

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

s. Oy Säästö-Jousen lausunto rakentamislain muutosesitykseen.

- Vaadimme selkeää ja oikeudenmukaista lainsäädäntöä ja muita tähän asiaan liittyviä alemman asteisia normeja, jotka turvaavat asuinrakennuksesta oman kodin / asunnon hankkineita osakkeenomistajia etu- ja jälkikäteen.
- Lainsäädännössä ja muissa normeissa on turvattava asukkaiden perustuslailliset oikeudet ja turvallisuus. Tämä tarkoittaa kotirauhan, luottamuksen ja omaisuuden suojan takaamista normaaliin asumiseen kaavoitetuissa ja luvitetuissa rakennuksissa. Asuinturvallisuus on kansalaisturvallisuutta.
- Asuinkäyttöön kaavoitetussa ja luvitetussa rakennuksessa asunnon käyttötarkoituksen tulee pysyä asumisena. Tällaisia rakennuksia ei tule jälkikäteen muuttaa siten, että niissä sallitaan lyhytkestoinen, häiritsevä, kontrolloimaton ja rekisteröimätön majoitustoiminta. Tämä loukkaa ko. taloista oman asunnon / kodin hankkineiden oikeus- ja omaisuudenturvaa. Asukkaiden on voitava luottaa siihen, että asuinhuoneistoissa tapahtuvan majoitustoiminnan lainvastaisuutta ei ratkaista säätämällä se lailliseksi.
- Kaavoituksen rooli on säilytettävä ja kaavoitusviranomaisella on oltava oikeus, velvollisuus ja välineet puuttua asuntojen luvattomaan, säädösten ja kaavan vastaiseen käyttöön. Lakiehdotuksen 141 a§, jossa säädetään rakennuksen käyttämisestä

rakentamisluvassa määritellyssä käyttötarkoituksessa, on tarpeen.

- Asumisen ja toisaalta majoittumisen / majoittamisen käsitteet pitää erottaa selvästi toisistaan (141b §), Esityksessä (sijoitus)asunnoissa tapahtuva muutaman päivän rekisteröimätön turistimajoitustoiminta ollaan määrittelemässä asumiseksi, mitä se ei missään tapauksessa ole ja sitä ei tule hyväksyä.

- Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkuvana asumisena pidämme myös omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä vuokrasopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa korkeintaan 30 päivää kalenterivuodessa, mikä noudattelee eurooppalaista rajoituslinjaa. Aikarajoitus on tarpeen, jotta asunnon kaavan mukainen käyttötarkoitus säilyy eikä houkuttele käyttämään asuntoa ammattimaiseen majoittumiseen. Tällöinkin vuokrauksesta tulee vaatia sopimus, jossa määritellään vuokranantajan ja vuokraajan oikeudet ja velvollisuudet sekä vastuut ml. vuokralaiselta vaadittava vuokrausaikainen asunnon rakenteisiin ja irtaimistoon kohdistuva täysarvovakuutus ja vuokraamisesta ilmoitetaan taloyhtiölle (mm. turvallisuusnäkökohdat) sekä verottajalle.

- Huomiota tulee kiinnittää myös tilapäisen asumisen muuttoilmoitukseen huomioiden kotikuntalain 7§, jossa todetaan, että myös tilapäinen asuinpaikka on ilmoitettava Digi- ja väestövirastolle, jos asuminen asunnossa kestää yli kolme kuukautta.

- Majoittumisella tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä (matkailu)majoitusta tarvitseville asiakkaille (Laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta 308/2006). Lyhyt vuokraus tarkoittaa tällöin ammattimaisesti tapahtuvaa majoittumista,

- Normaalia asumista ei ole airbnb-, booking- ja muilla alustoilla tarjottava rekisteröimätön yhden / muutaman vuorokauden turistimajoitus, joka ei myöskään täytä mitään majoitus- ja yritystoiminnan normeja ja jättää riskit, vastuut ja lisäkulut kaikkien asunnonomistajien harteille ja majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiössä on yhteisen resurssin yksityistä hyödyntämistä.

- Tähän on puuttunut 08.04.2025 myös Lapin kauppakamari, joka toteaa: ”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 vahvat rajoitteet.”
- As. Oy Säästöjousi katsoo, että taloyhtiöillä on oltava oikeus normaalilla enemmistöpäätöksellä kieltää tällainen lyhytaikainen turisti-lyhytmajoitus asuintaloissa.
- Kuten muuallakin Euroopassa, majoittumista tarkoittavalle lyhytvuokraukselle on asetettava rekisteröintivelvoite. Valvontavelvoitetta ei saa laissa ja muissa normeissa jättää asuintalon muille osakkaille vaan se kuuluu kaavoitus-, rekisteri-, turvallisuus ja poliisiviranomaisille.
- Lailla ja muilla säädöksillä valtio ei saa siirtää kunnille päätösvaltaa lyhytvuokrauksen määrittämisessä, kieltämisessä tai myöntämisessä, sillä tämä murtaa kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatteen lain edessä.
- Lakiuudistuksen on turvattava kuntien elinvoimaisuus ja toimivat asunto- ja matkailumarkkinat. Salahotellien pitäjien (jotka siirtävät toimintansa riskit ja vastuunsa muille osakkeenomistajille), sijasta lailla, muilla säädöksillä ja kaavoituksella tulee turvata normaalien, lakia noudattavien, kaikki normit ja vaatimukset (mm. turvallisuus ja terveys) täyttävien yritysten toimintamahdollisuus. Nyt ministeriön esittämä lakiehdotus avaisi asunnot käytännössä majoittamiselinkeinolle, vaikka ne eivät täytä palo-, terveys- ja muita turvallisuusvaatimuksia, joita majoittamiselta edellytetään.

Rovaniemi 23.04.2025

As Oy Säästöjousi,

Jousimiehentie 5,

96200 ROVANIEMI

Reijo Vähäsöyrinki, Raija Vähäsöyrinki

Hallituksen pj, Hallituksen jäsen Hallituksen jäsen

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

-

Reijo Vähäsöyrinki