

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Lapin Matkailuelinkeinon Liitto (LME) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä muuttaa rakentamislakia. Matkailuyritysten yhdistyksenä LME keskittyy lausunnossaan juuri lyhyt vuokrausta säänteleviin ehdotuksiin, joilla on selkeitä vaikutuksia matkailualan tasapuolisten kilpailuedellytysten toteutumiseen ja matkailupaikkakuntien alueidenkäytön suunnitteluun.

Lapin Matkailuelinkeinon liitto katsoo, että esityksessä asunnoissa tapahtuva majoittaminen ollaan määrittelemässä asumiseksi liian laajasti. Ehdotettu määrittely ei helpota lyhyt vuokrauksen ongelmiin puuttumista, ei luo tasapuolisia kilpailuedellytyksiä majoituspalvelujen tarjoajille eikä mahdollista alueiden suunnittelua kaavoituksella. Päinvastoin esitetyt muutokset rakentamislakiin tekisivät ammattimaisen, toistuvan lyhyt vuokrauksen asunnoissa lailliseksi vaikka siinä on tunnistettu paljon ongelmia.

Rakentamislain uudistuksella pyritään nyt sekä mahdollistamaan lyhyt vuokrausta, että ratkomaan sen aiheuttamia haasteita. Samaan aikaan on vireillä myös muita lakiuudistuksia, jotka koskettavat lyhyt vuokrausta. Pidämme tärkeänä, että kaikki lait, jotka vaikuttavat lyhyt vuokraukseen, tuodaan eduskunnan arvioitavaksi kokonaisuutena.

Hallituksen esitys rakentamislain 141 a ja b § on hyvin ajankohtainen lyhyt vuokraustoiminnan kasvaessa hallitsemattomasti. Lyhyt vuokrauksen voimakas kasvu on vääristänyt majoituspalveluiden kilpailua ja tuonut mukanaan lieveilmiöitä, jotka haittaavat paikallisten asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja asumisturvallisuutta sekä nostavat asuntojen vuokratasoa. Asuintaloissa voi olla merkittävä osuus asunnoista lyhyt vuokrauskäytössä, jolloin vakituiset asukkaat kokevat häiriöitä lomalaisten normaalista poikkeavasta rakennuksen käytöstä ja joutuvat maksamaan nopeamman kulumisen kustannuksia. Haittavaikutuksena koko matkailun sosiaalinen hyväksyttävyys on heikentynyt koska asumiseen tarkoitetuilla alueilla on runsasta ja ammattimaista lyhyt vuokrausta.

Näitä alueita ei ole suunniteltu matkailua varten, eikä matkailijoita ohjata ja opasteta samalla tavalla kuin majoitusyrityksissä, jolloin heidän koetaan aiheuttavan häiriötä.

Lyhyt vuokran volyymia on kasvattanut erityisesti ammattimainen, jatkuva lyhyt vuokraus asunnoissa, joissa kukaan ei asu vakituisesti. Ammattimaisilla lyhyt vuokraajilla voi olla kokonaisia taloja tai kymmeniä asuntoja eri taloissa liiketoimintansa piirissä, joissa harjoitetaan käytännössä hotelleihin rinnastettavaa liiketoimintaa, mutta silti niillä ei ole samoja velvollisuuksia kuin hotelleilla. Lakiesitys aliarvioi lyhyt vuokran ja erityisesti ammattimaisen lyhyt vuokran negatiivisia vaikutuksia, vaikka niitä on selkeästi nähtävillä sekä muualla maailmalla, että Suomessakin esimerkiksi Rovaniemellä.

Kaavoituksen ja rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta tulee noudattaa

Esityksen 141 a § säädetään, että rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

Rakentamisluvan käyttötarkoituksen noudattaminen on tärkeää, mutta esitämme, että pykälään lisätään myös kaavan mukaisen käyttötarkoituksen noudattaminen. Pidämme tärkeänä, että kunnat pystyvät kaavoituksella suunnittelemaan alueidenkäyttöä ja siksi kaavoituksen ja rakennusluvan mukainen rakennuksen käyttötarkoitus on oleellinen. Kunnilla tulee olla selkeät keinot puuttua kaavan vastaiseen toimintaan. Rakennuksen tosiasiallisen käytön tulee vastata sille kaavassa ja rakennusluvassa määritellyä käyttötarkoitusta. Asumiseen tarkoitetuilla alueilla tulee olla asumista, jossa asukkaat eivät vaihdu tiheään ja joihin kunnat kaavoituksella suunnittelevat asumiseen tarvittavia palveluita, kuten kouluja ja päiväkoteja. Matkailuun ja majoitukseen tulee kaavoituksessa osoittaa omat alueensa, joiden suunnittelussa huomioidaan matkailijoiden ja matkailuyritysten tarpeet.

