

LAUSUNTO

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta, VN/819/20

Viittaamme ympäristöministeriön lausuntopyyntöön koskien luonnosta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamiseksi ja erityisesti sen ehdotuksiin uusista säännöksistä asumisen ja majoittumisen määritelmistä. Esitämme lausuntonamme seuraavaa.

Lyhytaikainen vuokraus on perustunut tapauskohtaiseen oikeuskäytäntöön ja sitä koskevan sääntelyn selkiyttäminen on ehdottomasti tarpeen. Kuitenkaan nyt laaditussa ehdotuksessa ei ole huomioitu eri rakennus- ja asuntotyyppien ominaispiirteitä ja esityksessä on virheellisesti lähdetty siitä ajatuksesta, että vapaa-ajan asuntoja tulisi säännellä vastaavasti kuin pysyvään asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Emme näe perusteltuina esityksessä ehdotettuja ratkaisuja tiettyjen samojen päiväkohtaisten enimmäismäärien asettamisesta lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle riippumatta siitä, onko vuokrattava kohde tiheästi asutetun kaupunkialueen kerrostaloasunnosta vai haja-asutusalueen lomamökistä taikka vapaa-ajan asunnosta. Esityksessä ei ole myöskään millään tavalla arvioitu ja on jätetty täysin huomioimatta sen negatiiviset vaikutukset lyhytaikaisen vuokrauksen ympärille rakentuneelle laajalle yritystoiminnalle, eikä siinä täytetä Petteri Orpon hallitusohjelman mukaista tavoitetta varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset.

Toteamme, että hallituksen esityksen luonnosta varten laadittu vaikutusten arviointi on ollut puutteellista erityisesti vapaa-ajan asuntojen sääntelyn osalta. Esityksessä on lähdetty siitä, etteivät lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajat kosketa asuntoa, jossa henkilö asuu eli on kirjoilla. Esityksessä ei ole tehty vastaavaa poikkeamaa omassa käytössä olevalle vapaa-ajan asunnolle eikä huomioitu lainkaan sitä, että haja-asutusalueella tai maaseudulla sijaitsevan asunnon lyhytaikaisesta vuokraamisesta ei ole odotettavissa vastaavia haittoja kuin kaupunkiasunnon vuokraamisesta naapureille mahdollisesti aiheutuvien häiriöiden taikka asuntojen saatavuuden vaikeutumisen suhteen. Vapaa-ajan asuntojen oma käyttö voi rajoittua hyvin lyhyeen aikaan vuodesta minkä lisäksi niiden vuokraaminen on väistämättä lyhytaikaista, jotta voidaan varmistaa, että myös asunnon omistajalla on mahdollisuus vapaa-ajan asunnon omaan käyttöön. Mikäli vapaa-ajan asunnon omistajan mahdollisuuksia vuokrata asuntoa silloin kun se ei ole omassa käytössä rajoitetaan ehdotuksessa todettuun 90 päivään, ovat nämä asunnot väistämättä suuren osan vuotta tyhjiillään.

Vapaa-ajan asuntojen vuokraustoiminnan ympärille on rakentunut asuntoja niiden omistajien puolesta välittävien ja palveluja tarjoavien toimijoiden laajamittaista yritystoimintaa. Nyt laaditussa ehdotuksessa ei lainkaan ole arvioitu ehdotuksen vaikutuksia näihin päätoimisesti lyhytaikaista vuokrauspalvelua tarjoaviin tai välittäviin toimijoihin.

Ehdotuksessa ei ole muun muassa huomioitu, että 90 päivän (tai kunnan rakennusjärjestyksessä salliman 180 päivän) rajoitus pakottaisi lyhytaikaista vuokrausta tarjoavia toimijoita toimimaan hyvin rajoitetusti ja/tai kausiluonteisesti, jolloin kyseiset asunnot jäisivät suurimmaksi osaksi vuotta tyhjilleen. Näin rajoitettu liiketoiminta ei ole myöskään elinkelpoista, mikä pakottaisi päätoimisesti kodinomaista lyhytaikaista vuokrausta tarjoavia toimijoita todennäköisesti

lopettamaan toimintansa. Vaihtoehtoisesti, ehdotettujen aikarajojen ylittävän lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen edellyttäisi asuntojen luvittamista uudelleen majoitustoimintaan, mikä voi monessa tilanteessa olla mahdotonta alueen kaavoitustilanteesta johtuen. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen tulisi voida tarkastella majoitustoiminnalle asetettujen teknisten vaatimusten soveltamista lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa oleviin loma-asuntoihin tapauskohtaisesti erikseen, etenkin huomioiden niiden kodinomaisen luonne.

