



LAUSUNTO
5.6.2024

ASiantuntijalausunto ympäristöministeriölle rakentamislaista sekä asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista

Asia: VN/17257/2023 Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Lausunnon antaja: Finnish Lapland Tourist Board ry / Lapin Matkailuelinkeinon Liitto (LME)

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä rakentamislain 40 a § ja luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista. Lapin Matkailuelinkeinon Liitto on Lapin matkailuyritysten yhdistys ja keskittyy lausunnossaan erityisesti esityksen vaikutuksiin matkailualalle.

Asumisen ja majoitustoiminnan määrittely

Esitys selkeyttää asumisen ja majoitustoiminnan käsitteitä, mikä on erityisen tärkeää nykyisessä muuttuneessa toimintaympäristössä. Lyhyt vuokrauksen voimakas kasvu on tuonut mukanaan lieveilmiöitä, jotka haittaavat paikallisten asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja asumisturvallisuutta, nostavat asuntojen vuokratasoa sekä vääristävät majoituspalveluiden kilpailua. Haittavaikutuksena myös matkailun sosiaalinen hyväksyttävyyden on heikentynyt alueilla, joissa lyhyt vuokraus on runsasta ja ammattimaista. Tästä esimerkkinä kotimaassa Rovaniemi, ulkomailla Malaga, Mallorca ja Kanarian saaret, jossa majoitustoiminta on levinnyt asuinalueille ja asuntoihin vaikeuttaen paikallisten elämää ja lisännyt matkailun vastustusta. Erityisesti haasteita on ilmennyt ammattimaisen, jatkuvan lyhyt vuokrauksen osalta. Tämän vuoksi selkeät pelisäännöt ovat välttämättömiä.

Esityksen mukaan asumista on vähintään neljän viikon oleskelu. Lyhyemmät oleskelut ovat majoittumista, jos vuokranantaja ei ole asunnossa kirjoilla. Neljä viikkoa on sopiva aika, joka erottaa majoittamisen ja asumisen. Tämä ajanjakso tarjoaa selkeän rajan, joka helpottaa erottamaan majoitustoiminnan asumisesta ja satunnaisen oman asunnon lyhyt vuokraamisen ammattimaisesta majoittamisesta.

Majoitusyrityksillä oltava yhdenvertaiset toimintaedellytykset

On tärkeää, että ammattimainen majoitustoiminta rinnastetaan muiden majoitusyritysten, kuten hotellien, toimintaan. Näin tulee varmistaa, että kaikki toimijat noudattavat samoja sääntöjä ja vaatimuksia, mikä puolestaan luo oikeudenmukaiset kilpailuolosuhteet ja edistää majoitustoiminnan sijoittumista sitä varten kaavoitetuille alueille. Lainsäädännön tulee taata selkeät ja yhdenmukaiset toimintaedellytykset kaikille majoitusyrityksille.

Sääntelyn oltava yhdenmukaista koko maassa

Lainsäädännön ja toimintaympäristön tulee olla yhdenmukainen ja ennakoitava koko maassa. Esityksen mukaan majoitustoiminta on sallittua asumiseen kaavoitetullakin alueella, ellei kunta sitä

**Finnish Lapland Tourist Board ry/
Lapin Matkailuelinkeinon Liitto**

Valtatie 82 A 4
99100 Kittilä
www.lme.fi



rakennusjärjestyksessään erikseen kiellä. Tämä voi johtaa siihen, että majoitustoiminta on aluksi sallittua kaikkialla, kunnes kunnat ehtivät päivittää rakennusjärjestyksensä.

Eryteisesti kunnissa, joissa on paljon ammattimaista lyhyt vuokrausta, tarve sääntelylle on suurin. Kuitenkin juuri näissä kunnissa sääntelyn toteuttaminen voi olla haastavinta erilaisten intressien vuoksi. Siksi kunnat ovat nimenomaan toivoneet laista selkänöjaa asiassa.

Kunnissa, joissa ammattimaista lyhyt vuokrausta ei vielä ole merkittävästi, ongelmiin todennäköisesti tultaisiin reagoimaan vasta kun niitä on jo ilmennyt, jolloin niiden korjaaminen on jo huomattavasti hankalampaa. Juuri näissä kunnissa lain tulisi ennaltaehkäistä ongelmia.

Näemme myös riskinä, että kunnat muuttavat rakennusjärjestyksiään, kun poliittiset päättäjät vaihtuvat valtuustokausittain. Tämä tekee toimintaympäristön ennakoitavuudesta lähes mahdotonta, joka vaikeuttaa hotellien ja muun majoitusliiketoiminnan kehittämistä ja jarruttaa investointeja. Pidämme tärkeänä, että sääntelyä ei jätetä jokaisen kunnan erikseen ratkaistavaksi, vaan lakiesityksen määrittelemä majoitustoiminta asumiseen kaavoitetuilla alueilla kielletään koko maassa. Kunnat ohjaavat asumista ja majoitustoimintaa kaavoituksen kautta.

Johtopäätökset

Hallituksen esitys rakentamislain 40 a § ja luonnoksesta asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista on hyvin ajankohtainen lyhyt vuokraustoiminnan kasvaessa hallitsemattomasti. Esitys tuo selkeyttä määritelmään, mikä on asumista ja mikä majoittumista. Se ei kuitenkaan yksiselitteisesti määrittele onko ammattimainen lyhyt vuokraus sallittua asumiseen kaavoitetulla alueella vaan jättää vastuun tästä kunnille. Erytisen huolestuttavaa on se, että jos kunta ei rakennusjärjestyksessään kiellä ammattimaista asuntojen lyhyt vuokrausta, olisi se sallittua.

Lainsäädännön tulee koskea koko maata yhtenäisesti, jotta vältytään kuntakohtaisilta eroavaisuuksilta ja varmistetaan yhdenmukainen toiminta. Lapin matkailuelinkeinon liitto pitää tärkeänä, että ammattimainen majoitustoiminta rinnastetaan hotellitoimintaan, jolloin vaatimukset ovat samat ja kilpailu reilua. Korostamme tarvetta selkeälle, johdonmukaiselle, pysyvälle ja koko maan kattavalle sääntelylle asumisen ja majoitustoiminnan osalta.

Kunnioittavasti,

Lapin Matkailuelinkeinon Liitto

Finnish Lapland Tourist Board ry (Lapin Matkailuelinkeinon Liitto ("LME")) on Lapin matkailuyrittäjien yhdistys, jonka tavoitteena on valvoa matkailualalla toimivien yrittäjien yleisiä ja yhteisiä etuja, edistää jäsentensä välistä yhteistoimintaa, parantaa alan yleisiä toimintaedellytyksiä ja nostaa matkailualan arvostusta. Matkailuala työllistää Lapissa n. 8.000-10.000 htv ja vuotuinen suora liikevaihto on 1,1 mrd euroa.

Finnish Lapland Tourist Board ry/

Lapin Matkailuelinkeinon Liitto

Valtatie 82 A 4

99100 Kittilä

www.lme.fi