

Asia: VN/17257/2023

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

### **Rakentamislaki 40 a §**

#### **Lausunnonantajan lausunto**

SPOT Apartments Oy:n lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain 40a §:stä (lausuntopyyntö: VN/17257/2023)

SPOT Apartments oy haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:stä. Kiitämme, että asiaa on edistetty ja edellisen rakentamislain korjaussarjan lausuntokierroksella esitettyjä näkemyksiä on kuultu.

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. Arviomme mukaan esitys tulee vaikeuttamaan alamme toimintaa 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 3 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä

lyhyt vuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista. Hotellien keskiviipymät ovat alle 3 vuorokautta, minkä vuoksi lyhyt vuokrauksen alarajan määrittäminen ei vaaranna kilpailuneutraliteettia, vaan lyhytaikaisuus on määritetty aidosti asumisen ja majoittumisen välimuodoksi. Tuleva EU-asetus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta mahdollistaa lyhyt vuokrauksen aikarajojen kansallisen valvomisen.

Kalustettujen asuntojen saatavuuden romahtaminen tarkoittaisi kansainvälisten investointien vaikeutumista ja työvoiman maan sisäisen liikkuvuuden heikentymistä

Toimialamme lisäksi 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 hoitajakset). Lakiehdotus vähentäisi lähes olemattomiin kalustettujen asuntojen tarjonnan, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-vuokraajien varassa.

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.

Esimerkiksi: Tällä hetkellä suuria investointeja tuovat Datakeskus hankkeiden liikkuvan työvoiman tarve on suuri ja hankkeiden urakoitsijana on lukuisa määrä ulkomaalaisia yrityksiä, jotka tuovat työvoimaa suomeen. Tarpeet ovat hyvin eripituisia toiset tulevat suomeen kahdeksi viikoksi

asumaan ja toiset useammaksi vuodeksi. Projekti edellyttää, kuitenkin työvoiman ja osaamisen saamisen suomeen. Ulkomaalaiset työntekijät eivät voi viettää pitkiä aikoja hotelleissa, eikä se olisi myöskään inhimillistä asuttaa ihmisiä pieniin hotellihuoneisiin noutoruoan varaan, koska siellä ei ole mahdollisuutta valmistaa itse ruokaa. Myöskään Pyykinpesutarvetta joka muodostuu jo lyhyemmässä asumisissa ei ole lähtökohtaisesti mahdollista suorittaa hotellissa vaan työntekijät, joiden ansainta taso on normaali joutuisivat käyttämään merkittävän osan palkastaan peruspalveluihin, jotka hoituisivat Kalustetussa-asunnossa projektin ajan normaalisti asuessa. Eikä paikkakunnilla ole edes riittävää hotellikapasiteettia palvelemaan projektityöntekijöitä, sekä normaaleja matkailijoita.

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

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 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). Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta sen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Toimiala kaipaa toimintaansa valtakunnallisesti ennakoitavuutta, siksi kunnille on säädettävä lyhytvuokraukseen perälauta.

Ammattimaisesti lyhytvuokrausta tarjoaville toimijoille on elinehto suitsia asunhuoneistoissa tapahtuvaa häirintää. Kalustettujen asuntojen toimijat ry on laatinut eettiset ohjeet, jotka sitovat jokaista jäsenyritystä edistämään hyviä ja kunnioitettavia asumisen periaatteita. Haluamme kehittää ohjeita yhdessä sidosryhmiemme kanssa, jotta jokainen alalla toimiva hyväksyisi noudattamaan yhteisiä pelisääntöjä. Mielestämme häiriöihin tulee puuttua lähtökohtaisesti paikallisesti asunto-osakeyhtiöissä siten, että yhtiöt itse saavat 2/3 määräenemmistöllä päättää lyhytvuokrauksen sallimisesta tai kieltämisestä.

## 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**

-

Mynttinen Mirja  
Spot apartments oy

Malmberg Mikko  
Spot apartments oy