



**Palvelualojen  
ammattiliitto**  
*Servicefacket*

Lausunto

06.06.2024

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

**Lausunnonantajan lausunto**

-

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**

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavan rakentamislakia niin, että rakentamislakiin (751/2023) lisättäisiin 40 a §, jossa säädettäisiin, miten asuminen, majoittuminen ja lyhytvuokraus tulkitaan.

Hallituksen esityksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokraukseen liittyvä sääntely ilmiön yleistyttyä voimakkaasti. Kunnille halutaan antaa työkalu tehdä paikallisiin olosuhteisiin sopiva ratkaisu joko sallia tai rajoittaa ammattimaista lyhytvuokrausta, sillä majoitusalan, lyhytvuokrauksen ja asuntomarkkinan tilanteet ovat erilaisia eri puolilla maata. Esityksellä halutaan sallia yli neljä viikkoa kestävä oleskelu sekä oman asunnon lyhytaikainen vuokraus.

Palvelualojen ammattiliitto PAM ymmärtää digitaalisen alustatalouden yksilölle (sekä majoituksen tarjoajalle että asiakkaalle) tuomat mahdollisuudet majoitustoiminnassa. Myös ekologisesta näkökulmasta kiinteistöjen tehokas käyttö niiden tyhjänä pitämisen sijaan on toivottavaa. Hallituksen esitys lähtee oletuksesta, että lyhytvuokraustoiminta edistää työvoiman liikkumista. Asia ei automaattisesti ole näin, sillä lyhytvuokraustoiminnan vaikutus voi olla myös asuntojen yleistä vuokratasoa korottava. Liian korkea asumisen hinta on este paitsi pysyvälle työn vuoksi muuttamiselle, myös esimerkiksi lyhytaikaisemmalle kausityövoimalle.

Nykyhetken haasteet ovat syntyneet siksi, että lyhytvuokraustoiminnan sääntely on laahannut jäljessä, mikä on luonut otolliset olosuhteet epätietoisuudelle ja jopa tahallisille väärinkäytöksille. On hyvä asia, että hallituksen esitys pyrkii määrittämään tarkemmin, milloin ja kuinka pitkiä aikoja asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistoa voi käyttää majoitustoimintaan. Samoin on positiivista, että kunnille annetaan välineet säädellä lyhytvuokraustoimintaa.

Hallituksen esityksessä asunnon lyhytvuokraus sallitaan vapaasti, jos asunnon omistaja itse asuu asunnossa, jolloin kyse olisi majoitustoiminnasta. Oletus lienee, että lyhytvuokraus jää näissä puitteissa vähäiseksi. Tämä voi pitää paikkaansa, mutta asiaa on tärkeää jatkossa seurata.

Kuinka yleistä on esimerkiksi se, että asunnon muodollinen omistaja asuu tosiasiallisesti toisessa (esim. kumppanin) asunnossa ja voi samaan aikaan vapaasti lyhytvuokrata omaa asuntoaan?

Esityksen mukaan alle neljän viikkoa kestävä vuokraus asunnossa, jossa ei itse asu, laskettaisiin majoitustoiminnaksi. Tätä pidempi aika tulkittaisiin asumiseksi. PAMin näkemyksen mukaan asujan oikeuksista on syytä huolehtia kaikissa tilanteissa. On myös syytä pyrkiä huolehtimaan, että asumisen hintataso ei pääse karkaamaan käsistä myöskään lyhytaikaisessa asumisessa. PAM katsoo, että neljä viikkoa on sopiva raja erottamaan majoitustoimintaa ja asumista. Raja ei mahdollista vuokranantajalle mahdollisuutta vältellä majoitustoimintaan liittyviä velvoitteita, mutta tarjoaa pidemmissä vuokrasuhteissa asukkaalle asumiseen liittyvän paremman oikeudellisen suojan.

PAM kannattaa hallituksen esityksessä mainittuja keinoja puuttua lyhytvuokraukseen kunnan rakennusjärjestyksellä. Esityksessä on kuitenkin syytä selkeyttää sitä, miten tai millaisilla kirjauksilla rakennusjärjestyksen avulla käytännössä kyetään puuttumaan lyhytvuokraustoimintaan. Ensisijaiset keinot puuttua rakennusten käyttötarkoitukseen löytyvät kaavoitus- ja rakennuslupakäytännöistä.

Hallituksen esitys sisältää vain hyvin kapean vaikutustenarvioinnin. Esitys mahdollistaa kattavan lyhytvuokraustoiminnan, joten sen vaikutusta perinteiseen majoitustoimintaan (esim. hotellit) on syytä arvioida vielä tarkemmin. Myös lyhytvuokraustoiminnan vaikutusta yleiseen asuntojen vuokratason on syytä tutkia ja arvioida enemmän. Tällä hetkellä käsitys on, että lyhytvuokraustoiminta vaikuttaa asuntojen vuokratasoihin korottavasti. Tämä voi olla merkittävä este sekä työvoiman liikkuvuudelle pysyvän työn perässä että kausityövoiman saatavuudelle.

Helsingissä, 6.6.2024

Palvelualojen ammattiliitto PAM ry

Annika Rönni-Sällinen

puheenjohtaja

Mikko Laakkonen

koulutus- ja elinkeinopoliittinen asiantuntija

mikko.laakkonen@pam.fi

## 7 § Asuinhuoneiston koko

### **Lausunnonantajan lausunto**

-

## 8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

### **Lausunnonantajan lausunto**

-

## 9 § Kulkuväylät

### **Lausunnonantajan lausunto**

-

## 10 § Kerroskorkeus

### **Lausunnonantajan lausunto**

-

## 11 § Voimaantulo

### **Lausunnonantajan lausunto**

-

Lehtimäki Nora  
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry