

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Esitetty luonnos rakentamislain 40 a §:tä on ongelmallinen sekä paikallisten viranomaisten, alan toimijoiden että Suomen valtion taloudellisen kehityksen kannalta muun muassa seuraavista syistä:

1. Esitetty luonnos johtaa tilanteeseen, jossa yhdenkin yön lyhytaikainen vuokraaminen muuttaisi asuinkäyttöön tarkoitetun tilan vuokraustoiminnan majoitustoiminnaksi. Tarkastelun tulisi tämän sijaan olla kokonaisuudessa ja tosiasiallisissa vaikutuksissa.
2. Esitetyn luonnoksen mukaan muita kuin omassa asumiskäytössä olevia asuinhuoneistoja saisi vuokrata enää yli 4 viikon sopimuksilla tai alle 4 viikon sopimuksilla, mikäli kyseessä on tilapäinen asuminen toisaalla työkeikan tai putkiremontin vuoksi. Tämä supistaa merkittävästi lyhytvuokrauksen tarjontaa tekemällä vuokrauksen ehdoista kuluttajille kohtuuttomat. Joustava asuminen on tarpeen myös mm. avioeron ja hoitajaksojen aikana. Asuntoa vuokratessa ei aina tiedä, miten pitkäaikaiseksi asunnon tarve muodostuu. Tätä tarvetta varten on muodostunut kokonainen toimiala, jossa yksityiset henkilöt sekä yritykset vuokraavat useampaa kuin yhtä asuntoa sekä alle 30 vuorokauden että yli 30 vuorokauden ajanjaksoille. Tämä toimiala kuolisi kokonaan pois esitetyn luonnoksen astuessa voimaan sellaisenaan.

Edellä mainitun seurauksena maan sisäinen liikkuvuus heikentyisi entisestään lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa. Työvoiman heikko maan sisäinen liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua. Tilanne pahenee entisestään, mikäli kalustettujen asuntojen vuokraamisen toimialaa ei huomioida nykyistä paremmin lainvalmistelussa. Mikäli lainsäädännössä mahdollisesta lyhytaikainen kalustettujen asuntojen vuokraaminen etenkin ammattimaisesti, niin paranee työvoiman liikkumiselle elintärkeä joustavan kodinomaisen asumisen saatavuus sekä sitä kautta edellytykset työvoiman liikkuvuudelle. Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden

airbnb-vuokraus ei mitenkään riitä vastaamaan kysyntään. Lisäksi tarvitaan ammattimaisten toimijoiden palveluja, sillä ammattimaiset toimijat pystyvät tarjoamaan asuntoja varmemmin ja joustavammin, ja juuri kun sille on tarve.

3. Kuntien määräämät lyhytaikaisuokrauksen kiellot heikentävät alueellista elinvoimaa investointien myöhästyessä tai peruuntuessa sekä tapahtumien yhteydessä puuttuvan yöpymiskapasiteetin yhteydessä. Joustavat ammattimaisten toimijoiden järjestämät asumisratkaisut ovat keskiössä muun muassa suurinvestoinneissa, suur tapahtumien aikaisissa majoituksissa sekä työperäisen maahanmuuton mahdollistamisessa (työperäiset maahanmuuttajat tarvitsevat asunnon vuokrattavaksi, jotta he voivat siirtää kirjat asuntoon. Hotelliin kirjoja ei voi siirtää).

4. Päätöksenteon siirtäminen kunnille asettaa yritykset alueellisesti eriarvoiseen asemaan. Lisäksi se tekee liiketoimintaympäristöstä hankalasti ennakoitavan, mikä heikentää tehtäviä investointeja entisestään.

Rakentamislain 40 a § annettua luonnosta parempi luonnos olisi esimerkiksi seuraava:

"Asuminen tarkoittaa ensisijaisesti jatkuvaa asumista. Asumisena pidetään myös asuinhuoneiston vuokraamista asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla vuokrasopimuksilla, riippumatta sopimusten kestosta, tilanteissa joissa asumisesta ei aiheudu normaalista asumisesta merkittävästi sekä olennaisesti poikkeavia todistettavia vaikutuksia ympäristölle, naapureille tai muille asianomaisille. Lisäksi asumisena pidetään omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista muilla kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla vuokrasopimuksilla.

Majoittuminen tarkoittaa sellaista kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, jonka ei voida katsoa sisältyvän edellä mainittuun asumisen määritelmään."

Näin asumisen ja majoittumisen ero määrittelemällä mahdollistetaan kalustettujen asuntojen ammattimainen ja ei-ammattimainen vuokraaminen jatkossa sekä tätä kautta muun muassa työvoiman vapaa liikkuvuus, joustavat asumisratkaisut, väistöasuminen sekä muut Suomen talouskasvulle tärkeät ilmiöt ja niiden kehitys. Ehdotuksessa mainittu klausuuli tosiasiallisista merkittävistä vaikutuksista jättää kuitenkin mahdollisuuden puuttua MRL mukaisesti sellaiseen vuokraustoimintaan, josta aiheutuu tosiasiallista haittaa muun muassa naapureille tai esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä taloyhtiölle. Näin laki toteuttaisi hallitusohjelman mukaista tavoitetta tarjota työkaluja ja selkeyttä ns. "ongelmatilanteisiin"

puuttumiselle ilman että sillä olisi haitallisia vaikutuksia Suomen talouteen sekä kuluttajien palveluvalikoimaan.

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

-

Välimäki Tuomas
2ndhomes Tampere Oy - Tuomas Välimäki