

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Lausuttavana olevalla hallituksen esityksellä ollaan lisäämässä rakentamislakiin uusi pykälä, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmästä. Asumista olisi esityksen mukaan vähintään neljän viikon oleskelu, kun taas alle neljän viikon kestoiset hallintaoikeuden luovutukset katsottaisiin majoittumiseksi. Asumiseksi tulkittaisiin kuitenkin asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus myös alle neljän viikon jaksoissa. Esityksen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, olisiko alle neljän viikon kestävä majoittuminen sallittua vai kiellettyä asumiseen kaavoitetulla alueella.

Lapin kauppakamari kiittää mahdollisuudesta jättää lausunto asiasta.

Rakentamislakiin lisättävä uusi pykälä (40 a §) tuo jonkin verran selkeyttä asumisen ja majoittumisen määrittelyyn. Nyt annettu esitys ei kuitenkaan ratkaise monin paikoin ammattimaiseksi muuttuneeseen lyhytvuokraukseen liittyviä ongelmia, vaan siirtää vastuun asian ratkaisemisesta kunnille. Mielestämme sääntelyn tulisi varmistaa, että kaikkea ammattimaisesti toteutettua majoitustoimintaa kohdeltaisiin laeissa yhdenveroisesti ja kohtelu eri kunnissa olisi lähtökohtaisesti samanlaista.

Lyhytvuokrauksen nykyinen sääntelemättömyys on mahdollistanut ammattimaisen, jopa huoneistohotellityyppisen, toiminnan asuinalueilla huomattavasti normaalia majoitusliiketoimintaa kevyemmällä sääntelyllä ja verotuksella. Nykyinen tilanne aiheuttaa kilpailutilanteen vääristymistä ja se tulee korjata.

Majoitusyrityksiin ja -kiinteistöihin kohdistuvat veloitteet ovat merkittävästi suuremmat kuin asuinkiinteistöissä tapahtuvassa lyhyt vuokraustoiminnassa. Verotus kohtelee toimijoita eriarvoisesti: esimerkiksi kiinteistövero on elinkeinotoimintaan tarkoitetuissa kiinteistöissä merkittävästi korkeampi kuin lyhyt vuokrauksen asuinkiinteistöissä. Asumiseen tarkoitetuissa kiinteistöissä harjoitettu majoitusliiketoiminta ei myöskään tuo valtiolle samalla tavalla verotuloja kuin esimerkiksi hotelleissa tapahtuva majoittautuminen. Valtio saa jokaisesta hotelliyöstä ja -aamiaisesta mm. arvonlisäverotuloa ja henkilökunnan palkoista maksettuja veroja.

Lapin kauppakamari katsoo, että alkuperäiseltä tarkoitukseltaan jakamistalouteen perustuva vertaismajoitus on hyväksyttävää ja tuo perinteisen hotelli- tai huoneistokapasiteetin rinnalle tarjolle erityyppistä kapasiteettia. Asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, ja jota hän itse käyttää, voidaan lyhyt vuokrata kohtuullisessa määrin myös asuinalueilla. Tämän asumisena tulkittavan lyhyt vuokrauksen osalta olisi kuitenkin tarpeen määritellä esimerkiksi vuosittainen maksimiviikkomäärä, jolla varmistettaisiin, että lyhyt vuokraus ei muodostu asuinhuoneiston pääasialliseksi käytöksi.

Lapin kauppakamari esittää, että majoitukseksi katsottavasta lyhyt vuokrauksesta asumiseen tarkoitetuilla alueilla linjataan lain tasolla, eikä kunnissa, jotta sääntely on kaikille samanlainen. Myös hallitusohjelmassa on linjattu, että selkeytystä tullaan tekemään lainsäädännön tasolla. "Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin." Nyt annettu esitys ei mielestämme täysin toteuta tätä hallitusohjelman tavoitetta.

Asuinhuoneiston käytön tulee olla asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaista. Mikäli huoneiston käyttötarkoitukseksi on määritetty asuminen, ei siellä tule voida harjoittaa ammattimaista majoitustoimintaa ilman käyttötarkoituksen muuttamista.

Esityksessä ehdotettuun asian linjaamiseen kunnan rakennusjärjestyksessä liittyy useita merkittäviä haasteita. Jatkuvuuden takaamiseksi rakennusjärjestyksen tulisi säilyä samantapaisena yli valtuustokausien. Tätä voi haastaa esimerkiksi muuttuvat poliittiset painotukset, kokoonpanot ja intressit. Myös monet kunnat ovat toivoneet lyhyt vuokrauksen tarkempaa sääntelyä nimenomaan lain kautta.

Näkemyksemme mukaan esityksen vaikutusten arviointi ei ole riittävän laaja eikä kaikkia intressitahoja ja vaikutuksia ole otettu huomioon. Mielestämme ammattimaisen majoittamisen tuoman epätyypillisen asuinkiinteistön käytön vaikutukset asukkaiden näkökulmasta tulee arvioida tarkemmin huomioiden asuinviihtyvyys, turvallisuus jne. Hyödyt majoitustoiminnan harjoittamisesta kerrostalossa tulevat vain harvoille osakkeenomistajille, mutta haitat kohdistuvat kaikkiin osakkeenomistajiin ja talon asukkaisiin. Lisäksi taloudellisten vaikutusten arvioinnissa tulisi paremmin huomioida matkailuelinkeinon ja majoitusyritystoiminnan näkökulma ja kiinnittää

huomiota etenkin siihen, että samankaltaisia palveluja tarjoavilla toimijoilla pitäisi olla samankaltaisia vero- ja muita velvollisuuksia, jotta kilpailutilanne ei olisi vääristynyt.

