

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

On erinomaista, että lyhyt vuokran selkeyttämiseksi on pyritty määrittelemään asumisen käsite lain tasolla. Valitettavasti emme usko, että yksin esittämämme määritelmä ratkaisee näin monimutkaista ilmiötä. Huomautamme, että vaikka käsitteitä tarkennetaan, kalustettujen asuntojen lyhyt vuokraus ei vielä täysin sovi asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan jää niiden väliin. Arviomme mukaan esitys vaikeuttaa merkittävästi alamme toimintaa ja romahduttaa kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä suurin osa lyhyt vuokrankäytöstä tapahtuu asuinhuoneistoissa. Yksikin alle 4 viikon mittainen vuokrasuhde johtaisi koko toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi, mikä olisi asemakaavan vastaista. Toiminnan luonne ja vaikutukset vastaavat enemmän asumista kuin majoitusta. Jos esitetty asumisen määritelmä pysyy voimassa, on sitä selkeytettävä siten, että yli 4 viikon vuokrasuhde katsotaan aina asumiseksi ilman poikkeuksia.

Näkemyksemme mukaan asumisen ja majoituksen välinen tiukka rajanveto ja siitä syntyvät hallinnolliset ongelmat voitaisiin välttää lisäämällä rakentamislain 40 a §:ään lyhyt vuokran määritelmä seuraavasti: lyhyt vuokrankäytöllä tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 1 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä lyhyt vuokraus vastaa toiminnaltaan ja tarkoitukseltaan asumista.

Kalustettujen asuntojen saatavuuden romahdus vaikeuttaisi kansainvälisiä investointeja ja heikentäisi työvoiman liikkuvuutta maan sisällä.

Lyhyt vuokran tulkitseminen majoitukseksi aiheuttaa laajoja ja merkittäviä kerrannaisvaikutuksia niin aluetaloudellisesti kuin valtiontaloudellisesti. Kalustettuja asuntoja vuokrataan B2B-markkinoilla eri pituisilla sopimuksilla työkomennusten, ulkomaisten investointien, remonttien ja vakuutusyhtiöiden tarjoamina sijaisasuntoina. Lisäksi yksityishenkilöiden tarpeet muuttuvissa

elämäntilanteissa täydentävät kysyntää. Lakiehdotus vähentäisi kalustettujen asuntojen tarjontaa lähes olemattomiin, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-vuokraajien varassa. Yksityishenkilöiltä ei saa asuntoa luotettavasti lyhyellä varoitusajalla, kuten ammattimaiset toimijat pystyvät tarjoamaan.

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

Kalustettujen asuntojen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa kaikki Suomeen suunnitellut ulkomaiset investoinnit. Investointeja rakentamaan lähetetyt ulkomaalaiset työntekijät tarvitsevat nopeasti ja luotettavasti kodinomaisen asumisen olosuhteet, mikä on keskeinen kriteeri investointipäätöksiä tehdessä. Näillä investoinneilla on valtava taloudellinen merkitys alueellisesti ja koko Suomelle. Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden airbnb-vuokraus ei riitä vastaamaan tähän kysyntään, eivätkä kansainväliset suuryritykset operoi tämän tason toimijoiden kanssa. Kansainväliset yritykset vaativat luotettavuutta, joustavuutta ja järjestelmällisyyttä – airbnb-tarjoajat eivät pysty täyttämään näitä tarpeita. Hotelliasuminenkaan ei ole ratkaisu, koska hotellissa ei voi olla kirjoilla eikä tilata postia; myös ruoanlaitto ja pyykinpesu ovat hankalia. Kirjoilla olo on edellytys esimerkiksi suomalaisen puhelinliittymän ja pankkitilin hankkimiselle sekä perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltopalveluille.

Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua häiriöiden alkulähteillä, eli asunto-osakeyhtiöissä, ei kuntakohtaisilla päätöksillä.

Hallituksen esitysluonnos antaa kunnille merkittävän päätösvallan sallia tai kieltää lyhytvuokraus alueellisesti. Lyhytvuokrauksen yhteiskunnalliset vaikutukset ovat merkittävät ei vain toimialallemme, vaan myös aluetaloudelle ja -elinvoimalle. Tapahtumat luovat valtavia yöpymispaikkojen kysynnän piikkejä, jotka eivät mahdollistaisi uusia hotelli-investointeja niiden pistemäisyyden takia. Jopa kerran vuodessa järjestettävät tapahtumat tuovat huomattavia tuloja monialaisesti paikkakunnan yrityksille ja lisäävät paikkakunnan tunnettuutta. Esimerkiksi Oulussa rekisteröimätön majoitus toi muita kuin majoitustuloja 121 € / henkilö (01–09/2023). Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta sen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Toimiala kaipaa valtakunnallisesti ennakoitavuutta, joten kunnille on säädettävä lyhytvuokraukseen perälaut.

Ammattimaisesti lyhytvuokrausta tarjoaville toimijoille on elinehto suitsia asuinhuoneistoissa tapahtuvaa häirintää. 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.

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
Finnish Business Consulting Oy