

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Lapin Lyhytvuokraajat ry on paikallinen lyhytvuokraajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö.

Lapin Lyhytvuokraajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin.

Rovaniemellä yöpyi vuonna 2024 1,5 miljoonaa henkilöä maksullisessa majoituksessa.

Tästä yli 40 % rekisteröitymättömässä majoituksessa. Kaupungin hotellikapasiteetti ei riitä kasvaneen matkailijamäärän tarpeisiin, eikä lähiaikoina ole tapahtumassa merkittäviä lisäinvestointeja.

Kaupungin asukkaat ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana sijoittaneet huomattavasti omia varojaan ja työpanoksiaan asuntoihin ja niiden tarvitsemiin remontteihin.

Kaupunkilaisten tarkoituksena on ollut palvella matkailijoita ja muita henkilöitä, joilla on syystä tai toisesta tarvetta pysyvää asumista lyhyempään asumiseen.

Hotellimajoittumista pidetään kalliina ja vierailijat hakevat kodinomaista asumista, jossa voidaan asettua oleskelemaan hotellihuonetta väljemmin, valmistamaan aterioita, pesemään pyykkiä ja suorittamaan muita arkipäivän rutiineja vastaavasti kuin kotona tehdään.

Investointeja tehdessään huoneistojen haltijat ovat luottaneet viranhaltijoiden lausuntoihin, joiden mukaan lyhytvuokraus on lain sallimaa omaisuuden hyödyntämistä.

Kodinomaisena asumisvaihtoehtona lyhytvuokrausasunnot ovat yleisemminkin lyhyessä ajassa yleistyneet vastaamaan kysyntään, joka liittyy ihmisten vaihteleviin elämäntilanteisiin. Asuntoja vuokrataan lyhytaikaisesti enenevässä määrin.

Asuntojen vuokraamista ja majoitustoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttäminen on välttämätöntä ja lainsäädännön tulee antaa vastauksia nykypäivän tarpeisiin ja käytäntöihin. Hallitusohjelmakirjauksen mukaan lain tasolla on myös varmistettava lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset samalla, kun varmistetaan parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Ehdotettu 141 b § Asuminen ja majoittuminen

Pykälässä säädetään asumisen ja majoitustoiminnan määritelmistä rakennusta käytettäessä.

Jatkuvana asumisena pidetään haltijan omaa asumista ja myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla.

Tämän lisäksi säännöksessä säädetään kolmesta eri tapauksesta, jossa lyhytvuokraus katsotaan rakennuskaava mielessä asumiseksi, eikä toiminta siten riko asuinkäytön vaatimusta.

Ensinnäkin asumisena pidetään asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljän viikon kestäville sopimuksilla. Säännöskohtaisten perusteluiden mukaan

tämä voitaisiin katsoa myös suoraan jatkuvaksi asumiseksi, mutta varmuuden vuoksi se määritellään myös asumiseksi väärinkäsitysten välttämiseksi.

Toisena tapauksena, jolloin lyhyt vuokraus katsotaan asumiseksi, säätelee tilannetta, jossa asunnon haltija itse asuu kyseisessä asunnossa. Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltija voi lomien tai vastaavien poissaolojen ajaksi lyhyt vuokrata asuntoa myös neljä viikkoa lyhyemmiksi ajoiksi.

Kolmas tapaus koskee niin sanottuja kakkos- tai sijoitusasuntoja. Asuntoja voi vuokrata myös alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, mutta enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kyse on siis asunnoista, joissa haltija ei itse asu. Lisäksi säännöksessä ehdotetaan, että kunta voisi rakennusjärjestyksessään sallia lyhyt vuokrauksen enintään 180 päivän ajaksi kalenterivuoden aikana.

Pykälässä määritellään myös se, mitä tarkoitetaan majoittamisella rakennuksissa. Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville. Majoittumisen määritelmää sovelletaan erityisesti kaavan ja rakentamisluvan mukaan majoituskäyttöön tarkoitetuissa rakennuksissa ja tiloissa.

Lapin Lyhyt vuokraajat ry pitää perusteltuna, että lailla erotellaan asumiskäyttöön rinnastettava lyhyt vuokraus majoituskäyttöön rinnastettavasta lyhyt vuokrauksesta kuten ehdotuksessa nyt tehdään.

Kokonaisuudessaan esitys on kannatettava, mutta ns. kakkos- ja sijoitusasuntojen osalta tulisi asuntojen vuokraaminen sallia 180 päivän ajaksi kalenterivuoden aikana. Asuntojen haltijat ovat sijoittaneet niiden hankintaan ja remontti- sekä muutostöihin merkittäviä summia. Mikäli asuntoja ei saada vuokrattua muulle ajalle tarpeeksi toiminta tulee olemaan tappiollista. 180 päivän raja turvaisi lyhyt vuokrausta koskevat toimintaedellytykset myös niissä tapauksissa, että huoneistolle ei löydy loppuajalle käyttöä.

Lyhytvuokrausajaa koskevaa kirjanpitovelvollisuutta pidämme perusteltuna jo pelkästään sen vuoksi, että sen avulla voidaan välttää toimintaan liittyviä epäluuloja.

Lausuntokierroksella oleva esitys selkeyttää sääntelyä ja vastaa hallitusohjelmakirjausta.

Lapin Lyhytvuokraajat ry korostaa, että nykyinen aukollinen lainsäädäntö ja epäselvä oikeustila aiheuttaa jatkuvasti ongelmia lyhytvuokraajille, asiakkaille, taloyhtiöille ja kunnalle. On tärkeää saada rakentamislaki päivitettyä mahdollisimman ripeästi.

Tarvittaessa säännöksiä voidaan käytännöstä saatujen kokemusten perusteella myöhemmin vielä tarkistaa.

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

Yksinkertaisinta olisi, että kaikissa on samat säännöt, mutta jos vapaa-ajan asunnoissa ja/tai mökeissä on oltava eri säännöt, niin niiden tulee olla väljemmät kuin sijoitusasuntojen 180vrk-raja.

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

Lapin Lyhytvuokraajat ry näkee kaikkein tärkeimpänä, että laki saadaan mahdollisimman nopeasti voimaan ennen tulevaa joulun sesonkia. Siitä on sadat miljoonat eurot Suomen bruttokansatuotetta kiinni.

Tarvittaessa kaikkiin ongelmiin voidaan vastata tulevaisuudessa säädettävällä lainsäädännöllä, mutta matkailualan investointeja ei uusita, jos ne nyt ajetaan konkurssiin.

Notko Tuomas

Lapin Lyhytvuokraajat ry - Rekisteröidyn yhdistyksen hallitus