

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä "MaRa") kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriön laatimasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a §:stä ja luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista. MaRa lausuu asiassa seuraavaa:

1. Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus on muuttunut ammattimaiseksi liiketoiminnaksi

Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen on viime vuosien aikana kasvanut voimakkaasti. Toiminta on jo usein ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Siinä toimijoina voivat olla yksityishenkilöt tai yritykset. Välittäjänä toimivan alustan tarjoaa yritys, jonka toiminta on normaalia alustaliiketoimintaa. Ammattimaisessa majoitusliiketoiminnassa on tavoitteena saada investoinneille huoneenvuokrausta parempi tuotto. Huoneistot hankitaan majoituksen tarjoamista varten ja ne ovat tyhjinä silloin, kun niihin ei majoitu matkailijoita. Majoitukseen käytettävät huoneistot ovat samaan aikaan myös poissa vapailta vuokramarkkinoilta.

Julkisuudessa on käyty keskustelua siitä, että matkailijoiden määrän hallitsematon kasvu on aiheuttanut kielteisiä ilmiöitä eri puolilla maailmaa. Se liittyy lähinnä Airbnb-tyyppiseen majoitusliiketoimintaan. Paikallisten asukkaiden kotitaloista on tullut hotelleja ilman niitä koskevaa sääntelyä ja asiakkaista huolenpitämistä. Majoitusliiketoiminta on siten levinnyt asemakaavojen ja rakennuslupien vastaisesti alueille, joihin sitä ei ole tarkoitettu.

Asuinkerrostaloissa harjoitettava majoitusliiketoiminta on kasvanut myös Suomessa nopeasti. Hallitsemattomasti se on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla ja Rovaniemellä. Jälkimmäisen

osalta tilanteen tekee vaikeaksi se, että hotellien rakentaminen Rovaniemellä on ollut erittäin vaikeaa kaupungin nihkeään suhtautumisen vuoksi. Matkailun voimakas kasvu onkin kanavoitunut hotellien sijaan laajamittaisen majoitusliiketoiminnan harjoittamiseen asuinkerrostaloissa. Rovaniemen kaupunki on laatinut ohjeet lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, mutta siitä huolimatta ei ole omilla toimillaan puuttunut tähän asiaan toisin kuin esimerkiksi Helsingissä on puututtu. Rovaniemen kaupungin toiminta herättää ihmetystä, sillä Korkein hallinto-oikeus on antanut kolme ennakkoratkaisua (KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75), jotka yksiselitteisesti kieltävät asemakaavamääräysten ja rakennusluvan vastaisen majoitusliiketoiminnan.

Asumiseen tarkoitetuissa kerrostaloissa harjoitettu majoitusliiketoiminta ei tuo valtiolle läheskään yhtä paljon verotuloja kuin hotelleissa tapahtuva majoittautuminen. Valtio saa jokaisesta hotellista vietetystä yöstä ja siellä nautitusta aamiaisesta arvonlisäverotuottoja ja henkilökunnan palkoista maksettuja veroja. Kerrostaloissa harjoitettavaa majoitusliiketoimintaa on naamioitu vuokraukseksi, josta ei peritä arvonlisäveroa ja jossa ei tarvitse noudattaa majoitustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä. Ammattimaiseen majoitusliiketoimintaan ja majoitusrakennuksiin kohdistuvat velvoitteet ovat merkittävästi suuremmat kuin asuinrakennuksissa tapahtuvassa asuntojen vuokrauksessa. Myös kiinteistövero on elinkeinotoimintaan tarkoitetuissa kiinteistöissä merkittävästi korkeampi kuin asuinkiinteistöissä, joissa lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoitetaan.

Jokainen hotellista poissiirtyvä yö vähentää valtion verotuloja. Kilpailutilanne hotellien ja asuinkerrostaloissa majoitusliiketoimintaa harjoittavien elinkeinonharjoittajien välillä on epäreilu. Usein kerrostaloissa harjoitettavan majoitusliiketoiminnan liikevaihto jää alle 15 000 euron, joka on arvonlisäverovelvollisuuden alaraja. Kun asiakas majoittuu tällaisessa huoneistossa hotellin sijaan, valtiolta jää saamatta arvonlisäverot aina 15 000 euron majoitusmyyntiin asti. Valtion veronmenetystä vielä lisää pääministeri Petteri Orpon hallituksen päätös korottaa majoitustoiminnasta perittävää arvonlisäveroa 10 prosentista 14 prosenttiin vuoden 2025 alussa.

On esitetty, että asuinkerrostaloissa harjoitetun majoitusliiketoiminnan kasvu on matkailualan etu, koska siellä majoittuvat matkailijat käyttävät esimerkiksi ravintola- tai taksipalveluja. Esimerkit ulkomailta osoittavat kuitenkin jotain ihan muuta. Pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen tarkoitetuista huoneistoista on tullut majoitusliiketoiminnan kohteita. Tämä on johtanut lukuisissa kaupungeissa asuntojen hintojen ja vuokrien kallistumiseen, mikä on johtanut asukkaiden poismuuttoon kaupunkien keskustoista. Suomalaiset saavat ulkomaalaisilta matkailijoilta erittäin hyvät arviot ystävällisyydestään. Paikallisten asukkaiden hyväksyntä on elinehto matkailulle. Sitä ei ole varaa menettää.

2. Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus aiheuttaa haittoja ja häiriöitä asunto-osakeyhtiön muille asukkaille

Asuinhuoneistojen lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu usein asunto-osakeyhtiön asukkaille monia haittoja. Ammattimainen majoitusliiketoiminta asuinhuoneistoissa tuo tavallisesti mukanaan

siihen liittyvät ongelmat, esimerkiksi järjestyshäiriöt, asunto-osakeyhtiöihin ilman hotelleissa olevaa valvontaa. Asuinhuoneistoissa majoittuvat liikkuvat yhtiön yhteisissä tiloissa ja rappukäytävässä kaikkina vuorokauden aikoina, mikä aiheuttaa usein rauhattomuutta. Huoneistoissa majoittuvien liikkuminen yhteisissä tiloissa aiheuttaa niiden kulumista huomattavasti asumista enemmän, kun siitä välinpitämättömät majoittujat liikkuvat niissä isojen ja painavien matkalaukkujensa kanssa. Majoittujat eivät useinkaan piittaa asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöistä.

Asunto-osakeyhtiöissä maksetaan tyypillisesti vedestä huoneistossa asuvien henkilömäärän perusteella. Muut osakkeenomistajat perustellusti pohtivat, maksavatko he asuinhuoneistoa lyhytaikaisesti käyttävien vedenkulutusta, joka voi olla huomattavasti suurempi kuin huoneistossa vakituisesti asuvalla. Asuinhuoneistoissa lyhytaikaisesti majoittuvat jättävät viemättä roskat niille tarkoitettuihin tiloihin ja jättävät ne esimerkiksi pihamaalle tai rappukäytävään, mikä lisää epäsiisteyttä yhtiön yleisissä tiloissa.

Majoitusliiketoiminnan harjoittamisesta kerrostalossa tulevat hyödyt tulevat vain harvoille osakkeenomistajille, mutta haitat kohdistuvat kaikkiin osakkeenomistajiin ja talon asukkaisiin. Tämä koskee esimerkiksi rakennuksen ja sen yhteisten tilojen kulumista. Rakennuksen ovien lukkoja voidaan joutua uudelleensarjoittamaan, koska majoittujat ovat kadottaneet avaimia tai luovuttaneet ovikoodeja ulkopuolisille henkilöille. Kaikki osakkeenomistajat maksavat korjaus- ja remonttikustannukset joidenkin osakkeenomistajien harjoittaman liiketoiminnan takia.

Näitä haittoja olisi mahdollista ehkäistä tehokkaammin, jos asunto-osakeyhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan ja tarvittaessa esimerkiksi kieltää asuntojen vuokraaminen tai käyttäminen lyhytaikaiseen majoitusliiketoimintaan. Se edellyttäisi, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevia säännöksiä kevennettäisiin tilanteissa, joissa hallintaanoton peruste on aiheutunut lyhytaikaisesta majoitusliiketoiminnasta. Hallintaanoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista lyhytaikaiselle majoitusliiketoiminnalle tunnusomaisissa tilanteissa, joissa häiriöt aiheutuvat useiden eri majoittujien toimesta eikä ole todennäköistä, että häiriöiden aiheuttajat ovat enää paikalla siinä vaiheessa, kun hallintaanottomenettely voidaan käynnistää. Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevien säännösten keventäminen ei kuitenkaan vielä riitä edellä mainittujen haittojen ja häiriöiden poistamiseksi.

