

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Keski-Suomen Matkailu- ja Ravintolayrittäjät ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta – lyhyt vuokrausta koskevat säännökset

1. Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Keski-Suomen Matkailu- ja Ravintolayrittäjät ry pitää lyhyt vuokrausta koskevien säännösten selkeyttämistä ja täsmentämistä erittäin perusteltuna ja todella tarpeellisena. Varsinainen ongelma ei ole lyhytaikainen vuokraustoiminta itsessään, esimerkiksi oman kodin tai vapaa-ajan asunnon satunnainen vuokraaminen, vaan se, että lyhyt vuokrausta harjoitetaan epäreilusti yhä useammin ammattimaisesti ilman siihen kuuluvaa lainsäädännöllistä tai hallinnollisia velvoitteita.

Nykyinen sääntely luo epäreilun kilpailuasetelman majoitusalan yrityksille, erityisesti hotelleille. Hotellit ja muut ammattimaiset majoitusliikkeet toimivat tiukasti säännellyssä ympäristössä ja niihin kohdistuu laaja ja raskas sääntelykokonaisuus, joka kattaa muun muassa pelustuslain, rakentamismääräykset, esteettömyysvaatimukset, ympäristö- ja terveysturvallisuusmääräykset, arvonalisäverovelvollisuuden, kiinteistöveron korotetun tason sekä työnantajavelvoitteet.

Sen sijaan ammattimainen lyhyt vuokraustoiminta, jota harjoitetaan useimmiten kerrostaloasunnoissa ilman lupaprosesseja, toimii täysin eri sääntelyperustein. Nämä ns. "kerrostalohotellit" eivät vastaa samalla tavalla turvallisuus- ja verotusvaatimuksista, eivätkä osallistu samoihin yhteiskunnallisiin velvoitteisiin. Tämä heikentää vakavasti hotelli- ja majoitusalan yritysten toimintaedellytyksiä, erityisesti tilanteessa, jossa lyhyt vuokraus on kasvanut ammattimaiseksi liiketoiminnaksi ja syrjäyttää perinteistä majoituskysyntää.

Tämä ongelma on tullut näkyväksi Rovaniemellä, mutta tällä hetkellä esimerkiksi Jyväskylässä on tarjolla yli 500 Airbnb-majoituskohdetta, mikä osoittaa toiminnan mittakaavan ja sen vaikutuksen hotellien käyttöasteeseen, myös tapahtuma-aikoina. Nämä airbnb kohteet ovat käytännössä melkein kaikki ammattimajoittajia, eivät mitään oman kodin väliaikaismajoittajia. Hotellit ovat tehneet mittavia investointeja alueelle, työllistävät paikallisesti ja kantavat yhteiskunnallista vastuuta, kun taas "kerrostalohotellit" voivat toimia ilman vastaavaa sääntelyä ja kustannuksia.

Tämä kehitys johtaa siihen, että majoitusalan yritykset menettävät asiakkaita, investointihalukkuus heikkenee, alan työpaikat ovat vaarassa vähentyä ja myös yhteiskunnalle kertyvät verotulot pienenevät merkittävästi.

Tällä hetkellä lyhytvuokraus siis mahdollistaa käytännössä majoitusliiketoiminnan harjoittamisen ilman siihen tavallisesti liittyviä vaatimuksia. Epäreilun kilpailun lisäksi se aiheuttaa haasteita myös kaavoitukselle, asuinympäristön viihtyisyydelle ja vuokramarkkinoiden toimivuudelle. Näihin mittaviin syihin vedoten rajaaminen yksiselitteisesti rakentamisluvan mukaiseen käyttöön on tärkeää, ja tätä ei sääntelyssä huomioida juuri ollenkaan. Esitysluonnoksessa ainoastaan kiinteistösijoittajien ansaintamalli on etusijalla.

Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on tärkein ohjauksen väline. Mikäli rakennus tai huoneisto sijaitsee asumiseen kaavoitetulla alueella, sitä ei tule voida käyttää ammattimaiseen majoitustoimintaan ilman käyttötarkoituksen muutosta. Asuinkäytön ja majoitustoiminnan rajanvedon tulee perustua selkeisiin ja valvottaviin kriteereihin, jotka ottavat huomioon toiminnan luonteen, jatkuvuuden ja siitä aiheutuvat vaikutukset ympäristöön.

