

Ympäristöministeriö
Aleksanterinkatu 7, Helsinki
PL 35, 00023 Valtioneuvosto
kirjaamo.ym@gov.fi

Lausunto 6.6.2024

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

Pidämme hyvänä asiana, että kalustettujen asuntojen lyhytvuokrauksesta säädetään lakitasoisesti, ja että asiaa on käsitelty julkisessa sidosryhmätilaisuudessa. Asia on kovin moniulotteinen ja vaikuttaa laajasti yhteiskunnan eri osa-alueille. Säädetävä laki on pitkävaikutteinen ja sen yksityiskohtia on syytä vielä hioa ennen lain asettamista.

Kalustettujen asuntojen lyhytvuokrauksesta on syntynyt reilun kahden vuosikymmenen saatossa aivan uusi toimiala. Asuntojen kysynnän muutos johtuu pääosin elinkeinoelämän rakenteiden muutoksesta, jossa työn tekeminen on yhä vähemmän paikkaan ja aikaan sidottua, ja toisaalta, työn tekeminen edellyttää työvoiman joustavaa liikkuvuutta. **Asuntojen lyhytvuokraus vastaa kysyntään, jota perinteinen asuntojen vuokraus ja hotellit eivät ole pystyneet tyydyttämään.**

Nyt ehdotettua lakiluonnostekstiä on suoraviivaistettu siten, että se antaa aivan liikaa tulkinnan varaa, koska lyhytvuokrausta ei ole saatu lakiluonnoksessa istutettua hotellimajoituksen ja perinteisen asuntovuokrauksen väliin, jonne se selkeästi kuuluu. **Lyhytvuokrauksella on siis aivan oma merkityksensä asumisen viitekehityksessä. 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. Perinteistä asunnon vuokraamista suunnitellaan usein pitkään mm. asunnon sijainnin ja koon suhteen. Tuleehan kalustamattoman asunnon kalusteiden ja varusteiden hankinnasta asukkaalle iso työ ja kustannus. Monet perinteiset vuokranantajat edellyttävät vuokrasopimukseen n. vuoden pituista määräaikaista. Asukkaalta pyydetään usein myös vuokravakuus. Tilapäisen, ja usein myös nopeasti saatavilla olevan asunnon tarpeessa olevalle, vakituisen asunnon vuokraaminen, kalustaminen ja varustaminen, ei näin ollen ole vaihtoehto.

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.** Monissa tapauksissa hotelli ei ole vaihtoehto esim. perheellisille tai ryhmille, jos viipymä on yli hotellien keskimääräisen viipymän ja asumisen pituus ei ole ennalta tiedossa.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikavuokraus vastaa tänä päivänä erittäin hyvin juuri perinteisen asunnon vuokrauksen ja hotellimajoituksen väliin jäävään kysyntään, ja täydentää sopivasti asumisen tarjontaa. **Kalustettujen asuntojen lyhytaikavuokraus ei siten vaikeuta perinteistä asuntovuokrausta, eikä hotellien toimintaa, vaan täydentää kokonaisuutta.** Kalustettujen asuntojen tarjonta tasaa myös asumistarpeen kysyntäpiikkejä erilaisten lyhytaikaisten massatapahtumien aikana, kuten esim. jääkiekon MM-turnaus tai vastaavat tapahtumat. Hotellikapasiteetin rakentaminen pistemäisiin massatapahtumiin osallistuvien majoittamiseksi on usein kannattamatonta. **Tapauksissa, kuten esim. projektityö, vesivahinko/tulipalo, avioero, oman asunnon remontti, asunnon vaihtaminen, toiselle paikkakunnalle**

muutto, työperäinen maahanmuutto, sairaalan hoitajaksot, messut, festarit jne. vaativat eri mittaisen, ja usein ennalta arvaamattoman ajan tilapäiskodissa viipymiselle. 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 esitetystä muodossaan. Jopa 13,4 % Keskuskauppakamarin jäsenyrityksistä nimeää työvoiman heikon liikkuvuuden yhdeksi suurimmista rekrytointihaasteista.

Lakiin kirjattu vaatimus 4 viikon yhtäjaksoisesta asumisesta, ei valitettavasti palvele edellä lueteltuja lyhytaikavuokrauksen käyttötilanteita. Esimerkiksi työn perässä matkaavat asuvat usein arkiviikon tilapäisasunnoissa ja palaavat viikonlopuiksi kotipaikkakunnilleen. He asuvat ja maksavat asumisestaan siltä ajalta, kuin viipyvät tilapäiskodeissaan. Sama, esim. asennus- tai huoltotöitä tekevä työporukka saattaa asua viikon tai pari yhdellä paikkakunnalla ja seuraavat viikot toisella paikkakunnalla. Näin ollen lakiesitykseen kirjattu 4 viikon minimiviipymä estää ihmisten tarpeenmukaisen asumisen. **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.**

Näkemyksemme mukaan, asumisen ja majoituksen välinen tarkoituksettoman tiukka rajanveto 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 lyhytvuokralla olo vastaa toiminnoiltaan ja tarkoitukseltaan asumista.**

Oman asunnon vuokraamista lomien ajaksi, eli ns. airbnb toiminta, on satunaista ja pienimuotoista, joten kalustettua asuntoa tarvitsevat eivät voi laskea asumistaan sen varaan, että saisivat vuokrattua asunnon yksityiseltä vuokranantajalta, tarvitsemanaan ajankohtana, ja tarvittavan viipymän ajaksi. Airbnb toiminta palvelee määränsä ja saatavuutensa puolesta lähinnä satunnaista lomailutarkoituksessa tapahtuvaa asumista.

