

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

LAUSUNTO

Lakiesityksessä on esitetty muutoksia muun ohessa lyhyt vuokrausta koskevaan sääntelyyn. Tältä osin esitämme kunnioittavasti otettavaksi huomioon seuraavia näkökohtia:

Suomessa on hyvä pitää keskiössä vahvasti se, että toimenpiteet parantavat kilpailukykyä sekä edellytyksiä yritystoimintaan ja kasvuun. Uusia byrokratiaa lisääviä tai investointeja rajoittavia normeja ei ole tarpeen säätää. Samalla on kuitenkin hyvä huolehtia, että toiminta on ennustettavaa ja markkinoilla toimivilla tahoilla on yhtäläiset kilpailuedellytykset. Esimerkiksi majoitustoimintaa ammattimaisesti harjoittavilla tahoilla tulee olla yhtäläiset oikeudet ja velvollisuudet.

Kilpailuympäristön tulee olla tasapuolinen ja markkinoille tulee mahdollistaa laaja, erilaisia segmenttejä palveleva tarjonta.

Lyhyt vuokraus on kohtuullisen uusi tapa luovuttaa asunto käyttöön, jolloin lainsäädännössä ja tulkinnoissa on ymmärrettävästi syntynyt epäselviä tilanteita. Harvaan asutussa Suomessa, josta puuttuu käytännössä kokonaan suurkaupungit, ei tule kuitenkaan lähteä laatimaan kaavamaista toimintaa kangistavaa ja kasvua hidastavaa normistoa. Pistemäisiin ja ajallisesti rajattuihin ongelmiin tulee hakea mieluummin täsmäratkaisuja.

Kunnilla on paikallisella tasolla kaavoitusmonopoli ja tämä järjestelmä on toiminut Suomessa hyvin. Valtakunnallisella lainsäädännöllä ei tule millään tavalla kaventaa kunnallista päätösvaltaa maankäytössä eikä kaavoituksessa.

Kunnissa on paikallisina demokraattisina organisaatioina parhaat edellytykset linjata maankäyttö- ja kaavoitusta paikallistasolla. Tilanne ja ohjauksen tarve vaihtelee suuresti Suomessa eri alueilla, jolloin koko valtakunnan normitus saattaa jopa lisätä ongelmia. Kaavoituksessa voitaneen asiaa selkiyttää jatkossa ottamalla kantaa nykyistä täsmällisemmin, onko eri alueilla lyhyt vuokraus sallittu vai ei. Kaavoituksellahan sovitaan jo muutoinkin yhteen eri käyttötarpeita ja arvioidaan toimintojen vaikutuksia. Paikkakunnan elinvoiman vahvistumisessa ja kehityksessä kaavoituksella on erittäin keskeinen rooli. Lyhytasumisen osalta joudutaan elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnin lisäksi arvioimaan myös vaikutus muun ohessa asumisviihtyvyyteen ja palvelujen kehittymiseen.

Samalla tulee arvioitavaksi lisääkö vai hidastaako lyhyt vuokrauksen salliminen investointien toteutumistodennäköisyyttä.

Asunto-osakeyhtiöissä saattaa muodostua asukkaiden kannalta ennakoimaton tilanne asumisen luonteen muuttuessa, mikäli huomattava osa asunnoista onkin lyhyt vuokrauskäytössä. Uusien rakennusten osalta asia lienee ratkaistavissa ottamalla yhtiöjärjestykseen määräys siitä, onko lyhyt vuokraus sallittu vai ei. Silloin asunnoin hankkija tietää, voiko asuntoa käyttää myös joustavasti tuloa tuottavasti vai ei. Tällöin on tiedossa myös rajoitukset esimerkiksi mahdollisen elämäntilanteen muutoksen yhteydessä. Nähtäväksi jää, mikä linjaus parhaalla mahdollisella tavalla auttaa kipeästi tarvittavia investointeja liikkeelle.

Jo toiminnassa olevien asunto-osakeyhtiöiden osalta lienee syytä harkita ovatko nykyiset asunnon haltuunottamissäännökset ja häiriötilanteisiin puuttumismahdollisuudet riittäviä. Mikäli näin ei ole, tulisi asunto-osakeyhtiöille säätä joustavammat puuttumismahdollisuudet. Ongelmiahan voivat aiheuttaa niin omistusasunnossa asuvat kuin pitkäaikaiset tai lyhytaikaiset vuokralaiset.

Matkailukeskuksissa lyhyt vuokrauksen kehittyminen on ollut yksi olennainen osa koko toimialan kehitystä. Useimmissa menestyneissä matkailukeskuksissa on kehittynyt hyvässä yhteisymmärryksessä rinnakkain kaikki majoituksen muodot tarjoten eri kohderyhmille kiinnostavat vaihtoehdot. Tämä on vauhdittanut myös muun palvelutuotannon kasvua. Myös pysyväle asumiselle on keskustusten kehittyessä ollut tarvetta ja esimerkiksi Kalajoella asia on onnistuttu järjestämään onnistuneesti. Lyhyt vuokrausta on aluksi harjoitettu keskusvaraamojen kautta, mutta tähän on rinnalle kehittynyt myös useita täysin sähköisesti toimivia operaattoreita. Lyhyt vuokrausta matkailukeskuksissa ei tule rajoittaa lainsäädännöllä millään uudella tavalla.

Esitämme, että

- 1) Eri kaupunginosien toiminnan luonne määritellään vakiintuneen käytännön mukaan kaavoituksessa. Tarvittaessa kaavamerkintöihin otetaan selventäviä merkintöjä.
- 2) Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittavia vuorokausirajoja ei säädetä ainakaan matkailukeskuksissa. Mikäli tällainen rajoitus halutaan säätää, oikea tapa olisi mahdollistaa kunnalle halutessaan rajoituksen määrittely. Mikäli vuorokausiraja halutaan valtakunnallisesti säätää, tulee kunnalla olla mahdollisuus päättää rajoituksesta poikkeamisesta kokonaan.
- 3) Lyhyt vuokrausta matkailukeskuksissa ja vapaa-ajan asunnoissa ei tule rajoittaa millään uudella tavalla.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa 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

-

Puoskari Jukka
Kalajoen kaupunki - Kaupunginjohtaja