Rakennusvalvonta hotelleille on ”aurinkoakin tarkempi” kaikissa määräyksissään ja tarkastuksissaan. Nyt ollaan luomassa ”kerrostalohotellit” jotka toimisivat miten huvittaa.

Ehdotetut vuorokausirajat (90/180 vrk) ovat jo numeroiden perustella puhdasta hotellitoimintaa.

180 vuorokautta on jo 50% käyttöaste, joka vastaa oikean hotellin käyttöastetta. Käytännössä luvattu 180vrk tarkoittaa 365vrk hotellia vuodessa. Viranomaiset eivät käytännössä pysty mitenkään valvomaan vuorokausirajoja. Vaikka toiminta jo nyt on korkeimman hallinto-oikeuden mukaan laitonta, niin julkisuudessaakin olleissa tapauksissa edes uhkasakot ei hetkauta näitä ”käenpoikia”. Vuorokausirajat 90/180 käytännössä mahdollistavat ympärivuotisen majoitustoiminnan asumiseen tarkoitettussa rakennuksessa ilman käyttötarkoituksen muutosta. Asunto, joka on varattu lyhytvuokraukseen 180 vuorokauden ajaksi, on käytännössä kokonaan pois normaalilta vuokramarkkinalta.

Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.

Vuorokausirajojen valvonta on käytännössä mahdotonta, sillä esityksessä ehdotettu kirjanpitovelvollisuus perustuu toimijan omaan ilmoitukseen. Ilman rekisteröintijärjestelmää rakennusvalvonnalla ei ole realistista mahdollisuutta valvoa sääntelyn noudattamista. Esitämme, että Suomessa otetaan käyttöön lyhytvuokraajia koskeva rekisteröintivelvollisuus, joka tukisi viranomaisvalvontaa ja parantaisi sääntelyn uskottavuutta.

Pelkkiä ongelmia aiheuttaisi myös esitys jossa kunnat voisivat omassa rakennusjärjestyksessään poiketa säädetystä aikarajoista. Tämä johtaa sääntelyn hajanaisuuteen, epäyhtenäisiin käytäntöihin ja ennakoimattomuuteen yritysten ja vuokranantajien näkökulmasta. Rakennuslainsäädännön tulee olla valtakunnallisesti selkeää ja yhdenvertaista, eikä sen tule nojautua poliittisesti vaihtelevaan kunnalliseen päätöksentekoon.

Asuinalueet suunnitellaan ensisijaisesti vakituisen asumisen ehdoilla, ja niihin mitoitetaan palvelut, kuten koulut ja päiväkodit. Jos suuri osa asunnoista siirtyy lyhytvuokraukseen, tämä tasapaino vaarantuu. Vastaavasti majoitustoimintaan soveltuville alueille tulisi kaavoittaa erikseen majoituskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja huoneistoja.

Keskeiset ehdotuksemme ovat:

- Rakennusten ja asuntojen käyttöä on arvioitava käyttötarkoituksen mukaisesti. Majoitustoiminta ei ole asumista.
- Ammattimaisen lyhyt vuokrauksen määritelmä tulee tuoda lakiin selkeästi.
- 90/180 vuorokauden raja on liian väljä. Se mahdollistaa käytännössä ammattimaisen liiketoiminnan. Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.
- Vuorokausien seurannan perustaksi tarvitaan rekisteröintivelvollisuus.
- Kuntakohtaiset poikkeusmahdollisuudet tulisi poistaa sääntelystä.

Keski-Suomen Matkailu- ja Ravintolayrittäjät ry:n mielestä oikeudenmukainen ja yhdenvertaisuutta edistävä sääntely tukee alueen kilpailukykyä, investointeja ja asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Kunnioittavasti

Ari Pärnänen

Puheenjohtaja ja matkailuyrittäjä

Keski-Suomen Matkailu- ja Ravintolayrittäjät ry

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa 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

-

Pärnänen Ari
Keski-Suomen Matkailu-ja Ravintolayrittäjät ry