

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Keskuskauppakamari kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislakiin ehdotettavista uusista säännöksistä asumisen ja majoittumisen määritelmistä nopeasti yleistyneen asuntojen lyhytvuokrauksen huomioimiseksi rakentamislaisissa.

Keskuskauppakamari katsoo, että alkuperäiseltä tarkoitukseltaan jakamistalouteen perustuva vertaismajoitus, eli omassa käytössä olevan asunnon lyhytvuokraaminen, on tarpeellista ja tuo perinteisen hotelli- tai huoneistokapasiteetin rinnalle tarjolle erityyppistä kapasiteettia. Sen sijaan ammattimaistuneelle lyhytvuokraukselle asuinalueilla tulee asettaa rajoitteita.

Keskuskauppakamari haluaa kiinnittää huomiota tasapuolisten kilpailuedellytysten toteutumiseen. Nykyisellään oman asunnon tai mökin vuokraus on alv-vapaata. Majoitustoiminta sitä vastoin on alv:n alaista toimintaa. Tämä on johtanut siihen, että monet tahot majoittavat ihmisiä ammattimaisesti esim. useissa kymmenissä omistamissaan asunnoissa, mutta eivät maksa arvonalisäveroja. Hotelleissa esteettömyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat myös tiukemmat, ja hotellien tulee noudattaa majoitustoiminnalle asetettuja pelastuslain vaatimuksia. Vaatimukset eivät koske lyhytvuokraajia. Kilpailun näkökulmasta toimintaympäristö on vääristynyt.

Asuinhuoneiston pääasiallisen käytön tulee olla asemakaavan ja rakennusluvan mukaista.

Asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen on kasvanut räjähdysmäisesti ja muuttunut monin paikoin ammattimaiseksi liiketoiminnaksi. Majoitusliiketoiminta on siten levinnyt kaavoituksen vastaisesti alueille, joita ei ole aluesuunnittelussa tarkoitettu laaja-alaiseen majoitustoimintaan ja matkailun käyttöön. Matkailun voimakas leviäminen asuinalueille on paikoin aiheuttanut kielteisiä ilmiöitä heikentäen matkailun sosiaalista hyväksyttävyyttä.

Ammattimaisessa lyhytvuokrauksessa hankitaan sijoitusasuntoja nimenomaan majoittamista varten ja tavoitteena on saada pitkäaikaista vuokraustoimintaa parempi tuotto. Silloin, kun asunnossa ei majoitu matkailijoita, ne ovat tyhjiillään. Näin asumiseen kaavoitetulla alueella majoittamiseen käytettävät asunnot ovat poissa normaaleilta vuokramarkkinoilta. Alueelle työskentelemään tai opiskelemaan tuleville kohtuuhintaisen vuokra-asunnon löytäminen hankaloituu.

Tilanne myös heikentää kuntien mahdollisuutta kaavoituksella ohjata alueiden kehittämistä. Asuinalueeksi kaavoitettavalle alueelle mitoitetaan asuinalueen julkiset palvelut, kuten koulut ja päiväkodit, pysyvien asukkaiden mukaan. Näiden palvelujen todellista tarvetta on mahdoton arvioida, jos asunnot voivat siirtyä majoitustoimintaan.

Asuinhuoneiston pääasiallisen käytön tulee olla asemakaavan ja rakennusluvan mukaista. Mikäli huoneisto on asumisen kaavamerkityllä alueella ja huoneiston käyttötarkoitukseksi on määritetty asuminen, ei siellä tule voida harjoittaa ammattimaista majoitusliiketoimintaa ilman käyttötarkoituksen muuttamista.

Annettu esitys rakentamislain muuttamisesta ei ratkaise asuinalueilla lyhytvuokraukseen perustuvaan ammattimaiseen majoitustoimintaan liittyviä ongelmia.

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

Vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitus on lähtökohtaisesti erilainen. Vapaa-ajanasuntoja ei voida rinnastaa suoraan vakituksessa asuinkäytössä oleviin kohteisiin ja toisaalta myös kohteiden sijainti, ympäristö ja muut tekijät vaikuttavat siihen millaiset vaikutukset lyhytvuokrauksella on.

Lyhytaikainen vuokraaminen aiheuttaa ongelmia siellä, missä kapasiteetti sijaitsee asumiseen kaavoitetulla alueella. Keskuskauppakamarin näkemyksen mukaan vapaa-ajan asumiseen kaavoitetuilla alueilla lyhytvuokraus voisi olla laajemmin sallittua, vaikka edelleen on tapauksia, joissa kilpailun tasapuolisuus tulisi huomioida. Vapaa-ajan asumiseen kaavoitettu alue on kuitenkin lähtökohtaisesti suunniteltu mökkeilyyn, eli lyhytaikaiseen oleskeluun. Useissa matkailukeskuksissa vapaa-ajan asumisen alueilla sijaitsevat huoneistot ovat lisäksi välitysyriyten kautta varattavissa ja keskeinen osa matkailukeskuksen virallista majoituskapasiteettia.

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

-

Sipola Johanna
Keskuskauppakamari