Lakiluonnos antaa käytännössä, asunnossa kirjoilla olevalle asunnon omistajalle, mahdollisuuden vuokrata asuntoaan rajattomasti, lyhytaikaisilla, alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Vastaavasti sama oikeus poistetaan asunnon omistajalta, joka ei ole kirjoilla asunnossa, jota aikoo vuokrata samalla periaatteella. **Lakiluonnos asettaa asunnon omistajat hyvin eriarvoiseen asemaan.**

Samalla tavalla lakiluonnos asettaa eriarvoiseen asemaan ammattimaiset ja ei ammattimaiset kalustettujen asuntojen lyhytvuokraajat. Ammattimaisen toimijan tarjoama kalustettu asunto valitaan siksi, että ammattimaisella toimijalla on:

1. riittävä asutuskapasiteetti vastaanottamaan iso määrä asukkaita kerralla
2. ympärivuorokautinen päivystys, joka tuo turvaa kaikissa asumiseen liittyvissä haasteissa
3. laadukas ja standardoitu asumistuote
4. mahdollisuus puuttua nopeasti mahdollisiin häiriötilanteisiin
5. mahdollisuus laskutuspalveluun
6. toimivat ja laadukkaat siivous ja liinavaateprosessit
7. tarvittava vakuutusturva
8. ammattimaiset toimijat hoitavat yhteiskunnalliset velvoitteensa ja toimivat vastuullisesti

9. Ammattimaiset kalustettujen asuntojen lyhytvuokraajat kertovat avoimesti tuotteestaan ja toimintatavoistaan. Vuokralainen saa siten etukäteen tarkan tiedon siitä, millaista asumispalvelua on hankkimassa.

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. Yksikin alle 4 viikon mittainen vuokrasuhde johtaisi koko toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi, jolloin toiminta katsotaan asemakaavan vastaiseksi. **Kalustettujen asuntojen lyhytvuokrauksen toiminnan luonne ja vaikutukset ovat yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa.**

Tuleva EU-asetus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta mahdollistaa lyhytvuokrauksen aikarajojen kansallisen valvomisen.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikaisuokrauksen yhteydessä esiin on nostettu usein paloturvallisuuskysymykset. Pelastusviranomaisten taholta on pidetty turvattomana, jos normaalia asuntoa vuokrataan lyhytaikaisesti. Lakiesityksessä ollaan kuitenkin sallimassa asunnossa kirjoilla olevan henkilön toimesta tapahtuva asunnon lyhytaikainen vuokraaminen, sekä ”lähetettyjen työntekijöiden” tai putkiremontin takia asuntoa vuokraavan, lyhytaikainen, alle neljä viikkoa tapahtuva viipymä. Joten sama asunto muuttuisi yhtäkkiä paloturvalliseksi edellä mainituissa tapauksissa, jotka eivät mitenkään poikkea kalustettua asuntoa ammattimaisesti lyhytvuokraavan asiakkaan keskimääräisestä viipymästä. Sama koskee tapauksia, jossa yritys vuokraa asunnon, tai vaikka koko kerrostalon, ja majoittaa siellä työntekijöitään tai alihankkijoitaan hyvinkin lyhyitä ajanjaksoja. Tällöinkin kyse on lyhytaikaisesta vuokrauksesta, vaikka yrityksen vuokrasopimus saattaakin kestää yli neljä viikkoa. Tässäkään tapauksessa asuntoon tai rakennukseen ei tehdä paloturvallisuutta parantavia toimenpiteitä, eikä vuokratilat muutu siten paloturvallisemmaksi.

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. 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 niin alueellisesti kuin koko Suomelle.** Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden airbnb-vuokraus ei mitenkään riitä vastaamaan tähän kysyntään, eivätkä kansainväliset suuryritykset operoi yksityisten 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.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua häiriöiden alkulähteillä, eli asunto-osakeyhtiöissä, kuntakohtaisten päätösten sijaan.

Vastuun lyhytaikaisuokrauksen, sallimisesta tai epäämisestä, siirtäminen kunnille tuo monia haasteita. Ensinnäkin kalustettujen asuntojen lyhytaikaisuokraajat asetettaisiin eriarvoiseen asemaan, riippuen siitä, missä kunnassa vuokrattavat asunnot sijaitsevat, ja miten ao. kunta suhtautuu lyhyt vuokraukseen. **Asian antamisessa kuntien päätettäväksi, antaa se mahdollisuuden myös politikoinnille, ja suhtautuminen lyhyt vuokraukseen saattaa muuttua vaalikauden vaihtuessa. Tämä aiheuttaa turhaa epävarmuutta ja lyhytnäköisyyttä yritystoimintaan.** Toimiala kaipaa toimintaansa valtakunnallisesti ennakoitavuutta, siksi kunnille on säädettävä lyhyt vuokraukseen perälaut.

Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulee puuttua, mutta lyhyt vuokrauksen kokonaan kieltäminen ei ole kestävä ratkaisu, sillä asumisratkaisuiden vähentymisellä on suora yhteys alueen taloudelliseen taantumiseen.

Ammattimaisesti lyhyt vuokrausta 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 lyhyt vuokrauksen sallimisesta tai kieltämisestä.

Lain säätämisen hyvistä tavoitteista huolimatta, laki nykymuodossa toteutuessaan, sen lisäksi, että se hankaloittaa merkittävästi yksityisten ihmisten ja yritysten elämää (vuokralaisten että vuokranantajien), se lopettaa myös kalustettujen asuntojen vuokrauksen toimialan ja saattaa konkurssiin alalla toimivia yrityksiä.

Oulussa 6.6.2024

Antti Pöyskö
Plaan Consult Oy:n toimitusjohtaja