

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin**

Pirkanmaan matkailu – ja ravintolayrittäjät ry on erittäin huolissaan parhaillaan käynnissä olevasta hallituksen esitysluonnoksesta liittyen rakentamislain muuttamista.

Pirkanmaalla mahdollinen lakimuutos vaikuttaisi merkittävästi paikallisten majoitusyrittäjien toimintaan sekä paikalliseen työllisyyteen heikentävästi. Tämä myös vääristää kilpailua eikä tuen yrittäjien toimintaa.

Paikallisten yrittäjien huoli Pirkanmaalla on suuri, Kuten MaRan lausunnosta käy hyvin ilmi meillä on erittäin vahvat näytöt Rovaniemeltä millaisia ongelmia tämä aiheuttaisi. Toivomme, että tässä asiassa kuunnellaan yrittäjien näkemyksiä.

- Asuinkerrostaloissa 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 legitimeetiltä 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 vuokratyössä 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).

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

Ei tulisi.

**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**

-

Harju Tommi

Pirkanmaan matkailu - ja ravintolayrittäjät ry - Pirkanmaan matkailu - ja ravintolayrittäjät ry