

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Ympäristöministeriö

Aleksanterinkatu 7, Helsinki

PL 35, 00023 Valtioneuvosto

kirjaamo.ym@gov.fi

Lausunto 5.6.2024

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

Säädettävä laki on pitkävaikutteinen ja sen yksityiskohtia on syytä vielä hioa ennen lain asettamista.

Asuntojen lyhytvuokraus vastaa kysyntään, jota perinteinen asuntojen vuokraus ja hotellit eivät ole pystyneet tyydyttämään.

Lyhytvuokrauksella on siis aivan oma merkityksensä asumisen viitekehyyksessä. Näin ollen, lain laatimisen tavoite, selkeyttää lyhytvuokraukseen liittyvää sääntelyä, ei kirjatussa lakiesityksessä toteudu.

Perinteisesti tyhjää asuntoa vuokraavalla on yleensä lähtökohtaisesti tarkoituksena asua asunnossa pidempään, kuin keskimääräisellä kalustetun asunnon lyhytvuokraajalla.

Hotelleissa keskimääräinen viipymä on n. 2 yötä. Hotelleihin hakeutuvat henkilöt, jotka eivät tarvitse kodinomaisia olosuhteita, kuten ruoanlaitto- ja pyykinpesu mahdollisuutta. Hotelleihin hakeutuvat myös he, jotka haluavat erilaisia palveluita, joita hotelleissa tarjotaan, kuten mm. ruokailu- ja viihdepalvelut.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikavuokraus vastaa tänä päivänä erittäin hyvin juuri perinteisen asunnon vuokrauksen ja hotellimajoituksen väliin jäävään kysyntään, ja täydentää sopivasti asumisen tarjontaa. Kalustettujen asuntojen lyhytaikaisuokraus ei siten vaikeuta perinteistä asuntovuokrausta, eikä hotellien toimintaa, vaan täydentää kokonaisuutta.

Tapauksissa, kuten esim. projektityö, vesivahinko/tulipalo, avioero, oman asunnon remontti, asunnon vaihtaminen, toiselle paikkakunnalle muutto, työperäinen maahanmuutto, sairaalan hoitojaksot, messut, festarit jne. vaativat eri mittaisen, ja usein ennalta arvaamattoman ajan tilapäiskodissa viipymiselle.

Lakiin kirjattu vaatimus 4 viikon yhtäjaksoisesta asumisesta, ei valitettavasti palvele edellä lueteltuja lyhytaikavuokrauksen käyttötilanteita. Jos lyhytaikaista vuokrausta tarjoavat ammattimaiset toimijat eivät voi mainostaa tarjolla olevia palveluitaan, kuin vähintään neljän viikon viipymällä, niin edellä mainitut asunnon tarvitsijat eivät saa mistään tietoa tarjolla olevista asunnoista. Säännöskohtaisissa perusteluissa on hyvin epäselvästi ja tulkinnanvaraisesti määritetty tapaukset, joissa asunnossa oleskelu katsotaan asumiseksi. Tulkinnanvaraisuus lisää merkittävästi viranomaistyötä, ja kääntyy näin ollen lain säätämisen tavoitteita vastaan.

Usein muutaman päivän tai viikon asuminen venyy kuukausien, tai jopa vuosien mittaiseksi. Usein tilapäinen koti on myös löydettävä mahdollisimman läheltä omaa vakituista asuntoa, johtuen vaikkapa lasten koulu/päiväkoti paikoista ja harrastuksista, joten jo tilapäisen kodin sijainnin puolesta, hotelli ei välttämättä ole ensisijainen vaihtoehto tilapäiseen asumiseen.

Työvoiman heikko maan sisäinen liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua, ja kasvu tulee heikentymään entisestään, lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa, mikäli lakiesitys menee läpi esitetyssä muodossaan.

Näkemyksemme mukaan lyhytvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 3 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä lyhytvuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista.

Lain säännöskohtaisissa perusteluissa on tällä hetkellä epäselviä-, tulkinnan varaisia-, eriarvoistavia- ja pikemminkin viranomaistyötä lisääviä, kuin vähentäviä kohtia.

Lakiesitys tulee vaikeuttamaan asuntojen lyhytvuokrausta huomattavasti ja romahduttamaan kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä valtaosa nykyisissä toimitiloissa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta tapahtuu asuinhuoneistoissa. Kalustettujen asuntojen lyhytvuokrauksen toiminnan luonne ja vaikutukset ovat yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa.

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

Toimialamme lisäksi lyhytвуokrauksen tulkitseminen majoitukseksi aiheuttaa laajoja ja merkittäviä kerrannaisvaikutuksia niin aluetaloudellisesti kuin koko valtiontaloudelle. Lakiehdotus vähentäisi lähes olemattomiin kalustettujen asuntojen tarjonnan, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-вуokraajien varassa.

Joustavan kalustettujen asumisen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa Suomeen kaavailut ulkomaiset investoinnit.

Lyhytвуokrauksen sallimisen tai kieltämisen antaminen kuntien päätettäväksi, antaa mahdollisuuden politikoinnille, ja suhtautuminen lyhytвуokraukseen saattaa muuttua vaalikauden vaihtuessa. Tämä aiheuttaa turhaa epävarmuutta ja lyhytnäköisyyttä yritystoimintaan.

Lyhytвуokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta lyhytвуokrauksen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Lyhytвуokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua häiriöiden alkulähteillä, eli asunto-osakeyhtiöissä, kuntakohtaisten päätösten sijaan. Keinot puuttumiseen tulisi määritellä asunto-osakeyhtiölaissa. Ammattimaisesti lyhytвуokrausta 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 määräänemmistöllä päättää lyhytвуokrauksen sallimisesta tai kieltämisestä.

Hallitusohjelmaan kirjatuihin hyvistä tavoitteista huolimatta, laki nyky muodossa toteutuessaan hankaloittaa merkittävästi yksityisten ja yritysten elämää, lisää merkittävästi kuntien/kaupunkien sekä oikeuslaitoksen työtaakkaa ja lopettaa kalustettujen asuntojen vuokrauksen.

Nummela 5.6.2024

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 3 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä lyhytvuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista.

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

Ympäristöministeriö

Aleksanterinkatu 7, Helsinki

PL 35, 00023 Valtioneuvosto

kirjaamo.ym@gov.fi

Lausunto 5.6.2024

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

Säädettävä laki on pitkävaikutteinen ja sen yksityiskohtia on syytä vielä hioa ennen lain asettamista.

Asuntojen lyhyt vuokraus vastaa kysyntään, jota perinteinen asuntojen vuokraus ja hotellit eivät ole pystyneet tyydyttämään.

Lyhyt vuokrauksella on siis aivan oma merkityksensä asumisen viitekehyksessä. Näin ollen, lain laatimisen tavoite, selkeyttää lyhyt vuokraukseen liittyvää sääntelyä, ei kirjatussa lakiesityksessä toteudu.

Perinteisesti tyhjää asuntoa vuokraavalla on yleensä lähtökohtaisesti tarkoituksena asua asunnossa pidempään, kuin keskimääräisellä kalustetun asunnon lyhyt vuokraajalla.

Hotelleissa keskimääräinen viipymä on n. 2 yötä. Hotelleihin hakeutuvat henkilöt, jotka eivät tarvitse kodinomaisia olosuhteita, kuten ruoanlaitto- ja pyykinpesu mahdollisuutta. Hotelleihin hakeutuvat myös he, jotka haluavat erilaisia palveluita, joita hotelleissa tarjotaan, kuten mm. ruokailu- ja viihdepalvelut.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikavuokraus vastaa tänä päivänä erittäin hyvin juuri perinteisen asunnon vuokrauksen ja hotellimajoituksen väliin jäävään kysyntään, ja täydentää sopivasti asumisen tarjontaa. Kalustettujen asuntojen lyhytaikaisuus ei siten vaikeuta perinteistä asuntovuokrausta, eikä hotellien toimintaa, vaan täydentää kokonaisuutta.

Tapauksissa, kuten esim. projektityö, vesivahinko/tulipalo, avioero, oman asunnon remontti, asunnon vaihtaminen, toiselle paikkakunnalle muutto, työperäinen maahanmuutto, sairaalan hoitojaksot, messut, festarit jne. vaativat eri mittaisen, ja usein ennalta arvaamattoman ajan tilapäiskodissa viipymiselle.

Lakiin kirjattu vaatimus 4 viikon yhtäjaksoisesta asumisesta, ei valitettavasti palvele edellä lueteltuja lyhytaikavuokrauksen käyttötilanteita. Jos lyhytaikaista vuokrausta tarjoavat ammattimaiset toimijat eivät voi mainostaa tarjolla olevia palveluitaan, kuin vähintään neljän viikon viipymällä, niin edellä mainitut asunnon tarvitsijat eivät saa mistään tietoa tarjolla olevista asunnoista. Säännöskohtaisissa perusteluissa on hyvin epäselvästi ja tulkinnanvaraisesti määritetty tapaukset, joissa asunnossa oleskelu katsotaan asumiseksi. Tulkinnanvaraisuus lisää merkittävästi viranomaistyötä, ja kääntyy näin ollen lain säätämisen tavoitteita vastaan.

Usein muutaman päivän tai viikon asuminen venyy kuukausien, tai jopa vuosien mittaiseksi. Usein tilapäinen koti on myös löydettävä mahdollisimman läheltä omaa vakituista asuntoa, johtuen vaikkapa lasten koulu/päiväkotipaikoista ja harrastuksista, joten jo tilapäisen kodin sijainnin puolesta, hotelli ei välttämättä ole ensisijainen vaihtoehto tilapäiseen asumiseen.

Työvoiman heikko maan sisäinen liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua, ja kasvu tulee heikentymään entisestään, lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa, mikäli lakiesitys menee läpi esitetyssä muodossaan.

Näkemyksemme mukaan lyhytvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston luovuttamista 3 vuorokaudesta 4 viikkoon, ja se tulisi rinnastaa asumiseen, sillä lyhytvuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista.

Lain säännöskohtaisissa perusteluissa on tällä hetkellä epäselviä-, tulkinnan varaisia-, eriarvoistavia- ja pikemminkin viranomaistyötä lisääviä, kuin vähentäviä kohtia.

Lakiesitys tulee vaikeuttamaan asuntojen lyhytvuokrausta huomattavasti ja romahduttamaan kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä valtaosa nykyisissä toimitiloissa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta tapahtuu asuinhuoneistoissa. Kalustettujen asuntojen lyhytvuokrauksen toiminnan luonne ja vaikutukset ovat yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa.

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

Toimialamme lisäksi lyhytvuokrauksen tulkitseminen majoitukseksi aiheuttaa laajoja ja merkittäviä kerrannaisvaikutuksia niin aluetaloudellisesti kuin koko valtiontaloudelle. Lakiehdotus vähentäisi lähes olemattomiin kalustettujen asuntojen tarjonnan, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-vuokraajien varassa.

Joustavan kalustettujen asumisen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa Suomeen kaavailut ulkomaiset investoinnit.

Lyhytvuokrauksen sallimisen tai kieltämisen antaminen kuntien päätettäväksi, antaa mahdollisuuden politikoinnille, ja suhtautuminen lyhytvuokraukseen saattaa muuttua vaalikauden vaihtuessa. Tämä aiheuttaa turhaa epävarmuutta ja lyhytnäköisyyttä yritystoimintaan.

Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta lyhytvuokrauksen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asunusratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen. Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua häiriöiden alkulähteillä, eli asunto-osakeyhtiöissä, kuntakohtaisten päätösten sijaan. Keinot puuttumiseen tulisi määritellä asunto-osakeyhtiölaissa. Ammattimaisesti lyhytvuokrausta tarjoaville toimijoille on elinehto suitsia asuinhuoneistoissa 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.

Hallitusohjelmaan kirjatuihin hyvistä tavoitteista huolimatta, laki nyky muodossa toteutuessaan hankaloittaa merkittävästi yksityisten ja yritysten elämää, lisää merkittävästi kuntien/kaupunkien sekä oikeuslaitoksen työtaakkaa ja lopettaa kalustettujen asuntojen vuokrauksen.

Nummela 5.6.2024

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

-

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Lapveteläinen Ari
Altco Oy