaraisena. Laissa on määrätty, että *”Rakentamislupa tarvitaan, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.”* Asuinrakennuksen tai sen osan käyttäminen majoitustoimintaan on sekä teknisesti, että alueellisesti sellainen olennainen muutos, että se edellyttää rakentamislain mukaista lupaa. Tämä tuo ennustettavuutta sekä oikeusturvan niin majoittajalle kuin alueen muille asukkaille. Lupa edellytettäisiin kaikkeen asunnon alle 4 viikon jaksoissa vuokraamiseen. Mikäli kaavamuutos tai käyttötarkoituksen muutos eivät olisi tarkoituksenmukaisia, **tulisi**



lakiin kirjata säädökset, joiden perusteella voisi asuinrakennuksen tilapäiseen majoitustoimintaan hakea tilapäistä rakentamislupaa.

Rakentamislainsäädännössä on annettu määräyksiä väliaikaisesta rakennuksesta (RakL 10 §) ja rakentamislupaa voi antaa määräaikaisena (vrt. toimistotilan käyttäminen tilapäisesti päiväkotina). Määräaika voisi olla esimerkiksi 2-5 vuotta. Lupamenettelyssä kuultaisiin naapurit ja sitä hakisi taloyhtiö, esimerkiksi osalle huoneistoista. Luvalla varmistettaisiin huoneiston ja paikan soveltuvuus kyseiseen käyttöön.

Kunta voisi antaa rakennusjärjestyksessään edellytyksiä määräaikaisen majoittamisen luvalla paikallisesti ja alueellisesti. Lupapäätökseen voitaisiin kirjata ehtoja rakennuksen tai huoneiston teknisistä vaatimuksista perustuen olemassa oleviin asetuksiin rakentamismääräyksistä. Huoneiston muutosta koskevassa luvassa voitaisiin edellyttää käyttöönottokatselmus soveltuvuudesta majoitustoimintaan käyttö- ja paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Tilapäisen majoittamisen tilapäisen rakentamislupaan hyödyt:

- lupamenettely hallintopakkomennettelyn sijaan
- taloyhtiöllä mahdollisuus ohjata majoitustoimintaa
- naapurustolla oikeus antaa lupamenettelyssä mielipiteensä asiasta
- toimijalla olisi lupamenettelyn kautta oikeusturva harjoittaa tilapäistä majoittamista asuinrakennuksessa määräajan
- lupapäätöksestä voitaisiin ilmoittaa pelastusviranomaiselle ja terveys- ja turvallisuusviranomaiselle palo- ja käyttöturvallisuuden varmistamiseksi
- kunnalla olisi tieto lyhyt vuokrauskohteiden määrästä ja sijainnista ja tätä voisi käyttää pohjatietona myös tulevassa maankäytön suunnittelussa
- alueen toteutuvassa maankäytössä säilyisi ennustettavuus ja ohjaavuus.

Majoitustoiminnan väliaikainen lupa voitaisiin edellyttää haettavaksi esimerkiksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Asuinrakennuksen jatkuva lyhyt vuokraaminen, joka rinnastettaisiin majoittamiseen, olisi edelleen kiellettyä. Lupaa ei myönnettäisi olosuhteista riippumatta vaan samojen reunaehtojen ja periaatteiden mukaisesti tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Rakentamislakimuutoksen tavoite: *hallituksen ohjelman mukaisesti lainsäädännöllä varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.*

Yhteenveto

Rakentamislain säädöksillä lyhyt vuokrauksen ohjaamisesta tulee varmistaa, että matkailun ja väliaikaisen majoittamisen sijoittuminen erilaisissa kunnissa voidaan ohjata tarpeiden mukaisesti. Rakennusvalvontojen tulee valvoa kaavan toteuttamista ja rakentamislupaan mukaista käyttöä. Mikäli kaavan oletettavissa olevista vaikutuksista poikkeavalla käytöllä on kielteisiä vaikutuksia ympäröivälle asutukselle, tulee siihen voida puuttua jatkossakin.

Majoitustoiminnan harjoittajan oikeusturva varmistettaisiin siten, että rakennus tai sen osa, jota majoitustoimintaan käytetään, on käyttötarkoitukseltaan majoitusrakennus ja se on luvitettu kyseiseen käyttötarkoitukseen tarkoitettulle ja soveltuvalla alueella. Asuinrakennuksen tai -huoneiston omistajan oikeusturva on käyttää asuntoa asumiseen tai luovuttaa se edelleen asuttavaksi. Majoitustoiminta edellyttäisi lupaa majoitustoimintaan Inarin kunnan edellä antaman esityksen mukaisesti.



Kunnalla on matkailua kehittävä rooli muun muassa markkinoinnissa, saavutettavuuden kehittämisessä sekä elinkeinojen edellytysten turvaamisessa maankäytön suunnittelulla. Kunnan perustehtävänä on tämän lisäksi toimia rakentamislain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena. Rakennusvalvonnalla on oltava mahdollisuus puuttua ympäröivään asutusta häiritsevään toimintaan, jotta turvataan kestävä kasvun mahdollisuudet.

Kunnassa on oltava monipuolista majoitus- ja asuntotarjontaa. Lakiesitys tällaisenaan jättää merkittäviä tulkinnanvaraisuuksia näiden ohjaamiselle tulevaisuudessa. Inarin kunnan esityksellä tilapäisen majoittamisen tilapäisellä luvalla varmistetaan turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan ympäristön ja yhteiskunnan kehitys.

Inarin kunnanhallitus

Tommi Kasurinen
kunnanjohtaja

Reetta-Mari Tammela
tekninen johtaja

