

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

On kiistatonta, että majoitustoiminta tarvitsee sääntelyä ja järkevää lainsäädäntöä. Majoitustoiminta on ylipäänsä paikoin melkoisen värikästä. Majoittaminen on kasvava ala nyt ja sen tulevaisuudessa on paljon potentiaalia. Majoittaminen rikastuttaa Suomeen kohdistuvaa matkailua runsaasti. Tapahtuu se sitten suomalaisten toimesta tai Suomeen tulevien ulkomaalaisten toimesta. Nähdäksemme tämän lain tulisi olla sellainen, joka mahdollistaa asioiden tekemisen, ei niin että se rajoittaa tekemistä. Kuntien vastuulle annettu päätöksenteko siitä, että saako majoittamista harjoittaa sisältää merkittäviä riskejä. Pahimmillaan monet kunnat aikovat rajoittaa toimintaa rankasti, joka voi johtaa kunnan elinvoiman laskemiseen vähenevän matkustamisen kautta. Samalla tämä vähentää verotettavia tuloja valtiolta. Alle neljän viikon kestäviä majoittumisia on lähes 99 % kaikista alustojen kautta tulevista majoittumisista. Se, että minkälaista sääntelyä tähän aiotaan säätää, on erittäin tärkeä.

Ehdotettu 40 a §

”Kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhyt vuokrausuhde sallittu asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalainen mukaisesti kirjoilla.” Tällä tavoin ehdotettu muotoilu on epäonnistunut, sillä tällöin lähdetään oletuksesta, ettei lyhyt vuokraaminen ole sallittua kuin ainoastaan silloin, jos kunta sen erikseen sallii. Tosiasiallisesti tässä on kyse kiellosta ja mikäli se muotoillaan tällaisenaan lakiin, on kyse kategorisesta kiellosta. Kategorisessa kiellossa ja tällaisessa kiellossa ylipäätään on huomattava, että keskeisessä asemassa kieltämisessä ei ole pelkästään huoneiston käyttö vaan samalla luodaan merkittävä rajoitus perustuslain (731/1999) 15 §:n omaisuuden suojaan ja 18 §:n mukaiseen elinkeinonvapauteen. Hallituksen esityspohjassa käytetään jo nyt muotoiluja, joiden mukaan tarkoituksena on estää ”ammattimainen lyhyt vuokraustoiminta.” Kieltämiselle pitää olla painavat perustelut, koska näillä kajotaan perusoikeuksiin. Tällaisen kieltopäätöksen on oltava oikeudellisesti pätevä eikä kyse voi oikeusvaltiossa olla vain poliittisesta päätöksestä. Muutoin voi käydä niin, että aiemmin ostettu omaisuus ei ole enää siinä käytössä, mitä varten se on ostettu eli toiminnan oikeusvarmuus kärsii.

Periaatteessa sijoituskäyttöön ostetuista asunnoista tulisi saada kieltävältä viranomaiselta vahingonkorvaus. Vaikka muotoilu käännettäisiin kuntien mahdollisuudeksi kieltää lyhytvuokraustoiminta, on tällainen kieltopäätös tehtävä virkavastuulla eikä poliittisesti nimettyjen ympäristö- ja lupajaostojen toimesta. On ongelmallista, että esitysluonnos mahdollistaa toiminnan kieltämisen kategorisesti. Tällaisen kategorisen kiellon ei vallitsevan oikeuskäsityksen mukaan pitäisi olla mahdollista, vaan kun asioita kielletään on se tehtävä tapauskohtaisesti asianmukaisen harkinnan ja asian riittävän selvittämisen jälkeen. Tässä suhteessa se, että asiasta voitaisiin määrätä kunnan rakennusjärjestyksessä, on edelleen kyseenalaista. On mahdollista, että kunnilla on halukkuutta suojella hotelliliiketoimintaa kilpailulta. Esimerkiksi S-Ryhmä pyörittää Suomessa huomattavaa majoitusliiketoimintaa ja S-Ryhmän päättäjiä on hyvin paljon Suomen poliittisella kentällä, niin eduskunnassa kuin kunta- ja maakuntapolitiikassa. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittaminen voi johtaa hyvin epäoikeudenmukaisiin ratkaisuihin, sen perustuessa yksittäisten ihmisten intresseihin tai kieltämisen haluun. Alalta saatujen kokemusten perusteella kieltämisen halu voi johtua yksittäisestä tilanteesta, joka olisi täysin ratkaistavissa systemaattisella toiminnalla tai muilla keinoin.

Lyhytaikaisen majoitustoimintaa koskevissa oikeustapauksissa (KHO 2014:143; KHO 2021:76; KHO 2021:77; KHO 2024:75; Turun hallinto-oikeus 11.09.2023, Päätös: H1621/2023 Dnro: 146/03.04.04.16/2022) luotu ratkaisukäytäntö on näyttökysymysten osalta hyvin ongelmallinen ja samoin käytetty argumentointi ei kestä lähempää tarkastelua. Tämä malli on kopioitu HE:n luonnokseen. Oikeustapauksissa ja HE:ssä lähdetään ihan oikeasta lähtökohdasta, että arvioitaessa rakennuksen asianmukaista käyttöä on siten tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko käytön tyyppilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä niihin liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Kuitenkin kun oikeustapauksissa on vedottu ”tosiasiallisiin vaikutuksiin” ei tällä ole ollut mitään yhteyttä siihen mitä vaikutukset tosiasiallisesti ovat. Kuten HE:n luonnoksessa todetaan, on arvioitava ”millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on”. Kun katse käännetään erityisesti oikeustapausten arvioinnissa tosiasiallisiin ja konkreettisiin vaikutuksiin tulee ilmeiseksi, ettei näitä tutkita ja oikeilla vaikutuksilla ei ole mitään merkitystä päätöksen kannalta. Tapausten perusteella esimerkiksi sillä, onko ollut kysymys ammattimaisesta toiminnasta tai sillä, että toteutuneita majoituksia on ollut kapasiteettiin nähden vähän, ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Merkitystä ei ole myöskään sillä, että vain osaa rakennuksesta on käytetty majoitustoimintaan. Tosiasiallisilla vaikutuksilla ei oikeasti ole merkitystä. Oikeuskäytännössä perusteluissa ei oteta mitään kantaa näihin vaikutuksiin, vaan ratkaisut on tehty sillä perusteella, että internetissä on ollut tietoja vuokraamisesta ja siitä, että huoneistoissa on harjoitettu lyhytaikaista majoitustoimintaa, arvio ei ole kohdistunut toiminnan tosiasiallisiin vaikutuksiin. Myöskään näyttöä tosiasiallisista vaikutuksista ei ole käsitelty oikeustapausten yhteydessä, vaikka näihin oli vedottu tapauksissa ja siitä, etteivät toiminnan tosiasialliset vaikutukset poikkeaa mitenkään siitä, millaista toimintaa alueella on jo ollut ja tulee olemaan. Kaikkia tapauksia vaikuttaa yhdistävän se, ettei kieltä halunneelta ole tosiasiallisesti vaadittu mitään näyttöä kiellon tueksi, vaan näyttöä on riittänyt internetistä tehdyt havainnot siitä, että huoneistoa on käytetty lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan. Tässä herää kysymys, ovatko kieltä ajaneet kunnat edes selvittäneet asiaa hallintolain (434/2003) 31 §:n edellyttämällä tavalla. Erittäin ongelmallista on se, että pelkästään internetistä peräsin oleva näyttö huoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta näyttää synnyttävän

oletuksen siitä, että vaikutukset ovat erilaisia, eikä tätä oletusta voi mitenkään kumota, koska tosiasiallisesti vaikutuksia ei tutkita. Ei myöskään ole kestävää vedota asukkaiden vaihtuvuuteen ilman tosiasiallista näyttöä siitä, paljon majoitustoiminnalla on ollut vaikutusta vaihtuvuuteen tai ottamatta kantaa siihen, onko vaihtuvuudella ollut tosiasiallisesti mitään negatiivisia vaikutuksia. Ylipäänsä vallitsevassa oikeustilassa on ongelmana se, ettei ole kestävää vedota tyypillisiin vaikutuksiin, kun mistään ei ilmene miten nämä poikkeavat lyhytaikaisessa majoituksessa verrattuna yhden kuukauden kestävässä asumisessa, joka siis katsotaan pitkäaikaiseksi. Tämä ei saa valua oikeuskäytännöstä lainsäädäntöön. On ristiriitaista ja tekopyhää vedota toiminnan vaikutuksiin, kun näitä vaikutuksia ei tosiasiallisesti käsitellä. Saman aikaisesti lähetettyjen työntekijöiden, oman asunnon ja vapaa-ajan asunnon määrältään täysin rajoittamattomat tilapäiset luovutukset ovat täysin sallittuja ja niillä on käytännössä lyhytaikaista majoitustoimintaa vastaavat vaikutukset.

Hallituksen esitysluonnoksessa sivutaan taloudellisia vaikutuksia, mutta edelleen kilpailuvaikutukset täytyy arvioida, ja mikäli kunnille annetaan mahdollisuus kieltää lyhytaikainen vuokraaminen olisi tällaisessa huomioitava myös kilpailuvaikutukset asianmukaisesti. Maailmalla on tehty tutkimuksia, joiden perusteella lyhytaikaisen majoittamisen taloudellinen hyöty on merkittävää. Lyhytaikaisen majoittamisen alueellinen vaikutus on myös hotelleja parempi sillä myös majoittumiseen käytetyt varat jäävät useammin alueelle, koska majoittaja asuu hyvin tyypillisesti itse myös alueella. Suomessa lyhytaikaista majoitustoimintaa harjoittava taho usein asuu Suomessa, jolloin hänen saamansa tuotto ei katoa monikansallisten konserniyritysten ulkomaisten emo- tai tytäryhtiöiden tuloksiin. Alustatalous luo koko ajan mahdollisuuksia ja tätä kautta valtiolle potentiaalisia verotuloja, kun näihin suhtaudutaan mahdollisuuksina uhkien sijasta. Majoittaminen on tuottavaa toimintaa ja moni majoittaja kykenee ostopalvelujen kautta työllistämään majoittamisella muita tahoja. Suomessa on runsaasti tyhjillään olevia huoneistoja ja Suomen väkiluku ja syntyvyys eivät varsinaisesti ole olleet kasvussa eli kysyntä ei välttämättä ole pysyvän asumisen suhteen kehittymässä parempaan suuntaan. Lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla tyhjillään olevat kohteet voidaan saada järkevään käyttöön ja tämäkin omaisuus tuottamaan omistajalleen edes jonkinlaisia tuloja. Kyse on kuitenkin hyvin usein sivutoimisesta elinkeinonharjoittamisesta, jossa on matala kynnyks ja riskit pienemmät kuin täysipäiväisessä majoitustoiminnassa.

Lyhytaikaisen vuokraamisen rajoittaminen tai kieltäminen on myös kilpailu- ja kuluttajapoliittinen toimenpide, joka heikentää kuluttajien vaihtoehtoja ja äärimmilleen vietyinä voi tuhota kasvualan, poistaa työpaikkoja ja potentiaalisesti laskee kiinteistöjen arvoja. Kuluttajan kannalta katsottuna lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa myös paremmin autenttiset kokemukset, esim. lyhytaikainen majoittuminen jossain vanhassa kaupungissa, toisin kuin hotellissa majoittuminen, joka useinkaan ei ole autenttista tai ainakaan tällöinen palvelu hotellilla ei ole kovinkaan huokeaa.

Esitysluonnoksen tarkoituksena esitetään ”nykyistä parempi puuttuminen ongelmiin”. Ongelmat pitäisi ensisijaisesti ratkaista suhteellisuusperiaatteen mukaisesti mahdollisimman vähän rajoittaviin toimenpiteisiin tukeutuen. Tämä vaatii kykyä ja halua selvittää ja ratkaista asioita. Puhuttaessa majoittamisesta ja sen haasteista sekä riskeistä, nämä ovat kaikki täysin ratkaistavissa olevia asioita. Taloyhtiöihin ja asuntoihin kohdistuvat ongelmat ovat korkeintaan hyvin vähäisiä. Majoittuvat vieraat ovat pääsääntöisesti todella hyvin käyttäytyviä sekä yleisiä sääntöjä kunnioittavia. Kaikki ne vähät ongelmatilanteet, joita toiminta on osoittanut ovat ratkaistavissa oikeanlaisella ohjeilla, sopimuksilla ja teknologisia ratkaisulla. Nykyaikana on mahdollista käyttää paljon sellaisia työkaluja, jotka varmistavat taloyhtiöiden turvallisen elämän säilymisen, riippumatta siitä onko

asunnossa lyhytaikaista vuokraustoimintaa vai ei. Esimerkiksi haastavat vieraat pitää pystyä poistamaan asunnosta. Se, että joissain taloissa on ongelmana esimerkiksi täysien roskapussien jääminen rappukäytävään, tulisi ensisijaisesti hoitaa ohjeistamalla ja mahdollisesti lyhytaikaisen majoittujan ja majoittajan välisillä toimenpiteillä ei sillä, että koko toiminta kielletään. Tässä on riskinä se, että toiminta kielletään koska se on helpompaa kuin vähemmän puuttuvien toimenpiteiden käyttö. Näin on etenkin, mikäli kieltäminen on helppoa, eikä edellytä perusoikeuksien rajoittamiselta vaadittavaa punnintaa ja harkintaa. Vertailun vuoksi on myös nostettava esiin, ettei lyhytaikaisen vuokrauksen kieltäminen tosiasiallisesti poista ongelmatapauksia, joista suurin osa on pitkäaikaisesti vuokratuissa asunnoissa, ja joiden häätö- ja poistamisprosessit ovat pitkiä ja hankalia.

Suomessa eletään vaikeaa aikaa monessa suhteessa ja tämä lainsäädännön tulisi olla asioita mahdollistava ja väistämättömän alustatalouden rantautumisen kautta tulevien veroeurojen maksimoivaa. Pitkäaikainen vuokranantajuus on mahdollista rajattomalla määrällä asuntoja, joten miksi lyhytaikaisen majoittamisen tulisi olla haastavaa tai jopa kokonaan kiellettyä? Majoittaminen on kehittyvä ala ja sen työllistämispotentiaali on merkittävä. Lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla on heijastevaikutuksineen potentiaalia useiden miljoonien veroeurojen tuottamiseen, kun toiminnalle luodaan selkeät ja mahdollistavat säännöt.

Possa Oy

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

-

Pesu Jukka
Possa Oy