Asumisen ja majoitustoiminnan määrittely

Esityksen 141 b § lähtökohtana on määritelmä, jossa asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Pidämme tätä hyvänä määrittelynä. Sitä ei kuitenkaan tule vesittää sallimalla yhteensä 90 tai 180 vuorokautta lyhyt vuokrauksia vuodessa. Nämä vuorokausimäärät sallisivat käytännössä lyhyt vuokran myös asunnoissa, joissa haltija ei asu eikä lailla näin ollen pystytä esitetystä muodosta puuttumaan lyhyt vuokran havaittuihin ongelmiin. LME ehdottaa, että esitystä muutetaan niin, että alle neljän viikon vuokrat katsotaan majoitustoiminnaksi.

Vastustamme ehdotusta, että muun kuin haltijan asumiskäytössä olevan asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivää kalenterivuodessa pidettäisiin asumisena. Tämä olisi käytännössä majoittamisen sallimista asuinrakennuksissa. Se ei

ratkaisisi havaittuja ammattimaisen lyhyt vuokrauksen ongelmia, eikä myöskään selkeyttäisi sääntelyä. Majoittaminen tulee sallia vain sille kaavoitetuilla alueilla ja rakennuksissa, joiden rakentamisluvan mukainen käyttötarkoitus on majoittaminen. On tärkeää, että ammattimainen majoitustoiminta rinnastetaan muiden majoitusyritysten, kuten hotellien, toimintaan. Näin tulee varmistaa, että kaikki toimijat noudattavat samoja sääntöjä ja vaatimuksia, mikä puolestaan luo oikeudenmukaiset kilpailuolosuhteet ja edistää majoitustoiminnan sijoittumista sitä varten kaavoitetuille alueille. Lainsäädännön tulee taata selkeät ja yhdenmukaiset toimintaedellytykset kaikille majoitusyrityksille. Majoitustoimintaa koskee laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta.

Esityksessä pidetään asumisena myös asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asunnon haltija tosiasiallisesti asuu asunnossa. Pidämme hyväksyttävänä tällaista alkuperäisen jakamistalouden hengen mukaista lyhyt vuokrausta, jossa omassa asumiskäytössä olevaa asuntoa lyhyt vuokrataan esimerkiksi oman loman ajaksi. Tällöin vakituisen asukkaan tulee sekä olla kirjoilla asunnossa, että tosiasiallisesti asua siinä. Asunnossa kirjoilla olemisen ei tule yksinään mahdollistaa ammattimaista majoitustoimintaa. Tosiasiallisen asumisen valvominen voi kuitenkin olla vaikeaa.

Majoitustoiminta asuintaloissa tuo vähemmän verotuloja valtiolle kuin hotelleissa tapahtuva majoittuminen

Majoitustoimintaa asuintaloissa ei kannata edistää valtion verotulojen näkökulmasta. Valtio saa hotelleissa tapahtuvasta majoittumisesta enemmän verotuloja kuin majoitustoiminnasta asuintaloissa. Hotellissa arvonlisäveroa maksetaan majoittumisen lisäksi myös aamiaisesta ja mahdollisesti muista aterioista. Hotelleissa on enemmän henkilökuntaa, jotka maksavat palkoistaan veroja. Asuintaloissa harjoitettava majoittaminen naamioidaan usein vuokraukseksi, jolloin siitä ei makseta arvonlisäveroa. Monien sijoitusasunnoissa lyhyt vuokrausta harjoittavien liikevaihto jää myös alle 20.000 eur, joka on arvonlisäverovelvollisuuden alaraja. Näistä majoittumisista valtiolta jää arvonlisävero kokonaan saamatta. Lyhyt vuokrauksen matalampiin verotuloihin vaikuttaa myös se, että asuintaloissa on matalampi kiinteistövero kuin elinkeinotoimintaan tarkoitetuissa kiinteistöissä.

Todellisuudessa hotellien kanssa kilpaileva huoneistojen lyhyt vuokraaminen on KHO:n päätöksen mukaisesti samalla tavalla arvonlisäverovelvollista kuin hotellitoiminta (arvonlisäverotuksen neutraliteettiperiaate). Arvonlisäverolaissa tarkoitettu majoitustoiminta ei voi olla rakentamislain nojalla asumista.

Lyhyt vuokrauksen salliminen 90 tai 180 vuorokautta ongelmallista

Esitetty 90 vuorokauden, tai kunnan päätöksellä 180 vuorokauden lyhyt vuokrauksen salliminen on ongelmallinen monella tapaa. Esityksessä sallituilla toteutuneilla lyhyt vuokrauksen vuorokausimäärillä ja lyhyt vuokrauksen hinnoilla asunnot voisivat olla vuokrattuina

sesonkikuukaudet ja niistä saataisiin niin hyvät tulot, että asunnot todennäköisesti olisivat tyhjillään muun ajan vuodesta. Käytännössä asunnot olisivat lyhytvuokrausmarkkinoilla noin kaksinkertaisesti sallittujen vuokrauspäivien ajan, koska käyttöaste rekisteröimättömässä majoituksessa on Lapissa n. 50%. Tällöin asuntoja ei vapautuisi pitkäaikaiseen asumiseen, vaikka kysyntää on. Nykytilanteessa paikkakunnilla, joissa on paljon lyhytvuokrausta, on samaan aikaan pulaa asunnoista erityisesti sesonkityöntekijöille ja opiskelijoille. Tämä asuntopula vain vaikeutuisi, jos esitetty muutos tehtäisiin lakiin.

Ehdotus ei myöskään luo yhdenmukaista ja ennakoitavaa toimintaympäristöä koko maahan. Pidämme tärkeänä, että sama sääntely on voimassa koko maassa. Erityisesti kunnissa, joissa on jo paljon ammattimaista lyhytvuokrausta, paine sallia suurempi vuorokausimäärä on suurin. Samaan aikaan kuitenkin juuri näissä kunnissa on eniten lyhytvuokrauksen aiheuttamia ongelmia. Sääntelyn toteuttaminen voi olla haastavaa erilaisten intressien vuoksi. Siksi kunnat ovat nimenomaan toivoneet laista selkänöjää asiassa. Kunnissa, joissa ammattimaista lyhytvuokrausta ei vielä ole merkittävästi, ongelmiin todennäköisesti tultaisiin reagoimaan vasta kun niitä on jo ilmennyt, jolloin niiden korjaaminen on jo huomattavasti hankalampaa. Juuri näissä kunnissa lain tulisi ennaltaehkäistä ongelmia.

Näemme myös riskinä, että kunnat muuttavat sallittua vuorokausimäärää, kun poliittiset päättäjät vaihtuvat valtuustokausittain. Tämä tekee toimintaympäristön ennakoitavuudesta lähes mahdotonta, joka vaikeuttaa hotellien ja muun majoitusliiketoiminnan kehittämistä ja jarruttaa investointeja. Pidämme tärkeänä, että sääntelyä ei jätetä jokaisen kunnan erikseen ratkaistavaksi, vaan majoitustoiminta asumiseen kaavoitetuilla alueilla kielletään koko maassa.

Esityksessä toteutuneiden yöpymisvuorokausien kirjaaminen jätetään haltijan vastuulle ilman yhtenäistä, todennettavaa järjestelmää. Tällainen omaehtoinen majoitusvuorokausien kirjanpito ei ole luotettava ja sitä on liian helppo vääristellä. Valvovalla viranomaisella ei myöskään ole mahdollisuutta järjestelmällisesti kysyä majoitusvuorokausien määrää koska se ei tiedä missä asunnoissa harjoitetaan lyhytvuokrausta ilman työlästä lyhytvuokrausalustojen tutkimista ja naapurien ilmiantoja. Kaikki majoitustoimintaa harjoittavat tulisi velvoittaa rekisteröimään yöpymisensä kuten hotellit tekevät jo nyt.

Lapin matkailuelinkeinon liitto pitää tärkeänä, että kaikki alle neljä viikkoa kestävä ammattimainen lyhytmajoitustoiminta määritellään majoittamiseksi ja se rinnastetaan muihin majoitusyrityksiin, kuten hotelleihin, jolloin turvallisuus- ja raportointivaatimukset ovat samat, verotus yhdenmukaista ja kilpailu reilua. Korostamme tarvetta selkeälle, johdonmukaiselle, pysyvälle ja koko maan kattavalle sääntelylle asumisen ja majoitustoiminnan osalta.

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

Lapin matkailuelinkeinon liiton näkemyksen mukaan vapaa-ajan asumiseen kaavoitetuilla alueilla ei pitäisi soveltaa samaa esityksen mukaista lyhytvuokrauksen sääntelyä kuin asumiseen kaavoitetuilla alueilla. Vapaa-ajan asunnoissa vietetään joka tapauksessa lyhyempiä aikajaksoja ja paikalla olevat naapurit vaihtuvat. Näin ollen vapaa-ajan asuntojen lyhytaikaisesta vuokraamisesta ei aiheudu vastaavia haittoja kuin asumisen alueilla. Myös alueiden suunnittelun näkökulmasta tarpeet ovat samanlaisia riippumatta siitä, viettääkö mökissä lomaa omistaja vai joku muu. Lapissa, erityisesti hiihtokeskuksissa, vuokrattavat mökit muodostavat merkittävän osan kaupallisesta majoituskapasiteetista.

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

-

Forsell Nina
Finnish Lapland Tourist Board ry - / Lapin Matkailuelinkeinon liitto