

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Comodo Asunnot Oy haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain 40a §:sta.

Lausunto rakentamislain muuttamisesta – lyhyt vuokrauksen sääntelystä

Haluamme kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain muuttamisesta. Luonnos on valmisteltu perusteellisesti ja siinä on selvästi pyritty huomioimaan eri sidosryhmien näkökulmia. On tärkeää, että asumisen moninaisuus tunnistetaan, ja että sääntelyä kehitetään siten, että se on ennakoitavaa, selkeää ja mahdollistaa käytännössä toteuttamiskelpoiset ratkaisut kaikille osapuolille.

Comodo Asunnot Oy on ollut tarjoamassa väliaikaisen asumisen ratkaisuja niin yrityksille, oppilaitoksille kuin yksityisille jo vuodesta 2007. Olemme nähneet tämän 18 vuoden aikana kalustetun asumisen ja lyhyt vuokrauksen todellisen tarpeen ja kasvun. Lyhyt vuokrauksen tarve on ollut olemassa jo vuosikymmeniä ja nyt alustatalouden markkinapaikkojen myötä, se on myös mahdollistanut oman tai sijoitusasunnon lyhytaikaisen vuokrauksen kaikille.

Rakentamislain luonnoksessa esitetyt säännökset, jotka koskevat lyhyt vuokrausta ja rakennusten käyttöä asumiseen, tuovat keskusteluun tervetullutta selkeytystä. Samalla näemme kuitenkin tärkeänä, että sääntelymalli tukee elinvoimaista, vastuullista toimintaa eikä rajoita tarpeettomasti sellaista käyttöä, joka ei aiheuta haittaa tai poikkea olennaisesti tavanomaisesta asumisesta.

Lyhyt vuokraus ei ole yksiselitteisesti majoitustoimintaa, eikä sitä tule rinnastaa hotelli- tai ravintolatoimintaan, jossa asiakasmäärät, palvelut ja liiketoiminnan luonne ovat olennaisesti erilaisia. Lyhyt vuokraus sijoittuu asumisen ja majoituksen väliin ja palvelee ennen kaikkea tilanteita,

joissa ihmisillä on väliaikainen mutta todellinen tarve kodinomaiseen asumiseen. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi työhön liittyvät komennukset, perheen sisäiset muutostilanteet, remontit ja palovahingot, sekä Suomeen muuttavien henkilöiden alkuvaiheen kotoutuminen.

Esimerkiksi paloturvallisuuden osalta on hyvä huomioida, että asuinrakennukset Suomessa täyttävät jo valmiiksi erittäin korkeat turvallisuusvaatimukset. Ne on suunniteltu pysyvään oleskeluun, ja niissä edellytetään palovaroittimia, asianmukaisia poistumisreittejä ja rakenteellista palonkestoa.

Lyhyt vuokraus ei muuta tilojen rakennusteknistä laatua eikä vähennä turvallisuutta. Päinvastoin, pysyvään asumiseen suunnitellut tilat ovat monin osin turvallisempia kuin osa majoitusliikkeistä, joissa on enemmän yhteiskäyttöisiä tiloja ja riskitekijöitä. Tästä syystä lyhyt vuokraus asuinrakennuksissa ei edellytä hotellimitoituksen mukaista sääntelyä.

Sääntelyn yhtenä tavoitteena on esitysluonnoksessa mainittu häiriöiden vähentäminen. On kuitenkin syytä huomioida, että ammattimaisesti järjestetty ja valvottu lyhyt vuokraus on usein hyvin järjestäytynyttä, vastuullisesti toteutettua ja nopeasti reagoivaa toimintaa, jossa mahdollisiin häiriöihin puututaan välittömästi. Tämä eroaa olennaisesti valvomattomasta yksityisestä vuokrauksesta, jossa puuttuminen on usein hitaampaa ja vaikeampaa. Useat toimijat, kuten Comodo Asunnot, toimivat tiiviissä yhteistyössä taloyhtiöiden, kiinteistöhuollon ja isännöinnin kanssa, mikä mahdollistaa sujuvan ja hallitun toiminnan taloyhtiöiden ja naapurustojen kannalta.

Tällä hetkellä voimassa oleva oikeustila on monilta osin epäselvä, mikä aiheuttaa epävarmuutta paitsi elinkeinotoiminnan harjoittajille myös kunnille ja taloyhtiöille. Selkeä lainsäädäntö tuo toivottua ennustettavuutta, mutta sen tulee olla ennen kaikkea mahdollistavaa – ei kategorisesti kieltävää. Esimerkiksi luonnoksessa ehdotettu 90-180 päivän raja vuotuiselle lyhyt vuokraukselle on monin paikoin liian kahlitseva, ottaen huomioon kuntien erilaiset tilanteet. Ehdotamme, että rajaa nostetaan, ja samalla annetaan kunnille mahdollisuus sallia lyhyt vuokrausta laajemmin oman alueensa tarpeisiin perustuen. Tämä mahdollistaisi aluekohtaisen sääntelyn ilman, että koko maahan kohdistetaan yhdenmukaista mallia, joka ei välttämättä palvele kaikkien alueiden tarpeita.

On myös huomioitava, että asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa jo nykyisellään keinoja puuttua tilanteisiin, joissa yksittäinen osakas käyttää huoneistoaan tavalla, joka aiheuttaa haittaa yhtiölle tai muille asukkaille. Käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen, häiriökäyttäytyminen ja vuokrauksen laajuus voidaan arvioida tapauskohtaisesti yhtiöjärjestyksen ja AOYL:n nojalla. Näin ollen voidaan kysyä, onko tarpeen säädellä tarkkarajaisesti lyhyt vuokrauksesta rakentamislainsäädännön selkeämpi ja oikeustilaa parhaiten tukeva paikka sääntelylle asunto-osakeyhtiölainsäädännön puolella. Tällöin voitaisiin paremmin ottaa huomioon yhteisöllisyyden ja asumisrauhan suojan näkökulmat ilman, että estetään lyhyt vuokrausta tilanteissa, joissa siitä ei aiheudu haittaa.

Erityisesti on syytä huomioida, että monet Suomeen muuttavat työntekijät ja perheet tarvitsevat lyhyt vuokrausta sellaisessa muodossa, joka mahdollistaa väestörekisteriin kirjoittautumisen, ja sitä kautta pääsyn peruspalveluihin – kuten pankkitiliin, vakuutukseen, kouluun ja sosiaalipalveluihin. Jos

kaava tai rakennuslupa estää kirjoillaolon, estää se samalla työnteon ja kotoutumisen. Tämä voi johtaa siihen, että työperäinen maahanmuutto, jota Suomi kipeästi tarvitsee, jää toteutumatta tai vähintäänkin vaikeutuu, käytännön esteiden vuoksi. Tältä osin lainsäädännön on syytä tukea integraatiota ja työvoiman liikkuvuutta.

Esitetty malli, jossa lyhyt vuokraus sallitaan enintään 90 päivänä vuodessa, on ymmärrettävä tavoite selkeyden näkökulmasta. Kuitenkin olisi tärkeää, että sääntely mahdollistaisi jatkossa joustavan siirtymisen tiukempaan malliin vain, mikäli siihen ilmenee konkreettista tarvetta ja paikalliset olosuhteet sen perustellusti edellyttävät. Ensijaisen lähestymistavan tulee olla salliva ja elinkeinoa mahdollistava, ei rajoittava. Jos ongelmia esiintyy, niihin tulee voida puuttua kohdennetusti – esimerkiksi yksittäisiin toimijoihin tai alueisiin – eikä koko alan tai kunnallisen toimivuuden kustannuksella.

Lakiluonnoksessa on useita hyviä ja selkeyttäviä elementtejä, kuten se, että asumiseksi katsotaan vähintään neljän viikon vuokraus, tai tilanne jossa vuokranantaja itse asuu asunnossa. Tällaiset linjaukset parantavat oikeusvarmuutta ja selkeyttää tilannetta merkittävästi.

Rakentamislakiin ei tule sisällyttää kategorista kieltoa käyttää asuntoa lyhyt vuokraukseen. Sen sijaan tarvitaan selkeä, hallinnollisesti kevyt menettely, joka mahdollistaa satunnaisen ja ammattimaisen käytön joustavasti, turvallisesti ja kunnallisen ohjauksen kautta. Voitaisiin harkita ilmoitusmenettelyä tai aluekohtaista rekisteröintiä, joka ei edellytä raskasta käyttötarkoituksen muutosta, mutta tarjoaa viranomaiselle tiedot toiminnasta ja sen laajuudesta.

Pidämme tärkeänä, että lainsäädäntö huomioi eron satunnaisen ja ammattimaisen toiminnan välillä. Ammattimaisella toimijalla on intressi toimia vastuullisesti, pitkäjänteisesti ja hyvän maineen mukaisesti. Moni yritys on rakentanut koko liiketoimintansa kestävien asiakassuhteiden, luottamuksen ja palvelun varaan – ei pikavoittojen tai piittaamattomuuden varaan. Tällaisen toiminnan tukeminen on myös osa toimivaa yhteiskuntaa ja kestävästä kaupunkikehitystä.

Lopuksi haluamme korostaa, että rakentamislain sääntelyä on syytä tarkastella kokonaisuutena osana toimivaa yhdyskuntarakennetta. Lyhyt vuokraus on osa monipuolista asumisen ratkaisua, ja sen rooli tulee ymmärtää nimenomaan asumista tukevana vaihtoehtona, ei vain matkailun tai liiketoiminnan ilmiönä. Kun sääntelyä laaditaan, sen tulee pohjautua todelliseen tarpeeseen, konkreettisiin vaikutuksiin ja oikeasuhtaisuuden periaatteeseen. Yleistyksiä tai oletuksia häiriöistä ei tule käyttää sääntelyn perusteena.

Toivomme, että rakentamislain jatkovalmistelussa hyödynnetään mahdollisimman laajasti alan asiantuntemusta ja kokemusta siitä, miten lyhyt vuokraus on käytännössä järjestetty vastuullisesti ja yhteistyössä eri tahojen kanssa.

Johanna Latvala

Comodo Asunnot Oy

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

Mielestämme vapaa-ajanasuntoja tulisi aina olla mahdollista vuokrata rajattomasti, sillä vapaa-ajanasuntojen käyttö on luonteeltaan lyhytaikaista.

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

-

Latvala Johanna
Comodo Asunnot Oy