

Johanna Ojala-Niemelä sd ym.

Kirjallinen kysymys asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä

Eduskunnan puhemiehelle

Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tavoitteena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Asuntojen lyhytvuokraustoiminta on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi. Omalta osaltaan se on ollut mahdollistamassa muun muassa Lapin matkailun nopeaa kasvua. Lyhytvuokraustoiminnalla on ollut myönteisiä taloudellisia vaikutuksia laajalle joukolle omia kotejaan tai omistamiaan asuntoja vuokraaville sekä matkailun ohjelma- ja oheispalveluja tarjoaville.

Myönteisten vaikutusten ohella toiminnalla on havaittu myös systemaattisia kielteisiä vaikutuksia muun muassa asunto-osakeyhtiöistä kodin hankkineiden ihmisten sekä perinteistä majoitusliiketoimintaa harjoittavien toimijoiden kannalta. Asuntojen vuokraamisesta matkailijoille on tullut keskeinen osa nykyaikaista majoitustarjontaa, eikä ongelmia voi ratkaista kokonaan kieltämällä lyhytvuokraustoimintaa vaan luomalla reilut ja oikeudenmukaiset pelisäännöt, joilla havaittuihin ongelmiin voidaan vaikuttavasti puuttua.

Asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa ohjaavalla lainsäädännöllä tulee olemaan merkittävät vaikutukset asukkaiden omaisuudensuojaan, kotirauhaan, asumisviihtyvyyteen ja asumista koskeviin valintoihin siinä missä myös matkailuelinkeinon kestävä kasvun edellytyksiin.

Matkailuelinkeinon kasvun sosiaalisen kestävyuden kannalta on tärkeää tarkastella lakiuudistusta sekä niiden asukkaiden näkökulmasta, jotka ovat osakkaita ja asuvat asunto-osakeyhtiöissä, joissa harjoitetaan lyhytvuokrausta ja majoitusliiketoimintaa, että niiden majoituselinkeinoimijoiden kannalta, jotka harjoittavat perinteistä majoitusliiketoimintaa. On selvää, että hotellinomainen majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiöissä aiheuttaa monenlaisia ongelmia ja kilpailuvääristymiä, joihin puuttumiseen lainsäädännön tulee tarjota taloyhtiöille, kunnille ja muille vieranomaisille riittävät työkalut.

Asunnoissa tapahtuvalla majoitustoiminnalla on ilmeinen työllistävä vaikutus, mutta samalla myös laaja-alaisia ja usein ei-toivottuja asuntopoliittisia vaikutuksia. Ilmiön merkitys onkin otettava huomioon asuntopoliittikkaa suunniteltaessa. Siksi on tärkeää tarkastella lakiuudistusta

Kirjallinen kysymys KK 20/2024 vp

myös niiden asukkaiden näkökulmasta, jotka ovat osakkaita ja asuvat asunto-osakeyhtiöissä, joissa harjoitetaan lyhytvuokrausta ja majoitusliiketoimintaa.

Asuinhuoneistoissa tapahtuvasta majoitusliiketoiminnasta ja lyhytvuokrauksesta puhutaan usein toistensa synonyymeina. Se tarkoittaa, että lyhytvuokrauksen nimellä asumiskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja tarjotaan keskeytyksettä lyhytkestoiseen (tyypillisesti 1—7 päivää) majoitustarjoitukseen. Hotellinomainen majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiöissä aiheuttaa monenlaisia ongelmia:

Asukkaat ovat menettäneet luottamuksensuojajansa, kun he ovat ostaneet asunto-osakeyhtiöstä asunnon kodikseen ja havaitsevatkin asuvansa keskellä majoitusliiketoimintaa. Majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiössä heikentää kotirauhaa. Levottomuus, meteli ja epäsiisteys lisääntyvät.

Asukosasukkaat ovat huolissaan omaisuudensuojastaan. Majoitus asuinkiinteistössä vaikuttaa etenkin perheasuntojen haluttavuuteen ja arvoon. Asukosasukkaat kokevat, että majoittajaosukkaat käyttävät asunto-osakeyhtiön yhteisiä resursseja hyväkseen liiketoiminnassaan. Majoitusliiketoiminta kasvattaa jätehuollon, siivouksen, huollon ja yhteisen omaisuuden rikkoontumisen kustannuksia. Majoitusliiketoiminta kasvattaa yhtiön turvallisuusriskejä.

Asunto-osakettaan kotinaan käyttävät osukkaat kokevat, ettei heillä ole edunvalvojaa tai tahoa, joka tukisi asunto-osakeyhtiötä tilanteissa, joissa majoitustoimintaan yritetään puuttua.

Vaikka kirjallisessa kysymyksessä keskeinen näkökulma on hotellinomaisen majoitustoiminnan keskellä asuvien asukkaiden asema, esitämme huolen myös hotelliyrittäjien ja majoitusliiketoimintaa asuinhuoneistoissa harjoittavien toimijoiden tasapuolisesta kohtelusta. Asunnoissa tapahtuvalla majoitustoiminnalla on myös laaja-alaisia vaikutuksia asuntopulaan ja työvoiman saataavuuteen. Yksi vaihtoehto voisi olla myös lyhytvuokrauksen saattaminen rekisteröitäväksi toiminnaksi kuten lähes kaikissa Euroopan maissa on tehty. Rekisteröinnillä osaltaan torjutaan harmaata taloutta ja parannetaan lyhytvuokrauskohteessa majoittuvien turvallisuutta.

Matkailun sosiaalinen kestävyys edellyttää paikallisen väestön hyväksyntää. Siksi toivomme, että paikallisten asukkaiden näkökulma tulee kuulluksi lainvalmistelussa.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitämme asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Millä aikataululla hallitusohjelmassa sovittu asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämistyö on etenemässä ja milloin hallituksen esitys on tarkoitus tuoda eduskuntaan,

miten lainsäädäntöuudistuksessa on tarkoitus määritellä asuinhuoneistoissa tapahtuva lyhytvuokraus ja majoitusliiketoiminta ja erottaa ne toisistaan,

Kirjallinen kysymys KK 20/2024 vp

miten lainsäädäntöuudistuksessa turvataan niiden asunto-osakeyhtiön osakkaiden asema ja oikeudet, jotka eivät harjoita omistamassaan asuinhuoneistossa lyhytvuokrausta tai majoitusliiketoimintaa,

miten asunto-osakeyhtiölaissa on tarkoitus turvata, ettei yksi osakas voi estää yhtiötä kieltämästä lyhytvuokrausta,

miten lakiuudistuksessa huolehditaan matkailun sosiaalisesta kestävydestä siten, ettei sääntelemätön asuinhuoneistojen käyttö majoitusliiketoimintaan heikennä matkailuelinkeinon kohdistuvaa kansalaisten hyväksyntää ja

miten turvataan, ettei lyhytvuokraukseen ja majoitusliiketoimintaan liity harmaata taloutta?

Helsingissä 12.2.2024

Johanna Ojala-Niemelä sd
Markus Lohi kesk