Nykyisin majoitusliiketoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Tämä on asuinhuoneistoa kotinaan käyttävien osakkeenomistajien kannalta kohtuutonta. Asunto-osakeyhtiöiden tulee voida kieltää majoitusliiketoiminnan harjoittaminen määräänemmistö päätöksellä. Ylivoimainen enemmistö asunto-osakeyhtiöistä on perustettu aikana, jolloin majoitusliiketoimintaa ei ole harjoitettu asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa. Siten ne eivät ole voineet perustamisvaiheessa kieltää majoitusliiketoiminnan harjoittamista yhtiöjärjestyksissä.

3. Asumisen ja majoittumisen välistä rajanvetoa tulee selkeyttää

Ympäristöministeriö on laatinut luonnoksen hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta, jossa rakentamislakiin lisättäisiin uusi 40 a pykälä, jossa säädettäisiin asumisesta, majoittumisesta ja lyhytvuokrauksesta.

MaRa pitää perusteltuna ja tärkeänä pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti selkeyttää asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Asumisen ja majoittumisen välistä rajanvetoa tulee selkeyttää. Myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrittäminen lain tasolla on tärkeää.

MaRa korostaa sitä, että asuntojen vuokrauksen ja majoitusliiketoiminnan välistä rajanvetoa on perusteltua arvioida siitä näkökulmasta, onko asuntoa vuokraavan toiminta ammattimaista vai enemmänkin satunnaista toimintaa.

Rakentamislakiin ehdotetun uuden 40 a §:n mukaan asumiseksi katsottaisiin vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuvat asunnon hallintaoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmät hallintaoikeuden luovuttamiset katsottaisiin majoittumiseksi. Asumista olisi myös omassa käytössä olevan asunnon tilapäiset luovuttamiset, vaikka ne kestäisivät alle neljä viikkoa. MaRa toteaa, että tämä on välttämätöntä esimerkiksi festivaalien järjestämisen paikkakunnilla, koska siellä ei ole riittävästi hotellihuoneita (esimerkiksi Savonlinnan Oopperajuhlat ja Pori Jazz). Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta.

MaRa pitää perusteltuna säätää laissa siitä, että asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuvat asunnon hallintaoikeuden luovuttamiset. Tämä ajanjakso on kestoltaan riittävän pitkä osoittamaan asuntoa vuokraavan tarkoitaneen sen enemmän huoneenvuokraukseksi kuin lyhytaikaiseksi ja ammattimaiseksi majoitusliiketoiminnaksi. MaRa pitää perusteltuna myös sitä, että asuntoa, jossa on itse kirjoilla tai jota itse käyttää vapaa-ajan asuntonaan, voi hyödyntää lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan esimerkiksi oman lomansa aikana, mutta asuminen ei kuitenkaan mahdollistaisi ammattimaista majoitusliiketoimintaa.

Korkein hallinto-oikeus on kolmessa antamassaan ratkaisussa (KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75) linjannut kalustettujen huoneistojen toistuvan vuokraamisen lyhytkestoisilla sopimuksilla olevan luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välillä olevaan vuokrasopimukseen sovelletaan, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa.

MaRa korostaa sitä, että rakentamislakiin ehdotetun uuden 40 a §:n lisäksi asuinhuoneistossa harjoitettavan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulee olla KHO:n ratkaisukäytännössään tekemien linjausten mukaisesti myös asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaista. Näin esimerkiksi käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoksi määritetyssä huoneistossa ei voi luvallisesti harjoittaa lyhytaikaista majoitustoimintaa ilman, että huoneiston käyttötarkoitusta ei ole muutettu siihen soveltuvaksi.

4. Kunnalle ei tule antaa mahdollisuutta rakennusjärjestyksellään määrätä poikkeusta lain pääsäännöstä

Lakiluonnoksessa ehdotetun uuden rakentamislain 40 a §:n 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain mukaisesti omistajan omassa käytössä. Tämä tarkoittaisi sitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, olisiko alle neljän viikon majoittuminen sallittua vai kiellettyä majoittumisen sallivan kaavamerkinnän lisäksi myös asuinrakennuksissa ja asumiseen kaavoitetulla alueella. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi se lähtökohtaisesti sallittua kaavan niin salliessa.

MaRa vastustaa ehdotusta kunnan mahdollisuudesta määrätä rakennusjärjestyksellä lyhytvuokrauksen sallittavuudesta ja vaatii, että sitä koskeva ehdotetun uuden rakentamislain 40 a §:n 3 momentti tulee poistaa. Muutamaat kaupungit ovat laatineet ohjeistuksia asuinhuoneistoissa tapahtuvan majoitustoiminnan vaatimuksista. Nämä ohjeet vaihtelevat sisällöltään suuresti. Asuntojen vuokrauksen ja majoitusliiketoiminnan välisen rajanvedon selkeyttämiseksi on tärkeää säännellä lain tasolla, minkä pituinen oleskelu asuinhuoneistossa tulee katsoa asumiseksi ja mikä majoittumiseksi. Kunnille annettava mahdollisuus poiketa laissa säädetystä ei merkitsisi mitään muutosta nykytilaan. Samalla se ei myöskään vastaisi siihen, mitä hallitusohjelman kirjauksella selkeyttää asuntojen vuokrauksen ja majoitusliiketoiminnan välistä rajanvetoa on tarkoitettu. MaRa ei myöskään pidä tarkoituksenmukaisena arvioida lain pääsäännöstä poikkeamista sen perusteella, millaisia eroja asumisen ja majoituksen markkinoissa on kuntien välillä. MaRa katsoo, että sääntelyn pitää luoda tasapuoliset kilpailuolosuhteet ja sen tulee olla ilman poikkeuksia samanlaista riippumatta siitä, missä päin Suomea sitä maantieteellisesti harjoitetaan.

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

Ympäristöministeriö on laatinut luonnoksen asetukseksi, joka korvaisi asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017). Uusi asetetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin edellä mainittuun asetukseen ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia.

Rakentamislain 40 §:n 2 momentissa säädetään, että majoitustilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Ehdotetun asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentissa säädettäisiin kuitenkin mahdollisuudesta poiketa ikkunavaatimuksesta majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta majoituskäyttöön. Sen sijaan uutta majoitusrakennusta rakennettaessa ikkunavaatimuksesta voitaisiin poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

MaRa toteaa, että osa majoitusliikkeiden asiakkaista haluaa majoittua ikkunattomassa huoneessa. Siihen on monia syitä. Yksi hyvä esimerkki on Aasiasta tulevat asiakkaat, jotka saapuvat valoisan yön aikaan Suomeen ja haluavat huoneeltaan ehdotonta pimeyttä. Toinen esimerkki on Helsingissä vanhoissa taloissa asuvat, jotka varaavat ikkunattomia majoitushuoneita etenkin heinäkuussa, kun heidän kodeissaan on liian kuuma. Ikkunattomissa majoitushuoneissa on viileää, hiljaista ja pimeää. Nämä huoneet varataan kesällä aikaisemmassa vaiheessa kuin muut huoneet. Jokainen asiakas tekee itse valinnan, haluaako ikkunallisen vai ikkunattoman huoneen.

Talviaikaan hotelleissa moni asiakas saapuu huoneeseen pimeään aikaan ja lähtee aamulla pois huoneesta, kun ulkona on vielä pimeää. Moni asiakas viettää muutenkin aikaa huoneessa vain nukkuakseen. Näissä tilanteissa ikkunaton majoitushuone voi olla houkutteleva etenkin, jos huonevarustelussa on muutoin jotain tavanomaisuudesta poikkeavaa. Nykyisellään yleistyy esimerkiksi erilaisten visuaalisten elementtien ja tehosteiden käyttäminen huoneen valaistuksessa. Näillä visuaalisilla elementeillä ja tehosteilla monet majoitusliikkeet haluavat erottautua muista.

Merkitys valaista majoitushuone suoraan sinne johdettavalla luonnonvalolla eroaa esimerkiksi asuinhuoneiston makuuhuoneen valaistuksesta. Majoitushuoneen käyttö on tavallisesti siinä viipymän osalta tilapäistä ja lyhytaikaista. Lisäksi majoitusliike on hyvä nähdä asiakaskokemuksen kannalta kokonaisuutena, jossa jokaisella on mahdollisuus halutessaan viettää valoisa päiväaikaa myös majoitusliikkeen yleisissä tiloissa. Ikkunan merkitys majoitustilassa on siten esimerkiksi asuintilaan verrattuna täysin erilainen. Ikkunaton majoitushuone voi olla erittäin viihtyisä.

Ikkunaton majoitushuone on turvallinen. Esimerkiksi eräässä helsinkiläisessä hotellissa, jossa on ikkunattomia huoneita, on tehty palotarkastus useita kertoja. Ikkunattomat majoitushuoneet ovat läpäisseet tarkastuksen aina moitteettomasti.

