

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Esitysluonnoksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin uusi 141 b §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä. Asuinrakennusta ja -huoneistoja olisi käytettävä jatkuvaan asumiseen eikä esimerkiksi majoitustoimintaan tai toimistotilana. Jatkuvana asumisena pidettäisiin asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Pääsäännöstä poikkeuksena luovuttaminen alle neljäksi viikoksi katsottaisiin myös asumiseksi, jos haltija on itse kirjoilla ja asuu asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa. Lisäksi asuntoa voisi luovuttaa alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa, vaikka asunnon haltija ei asuisi siinä itse. Tätä ajanjaksoa voisi kunnan päätöksellä pidentää jopa 180 päivään.

VAV katsoo, että esitysluonnoksella mukainen tilanne vaikuttaisi huolestuttavasti asuntomarkkinaan. Lyhytvuokrauksella asunnoista saatava tuotto on usein muuta vuokrausta suurempi, jolloin olisi todennäköistä, että osa nyt pitkäaikaisessa vuokrauksessa olevista asunnoista siirtyisi lyhytvuokraukseen. Pitkäaikaisessa vuokrauksessa olevien asuntojen määrä vähenisi ja niiden vuokrat nousisivat. Puute kohtuuhintaisista asunnoista vaikuttaa kaupunkien elinvoimaan sekä pito- ja vetovoimaan niitä merkittävästi vähentäen. Tällaisesta kehityksestä on useita esimerkkejä kansainvälisesti ja Suomessakin, erityisesti Rovaniemellä. Niinpä asuntomarkkinoille kohdistuvien haittojen vuoksi lyhytvuokrauksen sallittava maksimimäärä muussa kuin omassa asunnossa pitäisi olla ehdotettua lyhyempi.

Luonnoksen linjaukset mahdollistaisivat lyhytvuokrauksen merkittävästi sallivammin kuin monessa muussa maassa. VAV huomauttaa, että luonnoksessa ei ole esitetty, miten lyhytvuokrauksesta johtuviin ongelmiin voitaisiin puuttua nykyistä paremmin. Luonnoksessa esitetyt valvontakeinot maksimimäärässä pidättäytymiseen vaikuttavat vaatimattomilta. Myös oman asunnon lyhytvuokrauksen valvominen esityksen mukaisin keinoin olisi vaikeaa, käytännössä ehkä mahdotonta. Valvominen mahdollistuisi paremmin esimerkiksi perustamalla sitä tarkoitusta varten oma rekisteri, jonka käyttämiseen lyhytvuokrausta harjoittavat velvoitettaisiin.

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

VAV:n näkökulmasta vapaa-ajanasuntojen lyhytvuokrauksella ole samanlaisia vaikutuksia asuntomarkkinaan kuin vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen vuokraamisella. Siksi niiden lyhytvuokraamiseen voitaisiin soveltaa sallivampia vuorokausirajoituksia.

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?

VAV suhtautuu kriittisesti energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden laajentamiseen muihin kuin luvanvaraisiin korjauksiin.

Jos velvollisuutta laajennettaisiin, korostuisi (rakennusvalvontaviranomaiseen kohdistuva?) lisääntyvän neuvonnan tarve. Hankkeeseen ryhtyvien voisi olla vaikea hahmottaa, millaisten pientenkin korjausten yhteydessä olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista tehdä energiatehokkuutta parantavia toimia ja mitä ne mahdollisesti olisivat. Pahimmillaan edellytys voisi johtaa siihen, että tarpeellisia pieniä korjauksia lykättäisiin tai niputettaisiin myöhemmin tehtäväksi, jos velvoite energiatehokkuuden lisäämiseksi korjauksen yhteydessä koettaisiin liian vaikeaksi tai kalliiksi kokonaisuuteen nähden.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy