

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Ympäristöministeriö

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

Forenom konserni haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:stä.

Suomessa vuonna 2001 perustettu Forenom on kasvanut yhdeksi Euroopan suurimmista kalustettujen asuntojen tarjoajista palvellen yritysten työntekijöiden asumistarpeita. Tarjoamme 9000 asumisratkaisua Pohjoismaissa, Saksassa sekä projektiasumistoimintaa muualla Keski-Euroopassa. Suomessa Forenom tarjoaa palveluitaan yli 80 paikkakunnalla.

—

Kiitämme, että asiaa on edistetty ja edellisen rakentamislain korjaussarjan lausuntokierroksella esitetyt 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.

1: Hallituksen esitysluonnos vaikeuttaa merkittävästi alan yritysten toimintaa ilman selkeitä hyötyjä sekä sisältää tulkinnanvaraisuuksia lyhytvuokrauksen sallittavuudesta eri tilanteissa

Arviomme mukaan esitys tulee vaikeuttamaan alamme toimintaa huomattavasti ja romahduttamaan kalustettujen asuntojen tarjonnan, sillä valtaosa 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.

Mielestämme on perusteltua, että lyhytvuokraus tapahtuu juuri asuinhuoneistoissa. Valtaosa lyhytvuokrauksesta vertautuu pidempään vuokralaisuuteen ainoana erotuksena se, että lyhytvuokralaiset kaipaavat joustavuutta vuokrasuhteessa, sillä työkomennusten, remonttien tai ylläpitävien elämäntilanteiden kestoa ja sitä myötä asuntotarpeen tarkkoja aikarajoja on vaikea ennakoita.

Asumisen ja majoituksen toisensa poissulkeva määrittely, joka perustuu neljän viikon aikarajaan, hankaloittaisi asunnon vuokrauksen ehtoja tuomatta minkäänlaista yhteiskunnallista hyötyä. Yksittäisen alle 4 viikon mittaisen vuokrasuhteen ei tulisi johtaa koko toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi. Esitys tällaisenaan ei edistä resurssien tehokasta hyödyntämistä yhteiskunnassa, sillä tällöin asunnot olisivat käyttämättöminä tyhjillään, vaikka niiden käytölle olisi tarve. Mikäli kuitenkin esitetyn kaltaisessa asumisen määritelmässä pysyttäisiin, on määritelmää selkeytettävä siten, että yli 4 viikon vuokrasuhde olisi aina asumista ilman poikkeuksia.

Säännöskohtaisissa perusteluissa esitetään myös erityistapauksia ja poikkeuksia, jotka ovat keskenään ristiriidassa. Säännöskohtaisista perusteluista ei ilmene poikkeuksien välisiä hierarkioita tulkinnan tueksi.

Hallituksen esitysluonnoksessa on aivan oikein tunnistettu, ettei asumiselta voida aina edellyttää kirjoilla oloa. Esimerkiksi lähetetyn työntekijän oleskelu kalustetussa asuinhuoneistossa työntekoon tarvittavan ajan ei edellytä kirjoilla olemista, jotta se tulkitaan asumiseksi. Esimerkkeinä lähetetyistä työntekijöistä nostetaan muutamia ammattiryhmiä, mutta tulisi varmistaa, että vuokrasuhde on aina asumista ilman eriarvoisia poikkeuksia eri työntekijäryhmien välillä. Myös putkiremontit mainitaan, ja samoin tässä yhteydessä tulisi varmistaa muiden vastaavien tarpeiden toteutuminen.

Hiukan epäselväksi esityksen perusteluista (7. Säännöskohtaiset perustelut, s. 15) jää se, onko oleskelu asunnossa yllä mainituissa tilanteissa luonteeltaan asumiseen rinnastuvaa vain, jos oleskelu kestää vähintään neljä viikkoa. Mikäli tulkitaan näin, että alle neljän viikon viipyminen on asumista, on silti mielestämme epäselvää, voiko työperäiseen tarpeeseen liittyvä vuokraus tapahtua

ammattimaisen toimijan kautta ja/tai onko kunnan kuitenkin mahdollista kieltää rakennusmääräyksessään ko. vuokraus.

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.

Hotellien keskiviipymät ovat alle 3 vuorokautta, minkä vuoksi lyhytvuokrauksen alarajan määrittäminen ei vaaranna kilpailuneutraliteettia, vaan lyhytaikaisuusvuokraus määrittyy aidosti asumisen ja majoittumisen välimuodoksi. Tuleva EU-asetus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta mahdollistaa lyhytvuokrauksen aikarajojen kansallisen valvomisen.

2: Asuntojen lyhytvuokraus on edellytys tuhansien yritysten työntekijöiden liikkumiseen projekteissa ympäri Suomen

Kalustettujen asuntojen saatavuuden romahtaminen tarkoittaisi kansainvälisten investointien vaikeutumista ja työvoiman maan sisäisen liikkuvuuden heikentymistä. Työvoiman heikko maan sisäinen liikkuvuus rajoittaa jo nyt talouskasvua, ja se tulee heikentämään entisestään lyhytaikaisten vuokra-asuntojen tarjonnan romahtaessa. Toimialamme lisäksi lyhytvuokrauksen 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. Suuri osa yritysasiakkaiden väliaikaisesta asumisesta linkittyy yhteiskunnallisesti välttämättömien sekä vaikutuksiltaan merkittävien projektien mahdollistamiseen. Esimerkkeinä infrastruktuurin rakentaminen (raiteet, tiet, sairaalat), suurien tuotantolaitosten huoltoseisokit, telakoiden toiminta, uudet teollisuusinvestoinnit, uusiutuvan energian projektit tai vaikkapa uuden data centerien rakennus. Näiden lisäksi kysyntää täydentää yksityishenkilöiden tarpeet muuttuvissa elämäntilanteissa (avioerot ja hoitajaksot). Lakiehdotus vähentäisi lähes olemattomiin kalustettujen asuntojen tarjonnan, jolloin yritykset ja kuluttajat olisivat satunnaisten airBnB-vuokraajien varassa.

Edellä kuvattu lyhytvuokrauksen kysyntä muodostaa selkeästi oman markkinansa, joka eroaa hotellimajoituksesta, matkailun yhteydessä tapahtuvasta airbnb-vuokrauksesta sekä pitkäaikaisemmasta vuokra-asumisesta.

Forenom toimittaa Suomessa vuosittain yli 115 000 asumisratkaisua yli 80 paikkakunnalla. Yli 80 % liikevaihdoistamme koostuu yritysten tarpeista. Yritysassiakkaidemme edustajat ovat olleet yhteydessä meihin erittäin huolestuneina ehdotuksen vaikutuksista, joita heidän näkökulmastaan ovat hankkeiden vaarantuminen asumisratkaisujen tarjonnan romahtaessa, kustannusten noustessa sekä ammattimaisen asiakaspalvelun loppuessa. Useat Suomen johtavista yrityksistä ovat jo antaneet lausuntonsa aiheesta ja kertovat mielellään lainsäätäjille palvelun välttämättömyydestä yritystoiminnalleen ja investoinneilleen Suomessa.

3: Joustavan kalustettujen asumisen markkinan romahduttava lakiesitys vaarantaa kaikki Suomeen kaavailut ulkomaiset investoinnit

Joustava ja luotettava ammattimainen lyhyt vuokraus on työperäisen maahanmuuton edellytys. 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 tämän tason toimijoiden kanssa. Kansainväliset yritykset vaativat luotettavuutta, joustavuutta ja järjestelmällisyyttä – satunnaiset, yksityiset airbnb-tarjoajat eivät onnistu täyttämään näitä tarpeita tai tarjoamaan luotettavasti, riittävästi ja oikea-aikaisesti sopivia asuntoja yritysten tarpeisiin.

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 hankkimiselle sekä perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltoratkaisuille. Pitkäaikaiset vuokra-asunnot eivät taas tule kysymykseen joustamattomien määräaikaisuus- ja irtisanomisehtojen vuoksi.

