

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Rakentamislaki 141 a §

Ympäristöministeriö

Forenomin lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain 141 a §:stä

VN/819/2025

Forenom lausuu rakentamislain 141 a §:stä sekä osoittaa kiitollisuutensa siitä, että asiaa on edistetty ja satojen johtavien suomalaisten kasvu- ja suuryritysten esittämät huolet on otettu vakavasti.

Forenom toimittaa Suomessa vuosittain yli 115 000 asumisratkaisua yli 80 paikkakunnalla. Yli 80 % liikevaihdoistamme koostuu yritysten tarpeista. Kalustettujen asuntojen toimialan sekä palvelua hyödyntävien Suomen johtavien yritysten viesti on ollut kirkas; kalustetut väliaikaiset asunnot ovat välttämättömiä yritystoiminnalle ja investoinneille Suomessa.

Nykyinen lakiluonnos on hyvä esitys aiheesta, jossa on pakko tehdä kompromisseja, koska hotelliala haluaisi rajoittaa kilpailua ja turismiin perustuvat Airbnb-toimijat eivät haluaisi mitään rajoituksia. Kalustettujen asuntojen alan toimijoille linjataan pitkään toivottua sääntelyä, joka tässä esityksessä mahdollistaa kalustettujen asuntojen tarjoamisen työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi ilman, että niitä tulkitaan hotelleiksi. Työvoiman tehokas liikkuvuus on Suomen talouden elinehto, eikä sitä tule tarpeettomasti rajoittaa. Tämän vuoksi lakiluonnos on ensisijaista saada voimaan ilman perusteetonta viivästystä.

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

Työvoiman heikko liikkuvuus koetaan suurimmaksi taloudellisen toimeliaisuuden esteeksi Suomessa. Olemme tässä takamatkalla eurooppalaisiin verrattuna jo etäisyyksiemme, mutta myös omistusasuntojen suuren määrän vuoksi. Tämän vuoksi on ensiarvoista, että kalustettuja asuntoja on saatavilla hyvin. Ne mahdollistavat työllistymistä, investointeja ja toimeentuloa. 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 datakeskuksen rakennus. Tunnusomaista näille hankkeille on, että liikkuvaa työvoimaa tarvitaan paljon, jolloin ammattimainen toimija lyhyt vuokrauksen järjestäjänä on usein projektin toteutuksen edellytys. Samalla se mahdollistaa projektin toteuttavan yrityksen keskittymisen omaan ydintoimintaansa.

Nämä työllisyyteen erittäin positiivisesti vaikuttavat hankkeet otetaan Suomen kunnissa ja kaupungeissa innolla vastaan. Toteutuessaan ilman muutoksia, nykyinen lakiluonnos mahdollistaa kalustettujen asuntojen tarjoamisen työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi myös jatkossa. Näiden lisäksi lakiluonnos mahdollistaa yksityishenkilöiden väliaikaiset asumistarpeet muuttuvissa elämäntilanteissa (avioerot, hoitojaksot tai putkiremontti).

2: Joustava ja luotettava ammattimainen lyhyt vuokraus on työperäisen maahanmuuton sekä ulkomaisten investointien edellytys

Investointeja rakentamaan lähetetyt kansainväliset työntekijät tarvitsevat nopeasti ja luotettavasti kodinomaisen asumisen olosuhteet, joiden saatavuus on yksi keskeinen kriteeri investointi- tai muuttopäätöksiä tehdessä. Näillä investoinneilla on valtava taloudellinen merkitys niin alueellisesti kuin koko Suomelle.

Mahdollisuus vuokrata väliaikainen kalustettu asunto ensimmäiseksi viikoksi tai kuukaudeksi 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. Relokaatio- eli asettautumispalveluiden asiantuntijoiden mukaan tämän mahdollisuuden vaarantuminen vaikuttaisi niin, että kansainvälinen osaaja voi jättää valitsematta Suomen. On myös huomionarvoisaa, että usein asunnon tarpeen ajankohta muuttuu ja vaihtelee prosessin myötä ollen muutamista päivistä useisiin kuukausiin.

Omassa asumiskäytössä olevaa asuntoaan vuokraavien yksityishenkilöiden airbnb-vuokraus ei riitä vastaamaan kysyntään, eivätkä kansainväliset suuryritykset operoi tämän tason toimijoiden kanssa. Kansainväliset yritykset vaativat ammattimaisuutta, 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 määräaikaissuusi- ja irtisanomisehtojen vuoksi. Esimerkiksi kaikki työnantajat eivät pysty sitoutumaan vuoden määräaikaissuuteen, mitä vuokranantaja asumisratkaisussa vaatisi.

Nykyinen lakiluonnos mahdollistaa kalustettujen asuntojen tarjoamisen myös ulkomaisen työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi mahdollistaen Suomeen kaavaillut ulkomaiset investoinnit.

Huomionarvioista on myös se, että Ruotsissa, joka on yksi maailman säännellyimpiä vuokramarkkinoita, on käynnissä hallituksen selvitys joustavampien asuntomarkkinoiden muutoksista – joissa työperäisen maahanmuuton joustavampi mahdollistaminen on keskeinen osa. Syksyllä 2024 esitellyn lisädirektiivin tavoitteena on selkeyttää sääntelyä ja mahdollistaa oikeusturvalliset, kohtuulliset ja edellytykset yritysasumiselle Ruotsissa.

3: Ammattimainen lyhyt vuokraus ei vaaranna verotuloja, kilpailuneutraliteettia tai turvallisuutta — tilanne on päinvastoin

Valtaosa lakiluonnosta vastustavista lausunnoista keskittyy esimerkeissään muutaman yön vapaa-ajan matkailuun Rovaniemellä tai maissa Pohjoismaiden ulkopuolella.

Vastuullisena, kotimaisena yhteiskunnallisena toimijana Forenom haluaa lausua näkemyksensä myös kommentteihin liittyen verotuloihin, kilpailuneutraliteettiin sekä turvallisuuteen. Me Forenomilla voimme perustellusti osallistua keskusteluun kilpailuneutraliteetista, koska olemme sekä hotelleja että lyhytaikaisvuokrauskohteita ja kuulumme esimerkiksi MaRa ry:hyn.

Yllä kohdissa 1 ja 2. kuvattu lyhyt vuokrauksen kysyntä muodostaa selkeästi oman markkinansa, joka eroaa hotellimajoituksesta, matkailun yhteydessä tapahtuvasta airbnb-vuokrauksesta sekä pitkäaikaisemmasta vuokra-asumisesta. Toiminnan luonne ja vaikutukset ovat pääosin yhteneväisiä asumisen kanssa, ja on perusteltua, että lyhyt vuokraus tapahtuu juuri asuinhuoneistoissa. Valtaosa lyhyt vuokrauksesta vertautuu pidempään vuokralaisuuteen ainoana erotuksena se, että lyhyt vuokralaiset kaipaavat joustavuutta vuokrasuhteessa, sillä työkomennusten, remonttien tai yllättävien elämäntilanteiden kestoja ja sitä myötä asuntotarpeen tarkkoja aikarajoja on vaikea ennakoita. Hotellien keskiviipymät ovat alle 3 vuorokautta, minkä vuoksi lyhyt vuokrauksen alarajan määrittäminen ei vaaranna kilpailuneutraliteettia, vaan lyhytaikaisvuokraus määrittyy aidosti asumisen ja majoittumisen välimuodoksi.

Myös ammattimainen lyhyt vuokraus työllistää, ja asuntojen vuokraaminen on veronalaista tuloa, josta verovelvollisuus on kiinteistön omistajalla. DAC7-direktiivi mahdollistaa verottajalle luotettavasti tietojen saannin suoraan alustatoimijalta, ja sen perusteella voidaan todeta, että suurin osa ilmoittaa lyhyt vuokraustulot asianmukaisesti. Verohallinnon valvonta yhdistettynä alustojen tiedonantovelvollisuuteen tekee verotuksesta tehokasta.

On totta, että pienimuotoinen, arvonlisäverorajan alittava toiminta välttyy arvonlisäverollisuudelta, ja voidaan siten ajatella sen vääristävän kilpailua. On kuitenkin hyvä huomata, että esimerkiksi Rovaniemellä viimeisen 12kk ajalla keskimääräinen Airbnb-kohteen liikevaihto on ollut 35 000 €, mikä selvästi ylittää arvonlisäverorajan. Arvonlisäveron huojennus helpottaa ainoastaan todella pieniä yrittäjiä lisäten heidän toimeliaisuuttansa. Selvyiden vuoksi on hyvä todeta, että ammattimaiset toimijat ovat aina arvonlisäverovelvollisia, maksavat työntekijöidensä eläkkeet ja vakuutukset, ja hoitavat lainsäädännön mukaiset velvoitteensa tunnollisesti.

Kilpailuneutraliteetista puhuttaessa on tärkeä huomioida, että myös hotelleilla on useita kilpailuetuja. Asuntojen turvallisuusvaatimukset ovat jo nykyisellään osin tiukemmat kuin hotellien, eikä asuntojen rakentaminen ole edullisempaa kuin hotellien rakentaminen. Hotelleissa on usein kevyempi rakenne ja väljemmät esteettömyys- ja tilavaatimukset, jonka lisäksi hotellirakentamisen rakennusoikeus on Suomessa edullisempaa verrattuna asuntojen rakennusoikeuteen. Asuntoihin ei voida toteuttaa hotellimaisia palveluja, kuten ravintolaa, vastaanottoa, kuntosalia, spa-osastoa, taksitolppaa tai huonepalvelua.

Asuintaloissa siivous maksaa vähintään viisinkertaisesti verrattuna hotelleihin. Hotelleissa siivous on mahdollista järjestää teollisesti tehokkaasti – esimerkiksi siivousvaunujen avulla huoneen voi siivota jopa kymmenessä minuutissa. Tämä tarkoittaa, että isossa kuvassa alle neljän yön yöpymisissä asuntomajoittuminen on kustannuksiltaan aina kalliimpaa kuin hotellissa. Lyhyissä yöpymisissä asuntomajoitus ei ole todellinen kilpailija hotellille.

Vastaavasti lyhyt vuokrauksen kilpailukyky on ylivoimainen, mikäli viipymä on esimerkiksi kaksi viikkoa. Tällöin myös hotellin minibaarista on mukava siirtyä oikeaan jääkaappiin, ja ainakin osittain itse tehtyyn ruokaan. Suurta osaa näistä asiakkaista, jotka viipyvät pidempään, ei saada hotellin asiakkaiksi, vaikka lyhyt vuokraus kiellettäisiin kokonaan.

4: Häiriöihin tulee puuttua tehokkaasti ja ammattimaisesti häiriöiden alkulähteillä, paikallisesti taloyhtiössä

Työn perusteella asuntoja lyhytvuokraavien kohdalla asumisen häiriökäyttäytymiseen liittyvät riskit ovat pienet. Asiakasyritystemme työntekijät tekevät vaativaa työtä, jonka vastapainona palautuminen, nukkuminen ja mahdollisimman normaali arki ovat tärkeässä roolissa.

Ammattimaisesti lyhytvuokrausta 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 uhka, vaan edellytys häiriöiden käsittelyyn viiveettä ja laadukkaasti yhdessä kaikkien tahojen kanssa. Esimerkiksi Forenomin 24 h asiakaspalveluun voi soittaa asiakas tai naapuri, ja keskimääräinen vastausaika on 30 sekuntia.

Suuri osa lakiluonnosta vastustavista lausunnoista keskittyy esimerkeissään muutaman yön vapaa-ajan matkailuun Rovaniemellä. Koemme tärkeänä kuulla rovaniemeläisten huolen ja ratkaista ongelmat samalla varmistaen, ettei yhden kaupungin haasteen ratkaisu heikennä Suomen kilpailukykyä valtakunnallisesti. Suomessa lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin tulisi puuttua tehokkaasti häiriöiden alkulähteillä, paikallisesti taloyhtiöissä.

Tässä on hyvä mainita myös Suomen vuokranantajien tekemä maankattava tutkimus, jonka perusteella lähes 86 % vastaajasta ei ollut huomannut lyhytvuokrauksesta mitään vaikutuksia omaan lähiympäristöönsä, vaikka vastaajista 25 % oli itse käyttänyt lyhytvuokrausta Suomessa.

5: Lyhytvuokraus mahdollistaa asuntokapasiteetin kestäväen käytön vähentäen päästöjä

Rakennusten hiilijalanjälki muodostaa 40 % päästöistämme — turha uudisrakentaminen tai vastaavasti tyhjäkäytöllä olevat tilat ovat ympäristön kannalta merkittävä ongelma.

Lyhytvuokraus mahdollistaa tehokkaamman kiinteistökannan käytön, kun tyhjillään olevaa asuntokapasiteettia voidaan käyttää. Suomessa on 378 000 ei vakinaisesti asuttua asuntoa (Tilastokeskus 2023), ja jo 2–5 prosenttiyksikön lisäys käyttöasteeseen voi tuottaa suuremman ilmastovaikutuksen kuin rakentamisen pysäyttäminen kokonaan.

Alle 10 % Forenomin kapasiteetista on uudisrakennuksissa ja yli 20 % kapasiteetista käyttää kiinteistöjä, jotka ovat olleet aiemmin tyhjillään. Esimerkkinä Suomen metsäteollisuuden historian merkittävin investointi, biotuotetehdas Kemissä vuosina 2021–2023 vaati yli 550 uuden kalustetun asunnon luomista olemassa olevasta kapasiteetista tilapäisesti alueelle projektin ajaksi yli 2000 työntekijän käyttöön. Vain 20 000 asukkaan kaupungin hotellit olivat täynnä, eikä uudisrakentaminen kahden vuoden tarpeeseen olisi ollut kestävää. Onneksi tyhjillään olevia asuntoja sai kalustaa ja käyttää.

—

Nykyinen lakiluonnos mahdollistaa kalustettujen asuntojen tarjoamisen myös ulkomaisen työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi mahdollistaen Suomeen kaavaillut ulkomaiset investoinnit sekä työvoiman liikkuvuuden. On erittäin hyvä, että 4 viikon vuokrajakso tulkitaan asumiseksi. Tämä selkeyttää ja helpottaa toimintaa merkittävästi. Sen sijaan 90–180 päivän rajoitus on monin paikoin liian kahlitseva ottaen huomioon kuntien erilaiset tilanteet. Ehdotamme, että rajaa nostetaan, ja

samalla kunnille annetaan mahdollisuus sallia lyhytvuokrausta laajemmin oman alueensa tarpeisiin perustuen.

Työvoiman tehokas liikkuvuus on Suomen talouden elinehto, eikä sitä tule tarpeettomasti rajoittaa. Lakiluonnos on ensisijaista saada voimaan ilman perusteetonta viivästystä.

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. Tarjoamme 9000 asumisratkaisua Pohjoismaissa sekä projektiasumistoimintaa Keski-Euroopassa. Suomessa Forenom tarjoaa majoitusratkaisuja yli 80 paikkakunnalla.

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen

yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Saarinen Jussi
Forenom Oy