MaRa korostaa, että valinta majoitushuoneesta, jossa on ikkuna tai ei, pitää antaa majoituspalvelua käyttävälle asiakkaalle. Asiakasta voi helposti informoida etukäteen huoneiden varustelutasosta ja näkymästä jo hänen tehdessään varausta, eikä sääntelyllä pidä tehdä näitä valintoja asiakkaan puolesta. Sen vuoksi ehdoton vaatimus majoitustilassa olevasta ikkunasta ei ole tarpeellinen eikä perusteltu.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa linjataan rakentamislakia korjattavan siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Nämä ovat tärkeitä tavoitteita rakentamisen sujuvan toteuttamisen edistämiseksi ja uusien investointien tekemiseksi. Ikkunattomien majoitushuoneiden rakentamisen salliminen toteuttaa hallitusohjelmaa. Jos ikkunattomien majoitushuoneiden rakentamista halutaan rajoittaa, tulisi esittää painavat perustelut sille, miksi näin tehdään. MaRan tiedossa ei tällaisia perusteita ole. Osa asiakkaista haluaa ikkunattoman majoitushuoneen, niiden turvallisuus on kunnossa ja niiden rakentamisen salliminen vapaasti tehostaa investointeja. Kaikki nämä tekijät puhuvat sen puolesta, että ikkunattomien majoitushuoneiden rakentaminen tulee olla vapaata ja se tulee jättää investoijan ja hotellioperaattorin harkintaan.

MaRa korostaa ensinnäkin sitä, että ympäristöministeriön asetuksella asuin-, majoitus- ja työtiloista ei tule säännellä rakentamislain 40 §:n 2 momentin mukaista pääsääntöä koskevista poikkeuksista. Nämä mahdolliset poikkeukset tulee säätää laissa. Asetuksessa on sen sijaan perusteltua antaa vain ikkunan valoaukkoa koskevia tarkentavia säännöksiä.

MaRa kannattaa ja pitää perusteltuna ja etenkin turhaa sääntelyä keventävänä ratkaisuna ehdotusta, että ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys on rakennuksen laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitusrakennukseksi. Ikkunavaatimusta koskevaa poikkeusta ei kuitenkaan tule sitoa vain näihin tilanteisiin. MaRa katsoo, että uutta majoitusrakennusta rakennettaessa ikkunavaatimuksesta tulee voida poiketa enintään 30 prosentissa majoitushuoneista. Tämän lisäksi MaRa katsoo, että säädettäväksi ehdotettuun 30 prosenttiin majoitushuoneista ei tule missään tapauksessa laskea mukaan sellaisia majoitushuoneita, jotka sijaitsevat maanpinnan alapuolella tai rakennuksen

sisäosissa. MaRa esittää myös, että rakentamislain 40 §:n 2 momenttia tulee vielä tällä vaalikaudella muuttaa ja poistaa siitä se, että majoitustilan valaistuksen ehdottomana edellytyksenä on se, että majoitustilassa on oltava ikkuna. Perusteluna tälle on se, että sääntelylle ei ole tarvetta. Esimerkiksi Ruotsissa ei ole millään tavalla rajoitettu ikkunattomien majoitushuoneiden rakentamista, koska ne eivät ole tarkoitettu pysyvään asumiseen.

Ikkunattomat majoitushuoneet eivät myöskään vaikeuta rakennuksen muuntamista myöhemmin muihin tarkoituksiin. Hotellirakennuksia ei MaRan tietojen mukaan ole ainakaan viimeisen 20 vuoden aikana muutettu toiseen tarkoitukseen. Sen sijaan useita muussa käytössä olevia rakennuksia on muutettu hotelleiksi tai muuhun majoituskäyttöön.

Hotelli-investoinnit ovat erittäin kalliita. On tärkeää, että investointi voidaan tehdä taloudellisesti mahdollisimman kannattavalla tavalla. Tämän takia niin uusissa rakennuksissa kuin vanhaa rakennusta muutettaessa hotelliksi investoijalla ja hotellioperaattorilla täytyy olla mahdollisuus rakentaa ikkunattomia majoitushuoneita hotellin kannattavuuden edellyttämä määrä. Yleisesti ottaen myös lainsäädännössä pitäisi tunnustaa lähtökohtana se, että hotelli-investoijat ja hotellioperaattorit osaavat itse parhaiten arvioida, minkä verran ikkunattomille majoitushuoneille on kysyntää.

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

-

Hämäläinen Sami
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry