

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta ja lausuu asiaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta, jotka asuvat ja käyttävät itse omistamiaan asuntoja tai vapaa-ajanasuntoja. Tällöin kyse on lähtökohtaisesti satunnaisesta lyhytaikaisesta vuokrauksesta, ei ammattimaisesta vuokraustoiminnasta. Samoin kyseessä on lähtökohtaisesti asunto, jossa haltija asuu itse ja on kirjoilla tai mökistä, jota omistaja käyttää itse.

Suomessa yksi erittäin keskeinen arvo tyyppillisillä pientalo- ja vapaa-ajan asumisen alueilla on turvallisuus ja rauhallisuus. Lainsäädäntöuudistuksissa tulee varmistaa, ettei uudella sääntelyllä heikennetä muun lainsäädännön toteutumista, esimerkiksi perustuslain kotirauhaa millään tavoin.

Omakotiliitto pitää hyvänä, että lähtökohtaisesti esitetty lainsäädäntö pyrkii puuttumaan vuokraustoiminnan aiheuttamiin häiriötekijöihin, joihin on löydyttävä konkreettiset ratkaisukeinot. Keskeistä on myös noudattaa rakennusten käyttötarkoitusta ja alueen kaavoitusta. Samalla tunnistetaan kiinnostus omaisuuden käytön uusiin mahdollisuuksiin, jota esimerkiksi lyhytaikainen vuokraustoiminta voi olla, eli omistaja-asukkaalla mahdollisuus hankkia tilapäisiä tuloja asunnostaan esimerkiksi oman poissaolonsa aikana.

Silloin kun kyse on muusta kuin omassa vakituksessa asuinkäytössä olevasta asunnosta ja ammattimaisesta lyhytvuokrauksesta, on tärkeää olla selkeät säännöt ja rajat toimintaan, esimerkiksi kuten on esitetty rajoitteeksi vuokrauspäivien lukumäärää. Häiriötekijöiden on voitava puuttua nopeasti ja tehokkaasti sekä omakotitalo- että vapaa-ajan asumisen alueilla. Suomalaisten asumisturvallisuus ja -rauha tulee turvata kaikissa tilanteissa.

Omakotiliitto pitää myös tärkeänä, että lainsäädännöllä selkeytetään määritelmää mikä on asumista.

Jatkovalmisteluun heräsi yhtenä kysymyksenä, että miten vuokrauspäivien määrää vuodessa tullaan valvomaan. Ollaanko esimerkiksi kehittämässä jotain rekisteröintijärjestelmää, johon lyhytaikaista asunto- ja vapaa-ajan asunnon vuokrausta tekevän henkilön tulisi rekisteröityä?

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

Omakotiliitto katsoo, että tähän vaikuttaa monia eri tekijöitä, joita tulee huomioida jatkovalmistelussa. Omakotiliitto tarkastelee asiaa sekä pientaloasukkaiden että vapaa-ajan asukkaiden osalta. Tästä muutama huomio. Yhtäältä uuden lainsäädännön osalta voisi olla perusteltua osoittaa sääntely ensin asumiseen ja sen kokemusten pohjalta laajentaa lakia vapaa-ajanasumiseen. Toisaalta on tilanteita, esimerkiksi paikkakuntia, joissa vakituinen asuminen ja vapaa-ajan asuminen ovat samaa naapurustoa, joten tällöin perusteltua voisi olla säännellä asiasta samalla kertaa myös näiden alueiden kotirauhan turvaamiseksi.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Kaikissa energiatehokkuutta toimeenpaneavassa lainsäädännössä on keskeistä, että noudatetaan periaatetta ”kun on taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti mahdollista”. Sääntelyn tulee olla kannustavaa ja mahdollistavaa, ei pakottavaa.

EPBD toimeenpanossa tulee noudattaa hallitusohjelmaa, ettei säädetä direktiivin minimitasoa korkeampia vaatimuksia.

-Siirtymäajat tulee olla kohtuullisia ja korjausrakentamisen osalta velvoitteisiin pääsemiseksi tulee luoda taloudellisia tukimekanismeja, joilla vauhditetaan esimerkiksi päästöttömiin energiamuotoihin siirtymistä sekä energiankulutuksen alentamista energiatehokkuutta parantavien remonttien avulla. Tässä yksi mahdollisesti käytettävä tukimekanismi voisi olla sosiaalisen ilmaston rahaston avustukset, joista Suomikin on antamassa oman toimenpide-ehdotuksensa komissiolle tulevana kesänä.

Esityksen mukaan uudet asuinrakennukset tulee suunnitella päästöttömiksi vuodesta 2030. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että esitykseen on kirjattu, miten siihen asti toimitaan. On siis mahdollista halutessaan rakentaa päästötön asuinrakennus, mutta voi myös noudattaa nykylakia ja rakentaa lähes nollapäästöinen asuinrakennus.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä tulee olla selkeä ja siitä tulee viestiä, jotta ihmisillä on tietoa siitä mitä tämä tarkoittaa ilman tarkempaa tutustumista lainsäädäntöön.

Esityksen mukaan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla. Asiaa olisi hyvä tarkentaa, esimerkiksi miten laskelma määritellään ja missä tilanteessa varsinaisesti laskelma vaaditaan.

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?

Muutosta on harkittava tarkkaan eri kokoisten rakennushankkeiden näkökulmasta. Esityksen mukaan energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuuksia tulisi arvioida myös hankkeissa, jotka eivät edellytä lupaa. Keskeistä on noudattaa periaatetta, että vaatimuksia ei ole toteutettava, jos ne eivät ole taloudellisesti, teknisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa.

Lähtökohtaisesti Omakotiliitto katsoo, että säännöksen soveltaminen sidottaisiin hankkeen luvanvaraisuuteen. Maallikkorakentajan näkökulmasta se olisi selkeämpi sääntelymalli. Lupahakuprosessi tuo selkeästi tiedon hankkeeseen ryhtyvälle, että energiatehokkuuden parantaminen kuuluu vaatimuksiin. Toisaalta pitää olla mahdollisuus tehdä esimerkiksi omakotitaloissa joustavasti energiatehokkuutta parantavia remontteja ilman luvanhakuvelvollisuutta. Tämä madaltaa kynnystä ja voi lisätä näiden remonttien toteuttamista.

Huomioitavaa myös, että luvanvaraisuuden poistaminen voisi esimerkiksi lisätä pienten rakennushankkeiden sääntelyä ja hallinnollista taakkaa sillä, että näissäkin hankkeissa tulisi parantaa energiatehokkuutta.

Omakotiliitto pitää tärkeänä sitä, että on tuotu esille, että taloilta ei vaadita jatkossakaan pakkoremontteja.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Lähtökohtana alalla tulee olla, että rakennustuoteasetusta noudatetaan ja asetuksen toimeenpano on tehokasta ja parantaa muun muassa kiertotaloutta ja teknologista kehitystä. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että kuluttajansuoja on vahva.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei kommentoitavaa.

Muu lausuntopalaute

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto esityksestä rakentamislain muuttamiseksi.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita, ollen alan ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Omakotiliitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, jossa on jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat noin 240 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme

monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) ja tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Suomessa on yhteensä lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa, joissa asuu noin 2,7 miljoonaa ihmistä sekä noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa, joita käyttää 2,4–2,9 miljoonaa ihmistä.

Lakimuutoksen voimaantulon jälkeen on tärkeä huolehtia riittävästä ja selkeästä viestinnästä ihmisille muutoksista, joita tulee. Lisäksi on keskeistä varmistaa sääntelyn vaikutusten seuranta- ja arviointiprosessi ja valmistautua myös muuttamaan sääntelyä ja aktiivisesti korjata esille tulevia epäkohtia.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä asiassa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander	Jukka Malila
toiminnanjohtaja	puheenjohtaja

Silander Marju
Suomen Omakotiliitto ry