

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvookrausta koskeviin säännöksiin

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

Mattilanniemen Hotelli Oy:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta:

Lakiehdotus mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa ja omakotitaloissa kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti.

Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa on nykyisin useimmiten ammattimaista majoitusliiketoimintaa, eikä tämä lakiehdotus takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita majoitusliikkeiden kanssa.

Ehdotettu muutos eriarvoistaa entisestään säädöksiin perustuvaa hotellien ja lyhytvookrattavien (mm. airbnb ja Booking.com) asuntojen toimintaa. Hotellit ovat tarkoin säädelyjä mm. turvallisuuden ja verotuksen osalta. Majoituksen arvonlisävero nousi juuri 1.1.2025 hotelleille. Laki mahdollistaisi entisestään harmaalla alueella olevaa villiä toimintaa, koska suurin osa lyhytvookrauksesta on nykyisin yritysten pyörittämää. Lyhytvookraus tulee asettaa samojen lakien ja asetusten piiriin kuin hotellitoiminta. Alkuperäinen idea jakamistalous asunnon vaihtamisesta ei toteudu mm. Airbnb-toiminnassa, vaan toimintaa operoivat ammattimaiset yritykset ilman sääntelyä.

Kuluttajat suosivat lyhytvookrausta sen edullisuuden vuoksi, kun arvonlisävero ja muut sääntelyn kulut jäävät pois on lyhytvookraus aina edullisempi majoitusmuoto. Samalla jää mm. pienten kaupunkien työllistävä vaikutus toteutumatta hotellialan ollessa paikallinen ja henkilöstövaltainen ala. Hotellialan yritykset ovat matkailualan ammattilaisia, jotka investoivat ja kehittävät toimintaansa. Hotellit ovat aktiivisesti kehittämässä ja toteuttamassa alueidensa matkailuimagoa, markkinointia ja houkuttelevuutta.

-Lyhytvookrauksen 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.

- Jokainen hotellista poissiirtävä yö vähentää valtion verotuloja. Valtio saa jokaisesta hotellista vietetystä yöstä ja aamiaisesta arvonlisäverotuloja 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.

Toteutuessaan lakiehdotus lisäisi ammattimaisesti toimivien kerrostalokohteiden määrää tuntuvasti. Ehdotus sekoittaa asumisen ja majoitustoiminnan.

- Asuinkerrostaloissa voisi harjoittaa hotellien kanssa kilpailevaa majoitustoimintaa 90 päivää ja kunnan päätöksellä 180 päivää vuodessa, vaikka asuinkerrostaloa ei ole kaavassa ja rakentamisluvassa hyväksytty majoitustoimintaan.

- Tämä esitys mahdollistaisi jopa kokonaisen kerrostalon muuttamisen "villiksi" huoneistohotelliksi kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Kaava- ja rakentamislupasääntelyn legitimitetiltä putoaa näin pohja pois.

- Hotellit ovat tarkan valvonnan ja rekisteröinnin piirissä. Tämän 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.

Hotellialalla toimivat tiedämme kokemuksesta, että kontrolli takaa turvallisuuden ja "kitkee" pois toiminnallaan rikollisuutta. Hotellit ovat jatkuvassa yhteistyössä viranomaisten kanssa. Kaikki hotellitoiminnan ilmiöt ja ongelmat siirtyisivät asuinkerrostaloihin, mutta ilman hotelleja koskevaa lainsäädäntöä ja valvontaa. Henkilökohtaisesti hotellialaa tuntevat eivät halua asua tällaisten ongelmien keskellä:

- Järjestyshäiriöt ja meluhaitat lisääntyvät. Asunnon majoituskäyttöön luovuttavalla, asunto-osakeyhtiöllä tai muilla asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta varmistua sitä, keitä ja kuinka monta henkilöä huoneistoon majoittautuu. On hyvin yleistä, että majoittuja kertoo tulewansa 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 läsnäolevan henkilöstön myötä 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. Hotelleissa kontaktoimme viranomaisia aina epäilyttävissä tapauksissa.

-Lyhytaikaisilla majoittujilla 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).

-Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestys ei takaa osakkeenomistajille majoitustoiminnan kieltä: 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.

Useissa Euroopan maissa on yllämainitut haasteet ovat nousseet isoiksi ongelmiksi ja samalla vähentäneet paikallisten mahdollisuuksia asua kaupunkien keskustoissa. Tulisiko meidän välttää samat jo tunnistetut ongelmat ?

Hallituksen esitystä on muutettava niin, että se takaa tasapuoliset kilpailuolosuhteet samanlaista toimintaa harjoittavien kesken!

-Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Alle 4 viikkoa lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.

- Jakamistaloutta voidaan toteuttaa asuinhuoneistoissa, jossa sen haltija on itse kirjoilla, alle neljän viikon jaksoissa esimerkiksi paikkakunnalla järjestettävän tapahtuman ja asunnon vakituisen haltijan loman ajaksi.

-Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta, jolloin kunta voi toimillaan mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan ja vääristää kilpailua.

-Lyhytvuokrauksen sääntelyyn tulee luoda rekisteröinti ja luotettava sekä tehokas valvonta hotellien tapaan. Ilmoitus ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon.

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

-

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

-

Paakkari Katri
Mattilanniemen hotelli Oy