

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) pitää tärkeänä, että asunnonomistajan olisi jatkossakin mahdollista antaa asuntonsa lyhytaikaisesti vuokralle riippumatta siitä, onko hän asunnossa itse kirjoilla vai ei. Suomessa on paljon omaisuutta kiinni sijoitusasunnoissa, joihin ei välttämättä löydy pidempiaikaista ("tavanomaista") vuokralaista, eikä asuntoa myöskään ole mahdollista myydä. Lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa sijoitusasuntojen monipuolisen käytön erilaisissa suhdanteissa; asuntoja voi vuokrata pidempiaikaisesti silloin, kun sellaiselle on kysyntää, ja lyhytaikaisesti silloin, kun tavanomaiselle vuokraukselle ei ole kysyntää. Mikäli asuntoa ei voisi tarvittaessa antaa lyhytaikaisesti vuokralle, mutta asuntoon ei löydy pitkäaikaista vuokralaista eikä ostajaakaan, uhkaa asunto muodostua vain kulurasitteeksi omistajalleen. Tämä saattaa johtaa omistajan vaikeuksiin suoriutua yhtiövastikkeiden maksamisesta, mikä aiheuttaa riskin myös taloyhtiölle ja viime kädessä kaikille sen osakkaille. On siis myös taloyhtiöiden ja muiden osakkeenomistajien etu, että asunnonomistaja pystyy tällaisessa tilanteessa joustavasti tarjoamaan asuntoaan lyhytaikaiseen vuokrauskäyttöön.

Edelleen SKVL nostaa esiin huolen siitä, että jos lyhytaikainen vuokraus tietyissä kunnissa kielletäisiin kokonaan, tulisi vapaita vuokra-asuntoja tarjolle huomattava määrä tilanteessa, jossa pienistä asunnoista on jo muutoinkin ylitarjontaa.

Lyhytaikainen vuokraus on usein tärkeässä roolissa myös asuntokaupassa. Usean asuntokaupan ketjussa ei läheskään aina ole mahdollista sopia hallintaoikeuden siirtymisestä saumattomasti, minkä johdosta ainakin osalle myyjistä syntyy tarve hankkia itselleen väliaikainen majoitus. Hotelli ei näissä tilanteissa ole tarkoituksenmukainen vaihtoehto, vaan tarvitaan nimenomaan kodinomaista majoitusta. Lyhytaikainen vuokraus helpottaa asunnonvaihtajan tilannetta huomattavasti, sillä se tarjoaa joustavan mahdollisuuden järjestää kodinomaista majoittumista tarvittavaksi ajaksi.

Yksittäisissä taloyhtiöissä lyhytaikainen vuokraus on toki aiheuttanut tiettyjä negatiivisia lieveilmiöitä. Tällaiset yksittäistapaukset eivät kuitenkaan ole riittävä peruste antaa kunnille mahdollisuutta kategorisesti kieltää lyhytaikaista vuokrausta alueellaan. Tämä asettaisi asunnonomistajat eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, minkä kunnan alueella heidän omistamansa asunto sijaitsee. Tämä johtaisi myös siihen, toiminta tulisi kielletyksi myös sellaisissa taloyhtiöissä, joissa lyhytaikainen vuokraus toimii hyvin eikä ole aiheuttanut ongelmia. Taloyhtiöillä tulee luonnollisesti olla tehokkaat keinot puuttua nopeasti mahdollisiin ongelma- ja häiriötilanteisiin. Tämä on huomioitava myös mm. käynnissä olevissa asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutoshankkeissa.

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

-

Aho Tiina
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry