



Airbnb kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä rakentamislain 40 a §:ksi sekä luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista. Haluamme kiittää erityisesti ympäristöministeriön virkamiehiä, jotka ovat olleet suureksi avuksi tämän aiheen käsittelyssä.

Taustaa

Airbnb syntyi vuonna 2007, kun kaksi isäntää toivotti kolme vierasta tervetulleiksi kotiinsa San Franciscossa. Sittemmin olemme kasvaneet yli 4 miljoonan isännän ja emännän yhteisöksi, joka on toivottanut tervetulleeksi yli 1,5 miljardia vierasta lähes kaikissa maissa ympäri maailman. AirBnb-isännät tarjoavat joka päivä vierailleen ainutlaatuisia majoitusta ja elämyksiä, joiden avulla vieraat saavat aidomman kokemuksen ympäröivistä yhteisöistä.

Myös tuhannet suomalaiset ilmoittavat kotinsa vuokralle Airbnb:ssä ja monille se on toimeentulon lähde. Ihmiset vuokraavat kotejaan monilla eri tavoilla. Jotkut vuokraavat makuuhuonettaan, toiset lisärakennusta. Monet vuokraavat koko kotiaan muutaman viikon tai kuukauden vuodessa, tai jakavat sen lyhyiksi ajoiksi osiin. Jotkut vuokraavat loma-asuntoaan silloin, kun eivät itse käytä sitä. Monilla taas on toinen kiinteistö, jota he käyttävät pääasiassa lyhytaikaiseen vuokraukseen.

Tämän ansiosta sadattuhannet vieraat yöpyvät suomalaisissa Airbnb-kohteissa, mikä tuo kaivattuja matkailutuloja joka puolelle Suomea. On ratkaisevan tärkeää, että tällä osa-alueella toteutettavissa uudistuksissa huomioidaan suomalaisten monenlaiset tavat vuokrata kiinteistöjään. Lisäksi on tärkeää tunnistaa kodinvuokrauksen merkitys matkailulle ja ihmisten tuloille.

Meidän käsityksemme lausunnolla olevasta esityksestä

1. Lainsäädännön odotetaan tulevan voimaan 1.1.2025.
2. Jos lyhytaikainen vuokraus tapahtuu henkilön vakituksessa asuinpaikassa, se sallitaan rajoituksetta.
3. Muussa kuin omistajan vakituksessa asuinpaikassa tapahtuva lyhytaikainen vuokraus katsotaan kaupalliseksi majoitustoiminnaksi, ja siihen sovelletaan kunkin kunnan omaa sääätelyä: kaavoitusmääräyksiä, paloturvallisuusstandardeja jne.
4. Muun kuin vakituisen asuinpaikan lyhytaikaiseksi vuokraukseksi määritellään alle 28 päivää kestävä oleskelu.
5. Kun tämä lainsäädäntö astuu voimaan, rajoitukset koskevat oletusarvoisesti vuokrakohteita, jotka eivät ole omistajien vakituksia asuinpaikkoja. Kunnille jää mahdollisuus asettaa joustavampia sääntöjä omien prioriteettiensa mukaisesti.

Kommentit



6. Lyhytaikaista vuokrausta koskevat määräykset vaihtelevat eri maissa, sillä päättäjät ja viranomaiset joutuvat tasapainoilemaan kilpailevien prioriteettien ja paikallisen todellisuuden välillä. Ennen sääntelyä on kysyttävä, millainen lyhytaikaisen vuokrauksen toimintaympäristö Suomeen halutaan. Sääntelyn tulisi vastata tähän kysymykseen. Vaikuttaa siltä, että nyt käsittelyssä oleva esitys on laadittu tarkastelematta kokonaisvaltaisesti matkailun, asuntotarpeen, vuokralaisten ja omistajien oikeuksien, yritysten oikeuksien ja rakennusoikeuksien kaltaisia laajempia aihealueita.
7. Lyhytaikaista vuokrausta koskeviin sääntöihin sovelletaan EU:n lainsäädäntöä esimerkiksi EU:n palveludirektiivin kaltaisten mekanismien kautta. Nämä lait edellyttävät, että lyhytaikaista vuokrausta koskevat määräykset perustuvat olennaisesti tosiasioihin tai tietoihin ja että niiden pohjalta toteutettava sääntely on oikeasuhteisia. Olemme huolissamme siitä, että tarvittavaa pohjatyötä näiden sääntöjen oikeasuhteisuuden perustelemiseksi ei ole tehty ja että valittu lähestymistapa saattaa mennä liian pitkälle.
8. Suhtaudumme myönteisesti kansalliseen lainsäädännölliseen suojaan ja joustavuuteen, joka tarjotaan niille, jotka haluavat jakaa vakituisen asuinpaikkansa.
9. Olemme kuitenkin huolissamme siitä, että esitys aiheuttaa kunnille merkittävää sääntelytaakkaa. Kunkin kunnan on selvitettävä lukuisia seikkoja tasapainottaakseen asumiseen, matkailuun, kiinteistömarkkinoihin, omistajien oikeuksiin ja palveluihin liittyviä asioita toimialalla, joka on monimutkaisempi kuin usein ajatellaan. Todennäköisesti tämä työ vaatii kaikissa kunnissa jonkin verran aikaa. Vaikuttaa erittäin epätodennäköiseltä, että kunnat saisivat työn valmiiksi odotettuun voimaantulopäivään 1.1.2025 mennessä.
10. Odotettavissa on tilanteita, joissa muita kuin vakituisia asuinpaikkoja koskevat rajoitukset vaikuttavat tavallisten suomalaisten elämään. Esimerkkejä:
 - Perheet, joilla on esimerkiksi loma-asunto Puumalassa tai asunto Helsingissä, eivät voi antaa kyseistä asuntoa vuokralle, ellei kunta nimenomaisesti anna oikeutta siihen.
 - Suomalaiset voivat menettää tuloja, jos heillä on sijoitusasunto markkinoilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä on vähäistä.
 - Useissa tapauksissa pitkäaikaisten vuokralaisten välissä on taukoja, jotka saattavat kestää muutamasta päivästä kuukausiin tai jopa pidempään, myös silloin, kun kiinteistöä käytetään pääasiassa pitkäaikaiseen vuokraukseen. Näiden kiinteistöjen lyhytaikainen vuokraus voi olla kiellettyä tänä aikana, mikä heikentää kiinteistön tuottavuutta.
 - Lyhytaikaiset projektityöntekijät, kuten rakennusalan ja luovien alojen ammattihenkilöt, tarvitsevat joustavaa, kodinomaista majoitusta. Riskinä on, että nämä esitykset saattavat rajoittaa tämän majoitusmuodon saatavuutta.



11. Esitys saattaa vaikuttaa kielteisesti myös matkailuun. Monissa Suomen kunnissa, kuten Porissa, Seinäjoella ja Savonlinnassa, majoitustarve kasvaa huomattavasti festivaalikauden aikana. Vaikka monet lyhytaikaiseen kausimatkailuun käytetyistä kiinteistöistä ovat vakituisia asuinpaikkoja, osa kiinteistöistä voi olla myös muita kuin vakituisia asuinpaikkoja, joita käytetään yleensä pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen (esimerkiksi opiskelijoiden majoittamiseen syys- ja kevätlukukausilla) mutta vuokrataan lyhytaikaisesti kesällä.
12. Kuten aikaisemmin totesimme, olemme huolissamme siitä, että kuntien oletusarvoiset määräykset estävät suurimmaksi osaksi muiden kuin vakituisten asuinpaikkojen käytön lyhytaikaisessa vuokrauksessa soveltamalla hotellitason paloturvallisuusmääräyksiä. Lyhytaikainen vuokraus on luonteeltaan ja mittakaavaltaan erilaista kuin hotelliasuminen. Hotellitason paloturvallisuussäännöissä huomioidaan rakennusten rakenteelliset erot, kuten erot huoneiden koossa ja tiheydessä kerroksittain sekä ravintoloiden, kuntosalien, kylpylöiden, aulojen ja lastausalueiden kaltaiset palvelut. Lyhytaikainen vuokraus tapahtuu sen sijaan tyypillisesti asuinrakennuksissa, joissa tilat, mittakaava ja riskitekijät ovat huomattavan erilaiset. Yhteisen paloturvallisuusstandardin soveltaminen ei ole asianmukaista. Sen sijaan tulisi soveltaa erityisesti lyhytaikaista vuokrausta koskevia paloturvallisuusmääräyksiä.
13. Esitys uhkaa pirstaloittaa Suomen sääntely-ympäristön – on mahdollista että jopa kaikkien 309 yksittäisen kunnan säännökset eroaisivat toisistaan.

Suosituks

14. Suhtaudumme myönteisesti lyhytaikaisen vuokrauksen uudistamiseen ja sääntelyyn. Tarvitaan kuitenkin kattavampaa lukuisia näkökulmia yhdistävää (matkailu, asuminen jne.) lähestymistapaa, jotta Suomi voi edistää lyhytaikaisen vuokrauksen toimialaa, ja jotta edellä kuvatut ei-toivotut seuraukset vältetään. Oikein säännelty lyhytaikaisen vuokrauksen toimiala voi kasvaa ja tukea suomalaista matkailua, tarjota joustavia majoitusvaihtoehtoja työntekijöille ja perheille, tukea aluetaloutta ja auttaa tavallisia suomalaisia ansaitsemaan lisätuloja.
15. Suosittelemme, että näiden esitysten noudattamista tarkastellaan myös EU:n puitteissa, erityisesti EU:n palveludirektiivin ja suhteellisuusvaatimuksen kautta. Siksi suosittelemme, että ehdotettua lähestymistapaa harkitaan uudelleen ja siirrytään paikallisten määräysten opt-out-mallista opt-in-malliin. Tässä mallissa kunnat voivat ottaa paikallisesti käyttöön tiukemman sääntelyn, jos ne pitävät sitä sopivana, mutta ne eivät tee sitä oletusarvoisesti.
16. Tämänhetkisen esityksen tavoitteena on rajoittaa lyhytaikaista vuokrausta kunnissa eri puolilla maata sekä antaa kunnille mahdollisuus asettaa joustavampia sääntöjä.



Suosittellemme sen sijaan, että kansallisessa lainsäädännössä otetaan käyttöön oletusarvoisesti joustava lähestymistapa kussakin kunnassa, mutta sen jälkeen kunnat voivat ottaa tarvittaessa käyttöön rajoittavamman lähestymistavan.

17. Lyhytaikaiselle vuokraukselle tulisi kehittää kansalliset paloturvallisuusmääräykset.

18. Laajemman uudistuksen puuttuessa lainsäädännön voimaantulopäivää olisi siirrettävä 1.1.2026 asti, jotta kunnilla olisi aikaa ja tilaisuus laatia paikallisia tarpeitaan vastaavia politiikkoja ja vastauksia.

Lopuksi

Kiitos mahdollisuudesta lausua. Toivomme, että kommenttejamme tarkasteltaessa huomioidaan ehdotusten käytännön vaikutukset suomalaisten arkeen – olipa kyse sitten kiinteistön antamisesta vuokralle Airbnb:ssä tai Airbnb-kohteen vuokraamisesta loman tai työskentelyn ajaksi.

Airbnb on valmis auttamaan ministeriötä ja Suomen hallitusta kaikin tavoin varmistaakseen isäntiemme ja emäntiemme, heidän vieraidensa ja yhteiskunnan kannalta parhaat tulokset.