

Asia: VN/17257/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Ympäristöministeriö

Aleksanterinkatu 7, Helsinki

PL 35, 00023 Valtioneuvosto

kirjaamo.ym@gov.fi

Lausunto 6.6.2024

Comodo Asunnot Oy:n lausunto hallituksen

esityksestä rakentamislain 40a §:stä (lausuntopyyntö:

VN/17257/2023)

Comodo Asunnot Oy haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:sta.

On hienoa, että lyhytvuokrausta on pyritty selkeyttämään määrittelemällä asuminen lain tasolla. Kuitenkin, uskomme, että esittämämme määritelmä ei yksin riitä ratkaisemaan näin monimutkaista ilmiötä. Huolimatta käsitteiden tarkentamisesta, kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus ei täysin sovi asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan sijoittuu näiden väliin. Arvioimme, että tämä esitys hankaloittaisi merkittävästi alamme toimintaa ja vähentäisi kalustettujen asuntojen tarjontaa, koska suurin osa nykyisestä lyhytvuokrauksesta tapahtuu asuinhuoneistoissa. Yksikin alle neljän viikon

mittainen vuokrasuhde johtaisi toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi, jolloin toiminta katsottaisiin asemakaavan vastaiseksi. Toiminnan luonne ja vaikutukset ovat kuitenkin yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa. Jos asumisen määritelmä pysyy esitetyn kaltaisena, se tulisi selkeyttää siten, että yli neljän viikon vuokrasuhde katsotaan aina asumiseksi ilman poikkeuksia.

Näkemyksemme mukaan asumisen ja majoituksen välisen tiukan rajanvedon ja siitä aiheutuvien hallinnollisten ongelmien välttämiseksi olisi hyödyllistä lisätä rakentamislain 40 a§ määritelmiin lyhytvuokrauksen määritelmä. Ehdotamme, että lyhytvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 3 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja sen tulisi rinnastua asumiseen, sillä lyhytvuokraus vastaa toiminnaltaan ja tarkoitukseltaan asumista. Koska hotellien keskiviipymät ovat keskimäärin n. 2 vuorokautta, lyhytvuokrauksen alarajan määrittäminen ei vaaranna kilpailuneutraliteettia. Lyhytaikaisuus määrittäytyy näin ollen aidosti asumisen ja majoituksen välimuodoksi. Tuleva EU-asetus, joka koskee lyhytaikaisten vuokramajoituspalvelujen tietojen keruuta ja jakamista, mahdollistaa lyhytvuokrauksen aikarajojen kansallisen valvonnan.

Kalustettujen asuntojen saatavuuden merkittävä vähentyminen vaikeuttaisi kansainvälisiä investointeja ja heikentäisi työvoiman sisäistä liikkuvuutta Suomessa. Tämä ei vaikuttaisi ainoastaan toimialaamme, vaan lyhytvuokrauksen tulkitseminen majoitukseksi toisi mukanaan laajoja ja merkittäviä kerrannaisvaikutuksia niin aluetaloudellisesti kuin valtakunnallisesti. Kalustettuja asuntoja vuokrataan sekä yksityisille että B2B-markkinoilla monenlaisiin tarpeisiin ja eri pituisiksi jaksoiksi, sekä erilaisilla joustavilla sopimuksilla. Kalustettuja asuntoja tarvitaan B2B puolella mm. työkomennusten, Suomeen kansainvälisesti rekrytoitujen asiantuntijoiden kotouttamisprosessia varten, ulkomaisten investointien ja projektien tarpeisiin sekä vakuutusyhtiöiden tarjoamien sijaisasuntojen kysyntään. Näiden lisäksi yksityishenkilöillä on kysyntää kalustetuille asunnoille muuttuvissa elämäntilanteissa, kuten omassa kodissa tapahtuvien remonttien ajaksi, ulkomaalaisten Suomen vierailujen, avioerojen ja esimerkiksi toisella paikkakunnalla tapahtuvien syöpä- tai muiden hoitajaksojen aikana.

Lakiehdotuksen myötä kalustettujen asuntojen tarjonta vähenisi lähes olemattomiin, jolloin yritykset ja kuluttajat joutuisivat turvautumaan satunnaisiin Airbnb-vuokraajiin. Tämä voisi aiheuttaa suurta epävarmuutta ja hankaluuksia niille, jotka tarvitsevat luotettavaa ja joustavaa asumisratkaisua esimerkiksi työkomennusten tai perhetilanteen muuttuessa. Näiden kaltaisten esimerkkien valossa on tärkeää pohtia lakiehdotuksen vaikutuksia syvällisesti kaikkien osapuolten kannalta.

Työvoiman heikko liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua, ja tilanne pahenisi entisestään lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa. Keskuskauppakamarin jäsenyrityksistä jopa 13,4 % nimeää työvoiman heikon liikkuvuuden yhdeksi suurimmista rekrytointihaasteista.

Joustavan kalustettujen asuntojen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa kaikki Suomeen kaavailut ulkomaiset investoinnit. Ulkomaalaiset työntekijät, jotka tulevat rakentamaan näitä investointeja, tarvitsevat nopeasti ja luotettavasti kodinomaiset asumisolot, mikä on yksi keskeinen kriteeri investointipäätöksiä tehtäessä. Näillä investoinneilla on valtava taloudellinen merkitys niin alueellisesti kuin koko Suomelle.

Yksityishenkilöiden Airbnb-vuokraus ei riitä vastaamaan tähän kysyntään, eivätkä kansainväliset suuryritykset operoi tämän tason toimijoiden kanssa. Kansainväliset yritykset vaativat luotettavuutta, joustavuutta ja järjestelmällisyyttä, mitä Airbnb-tarjoajat eivät pysty täyttämään. Hotelliasuminenkaan ei ole ratkaisu, sillä hotellissa ei voi olla kirjoilla eikä tilata postia; lisäksi ruoanlaitto ja pyykinpesu ovat hankalia. Kirjoilla olo on välttämätöntä muun muassa suomalaisen puhelinliittymän ja pankkitilin avaamiselle sekä perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltoratkaisuille.

Lyhytvuokrauksesta aiheutuvia häiriöitä tulisi käsitellä siellä, missä ne syntyvät – eli asunto-osakeyhtiöissä – eikä tehdä kuntakohtaisia päätöksiä. Hallituksen esitysluonnos antaa kunnille merkittävän päätösvalan sallia tai kieltää lyhytvuokraus alueellisesti, mutta tällainen päätösvalta voi johtaa merkittäviin negatiivisiin vaikutuksiin sekä toimialallemme että aluetaloudelle ja alueen elinvoimaisuudelle.

On tärkeää puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin, mutta kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu. Asumisratkaisujen vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Toimialamme tarvitsee valtakunnallisesti ennakoitavaa sääntelyä, joten kunnille tulisi säätää selkeät puitteet lyhytvuokrauksen hallintaan.

Ammattimaisesti lyhytvuokrausta tarjoaville toimijoille on elintärkeää estää häiriöiden syntyminen asuinhuoneistoissa. Comodo Asunnot Oy kuuluu Kalustettujen asuntojen toimijoiden yhdistykseen, joka on laatinut eettiset ohjeet, sitouttaen jokaisen jäsenyrityksen edistämään hyviä ja kunnioitettavia asumisen periaatteita.

Helsingissä 6.6.2024

Johanna Latvala

Comodo Asunnot Oy

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

-

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

-

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

-

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Latvala Johanna
Comodo Asunnot Oy