Kodinomaisen lyhytaikaisen vuokraamisen rajoittaminen nyt esitetysti 90 päivään vuodessa (tai kunnan päätöksellä enintään 180 päivään) erityisesti Suomen maaseudulla heikentäisi merkittävästi näiden alueiden elinvoimaa. Suomessa on yli 10 000 vapaa-ajan asuntoa, joita käytetään myös lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tällaisten vuokrauspalveluiden tarjoaminen erityisesti maaseudulla ja pienemmillä paikkakunnilla edistää merkittävästi näiden alueiden ja Suomen taloutta ja on mahdollistanut paikallisen elinkeinoelämän jatkumisen turismin avulla. Vuokrauspalveluiden tarjoamisella maaseutupainotteisilla alueilla on paikallisesti työllistävä vaikutus, eikä ehdotuksessa ole otettu huomioon niitä negatiivisia välillisiä vaikutuksia, jotka seuraisivat etenkin maaseudulla tapahtuvan vapaa-ajan asuntojen vuokraustoiminnan rajoittamisesta ehdotetulla tavalla.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan hallituksen tarkoituksena on muun muassa varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset. Lausunnoilla oleva ehdotus ei tätä tee, vaan sen sijaan rajoittaa lyhytaikaista vuokraustoimintaa kohtuuttomasti.

Vallitsevassa erittäin haastavassa asuntomarkkinatilanteessa lyhytvuokrauksen merkittävä rajoittaminen ehdotetulla tavalla voi entisestään vähentää asuntojen ja asuinrakennusten ostohalukkuutta, vaikuttaen samalla haitallisesti koko asuntomarkkinoihin ja maan talouteen. Tällä hetkellä vapaa-ajan asuntojen sekä sijoitusasuntojen ja niin kutsuttujen kakkoskotien omistajat ovat voineet pitää näitä asuntoja omistuksessaan siksi, että niitä on pystytty tarpeen mukaan vuokraamaan lyhytaikaisesti ulkopuolisille – samalla varmistaen oman käytön tarpeet. Tämä mahdollisuus laajemmissa määrin poistuu, mikä voi pakottaa kiinteistön omistajia taloudellisista syistä luopumaan omistuksistaan.

Nyt lausunnoilla olevassa esityksessä on todettu, että asunnon lyhytvuokrauksen rajoittaminen voisi edistää hotellien ja muiden ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavien tahojen omaisuudensuojaa. Ehdotus kuitenkin kohtuuttomasti rajoittaisi kiinteistön- ja asunnonomistajien omaisuudensuojaa ja oikeutta taloudellisesti hyödyntää omaa omaisuuttaan tavalla, joka on ilmentymä nykyaikaisesta, resurssi- ja ilmastoystävällisestä jakamistaloudesta. Ehdotuksessa ei myöskään ole huomioitu sitä, että haja-asutusalueilla perinteinen majoituskapasiteetti ei tyypillisesti ole riittävää, ja osa näiden alueiden turismista tukeutuu kodinomaisiin ja luonnonläheisiin majoitusratkaisuihin, mihin hotellimajoitus ei pysty vastaamaan.

Yhtenä ehdotuksen tavoitteena on vähentää lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuvia häiriöitä. Lyhytaikaisen vuokrauksen aiheuttamat tosiasialliset häiriöt alueiden muille asukkaille ovat tietojemme ja kokemuksemme mukaan tosiasiallisesti hyvin vähäisiä. Häiriöihin puuttuminen ei myöskään ratkea rakentamislainsäädännön täsmentämisellä, vaan se tulisi huomioida muualla lainsäädännössä varmistamalla, että niillä viranomaisilla ja muilla tahoilla, joilla on tosiasiallinen mahdollisuus puuttua häiriötilanteisiin, on käytettävissään keinot näin tehdä. Ehdotetulla 90 (tai 180) päivän rajoituksella ei olisi tosiasiallista rajoittavaa vaikutusta

häiriökäyttäytymiseen yksittäistapauksissa. Vastuulliset vuokrauspalvelun tarjoajat ovat lisäksi joka tapauksessa sitoutuneita varmistamaan, että vuokralaiset noudattavat soveltuvia sääntöjä ja toimivat kunnioittavasti naapureita kohtaan, sekä puuttumaan poikkeuksellisiin häiriötilanteisiin, sillä tämä on heidän elinkeinotoimintansa elinehto. Myöskään lyhytaikaisen vuokrauksen häiriöistä asuntojen saatavuudelle pitkäaikaiseen käyttöön ei ole näyttöä.

Lausuntopyynnössä pyydettiin lausunnonantajien näkemystä siitä, tulisiko vapaa-ajan asuntoja (esimerkiksi mökkejä) ja vakituisia asuntoja säännellä erikseen. Ottaen huomioon edellä todettu, vapaa-ajan asuntojen käyttö lyhytaikaiseen vuokraamiseen tulisi olla sallittua vakituisia asuntoja laajemmin. Vapaa-ajan asuntojen luonteeseen kuuluu, että niissä oleskellaan lyhyitä jaksoja – pääsääntöisesti alle neljä viikkoa kerralla – ja että asukkaat vaihtelevat (sama vapaa-ajan asunto voi tavanomaisesti myös ilman vuokrausjärjestelyjä olla esimerkiksi säännönmukaisesti usean perheen käytössä). Tähän verrattuna vapaa-ajan asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen salliminen nyt ehdotettua laajemmin ei tarkoittaisi merkittävää muutosta vapaa-ajan asuntojen tyypillisiin alueidenkäyttöisiin vaikutuksiin. Lisäksi huomioiden yllä mainitut työllisyys- ja talousvaikutukset, kokonaisvaikutus olisi jopa positiivinen.

Lakiehdotuksen 141 b §:n 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään mainitun pykälän 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana. Kuntakohtainen päätöksenteko asettaisi eri alueet eriarvoiseen asemaan ja rankaisisi kohtuuttomasti niiden kuntien alueita, joissa ei päätetä aikarajan pidentämisestä. Lisäksi kuntakohtaisen rakennusjärjestysmääräyksen pysyvyydestä ei ole varmuutta, mikä haastaa niin asuntojen/kiinteistöjen omistajien kuin vuokraustoimijoiden oikeusvarmuutta ja lisää entisestään lyhytaikaisen vuokraustoiminnan riskejä. Vapaa oikeus kunnilla päättää sallitusta vuokrauspäivien rajasta tarkoittaa samalla, että kunnilla on mahdollisuus muuttaa asettamia rajoituksia. Asunnon- / kiinteistön omistajan kannalta oikeustila ja varmuus asunnon / kiinteistön käyttömahdollisuuksista jää puuttumaan. Tämä puolestaan aiheuttaa sen, ettei omistajilla ole varmuutta siitä, miten heidän omaisuudensuojansa tulee pitkällä aikavälillä toteutumaan. Ottaen huomioon, että vapaa-ajan asuntojen oma käyttö voi rajoittua muutamiin viikkoihin / pariin kuukauteen vuodessa, on kestävämpää, että nyt suunniteltu lakimuutos käytännössä pakottaisi suuren osan vapaa-ajan asunnoista olemaan ison osan vuotta tyhjiä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena myöskään kiertotalouden taikka kiinteistöjen / asuntojen kestävästä käytöstä kannalta.

Esitämme, että mikäli rakentamislainsäädäntöä jatkossa säädetään maksimiraja sille, miten monta päivää rakennus voi olla lyhytaikaisesti vuokralla ilman, että kyseessä on majoitustoiminta, rajan tulisi olla kaikkialla Suomessa ainakin vapaa-ajan asuntojen osalta vähintään 180 päivää, ja kunnilla tulisi olla mahdollisuus sallia lyhytaikainen vuokraus näissä rakennuksissa enintään 365 päivänä vuodessa.

Lisäksi lainsäädäntöä pitäisi asettaa minimiaikarajat sille, kuinka pitkään kunnissa tehtyjen, laajamittaisempaa lyhytaikaista vuokrausta koskevien päätösten tulisi olla voimassa oikeusvarmuuden säilyttämiseksi. Vapaa-ajan asuntoon investoiminen on omistajan kannalta merkittävä taloudellinen panostus, minkä lisäksi välitys- ja vuokrauspalveluiden liiketoimintaedellytykset perustuvat tällaiseen päätökseen. Tästä syystä toimijoilla tulee olla varmuus siitä, että toimintaedellytykset pysyvät voimassa.

Lausunnonantaja pyytää lainsäätäjiä harkitsemaan oikeudenmukaisempaa lähestymistapaa, joka vastaisi varmemmin niihin haasteisiin, joita lainsäädännöllä nyt pyritään ratkaisemaan, ja joka täyttäisi hallitusohjelmaan kirjatut tavoitteet.

Edellä esitettyjen ehdotusten lisäksi ehdotamme vaihtoehtoisesti harkittavaksi erillistä lyhytkestoisen vuokrauksen määritelmää, joka mahdollistaisi laajamittaisen lyhytkestoisen kodinomaisen vuokraustoiminnan harjoittamisen erikseen siihen tarkoitukseen luvitetuissa rakennuksissa tai asunnoissa. Tämä mahdollistaisi näiden rakennusten tai asuntojen kustannustehokkaan luvittamisen ja toteuttamisen (tai pitämisen) asuinrakennuksina, mutta antaisi samalla kunnille mahdollisuuden kaavoituksen ja lupamenettelyjen kautta kontrolloida alueidenkäytöllisiä vaikutuksia ja painopisteitä. Kohdekohtaisissa lupapäätöksissä pystyttäisiin huomioimaan kyseisen kohteen erityispiirteet ja arvioimaan tosiasiallisesti vuokraustoiminnasta kyseisessä kohteessa aiheutuvia mahdollisia negatiivisia seurauksia, mikäli tällaisia olisi, sekä myöntämään lupa käyttää asuntoa lyhytaikaista vuokraustoimintaa varten, mikäli toiminnalla ei ole nähtävissä haitallisia vaikutuksia.

Helsingissä 17.4.2025

Stay North Oy