Lyhyt vuokrauksen rooli työperäisen maahanmuuton mahdollistavana tekijänä on merkittävä. Investointiprojekteissa tarvitaan kansainvälistä työvoimaa, jonka maahantulon edellytyksenä ovat joustavat asumisen järjestelyt. Mahdollisuus vuokrata väliaikainen kalustettu asunto ensimmäisiksi viikoksi tai kuukausiksi ennen varsinaisen vuokra- ja omistusasunnon hankintaa sekä siihen liittyvä ammattimainen ja luotettava palvelu on välttämätön laskeutumisalusta ennen pysyvän asumisratkaisun löytymistä. Ennalta määritetty osoite sekä varmuus siitä, että kalustettu asunto odottaa sovitusti saapuessasi on välttämätöntä usein perheen kanssa uuteen kaupunkiin tai maahan tuleville asiantuntijoille. Relokaation asiantuntijoiden mukaan tämän mahdollisuuden puuttuminen vaikuttaa niin, että kansainvälisen osaaja voi jättää valitsematta Suomen. On myös huomionarvoista, että usein asunnon tarpeen ajankohta muuttuu ja vaihtelee prosessin myötä ollen muutamista päivistä useisiin kuukausiin.

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

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. Näemme hyvin epätodennäköisenä, että kuntakohtaisella päätöksellä voidaan huomioida tilanteen moniulotteisuus ja varmistaa, että kun taloyhtiöiden häiriöihin puututaan, ei samalla estetä työperäistä liikkuvuutta ja elinvoimaa aluetaloudelle.

Suurelle yleisölle tuttujen yksittäisten tapahtumien lisäksi yhteiskunnalle merkittävät projektit luovat valtavia yöpymispaikkojen kysynnän piikkejä, jotka eivät niiden pistemäisyyden takia mahdollista uusia hotelli-investointeja. Esimerkiksi Suomen metsäteollisuuden historian merkittävin investointi, biotuotetehdas Kemissä vuosina 2021–2023 vaati yli 550 uuden kalustetun asunnon luomista tilapäisesti alueelle projektin ajaksi. Osa myös tästä asumistarpeesta oli lyhyttä, ja 20 000 asukkaan kaupungin hotellin olivat täynnä.

On huomionarvoisaa, että projekteissa toimivat sadat yritykset tarvitsevat varmuuden asumisratkaisun järjestymisestä jo tarjousvaiheessa sekä budjetoinnissa mutta toisaalta myös joustavuuden, kun tarpeet muuttuvat. On epätodennäköistä, että aluekuntatasolla voitaisiin pysyä ajan tasalla kaikista alueen projekteista ja niihin liittyvien satojen yritysten tarpeista. Toimiala sekä sen asiakasyritykset tarvitsevat toimintaansa valtakunnallista ennakoitavuutta, ja siksi kunnille ei pidä antaa päätösvaltaa kieltää lyhyt vuokraus alueellisesti.

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

Keskustelussa on tuotu esille häiriötekijöitä, jotka liittynevät pääosin muutaman yön vapaa-ajan matkailuun. Työn perusteella asuntoja lyhyt vuokraavien kohdalla asumisen häiriökäyttäytymiseen liittyvät riskit ovat pienet. Asiakasyritystemme työntekijät tekevät vaativaa työtä, jonka vastapainona palautuminen, nukkuminen ja mahdollisimman normaali arki ovat tärkeässä roolissa.

Ammattimaisesti lyhyt vuokrausta tarjoaville toimijoille on elinehto suitsia asunhuoneistoissa tapahtuvia häiriöitä, sillä ammattimaisen toimijan oman liiketoiminnan edellytykset ovat tyytyväiset asiakkaat sekä toimiva yhteistyö taloyhtiön kanssa.

Ammattimainen toiminta ja koulutetut, kokeneet työntekijät eivät ole huono asia, vaan edellytys häiriöiden käsittelyyn viiveettä ja laadukkaasti yhdessä kaikkien tahojen kanssa. Viimeisen 12 kuukauden (5/2023–5/2024) aikana Forenomilla on ollut 115 373 sopimusta Suomessa. Näistä sopimuksista häiriöilmoitus on kirjattu 505 sopimukseen eli 0,44 % sopimuksista. Yli 70 % häiriöilmoituksista tulee Forenomin 24h asiakaspalveluun puhelimitse, jolloin keskimääräinen vastausaika on 39 sekuntia.

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 taloyhtiöissä. Työkaluja puuttumiseen on mahdollista kirjata avattuun asunto-osakeyhtiölakiin, jota parhaillaan valmistellaan oikeusministeriössä.

Toivomme, että valmistelussa otetaan huomioon esitysluonnoksen vaikutukset työvoiman liikkuvuudelle. Työvoiman tehokas liikkuvuus on Suomen talouden elinehto, eikä sitä tule tarpeettomasti rajoittaa.

Jussi Saarinen

Toimitusjohtaja, Forenom

+358442106864

jussi.saarinen@forenom.com

Suomessa vuonna 2001 perustettu Forenom on kasvanut yhdeksi Euroopan suurimmista kalustettujen asuntojen tarjoajista palvellen yritysten työntekijöiden asumistarpeita. Yhtiö tarjoaa 9000 asumisratkaisua Pohjoismaissa, Saksassa sekä projektiasumistoimintaa muualla Keski-Euroopassa. Suomessa Forenom tarjoaa palveluitaan yli 80 paikkakunnalla.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

Päivitettävän rakentamislain lyhyt vuokrauksen tulee huomioida tasavertaisesti kaikki asuntotyyppit asuinhuoneistoista loma-asuntoihin ilman poikkeuksia.

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

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 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.

Mielestämme on perusteltua, että lyhytvuokraus tapahtuu juuri asuinhuoneistoissa. Valtaosa lyhytvuokrauksesta vertautuu pidempään vuokralaisuuteen ainoana erotuksena se, että lyhytvuokralaiset kaipaavat joustavuutta vuokrasuhteessa, sillä työkomennusten, remonttien tai yllätyvien elämäntilanteiden kestoa ja sitä myötä asuntotarpeen tarkkoja aikarajoja on vaikea ennakoita.

Asumisen ja majoituksen toisensa poissulkeva määrittely, joka perustuu neljän viikon aikarajaan, hankaloittaisi asunnon vuokrauksen ehtoja tuomatta minkäänlaista yhteiskunnallista hyötyä. Yksittäisen alle 4 viikon mittaisen vuokrasuhteen ei tulisi johtaa koko toiminnan tulkitsemiseen majoitukseksi. Esitys tällaisenaan ei edistä resurssien tehokasta hyödyntämistä yhteiskunnassa, sillä tällöin asunnot olisivat käyttämättöminä tyhjillään, vaikka niiden käytölle olisi tarve. Mikäli kuitenkin esitetyn kaltaisessa asumisen määritelmässä pysyttäisiin, on määritelmää selkeytettävä siten, että yli 4 viikon vuokrasuhde olisi aina asumista ilman poikkeuksia.

Säännöskohtaisissa perusteluissa esitetään myös erityistapauksia ja poikkeuksia, jotka ovat keskenään ristiriidassa. Säännöskohtaisista perusteluista ei ilmene poikkeuksien välisiä hierarkioita tulkinnan tueksi.

Hallituksen esitysluonnoksessa on aivan oikein tunnistettu, ettei asumiselta voida aina edellyttää kirjoilla oloa. Esimerkiksi lähetetyn työntekijän oleskelu kalustetussa asuinhuoneistossa työntekoon tarvittavan ajan ei edellytä kirjoilla olemista, jotta se tulkitaan asumiseksi. Esimerkkeinä lähetyistä työntekijöistä nostetaan muutamia ammattiryhmiä, mutta tulisi varmistaa, että vuokrasuhde on aina asumista ilman eriarvoisia poikkeuksia eri työntekijäryhmien välillä. Myös putkiremontit mainitaan, ja samoin tässä yhteydessä tulisi varmistaa muiden vastaavien tarpeiden toteutuminen.

Hiukan epäselväksi esityksen perusteluista (7. Säännöskohtaiset perustelut, s. 15) jää se, onko oleskelu asunnossa yllä mainituissa tilanteissa luonteeltaan asumiseen rinnastuvaa vain, jos oleskelu kestää vähintään neljä viikkoa. Mikäli tulkitaan näin, että alle neljän viikon viipyminen on asumista,

on silti mielestämme epäselvää, voiko työperäiseen tarpeeseen liittyvä vuokraus tapahtua ammattimaisen toimijan kautta ja/tai onko kunnan kuitenkin mahdollista kieltää rakennusmääräyksessään ko. vuokraus.

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.

Hotellien keskiviipymät ovat alle 3 vuorokautta, minkä vuoksi lyhytvuokrauksen alarajan määrittäminen ei vaaranna kilpailuneutraliteettia, vaan lyhytaikaisuusvuokraus määrittyy aidosti asumisen ja majoittumisen välimuodoksi. Tuleva EU-asetus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta mahdollistaa lyhytvuokrauksen aikarajojen kansallisen valvomisen.

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

-

Saarinen Jussi
Forenom Oy