Asuntojen lyhytvuokrausta koskeva lakimuutos / kvo-asia

Kaupunginhallitus 14.09.2026 § 207

Ympäristöministeriö on valmistellut hallituksen esityksen koskien asuntojen lyhytvuokrausta rakentamislain uuteen 5a lukuun. Lainkohdan on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027.

Lakiesityksen mukaan asemakaava-alueella sijaitsevan asunnon, joka ei ole vakinaisesti tai tilapäisesti asuttu, voisi vuokrata lyhytaikaisesti alle 28 päivän jaksoissa yhteensä enintään 90 päivää kalenterivuoden aikana. Kunta voi pidentää 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä. Päätös voi koskea koko asemakaava-aluetta tai sen osaa. Päätöksen aikarajan pidentämisestä tekee kaupunginvaltuusto.

Esityksen mukaiset uudet säännökset eivät koskisi vakituisessa tai tilapäisessä asuinkäytössä olevia asuntoja, loma-asuntoja, haja-asutusalueilla tai rantakaava-alueella sijaitsevia asuntoja. Niiden lyhytvuokrauksessa noudatettaisiin myös jatkossa rakentamislain yleistä sääntelyä. Asunnon olennainen käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi majoituskäyttöön vaatisi jatkossakin rakentamisluvan.

Asunnon haltijan olisi pidettävä kirjaa päivistä, joina asuntoa on käytetty lyhytvuokraukseen ja pyydettäessä esitettävä tiedot rakennusvalvonnalle. Hangossa yksityisten asuntojen vuokraaminen on osa kaupungin majoituskapasiteettia, joten lakimuutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Tämän vuoksi päätöksenteon tueksi on tarpeen pyytää kuntalaisilta, majoitustoiminnan harjoittajilta, matkailualan yrittäjiltä ja muilta sidosryhmiltä lausuntoja osana päätöksenteon valmistelua.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää pyytää lausuntoja lyhytvuokrausta koskevasta lakiesityksestä erityisesti koskien kaupunginvaltuuston päätettäväksi tulevaa lyhytvuokrauksen aikarajaa. Lausuntopyyntö on avoin. Lausunnot tulee lähettää kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@hanko.fi) 12.10.2026 klo 16 mennessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot Kansliapäällikkö Hanna Planting, 0400 918 034

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 292
411/03.02/2026

Eduskunta on täysistunnossaan 18.11.2026 hyväksynyt rakentamislain 5a luvun koskien asuntojen lyhytvuokrausta. Laki tulee voimaan 1.1.2027.

Lainkohdan mukaan asemakaava-alueella sijaitsevan asunnon, joka ei ole vakinaisesti tai tilapäisesti asuttu, voisi vuokrata lyhytaikaisesti alle 28 päivän

jaksoissa yhteensä enintään 90 päivää kalenterivuoden aikana. Kunta voi pidentää 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä. Päätös voi koskea koko asemakaava-aluetta tai sen osaa. Päätöksen aikarajan pidentämisestä tekee kaupunginvaltuusto. Päätöksen tekemiseen, täytäntöönpanoon ja muutoksenhakuun sovelletaan, mitä rakentamislaissa säädetään rakennusjärjestyksestä. Ennen päätöksen tekemistä kunnan on kuultava hyvinvointialueen pelastusviranomaista.

Päätös voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi. Kunnan on määrättävä päätöksessään, että sitä sovelletaan jonkin tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, että soveltaminen päättyy tietyn kalenterivuoden lopussa.

Kaupunginhallitus pyysi 14.9.2026 lausuntoja lyhytvuokrausta koskevasta lakiesityksestä erityisesti koskien kaupunginvaltuuston päätettäväksi tulevaa lyhytvuokrauksen aikarajaa. Lausuntopyyntö oli avoin. Määräaikaan 12.10.2026 mennessä lausuntoja annettiin yhteensä 25 kpl. Lausunnonantajien joukossa oli majoitustoiminnan harjoittajia, matkailualan yrittäjiä, muita sidosryhmiä, kuntalaisia ja vapaa-ajan hankolaisia.

180 päivän rajaa kannattavien lausuntojen keskeiset argumentit:

<u>Matkailusesongin pidentäminen</u>

Monien lausunnonantajien mukaan 90 päivää täyttyy käytännössä jo kesäkaudella, jolloin vuokraus keskittyisi tuottoisimpaan aikaan eikä tukisi kevään, syksyn tai talven matkailua.

<u>Majoituskapasiteetin riittävyys</u>

Useiden lausuntojen mukaan hotellikapasiteetti ei yksin riitä kattamaan kysyntää tapahtumien ja sesonkien aikana. Lyhytvuokraus nähdään hotellitarjontaa täydentävänä eikä korvaavana majoitusmuotona.

<u>Vaikutukset yrityksiin:</u>

Lyhytvuokrauksen katsotaan tuovan:

- asiakkaita ravintoloihin
- kysyntää vähittäiskauppaan
- työtä siivous- ja huoltoyrityksille
- tuloja remontointi- ja kiinteistöpalveluihin.

<u>Lyhytvuorauksen rajoittaminen ei vastaisi lyhytvuokrauksesta johtuviin ongelmiin</u>

Useat lausunnonantajat arvioivat, että nykyiset lyhytvuokrausasuntojen omistajat eivät siirtäisi asuntoja pitkäaikaisvuokraukseen vaan käyttäisivät niitä itse tai pitäisivät ne tyhjillään. Lisäksi lain tarpeellisuuden taustalla olevat asuinalueiden häiriöt eivät poistuisi rajoittamalla lyhytvuokrausta 90 päivään, koska ongelmia esiintyy pääosin kesäsesongilla, ja rajoittaminen painottaisi lyhytvuokrauksen juuri kesäsesongiksi sen taloudellisen kannattavuuden vuoksi.

90 päivän rajaa kannattavien lausuntojen keskeiset argumentit:

Asuntotarjonnan turvaaminen

Useat vakituiset asukkaat kuvaavat vaikeuksia löytää pitkäaikaisia vuokra-asuntoja ja katsovat lyhytvuokrauksen pahentavan tilannetta.

Tasapuolinen kilpailu ja paikallisten majoitusyritysten toimintaedellytykset

Osa paikallisista majoitusyrittäjistä kokee haitallisena, että ammattimainen lyhytvuokraus toimii osittain kevyemmillä velvoitteilla kuin rekisteröidyt majoitusyritykset. Lisäksi lausunnoissa esitetään huoli siitä, että hintakilpailu heikentää ympärivuotisten majoitusyritysten kannattavuutta ja voi johtaa palveluiden vähenemiseen. Toisaalta osa majoitusyrityksistä kannattaa rajan pidentämistä 180 päivään.

Asumisrauha

Yksittäisissä lausunnoissa tuodaan esiin konkreettisia kokemuksia kerrostalojen häiriöistä, melusta, tupakoinnista ja jatkuvasta asukasvaihtuvuudesta.

Yhteenveto:

Lyhytvuokrauksen aikarajan pidentäminen 180 päivään tukisi Hangon kaupungin strategiaa ja Visit Hangon matkailustrategiaa ympärivuotisen matkailun ja ympärivuotisen elinvoiman lisäämiseksi. Hotellien ja majoitusyrittäjien majoituskapasiteetti ei annettujen lausuntojen perusteella riitä matkailun tarpeisiin. Lisäksi vaihtoehtoiselle majoitukselle on tarvetta mm. työmatkalaisilla ja projektityöntekijöillä.

Lyhytvuokrauksen suurimpana haasteena on ympärivuotisten vuokra-asuntojen puute. Toinen merkittävä lyhytvuokrauksesta aiheutuva haaste on asuinalueelle syntyvät järjestyshäiriöt.

Koska suuri osa nyt tarjolla olevista lyhytvuokrattavista asunnoista on vapaa-ajan käytössä omistajillaan, todennäköisesti nämä asunnot eivät päätyisi ympärivuotisesti vuokrattavaksi. Mikäli lyhytvuokrausta rajoitetaan 90 päivään vuodessa, lyhytvuokraaminen keskittyy todennäköisesti tuottoisimpaan kesäaikaan, joten rajoittamalla lyhytvuokrausta 90 päivään ei todennäköisesti pystytä poistamaan siitä syntyviä järjestyshäiriöitä. Lisäksi lyhytvuokrauksen keskittyminen kesään johtaa todennäköisesti entistä suurempaan hintakilpailuun korkeasesongin aikana, mutta poistaa tarjonnan syys-, talvi- ja kevätaikana.

Lisäksi lyhytvuokrauksen rajoittaminen 90 päivään saattaisi johtaa keinotekoisiin järjestelyihin tai tilapäisiin muuttoihin kakkosasuntoihin. Tilapäinen muutto esimerkiksi kesäkuukausiksi poistaisi lyhytvuokrattavan asunnon lain sovellettavuuden piiristä kesäkaudella, mutta ei toisi verotuottoja kunnallisveron muodossa.

Oheismateriaalina
- Koosteet annetuista lausunnoista

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se linjaa, että Hangon kaupunki käynnistää rakentamislain mukaisen valmistelun asuntojen lyhytvuokrauksen enimmäisajan nostamiseksi 180 vuorokauteen kalenterivuodessa koko asemakaava-alueella. Kaupunginhallituksen tulee tuoda

kuulemis- ja lausuntomenettelyn jälkeinen lopullinen päätösehdotus valtuuston käsiteltäväksi siten, että korotettu enimmäisaika voi astua voimaan 1.1.2028 alkaen.

Asian käsittely

Keskustelun aikana Janne Sarpoma ehdotti Jorma Nousiaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Asiasta järjestettiin äänestys, jossa Janne Sarpoman ehdotus hävisi esittelijän ehdotukselle äänin 3-6. Äänestyslista liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kansliapäällikkö Hanna Planting, 0400 918 034