

Asia: VN/17257/2023

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

### Rakentamislaki 40 a §

#### **Lausunnonantajan lausunto**

Lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain 40a §:stä (lausuntopyyntö: VN/17257/2023)

Kiitämme mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:stä.

Hienoa, että lyhytvuokrausta on pyritty selkeyttämään määrittelemällä lain tasolla asuminen. Valitettavasti emme koe, että yksin hahmottelemallanne määritelmällä kyettäisiin ratkaisemaan näin moniulotteista ilmiötä. Huomautamme, että vaikka käsitteitä nyt määritellään tarkemmin, kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus ei edelleenkään sovi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaa näiden kategorioiden väliin.

Lyhytaikaisten vuokra-asuntojen markkina vastaa joustavan asumismuodon kysyntään, jossa tarvitaan ratkaisu hotellimajoituksen ja tavanomaisten vuokra-asuntojen väliltä. Lyhytvuokrauksen kysyntä muodostaa selkeästi oman markkinansa, joka eroaa hotellimajoituksesta, matkailun yhteydessä tapahtuvasta airbnb-vuokrauksesta sekä pitkäaikaisemmasta vuokra-asumisesta.

Esitys johtaa ammattimaisesti vuokrattujen kalustettujen asuntojen tarjonnan romahtamiseen, joka tarkoittaisi kansainvälisten investointien vaikeutumista ja työvoiman maan sisäisen liikkuvuuden heikentymistä. Myöskään suurien tapahtumien aiheuttamiin kysyntäpiikkeihin reagoiminen ei olisi mahdollista. Tapahtumat luovat valtavia yöpymispaikkojen kysynnän piikkejä, jotka eivät niiden pistemäisyyden takia mahdollista uusia hotelli-investointeja.

Kalustettuja asuntoja vuokrataan B2B-markkinoilla eri pituisilla sopimuksilla pääasiassa työkomennusten, (ulkomaisten) investointien ja remonttien aikaansaamiin tarpeisiin sekä vakuutusyhtiöiden tarjoamina sijaisasuntoina. Näiden lisäksi kysyntää täydentää yksityishenkilöiden tarpeet muuttuvissa elämäntilanteissa (avioerot ja hoitajaksot). Hotelliasuminen ei tarjoa tähän ratkaisua, koska hotellissa ei voi olla kirjoilla eikä tilata postia; käytännössä myös ruoanlaitto sekä pyykinpesu normaaleina asumisen elementteinä ovat hankalia. Pitkäaikaiset vuokra-asunnot eivät taas tule kysymykseen joustamattomien määräaikaisuus- ja irtisanomisehtojen vuoksi. Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden airbnb-vuokraus ei riitä vastaamaan tähän kysyntään.

Hallituksen esitysluonnos antaisi kunnille merkittävän päätösvallan sallia tai kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti. Lyhyt vuokrauksen yhteiskunnalliset vaikutukset ovat merkittävät ei vain alan toimijoille, vaan myös aluetaloudelle ja -elinvoimalle. Näemme hyvin epätodennäköisenä, että kuntakohtaisella päätöksellä voidaan huomioida tilanteen moniulotteisuus ja varmistaa, että kun taloyhtiöiden häiriöihin puututaan, ei samalla estetä työperäistä liikkuvuutta ja elinvoimaa aluetaloudelle. Toimiala sekä sen asiakasyritykset tarvitsevat toimintaansa valtakunnallista ennakoitavuutta, ja siksi kunnille ei pidä antaa päätösvaltaa kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti.

Mielestämme häiriöihin tulee puuttua lähtökohtaisesti paikallisesti taloyhtiöissä. Työkaluja puuttumiseen on mahdollista kirjata avattuun asunto-osakeyhtiölakiin, jota parhaillaan valmistellaan oikeusministeriössä.

Toimin autovuokraamon toimitusjohtajana ja eri yhtiön kautta sijoittajana mm lyhytaikaisen vuokrauksen liiketoiminnassa. Näen vahvasti, että esimerkiksi Rovaniemellä matkailu tulee merkittävästi laskemaan mikäli majoituskapasiteettiä on vieläkin rajallisemmin tarjolla. Mikäli ei ole majoituskapasiteettiä, lentokoneita ei saada täyteen ja esimerkiksi autoja ei vuokrata aiemmalla kapasiteetillä, ravintoloihin ym ei ole aiemman tason kysyntää ja seurauksena on merkittävä paikallisen asuntokannan arvon alenema ja suurempi työttömyyden määrä. En pidä taloudellisesti millään tasolla perusteltuna, että lyhytaikaisen majoituksen kapasiteettiä millään muodolla vähennetään.

Oulu 6.6.2024

Tero Sirniö

Toimitusjohtaja useassa matkailun mahdollistavassa yhtiössä

## 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**

-

Sirniö Tero  
Kahvea Oy

