

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä "MaRa") kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja toteaa siitä seuraavaa:

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

MaRa toteaa, että lakiehdotus mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa ja omakotitaloissa kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Jäljempänä tässä lausunnossa käytämme käsitettä majoitustoiminta asuinkerrostaloissa, mutta käsite kattaa soveltuvin osin myös omakotitaloissa ja vapaa-ajanasuntoina käytettävissä lomiasunnoissa ja lomahuoneistoissa sekä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan, jota lakiehdotuksessa käsitellään asumisena. MaRa esittää, että vapaa-ajanasuntoina käytettävät lomiasunnot ja lomahuoneistot sekä mökit (jäljempänä vapaa-ajanasuntona käytettävä mökki) jätetään pois esillä olevan lakiehdotuksen soveltamisalasta. Käsittelemme sitä tarkemmin lausunnon kohdassa 6.

1. Tiivistelmä MaRan lausunnosta

MaRa katsoo, että hallituksen esitysluonnoksessa olevaa sääntelyä ei tule sellaisenaan viedä eteenpäin. Ehdotus ei takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja se sisältää merkittäviä ongelmia:

- Asuinhuoneistoissa harjoitettavan majoitustoiminnan yleistyminen johtaa matkailun sosiaalisen toimiluvan heikentymiseen tai jopa sen menettämiseen. Näin on tapahtunut esimerkiksi Reykjavikissa, Amsterdamissa ja Barcelonassa, joissa ammattimainen kerrostalomajoitus on kasvanut hallitsemattoman suureksi. Asuntojen vuokrat ovat karanneet kaupunkilaisten, sesonkityöntekijöiden ja opiskelijoiden ulottumattomiin. Suomessa vastaava kehitys on nähtävissä jo Rovaniemellä. Rakentamislain muutosesityksellä ongelma laajenisi muihin kaupunkeihin ja kuntiin.

- 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 jopa kokonaisen kerrostalon muuttamisen huoneistohotelliksi kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Kaava- ja rakentamislupasääntelyn legitimitietiltä putoaisi pohja pois.

-Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Majoitustoimintaa koskee niin sanottu hotellikontrolli sekä pelastuslaissa ja terveydensuojelulaissa olevat vaatimukset. Ehdotettu rakentamislain sääntely on selkeässä ristiriidassa majoitustoimintaa koskevan sääntelyn kanssa. Selvästi majoitustoiminnaksi majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetusta laissa säädettyä toimintaa pidettäisiin asumisena. Lakiehdotuksen ongelmia kuvataan erinomaisella tavalla Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan laatimassa lausunnossa.

- Majoitustoimintaa ei koske asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki. Jos kyse on asunnon vuokrauksesta, tällöin myös huoneenvuokralakia tulee soveltaa, esimerkiksi vuokralaisen suojaksi huoneenvuokralaissa säädettyä. Tätä asiaa ei ole huomioitu esityksessä lainkaan.

- Arvonlisäverodirektiivin (135 artiklan 2 kohdan a alakohta) nojalla ja KHO:n ratkaisun (KHO 17.5.2024 T 1431) vahvistamana hotellien kanssa kilpaileva majoitusliiketoiminta asuinkerrostaloissa on arvonlisäverollista majoitustoimintaa (arvonlisäverotuksen neutraliteettiperiaate). Arvonlisäverolaissa tarkoitettu majoitustoiminta ei voi olla rakentamislain nojalla asumista. Suomi ei voi poiketa arvonlisäverodirektiivin säännöksistä.

- Esityksen mukaan asunnon haltija pitäisi kirjata vuorokausista. Ehdotettuja vuorokausirajoja olisi erittäin helppo kiertää ja asuntoja olisi helppo käyttää majoitustoiminnassa yli sallittujen vuorokausirajojen jättämällä yöpymisiä kirjaamatta. Viranomaiset eivät pystyisi valvomaan tehokkaasti vuorokausirajojen noudattamista kuten Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on todennut lausunnossaan, mikä pahentaisi kilpailuvääristymää entisestään. Näin hallitus tulisi edistäneeksi harmaata taloutta ja veronkiertoa.

- Esitys tekisi vuokratäytössä olevien asuinrakennusten ja -huoneistojen ottamisen hotellikäyttöön erittäin houkuttelevaksi. Näin muutos vähentäisi vuokra-asuntojen määrää suurissa kaupungeissa ja johtaisi paikallisten asukkaiden, sesonkityöntekijöiden ja opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Esimerkiksi Rovaniemellä opiskelijat joutuvat majoittumaan hätämajoituksessa, kun kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole tarjolla. Hätämajoitukseenkin on usean kuukauden jono.

- Sijoittajat ja yritykset hankkisivat asuntoja yhä enemmän majoituskäyttöön. Asunnoissa harjoitettava majoitustoiminta tulisi lisääntymään merkittävästi. Asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan keskimääräinen majoituksen kesto on 3,2 vuorokautta, mitä ei voida pitää asumisena. Majoittumiset hotelleissa vähenisivät, mikä heikentäisi niiden toiminnan kannattavuutta. Hotelli-investoinnit kääntyisivät laskuun ja moni pk-hotelli pienellä paikkakunnalla joutuisi jopa lopettamaan toimintansa. Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista, ja kun hotellit menettäisivät asiakkaitaan kerrostalomajoittajille, myös hotellialan työpaikat vähenisivät. Tämä vähentäisi valtion ja kuntien verotuloja.

- Arvonlisäveron alarajan alle (liikevaihto alle 20 000 euroa vuodessa) jäävä majoitustoiminta lisääntyisi ja arvonlisäveron piiriin kuuluva majoitustoiminta vähenisi. Myös tämän seurauksena valtion arvonlisäverotulot vähenisivät.

