

Asia: VN/17257/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö hallituksen esityksestä rakentamislain 40 a §:stä sekä luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Lausuntopyyntönumeron diaarinumero: VN/17257/2023

Suomen Mökkivuokraajat ry:n lausunto YmA

Suomen Mökkivuokraajat ry on perustettu vuonna 2017 edistämään korkealaatuista mökkivuokrausta. Yhdistys ajaa sekä mökin omistajien että vieraiden etua. Toimialueena on koko Suomi. Vuonna 2019 julkaistut, Kilpailu- ja kuluttajaviraston tarkistamat ja täydentämät Yleiset mökkivuokrausehdot ovat edelleen ainoa valtakunnallinen lyhytaikaista vuokrausta määrittelevä ja prosessia ohjaava säännöstö.

Suomen Mökkivuokraajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Ympäristöministeriön valmistelemissä asiassa. Kiitaton on, että tarve lyhytaikaiselle vuokraukselle on kasvanut ja tämä tulee huomioida myös lainsäädännössä. Monessa launnossa on perusteltu hyvin myös lyhytaikaisen vuokrauksen myönteisiä kerrannaisvaikutuksia, emmekä lähde niitä toistamaan. Huomioitavaa kuitenkin on, että myös lyhytaikainen vuokraus voidaan toteuttaa kestävästi tai uudistavan kehityksen mukaisesti.

Hallitusohjelman tavoitetila ja rakentamislain esitysten pulmat

Hallitusohjelmaan kirjattu tavoitetila on yksiselitteinen: asuntojen vuokrausta ja majoitustoimintaa koskevaa 1. lainsäädäntöä tulisi selkeyttää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tulisi 2. varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla 3. mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Valitettavasti mielestämme annetut esitykset eivät täytä tavoitetta.

Esitykset jakavat vuokrattavat kohteet kahteen kastiin:

omaan asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon (termi jota ehdotamme käytettäväksi esityksissä olleiden varianttien asemesta) ja kohteisiin, jotka eivät ole omassa käytössä.

Tämän seuranta on ongelmallista, esimerkiksi vapaa-ajan asuntoja voi olla useita, monenlaisia, ja niitä voidaan käyttää muutamia päiviä vuodessa. Lisäksi jaottelu on keinotekoinen: esimerkiksi sijoitusasunnossa voi yöpyä satunnaisesti, tarpeen ja tilanteen mukaan.

Lisäksi kohteelle asetettavat vaatimukset esimerkiksi turvallisuuden liittyen eivät nähdäksemme tulisi olla eroavaiset riippuen siitä, viettääkö siellä aikaansa vakituisesti asuva tai alle neljä viikkoa majoittuva: kohteen tulisi olla riittävän turvallinen ja asumiskelpoinen joka tapauksessa. Ehdotammekin, että kaikkien kohteiden tulisi lähtökohtaisesti täyttää turvallisuuden ja asumiskelpoisuuden vaatimukset, mutta tähän olisi haettavissa helposti kohtuullistamista esimerkiksi kohteen ikään perustuen.

Esitykset jakavat myös vuokralleantajat kahteen kastiin:

oman asunnon tai vapaa-ajan asunnon alle neljän viikon tai yli neljän viikon vuokraajiin ja majoittajiin, joista erityisesti jälkimmäisen määritelmä jää hahmottomammaksi.

Neljän viikon aikaraja on mielestämme hyvä rajanveto: alle 28 vuorokauden oleskelu on lyhytaikaista, neljän viikon tai yli oleskelu voidaan katsoa vakituisen asumiseen verrattavaksi. On varmistettava, ettei ehdotuksen määritelmä asumisesta, joka nykyisellään kattaisi myös ”omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa” [neljä viikkoa] katkaisisi yhtäjaksoisen asumisen kertymistä oman asunnon verovapaata myyntiä ajatellen, jos halutaan toimia hallitusohjelman tahtotilan mukaisesti ja varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset.

Esitykset jakavat tästä kaikesta johtuen itse vuokrauksen kahteen kastiin: asumiseen ja majoittumiseen, ja palvelun tuottamisen siten asumisen tarjoamiseen ja majoittamiseen (majoitustoimintaan).

Näiden määritelmät ja rajanvedot jäävät kuitenkin edelleen hahmottomiksi pois lukien aikarajan.

