

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Esitysluonnoksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin uusi 141 b §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä rakennusta käytettäessä. Säännöksessä asumisena pidettäisiin jatkuvaa asumista. Asuinrakennusta ja sen huoneistoja olisi näin ollen käytettävä jatkuvaan asumiseen eikä esimerkiksi majoitustoimintaan tai toimistotilana. Pykälässä säädettäisiin erikseen, että jatkuvana asumisena pidettäisiin asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Myös asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttaminen alle neljän viikon jaksoissa katsottaisiin säännöksen mukaan asumiseksi, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltija on kirjoilla ja asuu asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa. Säännöksessä pidettäisiin asumisena myös asunnon luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kohta koskisi näin ollen sellaisia asuinrakennuksia ja asuntoja, joissa haltija ei asu.

KOVA on huolissaan esitysluonnoksen vaikutuksista asuntomarkkinaan. Sijoitusasuntoja ja muussa kuin omassa asumisessa käytössä olevia asuntoja voisi ehdotuksen mukaan käyttää lyhytvuokraukseen 90 päivää, kunnan päätöksellä jopa 180 päivää vuodessa. KOVA huomauttaa, että lyhytvuokrauksella asunnosta on mahdollista saada suurempi tuotto, mikä lisää sen houkuttelevuutta pitkäaikaiseen vuokraamiseen verrattuna. Jos tämä ehdotus toteutuu, pitkäaikaisessa vuokrauksessa olevia asuntoja tulee siirtymään lyhytvuokraukseen. Tämä puolestaan vähentää pitkäaikaiseen vuokraukseen tarjolla olevien asuntojen määrää ja nostaa niiden vuokria. Tästä syystä KOVA on huolissaan ehdotetun sääntelyn vaikutuksista asuntomarkkinaan. KOVA korostaa, että vuokrien nousu tarkoittaa, että asuminen kallistuu entisestään etenkin suurissa kaupungeissa, joissa se on jo nyt kallista. Tämä puolestaan johtaa siihen, että kuntien kyky houkutella pienen- ja keskituloisia henkilöitä kuntaan työn perässä vaikeutuu, sillä vuokratason noustessa asuminen kallistuu eikä valtion tuella rakennettavia asuntoja riitä kaikille. KOVA muistuttaa, että kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen puuttuminen vaikuttaa alueen elinvoimaan ja talouskehitykseen.

KOVA kiinnittää myös huomiota hallitusohjelman kirjaukseen, jota nyt ehdotetulla säännöksellä ollaan toteuttamassa. Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. KOVA katsoo, ettei nyt ehdotetussa sääntelyssä tosiasiasa tehdä muuta kuin varmisteta lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset jatkossakin. Esimerkiksi eri puolilla Eurooppaa on esimerkkejä siitä, että lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmat ovat kasvaneet niin suuriksi, että niihin puuttuminen on vaatinut paljon tiukempia rajoituksia kuin mitä nyt lausunnolla olevassa lakiluonnoksessa ehdotetaan. KOVA korostaa, että Suomessakin esimerkiksi Rovaniemellä havaitaan jo samoja vaikutuksia kuin esimerkiksi Espanjan Barcelonassa tai Ranskan Pariisissa. KOVA huomauttaa, että esimerkiksi Amsterdamissa ja Barcelonassa lyhytvuokraus on sallittua omassa kodissa enintään 30-31 vuorokautta vuodessa. KOVA katsoo, että nyt ehdotetut vuorokausirajat muun kuin oman asunnon lyhytvuokraukselle eivät ole riittäviä vaikuttamaan havaittuihin ongelmiin tai estämään negatiiviset vaikutukset asuntomarkkinaa.

Tästä syystä KOVA vastustaa esitysluonnoksessa ehdotettuja rajoja.

Jotta lyhytaikaisen asuntovuokrauksen haitat asuntomarkkinoiden toimintaan saataisiin pidettyä pieninä, KOVA esittää, että muuta kuin omaa asuntoa saisi käyttää lyhytvuokraukseen enintään 30 vuorokautta kalenterivuodessa.

KOVA huomauttaa, että majoitustoimintaa harjoittavia hotelleja koskevat erilaiset rakentamismääräykset, jotka koskevat esimerkiksi kiinteistöjen sprinklausta ja poistumisturvallisuutta, kuin esimerkiksi yksityisiä vuokranantajia, jotka käyttävät tavallisia asuntojaan lyhytvuokraukseen. KOVA katsoo, että tästä syntyy lyhytvuokrausta tavallisissa asunnoissa majoitustoimintaa harjoittaville kilpailuetu. Ehdotetulla lainsäädännöllä luodaan majoitustoimintaan kilpailun vääristymä, joka vähentää myös valtion verotuloja. KOVA pitää myös tärkeänä turvallisuuteen liittyviä kysymyksiä ja niiden huomioimista lyhytvuokrausta koskevassa lainsäädännössä.

KOVA näkee suurena vaikeutena myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan valvonnan. Esitysluonnoksen mukaan lyhytvuokrausta harjoittavalla olisi velvollisuus pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa. Lyhytvuokrausta harjoittavan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

KOVA kiinnittää huomiota siihen, että oman asunnon lyhytvuokraus on ehdotuksen mukaan nimenomaan sallittua, eivätkä sitä koskisi ehdotetut vuorokausirajoitukset. Oman asunnon lyhytvuokrausta rajoittaisi perusteluiden mukaan ainoastaan se, että jos omistaja kuitenkin asuu tosiasiallisesti asunnossa, ei luovuttaminen voisi olla käytännössä kovinkaan jatkuvaa tai usein toistuvaa. KOVA huomauttaa, että myös oman asunnon lyhytvuokraukseen voi liittyä lyhytvuokraukseen yleisesti liittyviä haittavaikutuksia, eikä sitä käytännössä voitane valvoa.