- Nykyisin vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta on ensimmäisestä majoitusvuorokaudesta alkaen majoitustoimintaa. Esityksen mukaan näin ei olisi. Myös tämän takia valtio menettäisi arvonlisäverotuottoja. Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

- Ehdotettu sääntely tulisi lisäämään majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa ja sen seurauksena myös siitä aiheutuvat kustannukset, haitat ja häiriöt taloyhtiön muille asukkaille tulisivat lisääntymään.

- Suomen ei tule tehdä samoja virheitä kuin Islannissa, jossa hallitus esittää merkittäviä tiukennuksia majoitustoimintaan asuinkerrostaloissa aikaisemman kokeilun epäonnistuttua (ks. tarkemmin hallituksen esitysluonnoksen kohtaa 5.2 koskevat kommentit).

MaRa esittää, että sääntelyä korjataan jatkovalmistelussa seuraavasti:

- 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 säädettävästä aikarajasta.

- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon.

- Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

2. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on nykyisin useimmiten ammattimaista majoitusliiketoimintaa

Julkisuudessa on käyty viime vuosien aikana keskustelua siitä, että matkailijoiden määrän hallitsematon kasvu on aiheuttanut kielteisiä ilmiöitä eri puolilla maailmaa. Se liittyy majoitustoimintaan asuinkerrostaloissa, ei hotelleissa. Paikallisten asukkaiden kotitaloista on tullut hotelleja ilman niitä koskevaa sääntelyä ja asiakkaista huolenpitämistä. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on levinnyt asemakaavojen ja rakennuslupien vastaisesti alueille, joihin sitä ei ole tarkoitettu. Pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen tarkoitetuista huoneistoista on tullut majoitusliiketoiminnan kohteita. Tämä on johtanut monissa kaupungeissa asuntojen hintojen ja vuokrien kallistumiseen, mikä on taas johtanut asukkaiden poismuuttoon kaupunkien keskustoista. Myös kaupunkien keskustojen palvelualojen pienten liikkeiden määrä on vähentynyt.

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on kasvanut myös Suomessa nopeasti. Hallitsemattomasti se on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla ja Rovaniemellä. Yhden arvion mukaan Rovaniemen keskustan asuinkerrostaloissa olevista huoneistoista 25 prosenttia olisi majoituskäytössä.

Rovaniemen osalta tilanteen tekee vaikeaksi se, että hotellien rakentaminen on ollut erittäin vaikeaa kaupungin nihkeän suhtautumisen takia. Matkailun voimakas kasvu onkin kanavoitunut hotellien sijaan laajamittaisena majoitustoimintana asuinkerrostaloissa. Rovaniemen kaupunki on laatinut ohjeet lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, mutta siitä huolimatta ei ole omilla toimillaan kuin vasta viime aikoina puuttunut tähän asiaan toisin kuin esimerkiksi monissa muissa isommissa kaupungeissa on jo pitkään tehty.

Hotellialan tilanne on vaikea etenkin pääkaupunkiseudulla Venäjän hyökkäyssodan seurausten takia. Viime vuoden tammi-syyskuussa Helsingissä oli 8,9 prosenttia vähemmän ulkomaalaisten

hotelliyöpymisiä kuin vastaavana aikana vuonna 2019. Tilanteen merkittävää paranemista ei ole näköpiirissä lähivuosina. Hotellikapasiteetti on kasvanut samanaikaisesti tuhansilla hotellihuoneilla. Helsingissä on 27,4 prosenttia, Vantaalla 37,5 prosenttia ja Espoossa 40,1 prosenttia enemmän hotellihuoneita kuin vuonna 2018. Jos majoitustoiminta asuinkerrostaloissa vapautetaan hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetulla tavalla, yhä useampi asuntosijoittaja siirtää huoneistonsa perinteisestä vuokraustoiminnasta majoitustoimintaan. Tämän seurauksena hotellitoimialan ongelmat lisääntyisivät entisestään.

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa 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. 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. Usein yksittäisessä asuinhuoneistossa harjoitettavan majoitustoiminnan liikevaihto jää alle 20 000 euron, joka on arvonlisäverovelvollisuuden alaraja. Kun asiakas majoittuu tällaisessa huoneistossa hotellin sijaan, valtiolta jää saamatta arvonlisäverot aina 20 000 euron majoitusmyyntiin asti. Toteutuessaan lakiehdotus lisäisi tällaisten kohteiden määrää tuntuvasti. Valtion veronmenetystä lisäisi vielä 1.1.2025 voimaan tullut päätös majoitustoiminnasta perittävän arvonlisäveron korottamisesta 10 prosentista 14 prosenttiin.

3. Hotellien kanssa kilpaileva huoneistojen luovuttaminen on arvonlisäverollista toimintaa

Kysymys siitä, onko asuntojen lyhytaikaista vuokraustoimintaa pidettävä majoitustoimintana, on korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä ollut esillä myös arvonlisäverotusta koskevassa julkaisemattomassa päätöksessä (KHO 17.5.2024 T 1431). Arvonlisäverodirektiivin (2006/112/EY) mukaan jäsenvaltion on vapautettava verosta arvonlisäverotuksessa tarkoitettu kiinteän omaisuuden vuokraus. Direktiivin mukaan mainittua vapautusta ei kuitenkaan sovelleta hotellialalla tai vastaavalla alalla harjoitettavaan kyseisen jäsenvaltion lainsäädännössä määriteltyyn majoitustoimintaan. Koska majoitustoiminnan määrittely on jätetty jäsenvaltioille, eikä sitä ole määritelty arvonlisäverolaissa, voidaan määrittelyssä käyttää apuna myös muuta lainsäädäntöä.

Mainitussa KHO:n ratkaisussa todetaan, että Unionin tuomioistuimen mukaan arvonlisäverodirektiivin ilmaisua ”vastaavalla alalla” on tulkittava väljästi, koska ilmaisulla halutaan varmistaa, että hotellialaa vastaavalla alalla harjoitettava väliaikainen majoitus, joka on kilpailutilanteessa hotellialan kanssa, on verollista (esimerkiksi asia C-346/95 Blasi).

KHO on päätöksellään vahvistanut Keskusverolautakunnan tulkinnan, jonka mukaan huoneistojen luovuttaminen asiakkaille määräaikaisella sopimuksella voidaan katsoa kilpailevan hotellialan kanssa. Päätös koskee kalustettuja huoneistoja, joiden luovutuksen yhteydessä on tarjottu oheispalveluja kuten siivousta. Tällaisesta toiminnasta on suoritettava arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen majoituksen arvonlisävero. Suomi ei voi poiketa arvonlisäverodirektiivin asettamista velvoitteista.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

MaRa katsoo, että lainsäätäjän ei ole mahdollista säätää lakia, jonka mukaan arvonlisäverolaissa ja majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa tarkoitettu majoitustoiminta katsottaisiin rakentamislaisa asumiseksi. Sääntely ei voi olla keskenään ristiriitaista.

Jos toiminta katsottaisiin asumiseksi, siihen on sovellettava huoneenvuokralakia, muun muassa vuokralaisen suojaksi säädettyä pakottavaa sääntelyä.

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

Majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuu usein asunto-osakeyhtiön asukkaille monia haittoja. Se 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.

Majoitustoiminnan harjoittamisesta asuinkerrostalossa 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 ovikoodia ulkopuolisille henkilöille. Kaikki osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien yleisten tilojen korjaus- ja remonttikustannukset joidenkin osakkeenomistajien harjoittaman majoitustoiminnan takia.

Näitä haittoja olisi mahdollista ehkäistä tehokkaammin, jos asunto-osakeyhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan ja tarvittaessa esimerkiksi kieltää asuntojen vuokraaminen tai käyttäminen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Se edellyttäisi, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevia säännöksiä kevennettäisiin tilanteissa, joissa hallintaanoton peruste on aiheutunut lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta. Hallintaanoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista lyhytaikaiselle majoitustoiminnalle tunnusomaisissa tilanteissa, joissa häiriöitä aiheuttavat useat eri majoittujat 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 majoitustoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Tämä on asuinhuoneistoa kotinaan käyttävien osakkeenomistajien kannalta kohtuutonta. Asunto-osakeyhtiöiden tulee voida kieltää majoitustoiminnan harjoittaminen enemmistöpäätöksellä. Ylivoimainen enemmistö asunto-osakeyhtiöistä on perustettu aikana, jolloin majoitustoimintaa ei ole harjoitettu asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa. Siten ne eivät ole voineet perustamisvaiheessa kieltää sen harjoittamista yhtiöjärjestyksissään.

Asunto-osakeyhtiölain muuttamisella ei voida kuitenkaan puuttua tilanteeseen, jossa asuinkerrostalon kaikki osakkeet ovat yhden sijoittajaosakkaan omistuksessa.

5. Lakiehdotus ei takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.1 käsitellään asuinkerrostaloissa harjoitettavaa majoitustoimintaa yleisellä tasolla. Siinä todetaan, että lyhytaikaista majoitusta voi tarvita esimerkiksi työkomennuksella olevat tai henkilöt, joiden oma asunto on remontissa.

MaRa toteaa, että tällaista tarvetta varten on jo nykyisin olemassa huoneistohotelleja, jotka ovat majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuja yrityksiä, ja jotka ovat saaneet rakentamisluvan kaavan mukaiseen majoitustoimintaan. Tällaisten yritysten toiminta ei vääristä

kilpailua hotellien kanssa, koska niitä koskeva sääntely ja verotus ovat samanlaisia. Nykyisin on tavallista, että työkomennuksen tai putkiremontin ajaksi tehdään asuinhuoneistosta normaali määräaikainen vuokrasopimus.

Samassa kohdassa todetaan edelleen, että perinteinen hotellitoiminta ei aina vastaa ihmisten tarpeisiin, sillä asunnossa asuminen voi olla edullisempi vaihtoehto.

MaRa toteaa, että edullisuus aiheutuu muun muassa siitä, että majoitustoimintaa asuinkerrostalossa harjoittavan ei tarvitse noudattaa majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä esimerkiksi rakentamisessa ja viranomaisten valvonnasta. Kun toiminnan harjoittaja ei peri toiminnastaan arvonlisäveroa, vaan väittää kyseessä olevan vuokraustoiminnan, toiminnan harjoittaja saa lisätua hotellimajoitukseen verrattuna. Jos hotellimajoitus koetaan liian kalliiksi, parempi ratkaisu olisi vähentää hotellitoiminnan kustannuksia. Valitettavasti hallitus on toiminut päinvastoin korottaessaan majoitustoiminnan arvonlisäveron tämän vuoden alussa 10 prosentista 14 prosenttiin.

Mainituksessa kohdassa todetaan edelleen, että joissakin kunnissa ei ole tarjolla perinteistä hotellimajoitusta.

MaRa toteaa, että hotellien lukumäärä on vähentynyt pienissä muuttotappiokunnissa, joissa ei ole elinvoimaista elinkeinoelämää tai matkailua. Syitä on useita. Monissa pienissä kunnissa esimerkiksi rakennusalan työkomennuksilla olevat ovat tärkeitä asiakkaita hotelleille. Jos lakiehdotuksessa esitetyt 90 ja 180 päivän aikarajat omaksutaan lainsäädännössä, viimeisetkin hotellit häviävät pieniltä paikkakunnilta, koska ne eivät pysty kilpailemaan sellaisen majoitustoiminnan kanssa, jossa ei noudateta majoitustoiminnan lainsäädäntöä eikä makseta arvonlisäveroa. Tällaisesta epärealistisesta kilpailusta on merkkejä jo nykyisin, puhumattakaan jos esitetty lainsäädäntö tulee voimaan.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.1 käsitellään myös majoitustoiminnasta asuinkerrostaloissa aiheutuvia ongelmia.

MaRa toteaa, että niitä on kuvattu todellisuutta vastaamattomalla tavalla. Jos majoitustoiminta asuinkerrostaloissa sallittaisiin esitetyllä tavalla, ongelmat asuinkerrostaloissa kasvaisivat merkittävästi. Kaikki hotellitoiminnan ilmiöt ja ongelmat siirtyisivät asuinkerrostaloihin, mutta ilman hotelleja koskevaa lainsäädäntöä ja valvontaa. Tällaisia ovat muun muassa seuraavat ongelmat:

- Järjestyshäiriöt ja meluhaitat lisääntyvät. Asunnon majoituskäyttöön luovuttavalla, asunto-osakeyhtiöllä tai muilla asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta varmistua siitä, keitä ja kuinka monta henkilöä huoneistoon majoitetaan. On hyvin yleistä, että majoittuja kertoo tulevansa yksin, mutta

tosiasiassa majoittujia on useita. Lomalla olevien päivärytmi poikkeaa muiden asukkaiden päivärytmistä. Öiset 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.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.1 todetaan, että ammattimaisella vuokraajalla voi olla omistuksessaan useita asuntoja.

MaRa toteaa, että siinä annetaan toiminnasta väärä kuva. Suomessa on kymmeniä sellaisia majoitustoiminnan harjoittajia, joilla on kymmeniä tai jopa satoja huoneistoja majoitustoiminnassa. Tällainen toimija saa merkittävän kilpailuedun hotelleihin nähden. Miksi tällaista toimintaa tulisi sallia, kun elinkeinonharjoittaja voi perustaa hotellin tai huoneistohotellin?

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.3 todetaan muun muassa, että lyhytvuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee, että tarvitaanko asuinrakennuksen käyttämiseen majoituskäyttöön hakea rakennuslupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan lyhytvuokraukseen. Edelleen kohdassa todetaan, että rakennukselta vaadittavat ominaisuudet eroavat, kun kyseessä on majoituskäyttö ja kun kyseessä on asuinkäyttö.

MaRa katsoo, että edellä mainitussa kohdassa pohditaan erittäin olennaista kysymystä. Jos majoitustoiminnan harjoittaminen sallittaisiin lakiehdotuksen mukaisesti, rakentamisluvat ja myös kaavat menettäisivät merkityksensä. Ilman rakentamisluvan ja kaavan muutosta asumiseen tarkoitettu huoneisto, merkittävä osa asuinkerrostalosta tai jopa koko kerrostalo voisi muuttua majoitustoiminnassa käytettäväksi rakentamisluvan ja kaavan vastaisesti. Myös asiakkaiden (ja myös asuinkerrostalon asukkaiden) turvallisuus heikkenisi merkittävästi, jos majoitustoimintaa asuinkerrostalossa harjoittava voisi toimia ilman rakentamislupaa ja kaavamuutosta. Tämä vääristäisi myös kilpailua asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa harjoittavien ja hotelliyritysten välillä.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.7 todetaan muun muassa, että jos jäsenvaltiossa on käytössä majoituskohteita koskeva rekisteröintimenettely, tulee sen olla asetuksen vaatimusten mukainen. Suomessa ei ole käytössä majoittajien rekisteröintimenettelyä.

MaRa katsoo, että jos rekisteröintimenettelyä ei ole käytössä, rakennusvalvonta- ja veroviranomaisilla ei ole edes teoriassa mahdollista valvoa asuinkerrostaloissa harjoitettavaa majoitustoimintaa. Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on kuvannut laatimassaan lausunnossa erinomaisesti valvonnan ongelmia. Sen takia Suomessa tulee säätää rekisteröintimenettely pakolliseksi. Se poistaisi osan asuinkerrostaloissa tapahtuvaan majoitustoimintaan liittyvistä ongelmista, mutta ei kaikkia. Sijoittajaosakas voi harjoittaa asuinkerrostaloissa majoitustoimintaa myös ilman alustaa tekemällä majoitussopimuksia suoraan asiakkaiden kanssa.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 3 todetaan muun muassa, että tavoitteena on selkeyttää rajanvetoa rakentamisluvassa määriteltyjen erityyppisten rakennusten välillä ja edistää sitä, että asuinrakennuksiksi tarkoitettuja rakennuksia ei käytettäisi laajamittaisesti majoitustoimintaan.

MaRa toteaa, että lakiehdotus on täysin epäonnistunut tämän tavoitteen saavuttamisessa. 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. Ehdotettu 90 päivää kattaisi esimerkiksi Rovaniemellä ja muissa matkailukeskuksissa koko parhaan talvisesongin majoitustoiminnan harjoittamisen asuinkerrostaloissa. Sama koskee kesämatkailua. Tätä korostaa vielä se, että aikarajojen valvonta on käytännössä mahdotonta, koska toiminnan harjoittaja pitää itse kirjaa majoitusvuorokausien määrästä. Tätä ei pysty mikään taho seuraamaan luotettavasti.

MaRa toteaa edelleen, että lakiehdotuksessa ei ole myöskään minkäänlaista rajaa sille, kuinka montaa huoneistoa sijoittajaosakas voisi käyttää majoitustoiminnassaan. Siten hän voisi hankkia kaikki kerrostalon osakkeet tai useita kymmeniä tai jopa satoja huoneistoja eri asuinkerrostaloissa, ja

harjoittaa majoitustoimintaa, jota laki pitäisi asumisena. Tämä vääristää räikeällä tavalla kilpailua hotellien kanssa. Esitys mahdollistaa laajamittaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinkerrostaloissa.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.2 todetaan muun muassa, että lyhyt vuokrauksella voi olla vaikutus alueen vuokramarkkinoihin sekä alueelliseen kehitykseen. Edelleen siinä todetaan, että ehdotuksella rajoitettaisiin lyhyt vuokrausta ja näin parannettaisiin asuinalueiden ja asuinrakennusten viihtyvyttä. Lakiehdotus voisi lisätä vakituisten asukkaiden tyytyväisyyttä tilanteessa, jossa lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyy ongelmallisia lieveilmiöitä.

MaRa toteaa, että kyseinen kohta ei vastaa todellisuutta. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan majoittaminen kalustetuissa huoneistoissa asuinkerrostaloissa ei ole sallittua, jos se ei ole kaavan ja rakennusluvan mukaista. Tästä on myös neljä samansisältöistä KHO:n ratkaisua. Se, että majoitustoimintaa harjoitetaan tosiasiaa kaavan ja rakennusluvan vastaisesti, aiheutuu siitä, etteivät kunnat valvo lain noudattamista. Ehdotettu sääntely lisäisi merkittävästi sijoittajaosakkaiden mahdollisuutta harjoittaa majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa. Ehdotus ei siis paranna asuinalueiden ja asuinrakennusten viihtyisyyttä. Se ei myöskään poista asuinkerrostaloissa harjoitetun hotellitoiminnan lieveilmiöitä, vaan lisää niitä.

MaRa katsoo hallituksen esitysluonnokselle olevan tunnusomaista, että siinä korostetaan asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan myönteisiä puolia ja vähätellään negatiivisia. Siinä olisi syytä käsitellä avoimesti ja perusteellisesti niitä negatiivisia vaikutuksia, joita majoitustoiminnan harjoittamisella on asuinkerrostaloa kotinaan pitävälle asukkaille. MaRa on käsitellyt näitä ilmiöitä edellä kohdassa 4.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.2 todetaan edelleen, että lyhyt vuokrauksella voidaan kuitenkin tunnistaa myönteisiä ympäristövaikutuksia, jos olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaammin jakamistalouden myötä.

MaRa toteaa, että esimerkiksi Rovaniemellä harjoitettavassa laajamittaisessa asuinkerrostalojen käyttämisessä majoitustoimintaan ei ole kysymys jakamistaloudesta, vaan majoitustoiminnan harjoittamisesta. 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.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.3 todetaan, että lyhyt vuokrauksen voidaan tietyissä tilanteissa helpottavan työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta erityisesti sellaisilla alueilla, joissa matkailu ja turismi on kausittaista, kuten Rovaniemellä tai Lapissa. Ehdotuksen ei arvioida vaikuttavan sesonkityöntekijöiden mahdollisuuksiin saada asuntoa, sillä 180 päiväksi rajoitettu lyhyt vuokraus koskee vain sellaisia lyhyt vuokrauksia, joka kestää alle neljä viikkoa.

MaRa toteaa, että edellä esitetty ei pidä paikkaansa. Sijoittajaosakas saa esimerkiksi Rovaniemellä 90 päivässä matkailusesongin aikana suuremmat tulot kuin perinteisessä vuokraustoiminnassa koko vuoden aikana. Jos kunta voi pidentää aikarajaa 180 päivään, tuottoero vain kasvaa. MaRan Rovaniemellä toimivat jäsenyritykset kertovat valtavasta sesonkityöntekijöiden asuntopulasta, kun ennen vuokrauskäytössä olevat asunnot ovat siirtyneet majoitustoimintaan.

Matkailualan sesonkityöntekijöillä ei ole taloudellista mahdollisuutta majoittautua majoitustoiminnassa olevissa huoneistoissa. Sesonkityöntekijät tarvitsevat asuntoja juuri samaan aikaan, kun sijoittajaosakkaat saavat matkailusesongin aikana valtavat tulot asuinhuoneistojen käyttämisestä majoitustoiminnassa. Sama koskee Rovaniemellä opiskelevia. Opiskelijoiden asuntopula Rovaniemellä on valtava. Opiskelijoita on jouduttu majoittamaan hätämajoitukseen, kun kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat majoituskäytössä. Hätämajoitukseen on useiden kuukausien jono. Rovaniemellä on tyypillistä, että sijoittajaosakas tekee opiskelijan kanssa määräaikaisen vuokrasopimuksen huhtikuun ja syyskuun väliseksi ajaksi. Lopun aikaa huoneisto on majoitustoiminnassa. Laajamittainen majoitustoiminnan harjoittaminen asuinkerrostaloissa lisää etäopiskelua ja vähentää opiskelijoiden kiinnittymistä Rovaniemelle ja muualle Lappiin. Lisääntyvällä etäopiskelulla voi olla negatiivisia vaikutuksia oppimistuloksiin etenkin suoraan toiselta asteelta korkeakouluihin tuleviin nuoriin.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.2 todetaan edelleen, että lyhyt vuokrauksen rajoittaminen oletettavasti nostaisi ainakin jossain määrin ja jollain alueella hotellien ja muiden ammattimaisesti majoitusta tarjoavien yritysten käyttöastetta. Vaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan pieni. Mainitussa kohdassa todetaan edelleen, että esitys voisi parantaa hotellipalvelujen kysyntää.

MaRa toteaa, että tämäkään ei pidä paikkaansa. Majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavat tulisivat harjoittamaan liiketoimintaa koko parhaan talvi- tai kesäsesongin ajan. Tämä ei millään tavalla parantaisi hotellipalvelujen kysyntää. Selvästi sallittu majoitustoiminnan harjoittaminen vaikeuttaisi hotellien toimintaa pienissä kunnissa, joissa on tyhjiillään muun muassa omakotitaloja. Hotellien määrä on vähentynyt rajusti pienissä kunnissa koko 2000-luvun. Ehdotus kiihdyttäisi hotellien vähentymistä.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.4 käsitellään ehdotuksen viranomaisvaikutuksia. Viranomaisten työ määrä lisääntyisi merkittävästi. Kun kirjanpito majoitusvuorokausien määrästä perustuisi vain sijoittajaosakkaan kirjanpitoon, se ei useinkaan olisi luotettava. Sijoittajaosakas voisi tehdä majoitussopimuksia alustojen ulkopuolella. Niiden määrää viranomainen ei voisi valvoa millään tavalla. Viranomaistoimintaan liittyviä ongelmia kuvataan erinomaisella tavalla Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan laatimassa lausunnossa.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 5.2 käsitellään lyhyt vuokrauksen sääntelyä eri maissa.

MaRa toteaa, että siinä ei käsitellä lainkaan sääntelyä sellaisissa maissa ja kaupungeissa, joissa majoitustoiminta asuin- ja hotellitaloissa on laajaa ja ongelmat suuria. Eri maiden sääntelyä on kiristetty, paikoin jopa niin, ettei majoitustoiminta asuin- ja hotellitaloissa ole lainkaan sallittua.

Hyvä esimerkki sääntelyn kiristämisestä on Islanti. Islannin tilannetta käsitellään linkin takana olevassa jutussa. "Nykyinen Airbnb-sääntely ei ratkaissut ongelmia" – Islantilaisprofessori sanoo Lapin Kansalle, että matkailun ongelmiin kannattaa tarttua ennen kuin ne iskevät kasvoille | Lapin Kansa (<https://www.lapinkansa.fi/nykyinen-airbnb-saately-ei-ratkaissut-ongelmia-isl/11557937>). Jutussa haastateltu Islannin yliopiston matkailututkimuksen professori Gunnar Þór Jóhannesson toteaa muun muassa seuraavan.

- Hän vertaa Islannin tilannetta Rovaniemeen ja toteaa, että Islannissa tehtiin paljon virheitä ja ne olisivat olleet vältettävissä.
- Matkailun liiallisen kasvun ongelmat kannattaa ratkaista etukäteen.
- Lyhyt vuokraus on sekoittanut asuntomarkkinat.
- Kymmenisen vuotta sitten lyhyt vuokrauskohteiden vuorokausirajoitus asetettiin 90 vuorokauteen. Se ei ratkaissut yhteiskunnallisia ongelmia mitenkään.
- Lyhyt vuokrauksella on negatiivisia vaikutuksia opiskelijoihin, jotka joutuvat opiskelun rahoittamiseen käymään yhä enemmän töissä opiskelun aikana.
- Marraskuussa 2024 Islannin hallitus esitti radikaaleja tiukennuksia lyhyt vuokraukseen.

Islannin hallituksen tekemän esityksen mukaan

- omistaja saa käyttää majoitustoiminnassaan vain asuntoa, jossa hän on kirjoilla ja/tai kesäasuntoaan taajamissa (taajama on paikka, jossa asuu vähintään 50 henkilöä) yhteensä 90 päivää vuodessa;
- laista poistetaan mahdollisuus käyttää majoitustoiminnassa taajamassa sijaitsevaa sijoitusasuntoa (voimassa olevan lain mukaan tällaista asuntoa voidaan käyttää 90 päivän ajan majoitustoiminnassa, mutta 90 päivän aikarajaan lasketaan myös oman asunnon ja kesäasunnon majoituspäivät);
- uutta toimilupaa majoitustoimintaan tulee hakea viiden vuoden välein; ja
- esimerkiksi veroviranomaisten tietojensaantioikeutta lisätään.

MaRa katsoo, että ulkomaan lainsäädäntökatsauksessa pitäisi käsitellä erityisesti niiden maiden sääntelyä, joissa majoitustoiminta kerrostaloissa on aiheuttanut ongelmia niin paikallisille asukkaille kuin matkailun sosiaaliselle toimiluvulle.

6. Vapaa-ajanasuntoina käytettävät loma-asunnot ja lomahuoneistot sekä mökit on jätettävä pois lakiehdotuksen soveltamisalasta

Suomessa on 11 000–12 000 vapaa-ajanasuntona käytettävää loma-asuntoa ja lomahuoneistoa sekä mökkiä, joissa omistaja harjoittaa majoitustoimintaa (jäljempänä vapaa-ajanasuntona käytettävä mökki). Nämä sijaitsevat muun muassa talvimatkailukeskuksissa, joissa ne täydentävät hotellien majoitustarjontaa. Vapaa-ajanasuntoina käytettäviä mökkejä on myös Järviseudulla ja meren rannikoilla, joissa ei ole hotellitarjontaa tai sitä on selvästi riittämättömästi.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit palvelevat lähes yksinomaan lomalla olevia matkailijoita, joten toiminnan määrittelevä asumiseksi ei vastaa toiminnan todellista luonnetta.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta ei vääristä kilpailua, koska toimintaan sovelletaan majoitustoiminnan lainsäädäntöä samalla tavalla kuin hotelleihin. Mökkimajoitus on myös arvonalisäverovelvollista samojen sääntöjen mukaan kuin hotellimajoitus.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta ei häiritse muita henkilöitä kuten asuinkerrostaloissa harjoitettava majoitustoiminta. Kun ne sijaitsevat pääosin haja-asutusalueilla ja ne on tarkoitettu loman aikaiseen majoitukseen, ne eivät ole poissa alueen vakituisilta asukkailta tai opiskelijoilta päinvastoin kuin asuinkerrostaloissa majoituskäytössä olevat huoneistot.

Majoitustoiminta vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä on siis nykyisin majoitusta, eikä ole asiallisia perusteita muuttaa sitä osaksikaan asumiseksi, kuten lakiehdotuksessa tehdään. Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan määrittelevä asumiseksi aiheuttaisi useita ongelmia.

Ensiksikin kilpailu vääristyisi hotellien ja ammattimaisesti muissa kuin vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoittavien nähden. Vierekkäin voisi olla kaksi samanlaista mökkiä, joista ammattimaista muussa kuin vapaa-ajanasuntona käytettävässä mökissä harjoitettavaa liiketoimintaa säänneltäisiin majoituksena ja toista, vapaa-ajankäytössä olevassa mökissä harjoitettavaa majoitustoimintaa pidettäisiin joko 90 tai 180 päivän ajan asumisena.

Toiseksi 90 tai 180 päivän aikaraja rajoittaisi nykyistä vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan (jota siis pidettäisiin asumisena) aikaa joko 90 tai 180 päivään. Osassa niissä harjoitetaan majoitustoimintaa ympäri vuoden. Mahdollista ei ole, että samanlaista toimintaa pidettäisiin 90 tai 180 päivää asumisena ja sen ylittävältä osalta majoitustoimintana.

KHO:n päätöksen (KHO 17.5.2024 T 1431) mukaan hotellien kanssa kilpaileva toiminta on joka tapauksessa arvonlisäverovelvollista riippumatta siitä, määritelläänkö vapaa-ajanasunnoissa käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta majoitustoiminnaksi vai asumiseksi.

MaRa esittää, että vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit jätetään pois lakiehdotuksen soveltamisalasta. Niissä harjoitettava majoitustoiminta on majoitus- ja arvonlisäverolainsäädännön piirissä kuten nykyisinkin.

7. Lakiehdotuksen pykäläkohtaiset kommentit

141 a §

Lakiehdotuksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin uusi 141 a pykälä, jossa säädettäisiin rakennuksen käytöstä. Sen mukaan rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

MaRa toteaa, että tämä ei muuta nykytilaa. Rakennusta on tälläkin hetkellä käytettävä kaavan ja rakentamisluvan mukaisesti.

Korkein hallinto-oikeus on antanut neljä ennakkoratkaisua (KHO 2014:143, KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75), jotka yksiselitteisesti kieltävät asemakaavamääräysten ja rakentamisluvan vastaisen majoitusliiketoiminnan. KHO on näissä ratkaisuissaan korostanut sitä, että aiemmin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttia sovellettaessa on arvioitava tapauskohtaisesti sitä, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakentamislupaa myös alueella kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta.

KHO:n antamista ratkaisuista ilmenee, että rakennusta on tullut käyttää paitsi rakentamisluvan mukaisen käyttötarkoituksen kuin myös asemakaavassa määritetyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Lakiehdotuksen 141 a §:n tekstistä jälkimmäinen kuitenkin puuttuu.

MaRa katsoo, että lakiehdotuksen 141 a §:ään tulee lisätä se, että rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava myös kaavassa määritettyä käyttötarkoitusta. Jos näin ei säädetä, kaava menettää merkityksensä.

141 b §

Lakiin lisättäisiin ehdotuksen mukaan myös uusi 141 b pykälä, jossa säädettäisiin siitä, että asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista, mikä olisi asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokraus vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Oman asunnon vuokraaminen olisi sallittua ilman rajoituksia. Sijoitusasunnon tai ns. kakkosasunnon lyhytaikainen vuokraaminen olisi sallittua enintään 90 päivää kalenterivuodessa, mutta kunta voisi halutessaan sallia sen enintään 180 päivänä kalenterivuodessa.

MaRa katsoo, että 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, hostellien ja mökkikylien kustannuksella ja vääristää niiden kilpailua. Asuntosijoittaja voi käyttää sijoitusasuntoaan kesä- ja talvimatkailussa koko parhaan sesongin ajan asumisena, vaikka se on riidattomasti majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain ja arvonlisäverolain tarkoittamaa majoitustoimintaa. MaRa vaatii hallituksen esitystä muutettavaksi niin, että se turvaa tasapuoliset kilpailuolosuhteet samanlaista toimintaa harjoittavien kesken.

Lakiehdotuksen 141 b §:n 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin mainitun pykälän 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen luovuttamisesta alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana. Se tarkoittaisi sitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksessään 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 pitää asuntojen vuokrauksen ja majoitustoiminnan välisen rajanvedon selkeyttämiseksi tärkeänä säännellä lain tasolla, minkä pituinen oleskelu asuinhuoneistossa tulee katsoa asumiseksi ja mikä majoittamiseksi. 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 vastustaa ehdotusta kunnan mahdollisuudesta määrätä rakennusjärjestyksessään poikkeusta laissa säädetystä.

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.

MaRa katsoo, että lakiin ei tule lisätä lakiehdotuksen 141 b §:n 2 momentin 2 kohdaksi ja 3 momentiksi ehdotettuja poikkeuksia 1 momentissa säädetystä pääsäännöstä.

MaRa katsoo, että asumiseksi tulee pitää vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon hallinto-oikeuden luovuttamiset. Tämä ajanjakso on kestoaltaan riittävän pitkä osoittamaan asuntoa vuokraavan tarkoittaneen sen enemmän huoneenvuokraukseksi kuin lyhytaikaiseksi ja ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi.

MaRa katsoo myös, että asuntoa, jossa asunnon haltija on kirjoilla, voidaan hyödyntää lyhytaikaiseen majoitustoimintaan esimerkiksi loman aikana, mutta asunnossa kirjoilla oleminen ei kuitenkaan mahdollistaisi ammattimaista majoitustoimintaa.

MaRa katsoo aiemmin lausunnon kohdassa 6 esitetyn perusteiden, että säännöksen soveltamisalasta tulee rajata pois vapaa-ajanasuntona käytettävät loma-asunnot ja lomahuoneistot sekä mökit. Niihin soveltuu edellä todetusta huolimatta majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettu laki, kun niitä käytetään laissa määritellyn majoitustoimintaan. Majoitustoiminta on myös arvonlisäverollista korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 17.5.2024 T 1431) vahvistamalla tavalla.

141 b § 4 momentti

Lakiehdotuksen 141 b pykälän 4 momentissa säädettäisiin myös lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavan velvollisuudesta pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinhuoneistoa tai asuinrakennusta ja pyydettyä esitettävä kirjanpito kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

MaRa katsoo, että ehdotus ei anna viranomaiselle mahdollisuutta sen tehokkaaseen eikä luotettavaan valvontaan. Sääntelyn valvontaa ei tule perustaa lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavan henkilön omatoimiselle kirjanpidolle, jonka luotettavuutta ei ole mahdollista tarkastaa. Oletus lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavan henkilön vilpittömästä mielestä tarjoaa liian helpon keinon myös vääristellä kirjanpitoa ilman että viranomainen voi sen millään tavalla todentaa.

MaRa toteaa, että lakiehdotus mahdollistaa asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan ilman rajoituksia.

MaRa pitää myös sääntelyn tehokkaan ja luotettavan valvonnan näkökulmasta välttämättömänä lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien rekisteröintimenettelyä, johon esimerkiksi

Suomessakin pian täytäntöön pantavaksi tuleva lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämistä ja jakamista koskevassa EU-asetuksessa säädetty rekisteröintimenettely tarjoaa hyvän mahdollisuuden.

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

MaRa esittää, että vapaa-ajanasuntoina käytettävät loma-asunnot ja lomahuoneistot sekä mökit on jätettävä pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

Suomessa on 11 000–12 000 vapaa-ajanasuntona käytettävää loma-asuntoa ja lomahuoneistoa sekä mökkiä, joissa omistaja harjoittaa majoitustoimintaa (jäljempänä vapaa-ajanasuntona käytettävä mökki). Nämä sijaitsevat muun muassa talvimatkailukeskuksissa, joissa ne täydentävät hotellien majoitustarjontaa. Vapaa-ajanasuntoina käytettäviä mökkejä on myös Järviseudulla ja meren rannikoilla, joissa ei ole hotellitarjontaa tai sitä on selvästi riittämättömästi.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit palvelevat lähes yksinomaan lomalla olevia matkailijoita, joten toiminnan määrittelyminen asumiseksi ei vastaa toiminnan todellista luonnetta.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta ei vääristä kilpailua, koska toimintaan sovelletaan majoitustoiminnan lainsäädäntöä samalla tavalla kuin hotelleihin. Mökkimajoitus on myös arvonnalisäverovelvollista samojen sääntöjen mukaan kuin hotellimajoitus.

Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta ei häiritse muita henkilöitä kuten asuinkerrostaloissa harjoitettava majoitustoiminta. Kun ne sijaitsevat pääosin haja-asutusalueilla ja ne on tarkoitettu loman aikaiseen majoitukseen, ne eivät ole poissa alueen vakituksilta asukkailta tai opiskelijoilta päinvastoin kuin asuinkerrostaloissa majoituskäytössä olevat huoneistot.

Majoitustoiminta vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä on siis nykyisin majoitusta, eikä ole asiallisia perusteita muuttaa sitä osaksikaan asumiseksi, kuten lakiehdotuksessa tehdään. Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan määrittelyminen asumiseksi aiheuttaisi useita ongelmia.

Ensiksikin kilpailu vääristyisi hotellien ja ammattimaisesti muissa kuin vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoittavien nähden. Vierekkäin voisi olla kaksi samanlaista mökkiä, joista ammattimaista muussa kuin vapaa-ajanasuntona käytettävässä mökissä harjoitettavaa liiketoimintaa säänneltäisiin majoituksena ja toista, vapaa-ajankäytössä olevassa mökissä harjoitettavaa majoitustoimintaa pidettäisiin joko 90 tai 180 päivän ajan asumisena.

Toiseksi 90 tai 180 päivän aikaraja rajoittaisi nykyistä vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan (jota siis pidettäisiin asumisena) aikaa joko 90 tai 180 päivään. Osassa niissä harjoitetaan majoitustoimintaa ympäri vuoden. Mahdollista ei ole, että samanlaista toimintaa pidettäisiin 90 tai 180 päivää asumisena ja sen ylittävältä osalta majoitustoimintana. KHO:n päätöksen (KHO 17.5.2024 T 1431) mukaan hotellien kanssa kilpaileva toiminta on joka tapauksessa arvonlisäverovelvollista riippumatta siitä, määritelläänkö vapaa-ajanasunnoissa käytettävissä mökeissä harjoitettava majoitustoiminta majoitustoiminnaksi vai asumiseksi.

MaRa esittää, että vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit jätetään pois lakiehdotuksen soveltamisalasta. Niissä harjoitettava majoitustoiminta on majoitus- ja arvonlisäverolainsäädännön piirissä kuten nykyisinkin.

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

-

Hämäläinen Sami
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry