

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Esityksessä ehdotettu tavoite lainsäädännön selkeyttämiseksi lyhytaikaisen vuokrauksen osalta on perusteltu ja ajankohtainen. Sääntelyltä kaivataan parannusta nykytilaan ja johdonmukaisuutta tilanteisiin, joissa asuntoja käytetään muuhun kuin varsinaiseen asumiseen. Isännöintiliitto näkee kuitenkin useita kohtia, jotka kaipaavat tarkennusta ja joissa lakiesityksen vaikutuksia on arvioitava erityisesti asunto-osaakeyhtiöiden ja isännöinnin näkökulmasta.

Esityksessä on lähdetty siitä, että lyhytaikainen vuokraustoiminta voidaan saattaa sääntelyn piiriin käyttämällä omavalvontaan perustuvaa mallia. Esityksessä asunnon haltijan vastuulla on seurata itse kalenterivuoden aikana tapahtuvaa lyhytaikaista vuokrausta ja pysyä lainsäädännössä asetettujen vuorokausirajojen rajoissa. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan omavalvontaan perustuva ratkaisu ei ole riittävä.

Omavalvonta ei tarjoa riittävää pohjaa taloyhtiöille lainmukaisuuden arviointiin, koska isännöinnillä tai taloyhtiön hallituksella ei ole käytettävissään keinoja todentaa vuokrauksen kestoa tai toistuvuutta. Esitykseen ei ole sisällytetty viranomaisen ylläpitämää rekisteriä ja rekisteröitymisvelvollisuutta, tai muuta ulkopuolista valvontamekanismia, jolla toiminnanharjoittamisen intressipiirin ulkopuolinen taho voisi varmentaa epäillyt väärinkäytökset. Ulkopuolinen valvontamekanismi tarvitaan, jotta viranomaiset ja mahdollisesti myös taloyhtiöt voisivat saada tietoa siitä, miten yksittäistä huoneistoa tosiasiaassa käytetään ja ylittääkö toiminta säädetyt rajat. Rakennusvalvonnalla tulee olla mahdollisuus selvittää kuinka usein, minkä mittaisilla sopimuksilla ja missä tarkoituksessa huoneistoa on vuokrattu esimerkiksi erilaisten lyhytvuokrausalojen kautta, jotta sen on mahdollista asettaa velvoite luvan vastaisen toiminnan lopettamiselle. Lyhytmajoitustoiminnan osittaisen sallimisen yhteydessä on erityisen tärkeää varmistaa riittävä seuranta ja keinot puuttua sallitun määrän ylittävään toimintaan. Muutoin seurauksena on asiallisesti asemakaavan ja rakennusluvan vastaisen toiminnan salliminen.

Rekisteriin ja lyhytaikaista vuokrausta harjoittavien toimijoiden rekisteröitymisvelvollisuuteen perustuva järjestelmä mahdollistaisi sen, että vuokratyön kestoa voidaan tarkastella jälkikäteisesti vuositasolla ja sanktioita kohdistaa niihin tapauksiin, joissa sääntöjä on systemaattisesti rikottu. Tällainen järjestelmä lisäisi ennakoitavuutta ja estäisi tilanteet, joissa yksittäiset toimijat ohittavat säännökset ilman seurauksia. Rekisteröitymisvelvoitetta tukee myös hallituksen esityksessä esitetty

näkemyks, jonka mukaan ”ammattimaisen toiminnan määritelmän ulkopuolelle jäänee lähinnä harvoin, muutamia kertoja vuodessa tapahtuva lyhyt vuokraus”. Ammattimaisen toiminnan ollessa kyseessä on viranomaisilla oltava mahdollisuus varmentaa toiminnan tapahtuvan lainsäädännön puitteissa.

Esityksessä todetaan, että jos asunnon haltija ei itse asu asunnossa, voidaan lyhytaikaista vuokrausta harjoittaa 90 päivää kalenterivuodessa, ja kunnan rakennusjärjestyksellä tämä voitaisiin sallia enintään 180 päiväksi. Tällainen sääntely on Isännöintiliiton näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti hyväksyttävissä. Sääntely tuo selvyyttä aiempaan oikeustilaan, mutta sen toteutuminen edellyttää ehdottomasti rekisteriin perustuvaa ajantasaista seurantaa. Ilman tätä päivärajojen käytännön merkitys jää lähinnä symboliseksi ja niiden noudattamista on mahdotonta valvoa.

Taloyhtiöiden päivittäisessä toiminnassa lyhytaikainen vuokraustoiminta tulee usein esille häiriö- ja ongelmatilanteiden kautta. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa korostuvat vaihtuvien asukkaiden aiheuttamat järjestys- ja meluhäiriöt sekä esimerkiksi vahinkotilanteisiin liittyvät vastuuepäselvyydet. Isännöintiliiton barometrissä (https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/05/Putkiremonttibarometrin-tulokset-2024_embargo-PDF.pdf) 34% vastaajista on kohdannut työssään lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä ongelmia. Nämä vastaajat kokivat ongelmalliseksi lyhytaikaisten vuokralaisten tietämättömyyden taloyhtiön järjestyssäännöistä (73%), meluhäiriöt (70%) sekä vastuukysymykset vahinkotilanteissa (42%). Hallitusohjelmakirjauksen mukaan lyhyt vuokrauksen häiriöihin on oltava mahdollista puuttua. Tällaisenaan esityksessä ei huomioida riittävästi puuttumista ongelmiin, joita lyhytaikainen vuokraustoiminta aiheuttaa asunto-osakeyhtiöissä osakkaille ja asukkaille.

Sijainti on usein keskeinen tekijä lyhyt vuokrauskohteiden houkuttelevuudelle. Tämän takia useita lyhyt vuokrauskohteita keskittyy tietyillä sijainneilla oleville taloyhtiöille, jopa samoihin rappuihin. Esityksessä ei ole lainkaan huomioitu tilanteita, joissa useat yksittäiset toiminnanharjoittajat vuokraavat lyhytaikaisesti samassa kerrostalossa / porrashuoneessa eri huoneistoja, ja jossa tällaisen ”kumuloituvan” toiminnan vaikutukset myös sallittujen päivämäärärajojen puitteissa saattavat huomattavastikin poiketa tavanomaisesta asumisesta. Puuttumiskeinojen tulee olla riittäviä ja niitä tulee olla mahdollista käyttää myös silloin, kun omistus ja operointi on hajautettua, mutta toiminta itsessään sijoittuu yhteen taloyhtiöön. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan olisi tärkeää täydentää säännöstä siten, että viranomaisella on mahdollisuus puuttua toimintaan myös niissä tilanteissa, joissa vuokraustoimintaa harjoitetaan alle 90/180 päivää kalenterivuodessa, mutta joissa toiminnan tosiasialliset vaikutukset poikkeavat olennaisesti tavanomaisesta asumisesta.

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki antaa yhtiölle mahdollisuuden puuttua huoneiston käyttöön vain hallintaanoton keinoin asunto-osakeyhtiölain 8:2 määrittelemissä tilanteissa. Näistä lyhytaikaisen vuokrauksen osalta relevanteimpina hallintaanottooperusteina ovat käyttötarkoituksen vastainen käyttö, häiritsevän elämän viettäminen tai järjestysrikkomukset. Hallintaanottooperusteiden soveltuminen lyhytaikaisen vuokrauksen tilanteissa on kuitenkin tulkinnanvaraista, minkä takia taloyhtiölle on merkittävä riski tehdä päätös huoneiston hallintaanottamisesta. Hallintaanotto on taloyhtiölle taloudellisesti raskas ja pitkäkestoinen prosessi epävarmoin tuloksin.

Isännöintiliitto korostaa, että asunto-osakeyhtiölain mukainen hallintaanotto ei tällä hetkellä ole käytännössä riittävä puuttumiskeino erityisesti silloin, kun ongelmia esiintyy toistuvasti, mutta joiden aiheuttajat ovat vaihtuvia muutaman yön majoittujia. Siksi lainsäädäntöä tulisi kehittää suuntaan, jossa asunto-osakeyhtiöillä on nykyistä selkeämmin oikeus puuttua lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin ongelmatilanteisiin. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on varmistettava, että hallintaanottomenettely on mahdollinen häiritsevän elämän viettämisen tai

järjestysrikkomusten perusteella, vaikka häiriötä aiheuttanut / aiheuttaneet vuokralaiset olisivat vaihtuneet (lyhytaikaisten vuokralaisten aiheuttamat toistuvat häiriöt). Lisäksi olisi tarpeen täydentää asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä hallintaanottooperusteita siten, että hallintaanotto olisi mahdollinen myös rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella. Tällöin taloyhtiö voisi ottaa huoneiston hallintaan, kun viranomainen on katsonut huoneiston olevan rakennusluvan vastaisessa käytössä, mikä on välttämätöntä, jotta taloyhtiöllä on mahdollisuus toimia niissä tilanteissa, joissa viranomainen kohdistaa toimintaan liittyvän kiellon ja uhkasakon taloyhtiöön.

Yleisesti ottaen on tärkeää, että rakentamislain muutoksissa huomioidaan ohella myös asunto-osakeyhtiölaki ja asuinhuoneiston vuokralaki, joissa säädetään rakennuksen omistajan keinoista puuttua tilanteeseen. Kaikkia näitä lakeja tulisi päivittää siten, että ne tukevat johdonmukaisesti toisiaan ja vastaavat nykypäivän vuokrausilmiöihin.

Isännöintiliitto kannattaa esityksen tavoitetta selkeyttää lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyä. Lainsäädännössä tulee vielä kuitenkin huomioida paremmin käytännön soveltamiskonteksti asunto-osakeyhtiöissä. Sääntelyn tulee olla ymmärrettävää, valvottavaa ja johdonmukaista sekä tarjota todelliset keinot puuttua haittoihin. Ilman konkreettisia valvontakeinoja, rekisteröintijärjestelmää ja taloyhtiöiden puuttumismahdollisuuksia häiriötilanteissa vahvistavia säännöksiä esitys jää vajaaksi eivätkä lain tavoitellut hyödyt toteudu.

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

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus (14 §) osalta Isännöintiliitto ehdottaa, että laskentavaatimusta kevennetään ja muotoillaan se seuraavasti: "Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava joko laskemalla tai muulla luotettavalla selvityksellä". Tällaisena muuna luotettavana selvityksenä voidaan pitää esimerkiksi energiayhtiön julkisesti saatavilla olevaa selvitystä siitä, että heidän tarjoamansa kaukolämpö tai -jäähdytys taikka sähkö on vähintään vaaditulta 52 % osuudelta uusiutuvista lähteistä peräisin.

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?

Isännöintiliitto pitää tärkeänä, että lainsäädäntö kannustaa ja ohjaa rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen osana laajempaa ilmasto- ja kustannustehokkuustavoitteiden edistämistä. Hallituksen esityksessä esitetty periaate siitä, että rakennuksen energiatehokkuutta tulisi parantaa aina, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa, on kannatettava. Monia rakennuksen elinkaaren kannalta merkittäviä korjaus- ja parannustoimenpiteitä toteutetaan ilman rakennuslupaa. Myös näissä tilanteissa on perusteltua luoda lainsäädännön avulla painetta rakennusten omistajille arvioida energiatehokkuuden parantamismahdollisuuksia osana korjaushankkeita, mutta jättää samalla mahdollisuus sovittaa

ratkaisut kohteen ja toimenpiteen erityispiirteisiin. Nähdäksemme hallituksen esityksen kirjauksessa tämä on huomioitu antamalla hankkeeseen ryhtyvälle harkinnanvaraisuus teknisen, toiminnallisen ja taloudellisen toteutettavuuden arvioinnissa. Päästöttömän rakennuksen osalta luonnokseen olisi hyvä nähdäksemme lisätä viittaus energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklaan, jotta artiklan sisältö kokonaisuudessaan välittyä mahdollisimman selkeästi kansalliseen lainsäädäntöön.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Rintamo Sara
Suomen Isännöintiliitto ry