Näistä syistä KOVA esittää, että perustettaisiin rekisteri, johon jokaisella majoitustoimintaa harjoittavalla olisi velvollisuus liittyä. Rekisteristä majoitustoimintaa harjoittava saisi yksilöllisen numeron. Kaikki alustat, joilla markkinoidaan ja myydään millaista majoitustoimintaa tahansa, veloitettaisiin liittymään rekisteriin ja ilmoittamaan rekisteriin kunkin majoitustoimintaa harjoittavan toteuttamat majoitusvuorokaudet. Tältä pohjalta viranomaiset voisivat valvoa lyhytvuokrauksen laajuutta.

Rekisterin perustamis- ja ylläpitokustannukset voitaisiin kattaa veroluonteisella maksulla, jonka maksaisivat kaikki majoitusta Suomesta hankkivat henkilöt ja yhteisöt. Maksu olisi turistiveron kaltainen pieni maksu. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2024 majoitusvuorokausia oli Suomessa majoitusliikkeissä noin 21,7 miljoonaa kappaletta. Tämän päälle tulevat vielä ne useat miljoonat yksityishenkilöiden lyhytvuokrauksen kautta toteutuneet majoitusvuorokaudet. Rekisterin rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuva maksu vuokraajalle olisi korkeintaan kymmeniä senttejä majoitusvuorokautta kohden, joten se ei käytännössä lisäisi majoituksen hintaa nykyisestä, mutta varmentaisi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan uskottavan valvonnan.

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

KOVA katsoo, ettei vapaa-ajanasuntojen lyhytvuokrauksella ole aivan samanlaisia vaikutuksia asuntomarkkinaan kuin vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen vuokraamisella. Tästä syystä KOVA katsoo, että vapaa-ajanasuntojen lyhytvuokrauksessa voitaisiin soveltaa esitysluonnoksessa ehdotettuja vuorokausirajoituksia.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Rakennusten energiatehokkuuden osalta esityksen tavoitteena on panna täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia. Tavoitteena on edistää rakennusten energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvista lähteistä olevan energian käyttöä rakennuksissa.

KOVALLA ei ole huomauttamista ehdotettuihin muutoksiin, jotka vastaavat direktiivin vaatimuksia. KOVA kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että esityksen vaikutuksia ei ole mahdollista arvioida kunnolla, koska esitykseen liittyvien asetusten valmistelu on vielä kesken. Uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuusvaatimukset annetaan käytännössä näissä asetuksissa. KOVA katsoo, että tämä heikentää selvästi mahdollisuuksia antaa esityksestä lausuntopalautetta.

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?

Esityksen mukaan vaatimus energiatehokkuuden parantamisesta ulotettaisiin muihinkin kuin luvanvaraisiin rakennushankkeisiin. KOVA katsoo, että energiatehokkuuden parantamisvaatimuksen ulottaminen myös pienempiin korjauksiin olisi haastavaa ennen kaikkea sen valvonnan näkökulmasta. KOVA huomauttaa, että rakennusvalvonnalta vaadittaisiin paitsi resursseja valvontaan, myös ohjeistusta, jotta pienempiä korjauksia suorittavilla kotitalouksilla olisi riittävästi

tietoa vaatimuksen sisällöstä. KOVA katsoo myös, että pienempien korjausten energiatehokkuusvaatimuksilla saavutetut vaikutukset jäänevät varsin pieniksi. Tästä syystä KOVA suhtautuu kriittisesti energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden laajentamiseen myös muihin kuin luvanvaraisiin korjauksiin.

Lähtökohtana esityksen mukaan olisi, että rakennuksen energiatehokkuutta olisi parannettava korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä aina silloin, jos se olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. KOVA huomauttaa, että tällaisen arvioinnin tekeminen pienen korjaushankkeen yhteydessä voi olla vaikeaa, ja arviointi vaatisi ammattitaitoa, joita esimerkiksi omakotitalon omistajalla ei välttämättä ole. KOVA katsoo, että energiatehokkuuden parantamisen laajentaminen myös muihin kuin luvanvaraisiin korjauksiin voi johtaa siihen, ettei kiinteistönomistaja suorita tarpeellisia, pienempiä korjauksia, koska niiden yhteydessä tulisi myös tehdä energiatehokkuutta parantavia korjauksia.

KOVA katsoo, että tästä syystä neuvonnan ja ohjeistuksen tarve korostuu, jos velvollisuus laajennetaan muihin kuin luvanvaraisiin korjauksiin. Korjauksiin ryhtyvän tulee tietää, millaista selvitystä hänen tulee tehdä energiatehokkuuden parantamisesta ja sen teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutettavuudesta. KOVA korostaa, että velvollisuus neuvoa ja ohjeistaa korjauksiin ryhtyvää on rakennusvalvonnalla. Se puolestaan lisäisi rakennusvalvonnan työtä, ja vaatisi sitä kautta enemmän resursseja.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 28.2.2025 DNRO VN/819/2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry