

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Lapland Safaris Group Oy kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja toteamme seuraavaa:

Lapland Safaris Group Oy (jäljempänä LSG) on yksi Pohjoismaiden suurimpia matkailun ohjelmapalvelu- ja matkanjärjestäjäpalveluita tarjoava yritys työllistäen sesonkiaikana noin 750 työntekijää ja tuottaen noin 600 000 asiakaspalvelutapahtumaa vuosittain. LSG on hyötynyt matkailun kasvusta myös niiltä osin kuin kasvu on mahdollistunut lyhyt vuokrauksen ansiosta. Olemme kuitenkin äärimmäisen huolissamme matkailun sosiaalisen hyväksyttävyyden jyrkästä heikkenemisestä alueilla, missä matkailun kasvu on perustunut lyhyt vuokrauksen jopa räjähdysmäiseen kasvuun. Matkailun tulevaisuuden kestävää kasvua ajatellen nykyinen kehityskulku on vaarallinen ja ennemminkin uhkaa kuin mahdollistaa matkailun tulevaisuuden kasvuedellytyksiä.

LSG toteaa, että hallituksen esitys rakentamislain muuttamiseksi on sen lyhyt vuokraustoimintaa koskevilta osiltaan epäonnistunut mahdollistaen ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa asunnoissa kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti lisäten lyhyt vuokrauksesta syntyviä ongelmia ja vaikeuttaen niihin puuttumista.

Matkailu ilmiönä on lyhyt vuokrauksen myötä levinnyt ihmisten koteihin ja kodin piiriin ilman että asuntoa kotinaan pitävillä ihmisillä on siihen tosiasiallisia vaikuttamismahdollisuuksia. Näin on tapahtunut erityisesti kerrostaloissa. Tämän johdosta asuinhuoneistoissa harjoitettavan majoitustoimintaan rinnastuvan lyhyt vuokrauksen yleistymisen johtaa ja on johtanut matkailun sosiaalisen toimiluvan heikentymiseen tai jopa sen menettämiseen suosituissa matkailukohteissa.

LSG katsoo, että hallituksen esitysluonnoksessa esitetty sääntely ei tule takaamaan tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja tulee toteutuessaan pahentamaan lyhyt vuokraukseen liittyviä ongelmia toistaen samat virheet, jotka on jo tehty mm. Islannissa, missä ongelmia on nyt ryhdytty ratkomaan rajoittamalla lyhyt vuokrausta merkittävästi tiukemmalla lainsäädännöllä verrattuna nyt lausuttavana olevaan Rakentamislain muuttamiseen.

Lyhyt vuokraus toimii samoilla markkinoilla arvonlisäverollisen majoitustoiminnan kanssa. Arvonlisäverodirektiivin (135 artiklan 2 kohdan a alakohda) ja arvonlisäverotuksen neutraliteettiperiaatteen mukaisesti myös lyhyt vuokrauksen on tällöin kuuluttava arvonlisäveron piiriin. Suomi ei voi poiketa arvonlisäverodirektiivin asettamista velvoitteista.

Esitys tekisi vuokratyössä olevien asuinrakennusten ja -huoneistojen laajamittaisen ottamisen majoituskäyttöön erittäin houkuttelevaksi etenkin koska esitys ei millään tapaa erottele pienimuotoista tai ammattimaista lyhyt vuokraustoimintaa. Esitys mahdollistaa jopa kokonaisten asuinrakennusten tai rivitalojen ottamisen kaavan vastaiseen lyhyt vuokraustoimintaan. Näin on jo tapahtunut mm. Rovaniemellä ja ilmiö on levinnyt myös omakotialueille. Lisäksi ilmiö on jo johtanut tilanteisiin, missä toiminnasta aiheutuvat haitat, riskit ja kustannukset ovat siirtyneet taloyhtiöiden muiden osakkaiden kannettavaksi. Lisäksi laajamittainen lyhyt vuokraus voi yksittäisten taloyhtiöiden kohdalla johtaa tilanteisiin, missä esimerkiksi matkailukysyntään kohdistuvien häiriöiden vuoksi taloyhtiöt joutuvat ottamaan suuriakin määriä huoneistoja hallintaansa lyhyt vuokraustoimintaan keskittyneiden sijoittajaosakkaiden ajautuessa maksukyvyttömiksi. Yritystoiminnan riski siis siirtyy osittain muille osakkaille ja taloyhtiöiden rahoittajille.

Lyhyt vuokraus on jo ammattimaista majoitustoimintaa useissa kaupungeissa ja kunnissa Suomessa. Esimerkiksi Rovaniemellä on jo enemmän petejä tarjolla lyhyt vuokrauksessa kuin hotellimajoituksessa. Tämä puolestaan on johtanut asuntopulaan, vuokratasojen nousuun sekä kunnan kaavoitusmonopolin murenemiseen. Esimerkiksi Rovaniemellä opiskelijat joutuvat majoittumaan hätämajoituksessa, kun kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole tarjolla. Kaavoitus on menettämässä merkityksensä kunnan suunnitellessa esimerkiksi palveluverkkoaan, julkista liikennettä jne.

Esitys sen luomine kilpailuvääristymineen tullee myös entisestään vähentämään kiinnostusta kotimaisiin tai kansainvälisiin hotelli-investointeihin Suomessa. Tämä tulee johtamaan kiinteistöverokertymän, arvonlisäkertymän sekä ansiotuloverotulojen putoamiseen toiminnan siirtyessä arvonlisäverottoman sekä vähemmän työvoimavaltaisen lyhyt vuokrauksen piiriin. Kilpailuvääristymää aiheutuu muun muassa siitä, että majoitustoimintaa asuinrakennuksessa 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. Lisäksi asuinrakennuksen kiinteistövero ja tontin hinnoittelu on edullisempaa kuin vastaavan majoitustoimintaan kaavoitetun tontin ja kiinteistön.

Myös rahoittajat kohtelevat asuinkerrostaloja ja majoituskohteita hyvin eri tavoin mitä tulee laina-aikoihin sekä -marginaaleihin. Majoitustoimijoiden laina-ajat ovat tyypillisesti lyhyempiä ja liiketoimintariski näkyy korkeampina lainamarginaaleina korostaen epäreilua kilpailuasetelmaa suhteessa edullisemman rahoituksen asunto-osakeyhtiöissä toimiviin majoittajiin. Lisäksi, mikäli yksittäisessä kerrostaloyhtiössä on runsaasti lyhytvuokrausliiketoiminnassa olevia asuntoja, voi lainoittaja joutua arvioimaan uudelleen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön lainaehdot, mikä heikentää kaikkien osakkaiden rahoitusehtoja.

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 Lapin matkailukeskuksissa koko parhaan talvisesongin.

Esityksen mukaan asunnon haltija pitäisi kirjata vuorokausista. Tällaisen kirjanpidon oikeellisuuden arviointi ja valvonta olisi viranomaiselle mahdotonta. Etenkin kun viranomainen ei edes tiedä ketä valvoa, koska hallituksen esityksessä ei esitetä lyhytvuokraukselle minkäänlaista rekisteröitymisvelvollisuutta.

Lisäksi ehdotus ei anna viranomaiselle mahdollisuutta toiminnan harjoittajan kirjanpidon tehokkaaseen eikä luotettavaan valvontaan. Lyhytvuokrausta harjoitetaan useilla eri alustoilla sekä suoraan esimerkiksi erilaisilla internetin kauppapaikoilla. Täten viranomaisella ei ole tosiasiallista eikä tehokasta keinoa valvoa tai arvioida kirjanpidon oikeellisuutta mikä on omiaan lisäämään harmaan talouden uhkaa.

Hallituksen esitysluonnoksessa todetaan, että lyhytvuokrauksella voi olla myönteisiä ympäristövaikutuksia, jos olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaammin jakamistalouden myötä. Esimerkiksi Rovaniemellä on nähtävissä täysin päinvastainen kehityskulku.

Rovaniemellä lyhytvuokrausmajoituksen keskihinta talvikaudella 2024-25 oli noin 249 euroa per yö. 90 majoitusvuorokaudella lyhytvuokrauksen tuotto olisi tällöin yli 20 000 eur, joka on yli kaksinkertaisesti suurempi kuin pitkäaikaisesta vuokraustoiminnasta vuodessa saatava tuotto. Tämä on jo johtanut tilanteeseen, missä Rovaniemellä asuntokannasta on pois satoja huoneistoja, jotka seisovat tyhjillään yli puolet vuodesta ja ovat lopun vuotta lyhytvuokraustoiminnassa alentaen rakennuskannan käyttöastetta.

Rovaniemellä harjoitettavassa laajamittaisessa asuinkerrostalojen käyttämisessä majoitustoimintaan ei ole kysymys jakamistaloudesta, vaan majoitusliiketoiminnan 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 pääasiallisesti majoitustoiminnassa.

LSG ei myöskään pidä järkevänä kuntien mahdollisuutta poiketa laissa määritellyistä aikarajoista. Kuntien kesken tulee olla voimassa tasapuoliset kilpailuolosuhteet, joita ei poliittisilla päätöksillä voida muutaman vuoden välein muuttaa ja näin merkittävästi vaikuttaa mm. yritysten ja yksittäisten toiminnanharjoittajien toimintaolosuhteisiin, toiminnan pitkäjänteiseen suunnitteluun ja investointipäätöksiin. Lisäksi erityisesti ne kunnat, joissa lyhyt vuokrauksen ongelmat alkavat näkyä ovat nimenomaan toivoneet laista selkänajaa asiassa.

LSG pitää myös tehokkaan ja luotettavan valvonnan näkökulmasta välttämättömänä lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien rekisteröintimenettelyä. Rikolliset voivat käyttää lyhyt vuokrauskohteita hotellien sijaan majapaikkana, koska lyhyt vuokrauskohteissa majoittumisessa ei ole henkilöllisyyden tarkastamiskontrollia eikä majoittumisen aikaista valvontaa. Kaikki majoitustoimintaa harjoittavat tulisi velvoittaa rekisteröimään yöpymisensä kuten hotellit tekevät jo nyt.

Tietojemme mukaan lyhyt vuokraukseen liittyviä kysymyksiä tullaan käsittelemään lähiaikoina myös muun lainsäädännön piirissä. LSG näkee erittäin ongelmalliseksi, että lyhyt vuokrauksen tapaista laaja-alaisesti vaikuttavaa ilmiötä ratkotaan erillisillä laeilla eri aikaan, jolloin kenelläkään, edes lainsäätäjällä, ei ole tosiasiallista mahdollisuutta arvioida näiden eri lakimuutosten yhteisvaikutuksia lyhyt vuokraukseen ilmiönä.

LSG esittää, että sääntelyä korjataan jatkovalmistelussa seuraavasti

- Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.
- Asumiseksi voidaan katsoa myös asunnon, jossa sen haltija on itse kirjoilla, käyttäminen satunnaisesti lyhyt vuokraukseen.
- Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta.
- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon ilman että viranomaisella olisi tosiasiallisia keinoja arvioida kirjanpidon luotettavuutta.

- Sääntelyn tehokkaan ja luotettavan valvonnan näkökulmasta on välttämätöntä saattaa lyhytaikainen vuokraustoiminta rekisteröintimenettelyn piiriin.
- Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.
- Nykyistä hallituksen esitystä Rakentamislain muutoksista ei tule edistää irrallaan muista lyhytvuokraukseen liittyvistä lakimuutoksista vaan kaikki lakimuutokset ja niiden vaikutukset tulee arvioida yhtenä kokonaisuutena.

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

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

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 perusteita muuttaa sitä asumiseksi, kuten lakiehdotuksessa tehdään. Vapaa-ajanasuntoina käytettävissä mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan määrittelemisen asumiseksi aiheuttaisi useita ongelmia. Esimerkiksi 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.

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

-

Korhonen Rami
Lapland Safaris AC Oy