Tilannekuvaa

Lapissa matkailu on keskeinen ja kasvava elinkeino, joka tuo alueelle työpaikkoja ja elinvoimaa. Matkailun yritystoiminnan ja alan kestäväen kasvun tukeminen sekä hyväksyttävyyden varmistaminen on koko maakunnan kehittymisen kannalta äärimmäisen tärkeää.

Visitory.io:n mukaan viime vuonna Lapissa toteutui yhteensä 4,9 miljoonaa yöpymistä, josta 1,6 miljoonaa rekisteröimättömässä kapasiteetissa. Lapissa vuonna 2023 niin yöpymisten määrän kasvu kuin majoitusmyynnin kasvu on ollut suurempaa rekisteröimättömässä kuin rekisteröidyssä kapasiteetissa. Rekisteröimättömän kapasiteetin luvut koostuvat Airbnb- ja Vrbo-alustoilla myydyistä majoituksesta. Rekisteröimättömässä kapasiteetissa on mukana asuinkiinteistössä tapahtuvan majoituksen lisäksi vapaa-ajan asumiseen kaavoitetuilla alueilla olevaa loma-asuntokapasiteetin käyttöä. Rekisteröimättömän kapasiteetin käytön kasvu on ongelma siellä, missä kapasiteetti sijaitsee vapaa-ajan asumisen alueen sijasta pysyvän asumisen alueella.

Lapissa lyhytвуokituksen piirissä toimii hyvinkin erilaisia ja eri mittasuhteen toimijoita. Rovaniemellä ammattimainen lyhytвуokraus asuinalueilla aiheuttaa jo merkittäviä haasteita, sillä matkailun kasvusta iso osa on ohjautunut ammattimaistuneeseen lyhytвуokraukseen. Rovaniemellä vuonna 2023 aktiivisia Airbnb-majoituskohteita oli yli 1800. Kohteita on Helsingin jälkeen toiseksi eniten Suomessa. (<https://www.etua.fi/majoitus-airbnb-2023>). Ilmiön mittakaavaa havainnollistaa se, että Rovaniemellä oli yli neljä kertaa enemmän aktiivisia majoituskohteita per asukas kuin Helsingissä.

Lyhytвуokituksen laajuutta ja ammattimaisuutta kuvaa myös siitä saadut tulot. Rovaniemellä Airbnb-вуokauksessa olleen asunnon mediaanivuosituotto oli korkein koko Suomessa (<https://www.etua.fi/majoitus-airbnb-2023>). Rovaniemellä rekisteröimättömässä kapasiteetissa toteutui vuonna 2023 jo 408 000 yöpymistä, mikä oli 34 % kaikista yöpymisistä. Rekisteröimättömän kapasiteetin majoitusmyynti oli 26 miljoonaa euroa. (Lähde: visitory.io)

Kohtuuhintaisen vuokra-asunnon löytyminen alueelle työskentelemään tai opiskelemaan tuleville hankaloituu, koska huoneistot ovat varattuina ammattimaiseen lyhytвуokraustoimintaan, josta omistajat odottavat pitkäaikaista vuokraustoimintaa korkeampaa tuottoa. Lapissa kärsitään työvoimapulasta ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaaminen on tärkeää. Epäselvyys sääntelyissä sekä ammattimaisen lyhytвуokituksen kasvun mahdollistuminen edelleen kannustavat hankkimaan sijoitusasuntoja lyhytвуokrausbisnekseen sen sijaan, että asunnot olivat esimerkiksi työntekijöiden tai opiskelijoiden vuokrattavissa.

Rovaniemellä ydinkeskustan huoneistoista iso osa on lyhyt vuokrauskäytössä etenkin talviesongin aikaan, mikä tuo asuinalueelle ja asuinkeinteistöihin paljon asuinhuoneistoille epätyypillistä käyttöä. Ammattimainen lyhyt vuokraus vaihtuvine vieraineen voi heikentää asukkaiden asuinviihtyvyyttä ja lisätä turvattomuuden tunnetta. Yleisestikin ihmisten lomamatkakäyttäjyminen on erilaista kuin normaali asumiskäyttäjyminen. Puutteellinen ohjeistus eri kulttuureista tuleville majoittujille voi johtaa siihen, että majoittajat eivät noudata taloyhtiön sääntöjä. Lisäksi taloyhtiön kustannukset nousevat mittavan majoitustoiminnan harjoittamisesta. Yleiset tilat vaativat enemmän ylläpitoa. Samoin jätehuollon tarve kasvaa koska majoittujilla roskien lajittelukäytännöt vaihtelevat.

Matkailun turvallisuus- ja laatuksymykset tulee myös huomioida asiaa arvioidessa. Paloturvallisuuteen, sallittuun henkilömäärään ja kulkureitteihin liittyvät vaatimukset ovat asuinrakennuksissa hotelleja merkittävästi väljemmät. Lisäksi hotellitoiminnassa asiakkaan turvallisuudesta huolehditaan eri tavalla. Säätölemällä lyhyt vuokrausta nyt esitettyä selkeämmin tuettaisiin myös matkailun turvallisuutta ja matkailun kasvun yleisen hyväksyttävyyden säilymistä.

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

-

Baas Hanna
Lapin kauppakamari