

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

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. Arvioimme, että esitys tulee vaikeuttamaan väliaikaisten asuntojen saantiamme huomattavasti ja romahduttamaan kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä valtaosa nykyisissä toimitiloissa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta tapahtuu asuinhuoneistoissa. Yksikin alle 4 viikon mittainen vuokrasuhde johtaisi koko toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi, jolloin toiminta katsotaan asemakaavan vastaiseksi. Toiminnan luonne ja vaikutukset ovat yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa. Jos esitetyn kaltaisessa asumisen määritelmässä pysytään, on määritelmää selkeytettävä siten, että yli 4 viikon vuokrasuhde on aina asumista ilman poikkeuksia.

Näkemyksemme mukaan asumisen ja majoituksen välinen tarkoituksettoman tiukkaa rajanvetoa ja sen synnyttämät hallinnolliset ongelmat voitaisiin välttää lisäämällä rakentamislain 40 a§ määritelmiin lyhytvuokrauksen määritelmä seuraavasti: lyhytvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 1 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä lyhytvuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista.

Kalustettujen asuntojen saatavuuden romahtaminen tarkoittaisi kansainvälisten investointien vaikeutumista ja työvoiman maan sisäisen liikkuvuuden heikentymistä kuten meilläkin tilapäisten asuinratkaisuiden tapauksessa.

Lyhyt vuokrauksen tulkitseminen majoitukseksi aiheuttaa laajoja ja merkittäviä kerrannaisvaikutuksia niin aluetaloudellisesti kuin koko valtiontaloudelle. 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). Lakiehdotus vähentäisi lähes olemattomiin kalustettujen asuntojen tarjonnan, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-vuokraajien varassa. Yksityishenkilöiltä ei saa luotettavasti asuntoa lyhyellä varoitusajalla, jonka ammattimaiset toimijat pystyvät tarjoamaan.

Työvoiman heikko maan sisäinen liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua, ja se tulee heikentämään entisestään lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa. Jopa 13,4 % Keskuskauppakamarin jäsenyrityksistä nimeää työvoiman heikon liikkuvuuden yhdeksi suurimmista rekrytointihaasteista.

Joustavan kalustettujen asumisen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa kaikki Suomeen kaavaillut ulkomaiset investoinnit. Investointeja rakentamaan lähetetyt ulkomaalaiset työntekijät tarvitsevat nopeasti ja luotettavasti kodinomaisen asumisen olosuhteet, minkä saatavuus on yksi keskeinen kriteeri investointipäätöksiä tehdessä. Näillä investoinneilla on valtava taloudellinen merkitys alueellisesti kuin koko Suomelle. Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden airbnb-vuokraus ei mitenkään riitä vastaamaan tähän kysyntään, eivätkä kansainväliset suuryritykset operoi tämän tason toimijoiden kanssa. Kansainväliset yritykset vaativat luotettavuutta, joustavuutta ja järjestelmällisyyttä – airbnb-tarjoajat eivät onnistu täyttämään näitä tarpeita. Hotelliasuminenkaan ei tarjoa tähän ratkaisua, koska hotellissa ei voi olla kirjoilla eikä tilata postia; käytännössä myös ruoanlaitto sekä pyykinpesu normaaleina asumisen elementteinä ovat hankalia. Kirjoilla olo on edellytys muun muassa suomalaisen puhelinliittymän ja pankkitilin hankkimisella sekä perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltoratkaisuille.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua häiriöiden alkulähteillä, eli asunto-osakeyhtiöissä, kuntakohtaisten päätösten sijaan

Hallituksen esitysluonnos antaa kunnille merkittävän päätösvallan sallia tai kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti. Lyhyt vuokrauksen yhteiskunnalliset vaikutukset ovat merkittävät aluetaloudelle ja -elinvoimalle. Tapahtumat luovat valtavia yöpymispaikkojen kysynnän piikkejä, jotka eivät niiden pistemäisyyden takia mahdollista uusia hotelli-investointeja. Jopa kerran vuodessa järjestettävät tapahtumat tuovat huomattavia tuloja monialaisesti paikkakunnan yrityksille ja lisäävät paikkakunnan tunnettua. Esim. Oulussa rekisteröimätön majoitus toi muita kuin majoitustuloja 121 e / henkilö (01–09/2023). Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta sen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Toimiala kaippaa toimintaansa valtakunnallisesti ennakoitavuutta, siksi kunnille on säädettävä lyhyt vuokraukseen perälaut.

Mitä tulee häiriöihin, niin mielestämme häiriöihin tulee puuttua lähtökohtaisesti paikallisesti asunto-osakeyhtiöissä siten, että yhtiöt itse saavat puuttua häiriöihin helpommin. Asunto-osakeyhtiöiden tulee voida ottaa, jatkuvien häiriöiden tapahtuessa, asuinhuoneisto haltuun, vaikka asunnossa olisikin vaihtuvia loppuvuokralaisia.

Kokonaisuutena ehdotettu muutos aiheuttaa epävarmuutta ja paikkakuntaakohtaisia eriarvoisuuksia eikä vieläkään olla tilanteessa, jossa voitaisiin tilanteen oleva stabiili ja toimiva

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

-

Collán Miika
Bird Nest Capital Oy