Juurisyys hallitusohjelman kirjaukselle on lyhytaikaisen vuokrauksen lisääntyminen, halu varmistaa sen onnistuminen kaikkien näkökulmasta ja mahdollisuus puuttua tilanteeseen, jos ei se ei onnistu.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa esiintyvien ongelmien syyt ja niiden hoito

Nähdäksemme lyhytaikaisessa vuokrauksessa esiintyvät ongelmat johtuvat suurelta osin

1. vaillinaisesta ohjauksesta ja
2. osaamattomuudesta. Harvemmin, mutta valitettavasti osin myös
3. piittaamattomuudesta tai tietoisesta pyrkimyksestä velvollisuuksien välttelyyn.

1. Ohjauksessa ensisijaisena määräävänä tekijänä on lainsäädäntö. Ohjauksen tulisi kuitenkin antaa määrittelyt kohteen, vuokrauksen roolien ja sidosryhmien, vuokrausprosessin ja toimintatapojen asianmukaiseen hoitoon.

Viittaamme yleisiin mökkivuokrausehtoihin, joissa nämä kaikki on määritelty. Olemme varmiit muuttamaan ehdoissa olevan 30 vuorokauden aikarajan 28 vuorokauden sen laissa tullessa vahvistetuksi. Ehdot ovat luettavissa täällä: <https://mökkivuokraajat.fi/yleiset-mökkivuokrausehdot/>

Kohde: missä ja mitä saa vuokrata? Kiinteistö, muu rakennus tai asunto, jota käytetään kokonaan tai osittain asumiseen, vapaa-ajan viettoon tai muuhun. Kohteen irtaimistoinen tulee olla turvallinen ja toimiva. Näin ei lähdetä rajaamaan mitään, mikä täyttää turvallisuuden ja toimivuuden ehdot, vuokrauksen ulkopuolelle. Omistussuhteeseen ei oteta kantaa kohteen määrittelyssä.

Kuka saa vuokrata? Omistaja: Kohteen omistaja tai muu henkilö tai taho, jolla on hallintaoikeus kohteeseen. Tämä kattaisi sekä yksityishenkilöt että yritykset. Lisäksi määritellään Huolitsija: taho, jonka omistaja on valtuuttanut toimimaan edustajanaan vieraisiin nähden vuokraukseen liittyvissä

asioissa ja huolehtimaan kohteesta sovituilta osin. Otetaan kantaa myös majoittujaan: Vieras: Kohteessa lyhytaikaiseen majoitukseen perustuen aikaansa viettävä henkilö/henkilöt. Näin [Vieras] ei majoittumisellaan katkaise asumisen määritelmää. Varauksen tekijän tulee olla 18 vuotta täyttänyt tai muulla tavalla oikeustoimikelpoinen henkilö tai muu taho.

Mikä on lyhytaikaista vuokrausta? Majoitustapahtuma: lyhytaikainen, taloudelliseen korvaukseen perustuva, satunnainen tai ammattimainen majoitustapahtuma, jossa vieras tulee kohteeseen etukäteen sovituksi, määräaikaiseksi ajanjaksoksi. Tästä osoituksena on matkustajailmoitus, josta myöhemmin lausunrossamme tarkemmin. Kesto alle 28 vuorokautta.

Millä ehdoin saa vuokrata ja mitä tulee huomioida?

Näiltä osin viittaamme kokonaisuudessaan yleisiin mökkivuokrausehtoihin: varaukseen, sen perumiseen tai muokkaamiseen, maksuihin, vierailuun kaikilta osin, osapuolien vastuisiin ja velvollisuuksiin.

Ehdotamme ammattimaisen majoitustoiminnan määritelmäksi, jos sellaista tarvitaan, että sama toimija tarjoaa vähintään 20 vuodepaikkaa majoituspalvelullaan. Määritelmä kattaisi siten todelliselta vaikutukseltaan ja olisi rinnastettavissa hotelleihin, lomakoteihin ja asuntoloihin. Tämä rajanveto on ollut vakiintuneesti käytössä jo pitkään esimerkiksi Tilastokeskuksen tilastoinnissa.

2. Osaaminen.

Mikä tahansa vuokraustapahtuma edellyttää roolinsa mukaista, monialaista osaamista prosessin kaikilta osin. Tässä yleisesti esiintyvää osaamisvajetta, joka suurelta osin pulmat lyhytaikaisessa vuokrauksessa aiheuttaa, olemme pyrkineet osaltamme täyttämään yhteistyökumppanimme, Mökkivuokraajan palvelun, avulla. Monet ilmaiset palvelut sekä maksulliset tuotteet, kuten Mökkivuokrauskirja ja aiheeseen liittyvät kurssit, ovat lisänneet merkittävästi laadukkaan, velvollisuudet täyttävän ja sidosryhmät huomioonottavan lyhytaikaisen vuokrauksen osaamista valtakunnallisesti. Vastaavanlaista osaamisvajetta pitkäaikaisen vuokrauksen osalta täyttää esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry.

Osaamisen lisääminen lyhytaikaisessa vuokrauksessa toimii ongelmien ehkäisyssä paitsi maaseutu-, myös kaupunkimaisessa ympäristössä. Tästä on osoituksena mm. Mökkivuokraajan palvelun toteuttamat Klockberga-projekti ja Lohjan kaupungin koulutus Asuntomessutapahtumaa ennen.

3. Puuttumismahdollisuudet piittaamattomuudesta tai tietoisesta pyrkimyksestä velvollisuuksien välttelyyn aiheutuviin ongelmiin

Esityksissä annetaan kunnille mahdollisuus kieltää alle neljän viikon vuokraus kaavamuutoksin. Nähdäksemme tämä on liian laaja ja massiivinen toimenpide yksittäisten pulmatilanteiden hoitoon, vaikkakin aluekäytön suunnittelun kannalta hyödyllinen linjaus. Jonkinlaista, vähintään ajallista rajausta, tähän soisi asetettavan.

Lisäksi edellä linjatun majoitustoiminnan tulisi kohtuullisessa määrin olla toteutettavissa muuallakin kuin vain majoitustoiminnalle kaavoitetulla alueella. Yksittäisiin ammattimaisiin majoituksiin, ehdotettuun, vähintään 20 vuodepaikkaa tarjoavaan toimintaan, nähdäksemme tämä kaavamääräys voisi päteä.

Mielestämme yksilöityjä ongelmien havaitsemis- ja puuttumismahdollisuuksia lisäisi merkittävästi Työ- ja elinkeinoministeriön valmisteleva majoittajan rekisteröintinumeron käyttöönotto. Rekisteröintinumeron asettaminen pakolliseksi kaikille alle neljän viikon vuokrausta tarjoaville tekisi toiminnan yksilöidyn seurannan mahdolliseksi.

Tähän liittyen sähköisen matkustajailmoituksen käyttöönotto toisi turvaa sekä majoittajalle, majoittajalle että viranomaisille, tarvittavien seuranta-, tilasto- ja verotietojen automatisoidumman keräämisen lisäksi. Alle neljän viikon vuokrauksissa sähköinen matkustajailmoitus vastaisi oikeusvaikutuksiltaan neljän viikon ja pidempikestoista vuokrauksista tehtävää vuokrasopimusta. Täytetty matkustajailmoitus olisi osoitus majoitustapahtuman toteutumisesta. Majoitustapahtumat kaikilta osin olisi myös kohdennettavissa suoraan rekisteröintinumeron alle.

Olemme avanneet näitä perusteluja ja ehdotusten hyötyjä jo TEM:in asiaan liittyvän sidosryhmäkuulemisen yhteydessä:

[https://mökkivuokraajat.fi/2022/12/06/tem-sidosryhmäkuuleminen-asetusehdotus-lyhytaikaisia-vuokramajoituspalveluja-koskevien-tietojen-keräämisestä-ja-jakamisesta/](https://mökkivuokraajat.fi/2022/12/06/tem-sidosryhmakuuleminen-asetusehdotus-lyhytaikaisia-vuokramajoituspalveluja-koskevien-tietojen-keräämisestä-ja-jakamisesta/)

Nähdäksemme kokonaisvaltaisen ohjauksen tarkentamisella, osaamisen lisäämisellä ja ehdottamillamme puuttumismahdollisuuksilla hallitusohjelman tavoitetila toteutuisi ainakin merkittävän paljon paremmin.

Suomen Mökkivuokraajat ry on mielellään mukana lain jatkovalmistelussa.

Yhteyshenkilö lausunnolle:

Sari Hyvärinen, puheenjohtaja

puh. 0505164543 info@mokkivuokraajat.fi

Suomen Mökkivuokraajat ry

mokkivuokraajat.fi

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

-

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

-

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

-

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Hyvärinen Sari
Suomen Mökkivuokraajat ry - Sari Hyvärinen, Suomen Mökkivuokraajat ry
puheenjohtaja