

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Etelä-Savon alueelle on erittäin tärkeää, että lyhytaikainen vuokraus sallitaan ja sitä koskeva lainsäädäntö on selkeää ja joustavaa. Alueen talous ja matkailu ovat vahvasti sidoksissa vapaa-ajan asumiseen ja mökkivuokraukseen, joten on tärkeää, että lainsäädäntö tukee näitä toimintoja.

Etelä-Savo on vapaa-ajan asumisen ja mökkimatkailun keskeinen maakunta Suomessa. Maakunnassa on 45 903 vapaa-ajan asuntoa (2023) ja alueen väestö kasvaa kesäisin jopa 42 prosentilla vapaa-ajan asukkaiden myötä. Mikkelillä, Savonlinnalla ja Mäntyharjulla on valtakunnallisesti suurimmat mökkimäärät. Moni alueen maatila tai maaseutuyrittäjä saa merkittävän osan tuloistaan mökkien vuokrauksesta, joko pää- tai sivuelinkeinona. Lisäksi Lomarenkaan kaltaiset alustat edustavat tuhansia yksityisiä vuokramökkejä, joista suuri osa sijaitsee RA-kaavamerkityillä alueilla eikä matkailualueilla.

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

Emme kannata sääntelyn lisäämistä lyhyt vuokraukseen, koska se sitten vapaa-ajan asuntoja tai vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja. Lyhytaikainen vuokraus on olennainen osa modernia jakamistaloutta, se tukee matkailua ja tuo lisätuloja niin kotitalouksille kuin pienyrittäjille. Erityisesti harvaan asutuilla alueilla se vahvistaa alueellista elinvoimaa ja palveluiden kysyntää. Turhaa byrokratiaa tulee välttää, ja sääntelyn sijaan tulisi panostaa selkeään viestintään, verotuksen yksinkertaisuuteen ja vapaaehtoihin käytäntöihin, jotka tukevat vastuullista lyhyt vuokrausta. Erityisesti Etelä-Savossa on tärkeää, että monipuolisia majoitusvaihtoehtoja on saatavilla ympärivuoden.

Lakiluonnos ei tee selkeää eroa urbaanien sijoitusasuntojen lyhyt vuokrauksen ja haja-asutusalueiden mökkivuokrauksen välillä. Esimerkiksi Rovaniemen kerrostaloasunto ja eteläsavolainen vuokramökki rinnastetaan, vaikka niiden vaikutus ympäristöön, elinkeinon ja asumiseen on täysin eri. Lyhytaikainen vuokraus vapaa-ajan asunnossa tai vakituksessa asunnossa haja-asutusalueella tulisi erottaa selkeästi kaupunkien sijoitusasuntojen vuokrauksesta.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön yhteydessä. Tämä vaatimus tulisi sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen, jotta se ei aiheuta kohtuuttomia kustannuksia vapaa-ajan asuntojen omistajille. Kesämökkien energiatehokkuusvaatimuksia tulee tarkastella erikseen, sillä mökkejä käytetään pääasiassa kesäisin.

Energiavaatimuksia ei tule ulottaa kaikkiin toimenpiteisiin vapaa-ajan asunnoissa, joita käytetään osittain ja pääasiassa kesäisin. Velvoitteet tulee sitoa vain rakennusluvan alaisiin hankkeisiin.

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?

Kyllä, säännöksen soveltaminen tulee sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen. Tämä varmistaa, että energiatehokkuuden parantaminen on toteutettavissa teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti, eikä aiheuta kohtuuttomia kustannuksia vapaa-ajan asuntojen omistajille.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksissä tulee huomioida lyhytaikaisen vuokrauksen erityispiirteet. On tärkeää, että seuraamukset ovat oikeasuhtaisia ja tarkoituksenmukaisia, eivätkä aiheuta kohtuuttomia rangaistuksia vapaa-ajan asuntojen omistajille.

Rakennusvalvonnan odotetaan valvovan vuokravuorokausia, ja sanktiona voi olla jopa ympäristön turmelemisrikos. Tämä ei ole oikeasuhtaista eikä vastaa hallituksen linjaa sääntelyn keventämisestä. Valvonnan ja seuraamusten tulee olla tarkoituksenmukaisia ja kohtuullisia.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös tulisi olla joustava ja ottaa huomioon lyhytaikaisen vuokrauksen erityispiirteet. Tämä varmistaa, että siirtymäsäännös tukee alueen matkailua ja taloutta.

Muu lausuntopalaute

Etelä-Savon alueen näkökulmasta on tärkeää, että lyhytaikainen vuokraus sallitaan ja sitä koskeva lainsäädäntö on selkeää ja joustavaa. Lyhytaikaistavuokrausta ei tule rajoittaa tarpeettomasti, sillä se tuo alueelle merkittäviä matkailutuloloja ja edistää yritysten kannattavuutta. Haittavaikutusten arvioinnissa tulee huomioida taajama- ja haja-asutusalueiden erilaiset olosuhteet. Verotusta tulee tarkastella erikseen, jotta se tukee lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Rakennusjärjestyksen vaikutukset tulee olla joustavia ja tukea matkailun ympärivuotisuutta.

Jos kunnat voivat säädellä lyhytvuokrauksen keston enimmäispäivämäärän, syntyy epätasa-arvoinen ja sirpaleinen toimintaympäristö. Sääntelyn on oltava valtakunnallisesti yhdenmukaista.

Lyhyt vuokrauksen rajoittaminen on suorassa ristiriidassa Itä- ja Etelä-Suomen kehittämistavoitteiden kanssa. Lakiesityksen vaikutuksia alueelliseen toimintaan ja aluetalouteen on arvioitava laajemmin.

Ehdotukset:

- Mökkivuokraus/lyhytaikainen vuokraus on erotettava kaupunkien sijoitusasunnoista: Lyhytaikainen vuokraus haja-asutusalueella tulee erottaa selkeästi kaupunkien sijoitusasuntojen vuokrauksesta.
- RM-kaavavaatimus ei saa olla vuokrausedellytys: RA-alueella sijaitsevien mökkien vuokraus tulee sallia, mikäli toiminta täyttää ympäristö-, jätehuolto- ja turvallisuusvaatimukset.
- Seuraamusten oltava suhteutettu oikein: Valvonnan ja seuraamusten tulee olla tarkoituksenmukaisia ja kohtuullisia.
- Sääntelyn oltava valtakunnallista: Sääntelyn on oltava valtakunnallisesti yhdenmukaista, joskin turhaa sääntelyä tulee välttää.

Etelä-Savon Yrittäjät, hallitus

Loukiainen Heidi
Etelä-Savon Yrittäjät