

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin**

Kiitän mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamiseksi. Käsillä on ratkaisua vaativa, mutta samalla eräänlainen "luksusongelma", joka koskee vain pientä osaa alueista. Lähtökohtaisesti lyhytvuokraus on positiivisella tavalla mahdollistanut oman asunnon lyhytaikaisen vuokraamisen ja tehnyt monista alueista tunnetumpia ja samalla mahdollisia vierailukohteita muillekin kuin alueella asuville ihmisille tai hotellimajoitusta tarjoaville paikkakunnille. Monilla alueilla kampaillaan väestön vähenemisen, taloudellisen niukkuuden ja peruspalveluiden ylläpitämisen kanssa ja vierailut voivat olla tärkeä lisä ja mahdollisuus alueen kehittämiseksi.

Ongelma, johon säännöksissä asumisen ja majoittumisen määritelmistä nopeasti yleistyneen asuntojen lyhytvuokrauksen huomioimiseksi on eräs klassista kaupunkisuunnittelun ongelmista. Koko maankäytön ohjaamisen - kaupunkisuunnittelun ja rakennusten käyttötarkoitusten erottelun keskeinen periaate on pyrkimys estää eri toimintojen aiheuttamaa kohtuutonta häiriötä ja haittaa toisille. Myös nopeasti yleistyneessä lyhytvuokrauksessa nämä periaatteet ovat tärkeitä.

Asukkailla on myös oltava mahdollisuus vaikuttaa omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Aukkaiden mielenilmaukset koetuista häiriöistä ovat nähdäkseni osoitus demokraattisen yhteiskunnan toimivuudesta ja myös heidän kuulemisensa on välttämätöntä.

Kaupungeilla, rakennusvalvonnalla ja taloyhtiöillä on käytössään keinoja ongelman ratkaisemiseen, mutta tarvitaan myös aktiivista otetta ja toimintamalleja esim. rakennusvalvonnalta luovutuksen jälkeenkin. Vaikka monet asiat ovat vaikeita, periaatteet kohtuuttoman häiriön aiheuttamisesta naapureille sekä käyttötarkoituksista asuminen vs. majoitustoiminta osalta ovat sittenkin varsin selkeitä. Nyt tarvitaan eri osapuolten ja näkökohtien edustajien kuulemiseen perustuvaa riittävän yhteistä käsitystä periaatteiden soveltamisesta. Tasapaino vilkkaan elämän ja rauhallisuuden välillä voisi olla erilaista eri kortteleissakin.

Ehdotetut 90 päivän ja 180 päivän aikarajat ja muutokset lakiin eivät suoranaisesti onnistu ratkaisemaan monimutkaisia ongelmia. Esityksessä käydään läpi pohjoismaisia ratkaisuvaihtoehtoja ansiokkaasti ja esitys noudattelee näitä ratkaisuja. Toinen mahdollisuus olisi pohtia

lyhyt vuokrauksesta saatujen tulojen osittaista kohdentamista erityisesti taloyhtiöiden parantamiseksi.

Pidemmällä aikavälillä haastava ja kompleksinen tilanne, johon haetaan nyt lainsäädännön keinoin ratkaisuja, on kuitenkin hieno mahdollisuus alueiden kehittämisen ja kaavoituksen uudistamisessa. Visio, jossa asumisen ja majoitustoiminnan yhteensovittamisen uudet muodot, uusien rakennusten käyttötarkoitusten moninaistuminen, moninaiset korttelit, niin vihreä kuin vireä kaupunkialue, voisi tarjota mahdollisuuksia ja kokeiluluontoisia erivapauksia ongelmien ratkaisemisessa kaupunkitilassa uudella tavalla.

Myös tulevaisuudessa on odotettavissa nopeita muutoksia, joihin kaupunkien pitää mukautua. Onkin toivottavaa, että tällöin regulaation, esimerkiksi rakennusten käyttötarkoitusten perusteiden pohdinta avautuisi, sitä kehitettäisiin ja tehtyjen muutosten vaikutuksia seurattaisi hyvin konkreettisesti.

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

Vapaa-ajan asuntoihin tulisi soveltaa eri säännöksiä kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin.

Kuitenkin kohtuuttomiin häiriöihin tulisi voida selkeästi puuttua kaikilla alueilla.

### **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**

Säätämisyjärjestysperusteluissa todetaan tärkeällä tavalla, että esityksellä edistettäisiin oikeutta terveelliseen ympäristöön. Pidän tätä kohtaa uudistamisessa erittäin tärkeänä ja positiivisena seikkana. Se kuitenkin tarvitsisi tuekseen konkreettisia sisältöjä, sillä yleiset terveyteen ja hyvinvointiin liittyvät ratkaisut ja periaatteet jäävät helposti institutionalisoituneita tavoitteita ja erityiskysymyksiä ajavien toimijoiden tavoitteiden varjoon. Esimerkiksi nopeasti kasvavan urban health ja urban mental health tutkimuksen ja kansainvälisten tutkimusinstituutioiden tuottaminen tulosten tuominen mukaan lainsäädäntöön ja maankäytön suunnitteluun olisi toivottavaa.

Mari Vaattovaara  
Helsingin yliopisto, Matemaattisluonnontieteellinen tiedekunta,  
Geotieteiden ja maantieteen laitos