

22.4.2022

Ympäristöministeriölle

Asia: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi rakentamislaki

Ympäristöministeriö on julkistanut ehdotuksen luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi rakentamislaki.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä ”MaRa”) esittää ministeriön 13.4.2022 järjestämään kuulemistilaisuuteen liittyen huomioita ehdotuksesta ja toteaa siitä seuraavaa:

1. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ei tule uudistaa vain osittain

Suomen hallitus linjasi maaliskuussa maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen toteuttamisesta. Uuden linjauksen mukaan hallitus vie eduskuntaan vain esityksen uudeksi rakentamislaki sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jolla nykyiset rakentamisen pykälät kumotaan ja lakiin lisätään säännökset alueidenkäytön digitaalisuudesta. Uuteen rakentamislakiin siirrettäisiin nykyiset rakentamista koskevat pykälät maankäyttö- ja rakennuslaista ja jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi muutettaisiin alueidenkäyttölaki. Hallituksen esitys uudeksi rakentamislaki on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2022 ja uusi laki tulisi voimaan vuoden 2024 alussa.

MaRa pitää perusteltuna, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistamista ei viedä eteenpäin ympäristöministeriön syksyllä 2021 lausuttavana olleen ehdotuksen mukaisena. Siinä alueidenkäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen ehdotetut muutokset eivät olisi lisänneet joustavuutta eikä sujuvoittaneet kaavoitusta ja lupien käsittelyä. Etenkin kaavoituksella on merkittävä vaikutus asuntorakentamiseen ja asuntojen tarjontaan, työpaikkojen sijoittumiseen ja palvelujen saatavuuteen. Kaavoituksella ja luvituksella on siten suuri merkitys taloudelle, investoinneille ja työllisyydelle.

Pitkät kaavoitus-, lupa- ja valitusprosessit viivästyttävät ja voivat jopa kaataa suuria investointeja. Elinkeinoelämän keskusliiton vuonna 2021 toteuttaman investointien luvitusta koskevan kyselyn mukaan suurten investointien luvitus ja muut viranomaismenettelyt kestävät Suomessa jopa viisi vuotta. Etenkin pienet ja keskisuuret yritykset nostavat luvituksen hitauden toistuvasti esille investointeja haittaavana tekijänä. Hidas luvitus vaikuttaa monenlaisiin palveluihin – rakentamiseen,

teollisuuteen, palveluihin, kauppaan ja matkailuun. Investointien vauhdittamiseksi on ensiarvoisen tärkeää, että lupamenettelyjä sujuvoitetaan ja lupien ja valitusten käsittelyä nopeutetaan.

MaRa katsoo kuitenkin, että maankäyttöä ja rakentamista koskevat säännökset muodostavat sellaisen kokonaisuuden, mistä tulee säätää samassa laissa. Nyt tehdyn linjauksen mukainen osittaisuudistus ei täytä kokonaisuudelle asetettuja tavoitteita. Kokonaisuuden uudistaminen on mahdollista tehdä osakokonaisuuksina. Mitään erillistä rakentamislakia ei ole tarpeen säätää.

2. Olennaiset tekniset vaatimukset (3 luku)

Asuin-, majoitus- ja työtilat (32 §)

Lakiehdotuksen 32 §:n mukaan asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi.

MaRa esittää, että lakiehdotuksen 32 §:ää tulee muuttaa niin, että majoitustilan ehdottomana edellytyksenä ei ole, että siellä on oltava ikkuna. Majoitustilan valaistus tulee voida järjestää keinotekoisella valaistuksella.

Majoitusliikkeissä vierailevat asiakkaat eivät välttämättä vaadi ikkunattomia huoneita, vaan kysymys on enemmänkin siitä, onko ikkunalla heidän majoittumiselleen olennainen merkitys. Esimerkiksi talviaikaan moni asiakas saapuu huoneeseen pimeään aikaan ja lähtee aamulla pois huoneesta kun ulkona on vielä pimeää. Moni asiakas viettää muutenkin aikaa huoneessa vain nukkuakseen. Näissä tilanteissa ikkunaton huone voi olla houkutteleva etenkin, jos huonevarustelussa on jotain tavanomaisuudesta poikkeavaa. Nykyisellään yleistyy erilaisten visuaalisten elementtien ja tehosteiden käyttäminen huoneen valaistuksessa. Näillä visuaalisilla tehosteilla monet majoitusliikkeet haluavat erottautua muista.

Merkitys valaista majoitushuone suoraan sinne johdettavalla luonnonvalolla eroaa muutenkin esimerkiksi asuinhuoneiston makuuhuoneen valaistuksesta. Majoitushuoneen käyttö on tavallisesti siinä viiptymän osalta hyvin lyhytaikaista ja tilapäistä. Lisäksi majoitusliike on hyvä nähdä asiakaskokemuksen kannalta kokonaisuutena, jossa jokaisella on mahdollisuus halutessaan viettää valoisaa päiväaikaa myös majoitusliikkeen yleisissä tiloissa. Ikkunan merkitys asuin- ja työtiloissa on siten majoitustilaan verrattuna täysin erilainen.

MaRa korostaa, että valinta majoitushuoneesta, jossa on ikkuna tai ei, pitää antaa majoituspalvelua käyttävälle asiakkaalle. Asiakasta voi helposti informoida etukäteen huoneiden varustelutasosta ja näkymästä jo hänen tehdessään varausta, eikä sääntelyllä pidä tehdä näitä valintoja asiakkaan puolesta. **Sen vuoksi lakiehdotuksen mukainen sääntely majoitustilassa olevasta ikkunasta ei ole MaRan näkemyksen mukaan tarpeellinen eikä perusteltu.** Nyt esitetyssä muodossa se näyttäytyy ylisääntelyltä. Tavoitteena pitäisi enemmänkin olla joustavan sääntelyn ja rakentamisen sujuvoittaminen, mitä esimerkiksi tämä säännös ei itsessään majoitustiloja koskevan vaatimuksen osalta toteuta.

Olennaisten teknisten vaatimusten soveltaminen kalustettujen asuntojen vuokraukseen ja Airbnb-toimintaan

Lakiehdotuksen 21 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Saman säännöksen 2 momentin mukaan rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Airbnb:n kaltainen lyhytaikainen ja ammattimainen majoitusliiketoiminta kasvoi ennen koronakriisiä merkittävästi. Monet sijoittajat hankkivat joko useita huoneistoja eri kerrostaloista tai jopa kokonaisen kerrostalon, jossa he harjoittavat täysin ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Koronakriisi leikkasi näidenkin majoituspalvelujen kysyntää mutta kriisin jälkeen ja kysynnän palautuessa ongelmat eivät ole poistuneet. Airbnb:n kaltaista toimintaa on harjoitettu jopa vastoin asemakaavamääräyksiä ja rakennuslupaa.

KHO on viime vuonna antamissaan ratkaisuisissa (KHO 2021:76 ja KHO 2021:77) linjannut kalustettujen huoneistojen toistuvan vuokraamisen lyhytkestoisilla sopimuksilla olevan luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välillä olevaan vuokrasopimukseen sovelletaan, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa.

Näistä ratkaisuista voi tehdä sen johtopäätöksen, että asuinhuoneistossa harjoitettavan toiminnan tulee olla asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaista. Näin esimerkiksi käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoksi määritetyssä huoneistossa ei voi luvallisesti harjoittaa lyhytaikaista majoitustoimintaa ilman, että huoneiston käyttötarkoitusta ei ole muutettu siihen soveltuvaksi.

MaRa pitää välttämättömänä, että ammattimaisella lyhytaikaisella majoitustoiminnalla tulee olla samat säännöt siitä riippumatta, harjoitetaanko toimintaa hotellirakennuksessa vai esimerkiksi asuinkerrostalossa. Sääntelyn pitää luoda tasapuoliset kilpailuolosuhteet. MaRa pitää perusteltuna, että uudessa rakentamislaissa asumista ja majoitusta koskevien olennaisten teknisten vaatimusten tulee koskea myös Airbnb:n kaltaista toimintaa.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry

Veli-Matti Aittoniemi
varatoimitusjohtaja

Sami Hämäläinen
lakimies

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajan palvelualojen elinkeino- ja työmarkkinajärjestö. MaRa edustaa hotelleja, kylpylöitä, viikko-osakeyhtiöitä, leirintäalueita, kongressi- ja tapahtumatoimialan yrityksiä, ravintoloita, catering-yrityksiä, eines- ja valmistuskeittiöitä, kahviloita, pubeja, yökerhoja, liikenneasemia, huvi-, teema- ja elämyspuistoja, keilahalleja, festivaaleja ja konserttitapahtumia, ohjelmapalveluyrityksiä, luontomatkailuyrityksiä, hiihtokeskuksia sekä matkailun markkinointi- ja välityspalveluita tarjoavia yrityksiä. MaRassa on 3 100 jäsentä, joilla on 7 700 toimipaikkaa. MaRan jäsenyritykset työllistävät noin 70 000 henkilöä.