

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

KL Homes Oy kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:stä. On hienoa, että lyhytaikaisen vuokrauksen pelisääntöjä pyritään selkeyttämään lain tasolla.

Nykyinen lakiesitys on kuitenkin vielä ongelmallinen. Näkemyksemme mukaan lakiesitys ei toteuta hallitusohjelman kirjausta "Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin". Lyhytaikaisen asumisen tarpeen ympärille on muodostunut kokonainen toimiala. Syyt lyhytaikaiseen vuokra-asumisen vaihtelevat merkittävästi ja näin ollen myös vuokrasuhteiden pituudet vaihtelevat ja ovat useissa tapauksissa alle lakiesityksessä majoittumisen ja asumisen välisenä rajana pidettävän neljä viikkoa. Nykyisellään lakiesitys tekisi mahdottomaksi tällaiseen kysyntään vastaamisen ja romahduttaisi kalustettujen asuntojen tarjonnan. Yksityishenkilöiden ajoittainen omien asuntojen satunnainen vuokraaminen ei riitä vastaamaan tähän kysyntään.

Lakiesityksen perustelumuiustiossa ei ole kunnolla arvioitu ehdotetun alle neljän viikon vuokrauskiellon taloudellisia vaikutuksia. Toteutuessaan lakiesitys aiheuttaisi suoraan työttömyyttä lyhytvuokrausalalle, jossa työskentelee paljon nuoria sekä maahanmuuttajataustaisia henkilöitä, joiden työllisyyden parantamisesta vallitsee laaja poliittinenkin konsensus. Maansisäinen ja ulkomailta suomeen kohdistuva matkustaminen vähentyisi merkittävästi sopivien yöpymisvaihtoehtojen puuttuessa. Tällä olisi negatiivisia vaikutuksia ravintola- ja tapahtuma- alalle sekä kaupunkikeskustojen elinvoimalle. Asunto- ja vuokramarkkinalle kiellolla olisi arvaamattomia vaikutuksia etenkin kaupunkikeskustoissa, kun suurimäärä lyhytaikaisvuokraustoiminnassa olleista asunnoista siirtyisi yhtäaikaan myynti- ja vuokramarkkinoille.

Lakiesityksessä lopullinen päätösvalta lyhyt vuokraustoiminnan sallittavuudesta jätetään kunnille. Kuntien rakennusvalvonnat harkitsevat asiaa omista lähtökohdistaan ja resurssiensa ohjaamina. On epätodennäköistä että päätöksenteossa osattaisiin ottaa huomioon lyhyt vuokrauksen moniulotteiset yhteiskunnalliset vaikutukset, joista edellisessä kappaleessa on mainittu vain pieni osa. Lisäksi päätäntävällän jättäminen kuntakohtaiseen harkintaan aiheuttaisi lyhyt vuokrausalalle jatkuvaa epävarmuutta sekä todennäköisesti maansisäisiä kirjavia käytäntöjä. Tällä olisi merkittävä vaikutus alan tulevaisuuden investoinneille.

Samaan aikaan lyhytaikaisvuokrauksesta aiheutuvat häiriöt on tunnistettava ja niihin on puututtava. Ammattimaisille toimijoille on toiminnan jatkuvuuden kannalta ehto opastaa vuokralaisia taloyhtiön järjestyssäännöistä ja tarvittaessa puuttua nopeasti toiminnasta aiheutuviin häiriöihin. Lisäksi esimerkiksi äänentason valvontaan on myös kehitetty järjestelmiä, jotka ovat usealla ammattimaisella toimijalla käytössä. Näkemyksemme mukaan häiriöihin on puututtava niiden syntylähteellä, eli taloyhtiöissä. Kokonaisen toimialan kieltäminen häiriöiden takia ei ole järkevää.

Jotta hallitusohjelmaan kirjattu tahtotila lyhyt vuokrauksen edellytysten turvaamisesta toteutuu ehdotamme että rakentamislakiin lisätään lauseke, jolla lyhyt vuokraustoiminta rinnastetaan asumiseen ja näin ollen lähtökohtaisesti sallitaan asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Tämän ohella asunto-osakeyhtiölakia on uudistettava siten, että taloyhtiöille mahdollistetaan aidosti häiriöihin puuttuminen sekä toistuvasti häiriötä aiheuttavan toiminnan lopettaminen. Lisäksi voitaisiin harkita esimerkiksi toiminnan ilmoitusvelvollisuutta taloyhtiölle ja tietyn sallitun prosentuaalisen rajan, mikä taloyhtiön asunnoista saisi olla lyhyt vuokraus toiminnassa (esim. 30% taloyhtiön huoneistoista) asettamista.

Kristian Latvala

Toimitusjohtaja

KL Homes Oy

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

-

Latvala Kristian
KL Homes Oy