

26.10.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022 vp)

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen uudeksi rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä ”MaRa”) kiittää kutsusta tulla ympäristövaliokuntaan kuultavaksi ja toteaa asiassa seuraavaa:

1. Majoitustilan valaistus tulee voida toteuttaa keinotekoisella valaistuksella

Uudesta rakentamislainsäädännön annetun lakiehdotuksen 40 §:n 2 momentin mukaan majoitustilassa tulee olla ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Lakiehdotus ei muuta nykytilaa.

Ikkunattomien majoitushuoneiden kysyntä kasvaa. 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 esimerkiksi asuinhuoneiston makuuhuoneen valaistuksesta. Majoitushuoneen käyttö on tavallisesti siinä viipymän osalta 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 esimerkiksi asuintiloissa 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 ehdoton vaatimus majoitustilassa olevasta ikkunasta ei ole tarpeellinen eikä perusteltu. Nyt esitetyssä muodossa se näyttäytyy kaiken lisäksi ylisääntelyltä. Tavoitteena pitäisi enemmänkin

olla joustavan sääntelyn ja rakentamisen sujuvoittaminen, mitä esimerkiksi tämä säännös ei itsessään majoitustiloja koskevan vaatimuksen osalta toteuta.

MaRa esittää, että lakiehdotuksen 40 §:n 2 momenttia tulee muuttaa niin, että majoitustilan ehdottomana edellytyksenä ei ole, että siellä on oltava ikkuna. Majoitustilan valaistus tulee voida toteuttaa keinotekoisella valaistuksella.

2. Rakennusten olennaisia teknisiä vaatimuksia tulee soveltaa kalustettujen asuntojen vuokraukseen ja Airbnb-toimintaan

Lakiehdotuksen 29 §: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 ratkaisuissa (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.

KHO:n antamista ratkaisuista voi helposti tehdä johtopäätöksen, että asuinhuoneistossa harjoitettavan toiminnan tulee olla asemakaavamääräysten ja rakennuslupan 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 rakennusten olennaisen teknisten vaatimusten tulee koskea myös kalustettujen asuntojen vuokrausta ja Airbnb:n kaltaista toimintaa.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry



Sami Hämäläinen
lakimies, varatuomari

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.