

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Lapland Hotels Group Oy:n lausuntohallituksen esityksestä rakentamislain muuttamisesta, dnro VN/819/2025

Lapland Hotels Group Oy:ssä on 20 hotellia, reilut 2.600 hotellihuonetta, 11.000 ravintola-asiakaspaikkaa ravintoloissamme ja työllistämme noin 1200 henkilöä eri pituisiin työsuhteisiin vuoden aikana. Ketjumme ulottuu Helsingistä Kilpisjärvelle kattaten näin lähes koko Suomen.

Lapland Hotels Group Oy arvostaa mahdollisuutta jättää lausunto asiasta, joka on erittäin tärkeä matkailuelinkeinolle niin matkailun sosiaalisen hyväksyttävyyden, kestävän kehityksen kuin myös kilpailuneutraaliteetin näkökulmasta. Lisäksi se vaikuttaa merkittäväällä tavalla kaavoituksen kiinteistöjen käyttötarkoituksen ohjaamiseen kuntien toimesta.

Lakiehdotus mahdollistaa toteutuessaan ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen varsin vapaasti ja laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa ja omakotitaloissa nykyisen kaava- ja rakentamislupasäädännön vastaisesti. Lakiehdotuksessa puhutaan lyhyt vuokrauksesta ja asumisesta, mutta todellisuudessa kyseessä on majoitustoiminnan kriteeristön mukaan siihen täysin rinnastettavasta toiminnasta lakiluonnoksessa esitetystä muodosta.

Selvyyden vuoksi toteamme, että alkuperäiseltä tarkoitukseltaan jakamistalouteen perustuva vertaismajoitus, eli omassa käytössä olevan asunnon lyhyt vuokraaminen, on tervetullut lisä erityisesti lyhyiden piikkiaikojen majoituskapasiteettipulan ratkaisuna. Alkuperäisessä ajatuksessaan

vertaismajoitus on tehostanut fyysisen yöpymiskapasiteetin käyttöä ja vähentänyt kiinteistöjen tyhjillään oloa.

Lyhytvuokraukseen = majoitustoimintaan liittyvää lainsäädäntöä on monen ministeriön alaisuudessa asian moniulotteisuudesta johtuen. Parhaan lopputuloksen saamiseksi toimintaan liittyvää lainsäädäntöä tulisi lähestyä keskeisiltä osin kokonaisvaltaisesti asianmukaisen toiminnan mahdollistamiseksi, mutta myös tarvittavan ja toimivan sääntelyn luomiseksi unohtamatta ongelmatapauksien ratkaisutoimenpiteiden mahdollistamista (esim. asunto-osakeyhtiöiden ja viranomaisten kyky toimenpiteisiin tarvittaessa. Esimerkiksi majoitusliiketoiminnan kieltäminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulisi olla mahdollista määräenemmistöpäätöksellä, kun se nykyisen sääntelyn puitteissa vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen).

MATKAILU, TAVANOMAINEN ASUMINEN JA SOSIAALINEN HYVÄKSYTTÄVYYS

Matkailun kehittymisen edellytyksistä sosiaalisesti hyväksyttävällä tavalla

Viime vuosina käyty keskustelu matkailijoiden määrän hallitsemattomasta kasvusta ja sen aiheuttamista lieveilmiöistä on nostanut vahvaa kritiikkiä paikallisväestön keskuudessa matkailua kohtaan useissa eurooppalaisissa kohteissa. Yhteistä näille kohteille on ollut majoitustoiminta asuinkerrostaloissa pysyvään asumiseen tarkoitetuilla alueilla, ei hotelleissa. Omistusasumiseen tai 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. Tämä on vaikuttanut puolestaan kaupunkien keskustojen palvelualueiden pienten liikkeiden määrään vähentävästi ja yksipuolistavasti.

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on kasvanut myös Suomessa nopeasti. Hallitsemattomasti se on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla ja Rovaniemellä.

Esimerkiksi Rovaniemellä majoituskapasiteettia on jo enemmän talvikaudella tarjolla asuinkerrostaloissa kuin hotelleissa. Tämä on johtanut asuntopulaan asumisen vuokramarkkinoilla yksiköiden ja kaksiodien osalta, vuokratasojen nousuun sekä kunnan kaavoituksella määriteltäviin kiinteistöjen käyttötarkoitusten romuttumiseen. Rovaniemellä on mm. opiskelijoiden kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saanti vaikeutunut merkittävästi, mikä heikentää Lapin Yliopiston vetovoimaa opiskelupaikkana ja sitä kautta Rovaniemen elinvoimaa tulevaisuudessa. Opiskelijat ovat joutuneet jopa majoittumaan hätämajoituksessa, kun kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole ollut tarjolla opintovuoden aikana. Kaavoitus on menettämässä merkitystään kunnan suunnitelmassa esimerkiksi palveluverkkoaan ja taajamarakennettaan.

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa monessa kohteessa keskittyy vain huippusesonkien aikaan. Näin nämä asunnot ovat valtaosan vuodesta tyhjillään ja ekologisesta näkökulmasta tämä toiminta on näin kestäväntöntä resurssien tuhlausta päinvastoin kuin alkuperäisessä vertaistalouden

lähtökohdassa. Näin lyhyt vuokraustoiminta on ristiriidassa energiatehokkuusdirektiivin tavoitteiden kanssa lisäksi. Siten Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.2 todettu ”lyhyt vuokrauksella voidaan kuitenkin tunnistaa myönteisiä ympäristövaikutuksia, jos olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaammin jakamistalouden myötä” ei pidä paikkaansa lainkaan nykytilanteessakaan enää.

Nykytilanteen vaikutuksista tavanomaiseen asumiseen

Lyhyt vuokraus tuo asuinalueelle ja asuinkiinteistöihin paljon sille epätyypillistä käyttöä, mikä korostuu matkailusesongin aikana. Lyhyt vuokraus vaihtuvine vieraineen voi heikentää asukkaiden asuinviihtyvyyttä ja lisätä turvattomuuden tunnetta. Yleisestikin ihmisten lomakäyttäytyminen eroaa normaalista asumiskäyttäytymisestä. Majoittujat eivät välttämättä noudata taloyhtiön sääntöjä.

Lisäksi taloyhtiön kustannukset nousevat majoitustoiminnan harjoittamisesta, sillä yleiset tilat vaativat enemmän ylläpitoa, jätehuollon tarve ja vedenkulutus kasvavat. Asunto-osaakeyhtiöissä lyhyt vuokrauksen hyödyt kohdistuvat vain majoittajille, mutta haitat.

Turvattomuuteen liittyvät olennaisesti myös esillä olleet tapaukset lyhyt vuokrattujen asuntojen asuinhuoneistojen käyttämisestä rikolliseen toimintaan. Virallisissa majoitustoimintaan rekisteröityneissä kohteissa majoittujien on rekisteröidyttävä päivittäin kuin em. huoneistojen kohdalla ja lainvastaaiseen toimintaan on viranomaisien näin huomattavasti helpompi puuttua. Rekisteröityä majoitustoimintaa harjoittavat yritykset myös valvovat kiinteistöissään tapahtuvaa toimintaa jatkuvasti ja näin epäasiallisuuksiin puututaan välittömästi havaittaessa.

Edellä mainitut tekijät vaikuttavat vahvasti matkailun yleiseen sosiaaliseen hyväksyttävyyteen pidemmällä perspektiivillä. Matkailu on toisaalta vahvasti ja vakaasti kasvava toimiala tarjoten Suomelle erinomaiset kasvuedellytykset vientitoimialana tulevaisuudessa mm. ilmastonmuutoksesta johtuvan tunnettujen lomakohteiden lämpenemisen ja ääri-ilmiöiden johdosta. Tehtävillä lakimuutoksilla ei saa riskeerata tätä mahdollisuutta pidemmän ajan toimintaedellytyksiä vaarantamalla.

KILPAILUNEUTRALITEETISTA JA VEROTUKSESTA

Lyhyt vuokraus=majoitustoiminta asuinrakennuksissa on nykyisin pääosin ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Majoitukseen ja majoitusrakennuksiin kohdistuvat velvoitteet ovat merkittävästi tiukemmat kuin asuinrakennuksissa tapahtuvassa asuntojen vuokrauksessa. Lyhyt vuokrauksen=majoitustoiminnan osin tuloksin varainen sääntely on mahdollistanut jopa huoneistohotellityyppisen toiminnan asumiseen kaavoitetulla huomattavasti majoitusliiketoimintaa huomattavasti kevyemmällä sääntelyllä ja verotuksella. Nykyinen tilanne aiheuttaa kilpailutilanteen vääristymistä, ja se tulee korjata. Verotus kohtelee toimijoita eriarvoisesti: hotellitoimijat maksavat

arvonlisäveroa, ja hotellien kiinteistövero on merkittävästi korkeampi kuin asuinkiinteistössä. Hotelleissa esteettömyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat tiukemmat, ja hotellien tulee noudattaa majoitustoiminnalle asetettuja pelastuslain vaatimuksia. Vaatimukset eivät koske lyhyt vuokraajia. Näkemyksemme mukaan lyhyt vuokrausta tulisi sääntelyssä kohdella kuten muutakin majoitustoimintaa

Hotellien kanssa kilpaileva huoneistojen luovuttaminen on arvonlisäverollista toimintaa

Asuntojen lyhytaikaista vuokraustoimintaa vai majoitustoimintaa -kysymys on ollut korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä 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 määritellyyn majoitustoimintaan.

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.

Kilpailuneutraliteetin näkökulmasta tätä epäkohtaa vahvistaa vielä tämän vuoden alusta voimaan tullut päätös majoitustoiminnasta perittävän arvonlisäveron korottamisesta 10 prosentista 14 prosenttiin.

Edellä kuvatusta johtuen ei ole mahdollista säätää lakia, jonka mukaan arvonlisäverolaissa ja majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa tarkoitettu majoitustoiminta katsottaisiin rakentamislaisa asumiseksi.

Rahoitusnäkökulmasta

Pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettut asunto-osakeyhtiöt kuten myös yksittäiset asuntojen omistajat saavat lainarahoitusta huomattavasti paremmin ehdoin kuin majoitusliiketoimintaa harjoittavat yhtiöt ja toimijat. Lainanantajat ovat jo alkaneet arvioida asunto-osakeyhtiöiden omistajarakennetta

lainatarjouksissaan. Kiinteistöt, joissa on viitteitä huoneistojen käyttämisestä majoitustoimintaan, saavat heikompiehtoista lainoitusta, lyhyemmät ja kalliimmat taloyhtiölainat. Näin myös huoneistojen omistajat, jotka käyttävät huoneistoa omaan asumiseensa tai normaaliin vuokraustoimintaan, kärsivät majoitustoiminnasta ao. asunto-osakeyhtiöissä osaltaan korkeampien yhtiölainakustannusten muodossa.

Matkailun verotuotoista

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 harjoitettavasta majoitustoiminnasta ei makseta arvonlisäveroa eikä noudateta majoitustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä.. 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. Toteutuessaan lakiehdotus lisäisi tällaisten kohteiden määrää tuntuvasti.

Huoneistohotellit

Huoneistohotelliyritysten, jotka ovat majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuja yrityksiä, ja jotka ovat saaneet rakentamisluvan kaavan mukaiseen majoitustoimintaan, 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.

LAKIESITYKSEN TAVOITTEISTA

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 4.2.3.3 todetaan, että lyhytvuokrauksen voidaan tietyissä tilanteissa helpottavan työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta erityisesti sellaisilla alueilla, joissa matkailu ja turismi on kausittaista, kuten Rovaniemellä tai Lapissa.

Näin ei ole, sillä sesonkityöntekijät tarvitsevat asuntoja useiden kuukausien pituiselle jaksolle. Esitysluonnos päinvastoin pahentaisi vuokra-asunto-ongelmaa entistä suuremman määrän asuinhuoneistoja päätyessä tosiasialliseen majoitustoimintaan. Sama ongelmaa kärjistyisi opiskelijoiden kohdalla Lapin kohteissa erityisesti.

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.

Toteutuessaan vaikutus tulee olemaan todellisuudessa päinvastainen. 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. Ehdotus kiihdyttäisi edelleen hotellien koko 2000-luvun jatkunutta vähentymistä pienissä kunnissa. Isommissakaan kaupungeissa ja lomakohteissa hotelli-investoinnit muuttuisivat päinvastoin vähemmän houkutteleviksi ja heikentäisi investointiedellytyksiä johtuen epätasa-arvoisista toiminta- ja investointiedellytyksistä suhteessa asuinkerrostaloissa tapahtuvaan majoitustoimintaan. Jo nyt matalamman kysynnän aikana asuinhuoneistoja tarjotaan erittäin matalin hinnoin (esim. Rovaniemellä ensi kesälle 40€/vrk) ja vääristetään hintakilpailutilannetta huomattavan markkinaylikapasiteetin pakottamana. Majoituskapasiteetin siirtymä hotelleista ja lomakeskuksista asuinhuoneistoihin heikentäisi mm. tarjolla olevia ravintola- ja kokouspalveluita sekä matkailun työllistävyyttä.

4.2.3.1. kohdassa todetaan, että aika olisi rajoitettu, jotta asuinrakennuksia ja asuntoja käytettäisiin käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen suurimpana osana kalenterivuotta. Tämä ei esitetyssä luonnoksessa toteudu todellisuudessa, sillä esityksessä tarkoitetaan vuokrattuja vuorokausia. 180 vuorokautta tarkoittaa, että asunto on koko vuoden lyhyt vuokrauksessa pohjaten hotellien noin 50% käyttöasteeseen valtakunnallisella tasolla ja 90 vuorokauttakin tarkoittaa lähes puolen vuoden tarjolla olojaksoa. Sen jälkeen asunto on hyvin todennäköisesti tyhjiillään, sillä pidempiaikaista vuokra-asuntoa hakevat eivät ole kiinnostuneita näin lyhyistä vuokrajaksoista.

Lyhyt vuokrauksen sääntely muissa maissa

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 5.2 käsitellään lyhyt vuokrauksen sääntelyä eri maissa.

Tässä ei käsitellä lainkaan sääntelyä sellaisissa maissa ja kaupungeissa, joissa majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on laajaa ja ongelmat suuria. Eri maiden sääntelyä on kiristetty, paikoin jopa niin, ettei majoitustoiminta asuinkerrostaloissa ole lainkaan sallittua.

Hyvä esimerkki sääntelyn kiristämisestä on Islanti.

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.
- esimerkiksi veroviranomaisten tietojensaantioikeutta lisätään.

New Yorkissa lyhyt vuokrausta rajoitettiin erittäin voimakkaasti jo useita vuosia siten epäkohtien hallitsemiseksi. Myös esim Barcelonassa toimintaan on puututtu ja se tullaan kieltämään vuonna 2028.

Ulkomaan lainsäädäntökatsauksessa pitäisi käsitellä näin erityisesti niiden maiden sääntelyä, joissa majoitustoiminta kerrostaloissa on jo aiheuttanut merkittäviä ongelmia niin paikallisille asukkaille kuin matkailun sosiaaliselle toimiluvulle, jotta voimme turvata pitkän ajan matkailun kehittymisen ja kehittämisen edellytykset ja oppia toisten tekemistä virheistä niiden toistamisen sijaan.

YHTEENVETO

Majoittamista ei tule kategorisoida asumiseksi lainsäädännössä

Asuinhuoneiston käytön tulee olla asemakaavan ja rakennusluvan mukaista. Mikäli huoneisto on asumisen kaavamerkityllä alueella ja huoneiston käyttötarkoitukseksi on määritetty asuminen, ei siellä tule voida harjoittaa majoitusliiketoimintaa ilman käyttötarkoituksen muuttamista. Lyhyt vuokrauksessa asunnon luovutukset liittyvät matkailuun ja ovat muutaman vuorokauden mittaisia ja näin majoitustoiminnan kriteerit täyttäviä. Käyttötarkoituksen muuttamisen hyväksyminen tulee edellyttää myös kiinteistöjen muuttamista rakennusteknisesti majoitustoiminnan määräyksiä vastaaviksi.

Lapland Hotels Group yhtyy Lapin kauppakamarin ja Matkailu- ja ravintolapalvelut ry:n näkemykseen, jonka mukaan asumista tulisi olla vähintään neljän viikon mittaiset käyttöoikeuden luovuttamiset, ja sitä lyhyempi vuokraaminen tulisi katsoa majoitustoiminnaksi. Asumiseksi voitaisiin lisäksi katsoa omassa käytössä olevan asunnon lyhyt vuokraaminen tilanteessa, jossa haltija on asunnossa ns. kirjoilla ja asunnossa myös tosiasiallisesti asutaan.

Majoitustoimintaa ja majoitustoiminnan luonteista toimintaa tulee valvoa yhtenäisin tavoin

Valvovalle viranomaiselle tulisi laissa määritellä selkeät työkalut valvontaan. ”Lyhyt vuokrausta” harjoittavien vuokranantajien tulisi rekisteröityä ja ilmoittaa rekisteriin vuokrauksen ajankohdat sekä vuokralaiset. Tähän esimerkiksi Suomessakin pian täytäntöön pantavaksi tuleva lyhytaikaisia

vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämistä ja jakamista koskevassa EU-asetuksessa säädetty rekisteröintimenettely tarjoaa hyvän mahdollisuuden.

Esityksen mukaan vuorokausien seuranta perustuisi täysin toimijan omaan kirjanpitoon ja tietoja olisi annettava pyydettyessä. Kirjanpidon majoitusvuorokausien määrästä perustuessa vain toimintaa harjoittavan kirjanpitoon, antaa se helpon mahdollisuuden väärinkäytöksiin. Viranomaistoimintaan liittyviä ongelmia kuvataan hyvin Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan laatimassa lausunnossa.

Valvonta olisi käytännössä hyvin vaikeaa. Rakennusvalvonnalla ei tällä hetkellä ole keinoa tietää missä lyhtyvuokrausta harjoitetaan eli keneltä tietoja voisi pyytää. Valvonnan lähtökohta ei voi olla naapureiden ilmiannot oikeusvaltion periaatteiden mukaan.

Kaikille yhdenmukainen lakien soveltaminen

Kunnille ei tule antaa oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta. Eri kuntien tulee olla tasapuolisessa asemassa suhteessa toisiinsa toimintaympäristöinä. Kuntien valinnanvapauteen liittyy useita merkittäviä haasteita. Toimintaympäristön ennakoitavuuden vuoksi sääntelyn ja käytäntöjen on säilyttävä samantapaisena yli valtuustokausien. Tätä voi haastaa esimerkiksi muuttuvat poliittiset painotukset, kokoonpanot ja intressit. Kunnissa, joissa lyhyt vuokraus on jo nyt ja joissa se muodostuu merkittäväksi tulevaisuudessa, asia nousisi aina kuntavaalien keskeiseksi teemaksi. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, kun tavoite tulisi olla alueiden pitkäjänteinen kehittäminen. Jälkikäteen olemassa olevien käytänteiden rajoittava muuttaminen on erittäin vaikeaa, siksi nyt tehtävien linjauksien merkitys on korostetun tärkeä.

Kaavoituksen kyky ohjata kuntarakennetta asumisen ja majoitustoiminnan osalta tulee turvata

Nyt annettu esitys, jossa majoittaminen katsottaisiin asumiseksi, heikentäisi merkittäväällä tavalla kuntien mahdollisuutta kaavoituksella ohjata alueiden kehittämistä. Asuinalueeksi kaavoitettavalle alueelle suunnitellaan julkiset palvelut ja infra, kuten koulut ja päiväkodit, pysyvien asukkaiden määrän perusteella. Huoneistojen siirtyessä alkuperäisen kaavan tavoitteiden vastaisesti majoitustoimintaan kunnat joutuvat näin helposti yli-investoimaan julkiseen rakenteeseen. Kuntien kaavoitusta tulisi kehittää siten, että majoitustoimijoiden käyttöön kaavoitetaan siihen erikseen tarkoitettuja alueita. Näin toimimalla vahvistetaan kestävä ja sosiaalisesti hyväksyttävän matkailun kehittämisedellytyksiä.

Tasapuoliset toimintaedellytykset

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.

Tosiasiallista majoitustoimintaa harjoittaville toimijoille täytyy olla yhteiset toimintaedellytykset kaikilta osin, niin rakennusmääräysten, valvonnan, verojen kuin muidenkin majoitustoimintaan liittyvien määräysten ja velvoitteiden osalta.

Omaisuuksien ja luottamuksen suoja taattava tavanomaiseen asumiseen

Jos majoitustoiminnan harjoittaminen sallittaisiin lakiehdotuksen mukaisesti, kaavat ja rakentamisluvat menettäisivät merkitystään. Merkittävä osa asuinkerrostalosta tai jopa koko kerrostalo voisi muuttua majoitustoiminnassa käytettäväksi alkuperäisen rakentamisluvan ja kaavamääräysten vastaisesti. Tästä johtuen asuinturvallisuuteen liittyvät ongelmat, kiinteistöyhtiön osakekohtaisten kustannuksien kohoaminen sekä osakekohtaiset riskit kasvavat ennakoimattomalla tavalla hankintahetkeen nähden. Näin tavanomaiseen asumiseen asuinhuoneistot hankkineiden omistajien oikeusturvaa loukattaisiin.

Edellä lausutun johdosta rakentamislain muutosta ei tule viedä eteenpäin esitetyssä muodossaan

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

Vapaa-ajanasuntoina käytettävät loma-asunnot ja lomahuoneistot sekä mökit (jäljempänä vapaa-ajanasuntona käytettävä mökki) esitämme jätettäväksi pois esillä olevan lakiehdotuksen soveltamisalasta johtuen toiminnan täysin erilaisesta luonteesta, mm. sovellettavien kaavamääräysten vuoksi. Niissä harjoitettava majoitustoiminta on majoitus- ja arvonlisäverolainsäädännön piirissä 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

-

Vuorentausta Ari
Lapland Hotels Oy