

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Lausunto ympäristöministeriölle rakentamislain lyhytvuokranksesta

Yöpuu Yhtiö Oy:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Ympäristöministeriö on laatinut luonnoksen hallituksen esitykseksi eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta, jossa olisi uudet säännökset rakennuksen käytöstä sekä asumisen ja majoittamisen määritelmistä.

Lakiehdotus mahdollistaa ammattimaisen hotellitoiminnan harjoittamisen asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa ja omakotitaloissa kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti.

Mielestämme nykyinen ns ”airbnb-majoitus”, käytännössä pääosin ammattimainen laitton hotellitoiminta, tulee saattaa sääntöjen piiriin muttei kuitenkaan siten, että rankaistaan olemassa olevia ns normaaleja hotellitoimijoita. Ehdotus laillistaa nykylakien mukaan laittomasti rehottavan kerrostaloissa olevan hotellitoiminnan ja antaa huomattavan kilpailuedun näille uusille ”kerrostalohotelleille”. Lisäksi ehdotus oudosti sotkee normaalin asumisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan.

- Esityksen mukaan asuinkerrostaloissa voisi harjoittaa hotellien kanssa kilpailevaa majoitustoimintaa 90 päivää ja kunnan päätöksellä 180 päivää vuodessa, vaikka asuinkerrostaloa ei ole kaavassa ja rakentamisluvassa hyväksytty majoitustoimintaan. Esitys mahdollistaisi yksittäisten, useampien huoneistojen tai koko asuintalon muuttamisen hotelliksi ilman mitään hotellin velvoitteita ja veroseuraamuksia.

- Majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetussa laissa majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista

tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Majoitustoimintaa koskee ns. hotellikontrolli sekä pelastuslaissa ja terveydensuojelulaissa olevat vaatimukset.

- Ehdotettu rakentamislain sääntely on selkeässä ristiriidassa majoitustoimintaa koskevan sääntelyn kanssa. Selvästi majoitustoiminnaksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetusta laissa säädettyä toimintaa pidettäisiin asumisena.
- ”Oikeat” hotellitoimijat joutuvat maksamaan arvonlisäveron, jota hallitus juuri taannoin korotti. Nyt ollaan luomassa kerrostaloihin hotelleita, joiden ei tarvitse maksaa arvonlisäveroa koska ehdotuksessa ”kikkaillaan” asumisen termeillä. Ei voi olla niin, että saman alan toimijoilla on eri säännöt vaan kaikilla saman alan toimijoilla on oltava samat pelisäännöt.
- Esityksen mukaan asunnon haltija pitäisi kirjata vuorokausista. Näiden vuorokausirajojen valvonta on käytännössä mahdotonta. Jos tämä esitys toteutuisi niin siinä luotaisiin erinomainen keino veronkiertoon ja harmaaseen talouteen.
- Meidän yrityksemme kuten muutkin hotellitoimijat ovat investoineet miljoonia ja miljoonia toimintaansa sekä työllistävät Jyväskylässäkin tuhansia ihmisiä. Mikäli hallituksen esitys toteutuisi niin näiltä investoinneilta menisi pohja pois, kun naapurikerrostaloon Jyväskylän keskustassa voisi perustaa hotellin ilman mitään hotellin vastuita ja velvoitteita. Jo nykyisellään on nähtävissä, että laitton hotellitoiminta (airbnb) on vienyt markkinoita eikä edes sesonkiaikoina tahdo hotellit täyttyä. Mikäli hallitus laillistaa toiminnan niin tilanne vain pahenee. Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista, ja kun hotellit menettäisivät lisää asiakkaitaan kerrostalomajoittajille, myös hotellialan työpaikat vähenisivät. Tämä vähentäisi valtion ja kuntien verotuloja.
- Ehdotettu sääntely tulisi lisäämään majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa ja sen seurauksena myös siitä aiheutuvat kustannukset, haitat ja häiriöt taloyhtiön muille asukkaille tulisivat lisääntymään. Joka päivä tehtäisiin uusi arvonta missä keskustan kerrostalossa harjoitetaan prostituutiota ja huumekauppaa.

Mielestämme alkuperäinen airbnb-ajatus missä omaa kotia vuokrataan satunnaisesti, on toki hyväksyttävää mutta ammattimaiselle toiminnalle täytyy olla samat pelisäännöt kaikille. Näin ollen esityksen jatkovalmistelua täytyy korjata seuraavilta osin:

- Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.
- Asumiseksi tulee katsoa myös asunnon, jossa sen haltija on itse kirjoilla, majoitustoiminta asuinkerrostaloissa alle neljän viikon jaksoissa esimerkiksi paikkakunnalla järjestettävän tapahtuman ja asunnon vakituisen haltijan loman ajaksi.
- Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettyä aikarajasta.
- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon.

1. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on nykyisin yleensä ammattimaista majoitusliiketoimintaa

Paikallisten asukkaiden kotitaloista on tullut hotelleja ilman niitä koskevaa sääntelyä ja asiakkaista huolehtimista. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on levinnyt asemakaavojen ja rakennuslupien vastaisesti alueille, joihin sitä ei ole tarkoitettu. Pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen tarkoitetuista huoneistoista on tullut majoitusliiketoiminnan kohteita. Laiton majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on kasvanut myös Jyväskylässä nopeasti ja huoneistoja onkin jo satoja laittomassa hotellikäytössä. Tätähän ei käytännössä valvo kukaan eikä pystyisi valvomaan jatkossakaan. Tästä löytyy paljon esimerkkejä eri puolilta suomea.

Asuintalossa toimivasta hotellista valtio saa huomattavasti vähemmän verotuloja, vaikka juuri nostettiin hotellien majoituksen arvonlisäveroa 14 prosenttiin verotulojen lisäämiseksi. Onko tässä joku logiikka?

Valtio saa jokaisesta hotellista vietetystä yöstä ja siellä nautitusta aamiaisesta arvonlisäverotuottoja ja henkilökunnan palkoista maksettuja veroja. Asuinkerrostaloissa harjoitettava majoitustoiminta on naamioitu vuokraukseksi, josta ei makseta arvonlisäveroa ja jossa ei noudateta majoitustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä. Majoitukseen ja majoitusrakennuksiin kohdistuvat velvoitteet ovat merkittävästi tiukemmat kuin asuinrakennuksissa tapahtuvassa asuntojen vuokrauksessa. Myös kiinteistövero on elinkeinotoimintaan tarkoitetuissa kiinteistöissä merkittävästi korkeampi kuin asuinkiinteistöissä, joissa harjoitetaan majoitustoimintaa.

Jokainen hotellista poissiirtyvä yö vähentää valtion verotuloja. Kilpailutilanne hotellien ja asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa harjoittavien elinkeinonharjoittajien välillä on epäreilu.

Miten voisi olla niin, että arvonlisäverolaissa ja majoitus- ja ravitsemistoinnasta annetussa laissa tarkoitettu majoitustoiminta katsottaisiin rakentamislaissa asumiseksi. Sääntely ei voi olla keskenään ristiriitaista.

2. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa aiheuttaa haittoja ja häiriöitä asunto-osakeyhtiön muille asukkaille

On selvää, että majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuu usein asunto-osakeyhtiön asukkaille monia haittoja. Esimerkiksi järjestyshäiriöt sekä asuinhuoneistoissa majoittuvat liikkuvat yhtiön yhteisissä tiloissa ja rappukäytävässä kaikkina vuorokauden aikoina. Majoittujat eivät useinkaan piittaa asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöistä ja muut osakkeenomistajat perustellusti pohtivat, maksavatko he asuinhuoneistoa lyhytaikaisesti käyttävien vedenkulutusta, joka voi olla huomattavasti suurempi kuin huoneistossa vakituisesti asuvalla. Kerrostalon ”hotelliasiakkaat” jättävät viemättä roskat niille tarkoitettuihin tiloihin ja jättävät ne esimerkiksi pihamaalle tai rappukäytävään.

Kaikki osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien yleisten tilojen korjaus- ja remonttikustannukset joidenkin osakkeenomistajien harjoittaman majoitustoiminnan takia.

Ammattimaisen majoitustoiminnan kieltäminen onnistuu vain jos kaikki osakkeenomistajat hyväksyvät yhtiöjärjestyksen muutoksen. Näinollen koko asuintalo voi olla yhden osakkeenomistajan ”vankina” kun ei voida kieltää majoitustoimintaa. Osakkeen hallintaanotto ei käytännössä toimi koska haittojen näyttäminen on mahdotonta ja asukkaat vaihtuvat koko ajan.

Ehdotuksen mukainen tilanne johtaa siihen, että ne kella on siihen varaa, niin ostavat oman henkilökohtaisen asuntonsa sellaisesta talosta, jossa on ammattimainen majoitustoiminta jo rakentamisvaiheessa kielletty.

Mikäli esitys toteutuisi niin siitä aiheutuisi asuintaloihin esimerkiksi seuraavia ongelmia:

Kaikki hotellitoiminnan ilmiöt ja ongelmat siirtyisivät asuinkerrostaloihin, mutta ilman hotelleja koskevaa lainsäädäntöä ja valvontaa. Tällaisia ovat muun muassa seuraavat ongelmat:

- Järjestyshäiriöt, meluhaitat ja häiriöt asuinkerrostaloissa lisääntyvät.
- Prostituutio siirtyy hotelleista asunto-osakeyhtiöihin. Tästä on lukuisia esimerkkejä Suomesta. Hotelleilla on menettelytavat torjua prostituutiota, asunto-osakeyhtiöillä ei ole.
- Rikolliset käyttävät asunto-osakeyhtiöitä hotellien sijaan majapaikkana, koska asunto-osakeyhtiössä majoittumisessa ei ole henkilöllisyyden tarkastamiskontrollia eikä majoittumisen aikaista valvontaa. Näitä huoneistoja on käytetty Suomessa muun muassa huumausaineiden kauppaan.
- Asunto-osakeyhtiön yleiset tilat (esimerkiksi hissit) ja asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat asuinhuoneistot ja niissä olevat koneet ja laitteet kuluvat ja särkyvät huomattavasti useammin kuin normaalissa asuinkäytössä. Avaimia ja ovikoodeja jää vierailun jälkeen matkailijoiden haltuun, jolloin heillä on myöhemmin vapaa pääsy asunto-osakeyhtiön tiloihin. Tämä vaatisi lukkojen uudelleen sarjoittamista tai ovikoodien vaihtamista. Kaikki osakkeenomistajat maksavat nämä kulut.
- Erilaiset syöpäläiset ja tuhoeläimet leviävät matkailijoiden varusteiden mukana (hotelleissa niiden torjunta on arkipäiväistä).
- Veden kulutus kasvaa, koska matkailijat eivät keskimäärin ole lomallaan yhtä tarkkoja kuin arkielämässään.

3. Lakiehdotus ei takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita

Nykyisellään riittää laillisia huoneistohotelleja, jotka ovat majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuja yrityksiä, ja jotka ovat saaneet rakentamisluvan kaavan mukaiseen majoitustoimintaan. Työkomennuksen tai putkiremontin ajaksi löytyy kyllä jo nykyisellään majoitus. Ja markkinat kyllä ohjaavat rakentamaan uusia laillisia hotelleita lisää tarpeen mukaan.

Mahdollinen ”airbnb” edullisuus johtuu siitä, että majoitustoimintaa asuinkerrostalossa harjoittavan ei tarvitse noudattaa majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä esimerkiksi rakentamisessa ja viranomaisten valvonnasta. Kun toiminnan harjoittaja ei peri toiminnastaan arvonnalisäveroa, vaan väittää kyseessä olevan vuokraustoiminnan, toiminnan harjoittaja saa lisäetua hotellimajoitukseen verrattuna. Jos halutaan halvempaa, niin pudotetaan alvia mutta hallitus on päinvastoin juuri nostanut arvonnalisäveroa.

Jyväskylässä on lukuisia sellaisia majoitustoiminnan harjoittajia, joilla on vähintäänkin useita osakehuoneistoja majoituskäytössä. Tällainen toimija saa merkittävän kilpailuedun hotelleihin nähden. Miksi tällaista toimintaa tulisi sallia, kun elinkeinonharjoittaja voi perustaa hotellin tai huoneistohotellin?

Jos majoitustoiminnan harjoittaminen sallittaisiin lakiehdotuksen mukaisesti, rakentamisluvat ja myös kaavat menettäisivät merkityksensä. Tämä vääristäisi kilpailua asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa harjoittavien ja hotelliyritysten välillä.

Mikäli majoittajilla rekisteröintimenettelyä ei ole käytössä, rakennusvalvonta- ja veroviranomaisilla ei ole edes teoriassa mahdollista valvoa asuinkerrostaloissa harjoitettavaa majoitustoimintaa.

Ehdotettu 90 päivän aikaraja harjoittaa majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa, puhumattakaan 180 päivästä, mahdollistaa erittäin laajan majoitustoiminnan harjoittamisen siten, että se katsottaisiin asumiseksi. Jos huoneiston käyttöaste on esimerkiksi 50 prosenttia, 90 päivän kunnissa asuinhuoneisto voisi olla majoituskäytössä puoli vuotta ja 180 päivän kunnissa koko vuoden. Viranomaisen on käytännössä mahdotonta valvoa todellista majoitusmäärää.

Hallituksen valmistelussa puhutaan jakamistaloudesta. Jakamistalous on sitä, että asunnossa vakituisesti asuva käyttää sitä satunnaisesti poissa ollessaan majoitustoiminnassa. Jakamistaloutta ei ole se, että sijoittajaosakas ostaa useita asuntoja ja käyttää niitä majoitustoiminnassa.

Monissa maissa on Suomea aiemmin otettu airbnb-lyhytmajoitus käyttöön. Ongelmia on riittänyt ja kannattaisi ottaa opiksi niistä maista (esim. Islanti), joissa majoitustoiminta kerrostaloissa on aiheuttanut ongelmia niin paikallisille asukkaille kuin matkailun sosiaaliselle toimiluvulle.

4. Esityksen vuokraus aika

90 päivää kalenterivuodessa on liian pitkä aika. Se vapauttaa asuinhuoneistot ja asuinrakennukset laajamittaiselle majoitustoiminnalle. Tämä toiminta on majoitustoimintaa eikä siinä ole mitään asumiselle tyypillisiä piirteitä. Kunnan oikeus rakennusjärjestyksessään määrätä vielä pidemmästä ajasta voi tarkoittaa sitä, että asuinhuoneistoissa voi harjoittaa vapaasti ammattimaista majoitusliiketoimintaa enimmillään lähes kuusi kuukautta vuodessa. Tämä suosii etenkin asuntosijoittajia hotellien ja hostellien kustannuksella ja vääristää niiden kilpailua.

Hallituksen esitystä on muutettava niin, että se turvaa tasapuoliset kilpailuolosuhteet samanlaista toimintaa harjoittavien kesken.

Mielestämme asumiseksi tulee pitää vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon hallintaoikeuden luovuttamiset. Tämä ajanjakso on kestoaltaan riittävän pitkä osoittamaan asuntoa vuokraavan tarkoittaneen sen enemmän huoneenvuokraukseksi kuin lyhytaikaiseksi ja ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi.

Asuntoa, jossa asunnon haltija on kirjoilla, voidaan hyödyntää lyhytaikaiseen majoitustoimintaan esimerkiksi loman aikana, mutta asunnossa kirjoilla olominen ei kuitenkaan mahdollistaisi ammattimaista majoitustoimintaa.

Lyhytvuokraukseen tarvitaan myös vuokraustoimintaa harjoittavien rekisteröintimenettely, jotta toimintaa voidaan valvoa.

Kunnioitavasti

Ari Pärnänen

Yrittäjä

Yöpuu Yhtiö Oy

Jyväskylä

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Pärnänen Ari
Yöpuu Yhtiö Oy