

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Kalustettujen asuntojen toimijat ry:n lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain 40a §:stä (lausuntopyyntö: VN/17257/2023)

Kalustettujen asuntojen toimijat ry haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:sta. Kiitämme, että asiaa on edistetty ja edellisen rakentamislain korjaussarjan lausuntokierroksella esitettyjä näkemyksiä on kuultu. Hienoa, että lyhyt vuokrausta on pyritty selkeyttämään määrittelemällä lain tasolla asuminen. Valitettavasti emme koe, että yksin hahmottelemallanne määritelmällä kyetään ratkaisemaan näin moniulotteista ilmiötä. Huomautamme, että vaikka käsitteitä nyt määritellään tarkemmin, kalustettujen asuntojen lyhyt vuokraus ei edelleenkään sovi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaa näiden kategorioiden väliin.

Julkinen keskustelu lyhyt vuokrauksen ympärillä on värittänyt leimaavalla huolipuheella. Tunteisiin vetoavat ulostulot tuottavat yksipuolisen käsityksen lyhyt vuokrauksesta toimialana jättäen tyypillisesti huomiotta alan olemassaolon juurisyyt – joustavien asuinratkaisuiden tarjoamisen erilaisiin elämäntilanteisiin. Painotamme tietoperustaista päätöksentekoa: luonnosesityksestä puuttuu kokonaisvaikutusarvio lain vaikutuksista yhteiskuntaan, mikäli laki tulisi voimaan nykyisen esityksen mukaisesti. Päätöksenteon tulee perustua näyttöön pohjautuvaan tietoon, ei mielikuviiin. Toimiala on laajemman yhteiskunnallisen toimivuuden kannalta olennainen, sillä maan sisäisen liikkuvuuden edellytysten rajaaminen heikentää selvästi paikallista ja alueellista elinvoimaa.

Lyhytaikaisvuokrausta tarjoavat yritykset ovat tietävästi niiden harvalukuisten toimialojen joukossa, joissa ammattimainen toimija katsotaan yksityishenkilöä kehnommaksi, kun kyse on häiriöihin puuttumisesta. Niin kuin kaikille ammattimaista toimintaa harjoittaville, myös lyhyt vuokrausyrityksille luotettavuus, hyvä maine ja eettinen kestävyys ovat elinehto toiminnan

kannattavalle jatkuvuudelle. Toimialan kotimaiset yritykset maksavat arvolisäveronsa lainmukaisesti Suomeen.

Asuntojen lyhyt vuokraus on edellytys tuhansien yritysten työntekijöiden liikkumiseen projekteissa ympäri Suomen

Ammattimaiset toimijat vuokraavat kalustettuja asuntoja erityisesti B2B-markkinoilla eri pituisilla sopimuksilla vastaamaan työkomennusten, investointien, vakuutusyhtiöiden väliaikaisasumisratkaisujen ja remonttien synnyttämiin tarpeisiin. Suuri osa yritysasiakkaiden väliaikaisesta asumisesta linkittyy yhteiskunnallisesti välttämättömien sekä vaikutuksiltaan merkittävien projektien mahdollistamiseen, kuten infrastruktuurin rakentamiseen, suurten tuotantolaitosten huoltoseisokkeihin, uusiin teollisuusinvestointeihin, uusiutuvan energian projekteihin ja datakeskusten rakentamiseen.

Kysyntää täydentää yksityishenkilöiden tarpeet erilaisissa elämäntilanteissa, kuten avioerotilanteissa ja erilaisten hoitajaksojen aikana. Edellä kuvattu lyhyt vuokrauksen kysyntä muodostaa selkeästi oman markkinansa, joka eroaa hotellimajoituksesta, matkailun yhteydessä tapahtuvasta airBnB-vuokrauksesta sekä pitkäaikaisemmasta vuokra-

asumisesta. Lyhyt vuokrauksen mediaaniviipymät ovat selkeästi hotelliviipymiä (kaksi vuorokautta) pidempiä, minkä vuoksi toimijat eivät kilpaile samoista asiakkaista, eikä kilpailuneutraliteetti näin ollen vaarannu.

Työkomennusten vuoksi tilapäisesti asuvat haluavat viettää rauhallista ja kodinomaista arkea, joka mahdollistaa ruoanlaittamisen ja pyykin pesemisen – hotelliasuminen ei ole vaihtoehto. Väliaikainen kalustettu asunto ja siihen liittyvä ammattimainen ja luotettava palvelu on usein välttämätön laskeutumisalusta ennen pysyvän asumisratkaisun löytymistä. Satunnaiset airBnB-vuokraajat eivät kykene tarjoamaan luotettavasti, riittävästi ja oikea-aikaisesti sopivia asuntoja yritysten tarpeisiin. Pitkäaikaiset vuokra-asunnot eivät tule kysymykseen joustamattomien määräaikaissuoritus- ja irtisanomisehtojen vuoksi.

Työperäinen maahanmuutto ja kansainväliset investoinnit ovat täysin riippuvaisia ammattimaisesta kalustettujen asuntojen lyhyt vuokrauksesta

Investointeja rakentamaan lähetetyt ulkomaalaiset työntekijät tarvitsevat nopeasti ja luotettavasti kodinomaisen asumisen olosuhteet, jolloin kalustettujen asuntojen luotettava ja joustava saatavuus on yksi keskeinen kriteeri investointipäätöksiä tehdessä. Kansainvälisillä investoinneilla on valtava taloudellinen merkitys niin 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 tarpeeksi laajaa tarjontaa – airBnB-tarjoajat eivät onnistu täyttämään näitä tarpeita.

Hotelliasuminen ei tule kysymykseen, sillä hotellissa ei voi olla kirjoilla eikä sinne voi tilata postia. Suomalaisessa osoitteessa kirjoilla olo on työperäisille maahanmuuttajille ja investointeja toimeenpaneville työntekijöille välttämätöntä muun muassa suomalaisen puhelinliittymän sekä pankkitilin hankkimisessa ja mahdollistaakseen perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltoratkaisut. Lisäksi he tarvitsevat elementit kodinomaisen arjen elämiseen ruoanlaitosta pyykinpesuun. Kilpailu kansainvälisistä investoinneista on kovaa, eikä Suomen houkuttelevuutta tule vaarantaa tarkoituksettomalla sääntelyllä.

Hallituksen esitysluonnos vaikeuttaa tarpeettomasti alan yritysten toimintaa ilman selkeitä hyötyjä

Arviomme mukaan esitys tulee vaikeuttamaan alamme toimintaa huomattavasti ja romahduttamaan kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä valtaosa nykyisissä toimitiloissa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta tapahtuu asuinhuoneistoissa. Yksikin alle neljän viikon mittainen vuokrasuhde johtaisi koko toiminnan tulkittamiseen majoitukseksi, jolloin toiminta katsotaan asemakaavan vastaiseksi. Ehdotus on alamme yritysten liiketoiminnan kannalta kohtalokasta, sillä se vaikeuttaa huoneistojen käyttöasteen optimointia. Optimoitu käyttöaste on edellytys liiketoiminnan kannattavuudelle, joten ehdotuksella pakotettaisiin valtaosa alan toimijoista lopettamaan, mikä merkitsisi kalustettujen asuntojen saatavuuden romahtamista.

Esitetty lakiluonnos aiheuttaa mittavia haasteita etenkin toimialan pienemmille toimijoille, joilla ei ole resursseja käydä läpi rakennusvalvonnan kaavamuutosprosesseja. Tämä vääristää alan kilpailua ja vapauttaa markkinoilta tilaa kansainvälisille suurtoimijoille, jotka eivät jätä verotulojaan kotimaisten yritysten tapaan Suomeen tai ole yhtä intensiivisesti kiinnostuneita luomaan yhteisiä toimintaohjeita toimialalle.

Asiakkaat puolestaan menettäisivät mahdollisuuden toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin, jotka on mahdollista irtisanoa viikon tai kahden varoitusajalla. Työmaiden ja -komennusten tarkkaa kestoa on usein vaikea ennakoida, jolloin työntekijöiden asumisen joustavilla ehdoilla yritykset voivat säästää tilapäisasumisen kustannuksissa, ehtojen tiukentaminen puolestaan kasvattaa kustannuksia. Kustannusten kasvu tarkoittaa suoraan Suomeen kohdistuvien investointipäätösten vähenemistä. Siihen Suomella ei ole varaa.

Toisinaan rauhaton ja toiminnallisuudeltaan rajattu hotelliasuminen taas ei ole vaihtoehto, sillä työntekijät tarvitsevat rauhalliset olosuhteet palautumiseen. Kalustettuja asuntoja vuokraavat yritykset ja kuluttajat etsivät siis asumisen, ei majoituksen ratkaisua. On siis perusteltua, että

lyhyt vuokraus tapahtuu juuri asuinhuoneistoissa. Valtaosa lyhyt vuokrauksesta vertautuu pidempään vuokralaisuuteen ainoana erotuksena se, että lyhyt vuokralaiset kaipaavat joustavuutta asumisen keston suhteen. Asumisen ja majoituksen toisensa poissulkeva määrittely, joka perustuu neljän viikon aikarajaan hankaloittaa asunnon vuokrauksen ehtoja tuomatta minkäänlaista yhteiskunnallista hyötyä.

Neljän viikon aikarajan aiheuttamat ongelmat tulee ratkaista määrittelemällä lyhyt vuokraus asumiseksi ja yhdenvertaisesti kaikkien toimijoiden näkökulmasta

Asumisen ja majoituksen välisen tarkoituksettoman tiukan rajanvedon ja sen synnyttämät hallinnolliset ongelmat voitaisiin välttää lisäämällä rakentamislain 40 a § määritelmiin lyhyt vuokrauksen määritelmä seuraavasti:

”lyhyt vuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista kolmesta vuorokaudesta neljään viikkoon kestävien jaksojen ajaksi, pitäen sisällään ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan.”

Kuten edellä esitämme, kalustettujen asuntojen lyhyt vuokraus vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista sekä tapahtuu asuinhuoneistoissa. Näin ollen on loogista sisällyttää lyhyt vuokraus rakentamislain 40a § asumiseen määritelmään. Kolmeen vuorokauteen perustuva rajanveto majoituksen ja lyhyt vuokrauksen välillä on perusteltua, koska hotellien keskiviipymät ovat kaksi vuorokautta. Koska hotellien tarjoamassa majoituksessa ja kodinomaiseen asumiseen tähtäävässä asuinhuoneistojen lyhyt vuokrauksessa on kyse selkeästi toisistaan erillisistä palveluista, ei ehdotuksemme vaaranna kilpailuneutraaliteettia. Aikarajojen toteutumista on tulevaisuudessa mahdollista valvoa, sillä EU:ssa valmistellaan asetusta, joka tekee pakolliseksi vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämisen ja jakamisen kansalliselle viranomaiselle.

Kalustettujen asuntojen saatavuuden romahtamisella on kielteisiä vaikutuksia koko Suomen taloudelle työvoiman maan sisäisen liikkuvuuden heikentyessä

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

Lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta ei tule päättää kuntatasolla

Lyhyt vuokrausta koskevat suuret linjat tulee kirjata lakiin. Esitysluonnoksessa kunnille annettu päätösvalta johtaa epävarmaan ja poukkoilevaan päätöksentekoon, joka jo sinällään heikentäisi yritysten investointiympäristöä. Aluetaloudellisesti kuntien päätösvallan

kasvattaminen lisää toimintaympäristön ennakoimattomuutta. Lyhyt vuokrauksen toimialalla on välillisiä ja välittömiä vaikutuksia yhteiskunnan muiden rakenteiden ja toimialojen sujuvuuteen.

Hallituksen esitysluonnos antaa kunnille merkittävän päätösvallan sallia tai kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti. Lyhyt vuokrauksen 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 tunnettuutta.

Taisteluja lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta ei pidä monistaa kaikkiin kuntiin, sillä se on kuntien jo muutenkin rajallisten resurssien tuhlausta. Esitysluonnoksessa kuntapäätäjille annetaan valta joko sallia tai kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti kunnassaan. Julkisuudessa aihetta on lähinnä käsitelty matkailun lyhyiden airBnB-yöpymisten aiheuttamat haitat edellä rinnastaen häiriöt lyhyt vuokraukseen kaikissa muodoissaan. Arviomme mukaan on todennäköistä, että lyhyt vuokrauksen päätöksentekoa tultaisiin käsittelemään yksipuolisesti julkisuudessa esitetyin provosoivin näkökulmin. B2B-toiminta ei ole yhtä näkyvää ja tunnettua kuin kuluttajamarkkinat, joten on valtava työ saada nämä näkökulmat jokaisen kuntapäätäjän tietoisuuteen. Kuntakohtainen päätöksenteko heikentää kuntien sekä yritysten välistä yhdenvertaisuutta, sillä moninaiset asumisratkaisut ovat avainasemassa kuntatalouden kasvulle ja elinvoimalle.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta sen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Hallituksen kirjaus lyhyt vuokrauksen sääntelyn selkeyttämisestä perustuu toiminnan mahdollistamiseen ja häiriöihin puuttumiseen. Mielestämme toiminnan mahdolltomaksi tekeminen ei ole oikea tapa selvittää toimialan pelisääntöjä. Toimiala kaipaa elinkeinonsa harjoittamiseksi valtakunnallisesti ennakoitavuutta.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuvat häiriöt ja ristiriitatilanteet tulee ratkoa ongelmien alkulähteellä asunto-osakeyhtiöissä

Ammattimaisesti lyhyt vuokrausta tarjoavien toimijoiden kannalta on tärkeää, että vuokrakohteemme ovat rauhallisia, viihtyisiä ja toimivia niin asunnoissa kuin asukkaiden yhteisissä tiloissa rappukäytävillä, roskakatoksissa ja taloyhtiöpesuloissa. Häiriötekijöiden minimointi on olennaista asiakkaidemme viihtyvyyden kannalta, jolloin se on myös liiketoimintamme elinehto. Tätä varten Kalustettujen asuntojen toimijat ry on laatinut eettiset ohjeet, joiden noudattamiseen

jokainen jäsenyrityksemme on sitoutunut. Säännöissä linjaamme muun muassa tilapäisten asukkaiden perehdyttämisestä taloyhtiöiden jätteen lajittelua, hiljaisuusaikoja ja yhteisten sisä- ja ulkotilojen käyttöä koskeviin sääntöihin. Yrityksillämme on myös ympärivuorokautinen palvelu, johon asukkaita kannustetaan ottamaan yhteyttä matalalla kynnyksellä mahdollisissa häiriötilanteissa.

Haluamme jatkuvasti kehittää toimintatapojamme ja jakaa hyväksi havaittuja käytäntöjä yhdessä sidosryhmiemme kanssa, tarkoituksenamme sitouttaa jokainen alalla toimiva yritys ja yksityishenkilö noudattamaan yhteisiä pelisääntöjä.

Alan omien toimintatapojen kehittämisen lisäksi tehokas häiriökäytökseen puuttuminen edellyttää myös oikeudellista sääntelyä, jolla annetaan taloyhtiöille konkreettisia välineitä päättää lyhytvuokrauksen sallimisesta tai kieltämisestä sekä osakkaiden välisten ristiriitojen ratkaisemiseksi. Asunto-osakeyhtiölaissa listattuihin huoneiston haltuunoton perusteisiin tulisi lisätä toistuvia häiriöitä aiheuttava lyhytvuokraustoiminta. Oikeusministeriössä valmistellaan parhaillaan asunto-osakeyhtiölain päivitystä. Päivitystarpeisiin tulee lisätä lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin puuttuminen.

KAT ry:n toiveet rakentamislain 40 pykälään ja pykälän säännöskohtaisiin perusteluihin

- Lyhytvuokrauksen määrittelemisen kolmesta vuorokaudesta neljään viikkoon kestäväksi asumisena. Asumiseksi katsottua lyhytvuokrausta voivat harjoittaa yksityishenkilöt ja yritykset keskenään yhdenvertaisesti.

- Kunnille ei saa antaa päätösvaltaa lyhytvuokrauksen sallittavuuden päättämisestä.

- Mikäli esitetyn kaltaisessa asumisen määritelmässä pysytään, on esityksen säännöskohtaisia perusteluja tarkennettava siten, että yli neljän viikon vuokrasuhde on aina asumista ilman poikkeuksia.

- Säännöskohtaisissa perusteluissa esitettyjen toisiinsa nähden ristiriitaisten poikkeustapausten etusijaisuuksia tulee selkeyttää.

Helsingissä 6.6.2024

Johannes Kangas

Kalustettujen asuntojen toimijat ry:n hallituksen puheenjohtaja

Lausunnonantajasta

Kalustettujen asuntojen toimijat ry

Kalustettujen asuntojen toimijat ry on voittoa tavoittelematon etujärjestö. KAT ry:n tavoitteena on kasvattaa tietoisuutta ammattimaisten kalustettujen asuntojen toimijoiden toiminnasta ja palveluvalikoimasta. Kalustettujen asuntojen toimiala on kasvanut vauhdilla viimeisen vuosikymmenen aikana, ja kalustetuista asunnoista on tullut suosittu vaihtoehto asumiseen perinteisen hotellimajoituksen rinnalle etenkin pidempiaikaisissa tarpeissa.

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

-

Kangas Markku
Kalustettujen asuntojen toimijat Ry