

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin**

EK toteaa, että hallituksen esitysluonnoksen lyhyt vuokrausta koskevia säännösehdotuksia ei tule sellaisenaan viedä eteenpäin.

EK:n omassa lausunnossa esitettyjen huomioiden lisäksi EK viittaa jäsenliittonsa Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n lausuntoon, jossa on käyty seikkaperäisesti läpi esitysluonnoksen lyhyt vuokrausta koskeviin säännösehdotuksiin liittyviä ongelmia.

Varausalustojen kautta kalustettuja asuntoja matkailijoille tarjoavat toimijat saavat perusteetonta kilpailuetua, koska ne eivät pääsääntöisesti maksa toiminnastaan arvonnäköveroä eivätkä noudata majoitustoiminnan sääntelyä, eli mm. majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa, terveydensuojelulaissa, pelastuslaissa sekä kaavassa ja rakentamisluvassa asetettuja velvoitteita.

Hallituksen esitysluonnos vääristäisi kilpailua entisestään. Esitysluonnoksen mukaan asuinhuoneistoissa harjoitettava majoitustoiminta olisi sallittua 90 päivänä vuodessa tai kunnan päätöksellä 180 päivänä vuodessa ja ilman aikarajoitusta omassa asunnossa. Aikarajoja ei käytännössä pystyttäisi valvomaan.

Esitys tekisi vuokratyössä olevien asuinrakennusten ja -huoneistojen käyttötarkoituksen muutoksen hotellikäyttöön erittäin houkuttelevaksi. Näin muutos vähentäisi vuokra-asuntojen määrää suurissa kaupungeissa ja johtaisi todennäköisesti mm. sesonkityöntekijöiden ja opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. EK pitää lisäksi todennäköisenä, että esitys johtaisi asuinhuoneistoissa harjoitettavan matkailutoiminnan yleistymiseen, mikä aiheuttaisi merkittäviä heikennyksiä matkailualan sosiaaliselle toimiluvulle.

EK ehdottaa esitysluonnokseen seuraavia muutoksia:

- Majoitustoiminta ja asuminen tulee määritellä rakentamislaisissa niin, että kilpailuvääristymää ei synny. Lisäksi rakentamislain sääntelyn yhdenmukaisuus majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain kanssa on varmistettava.
- Selkeä ja tasapuoliset kilpailuolosuhteet varmistava sääntelyratkaisu olisi se, että asuinhuoneiston käyttöoikeuden luovuttaminen alle neljän viikon ajaksi katsottaisiin majoitustoiminnaksi ja sitä pidemmällä sopimuksella tapahtuva luovuttaminen asumiseksi.
- EK pitää perusteltuna sitä, että sellaisen asunnon käyttöoikeuden, jota asunnon haltija itse käyttää vakituksena asuntonaan, voisi luovuttaa majoituskäyttöön tilapäisesti lyhyemmissäkin ajanjaksoissa ilman, että toiminta katsottaisiin majoitustoiminnaksi. Tämä mahdollistaisi sen, että oman asunnon voisi luovuttaa matkailijalle esimerkiksi tapahtuman ajaksi.
- EK katsoo, että vapaa-ajan asuntolina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.
- Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettyvästä aikarajasta.
- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon.

EK huomauttaa lisäksi yleisellä tasolla, että hallituksen esitysluonnokseen liittyy olennaisia kilpailun vääristymiseen, oikeudellisen epävarmuuden lisääntymiseen sekä sääntelytekniikkaan liittyviä haasteita. Asumisen käsitteen laajentaminen kerrostalomajoitustoimintaan ei vastaa sitä roolia, joka asumisen käsitteelle on oikeusjärjestyksessä vakiintuneesti annettu. Kerrostaloasunnon luovuttaminen matkailijalle lyhytaikaiseen majoituskäyttöön ei hyvin ilmeisellä tavalla ole asumista, eikä sitä tule tällaiseksi määritellä.

Hallituksen esitysluonnoksen taustalla olevien lyhyt vuokrausta koskevien kirjausten lisäksi Petteri Orpon hallituksen ohjelmaan on kirjattu useita sellaisia tavoitteita, jotka suoraan tai välillisesti liittyvät käsillä olevaan asiakokonaisuuteen, mutta jotka näkyvät valmistellussa esitysluonnoksessa puutteellisesti. Esitysluonnos ei mm. täytä hallitusohjelmassa (s. 103) asetettua tavoitetta siitä, että Suomessa on toimivat ja reilut markkinat, eikä tavoitetta (s. 100) varmistaa, että yrityksiin kohdistuva sääntely on selkeää, ennakoitavaa, oikeasuhtaista ja kilpailuneutraalia. Esitys kytkeytyy vuokra-asuntotarjontaa kaventavien vaikutustensa kautta myös hallitusohjelman kirjaukseen (s. 116), jonka mukaan hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen ja toimivat asuntomarkkinat luovat suomalaisille mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa.

Mikäli hallitus haluaa tavoitteisiin liittyvistä haasteista huolimatta edistää lyhyt vuokraukseen liittyviä hallitusohjelman kirjauksia, olisi sen löydettävä tähän tapa, jolla voidaan kokonaisuudessaan taata tasapuoliset kilpailuedellytykset majoitustoimintaa harjoittavien toimijoiden välillä ja välttää kerrostalomajoitustoimintaan useissa muissa Euroopan maissa liittyvät negatiiviset lieveilmiöt, joita on kuvattu mm. MaRa ry:n lausunnossa. Nyt käsillä oleva esitysluonnos ei tarjoa tähän edellytyksiä, ja mikäli asian valmistelua jatketaan, tulisi sitä jatkaa olennaisesti toisenlaisista lähtökohdista, jossa olisi huomioitu lyhyt vuokrausta koskevien hallitusohjelmakirjausten lisäksi myös muut asiaan kytkeytyvät hallitusohjelman tavoitteet.

Esitysluonnokseen liittyvistä haasteista on huomautettu myös oikeuskanslerin 1.4.2025 päivätyssä lausunnossa. Oikeuskanslerin mukaan hallituksen esityksessä on perusteltava, että ehdotettava laki on tarpeellinen, että sillä saavutetaan halutut tavoitteet ja että se on tarkoituksenmukainen keino tavoitteiden saavuttamiseksi. Samoin oikeuskansleri on kiinnittänyt huomiota siihen, että luonnoksen säätämisyjärjestysperusteluissa ei ole lainkaan arviointia lyhyt vuokrausta koskevien säännösten vaikutuksista yhdenvertaisuuteen. Oikeuskanslerin mukaan esityksessä kuvataan myös EU-oikeuden mukaista liikkumavaraa melko suppeasti. Oikeuskanslerin mukaan kansallinen liikkumavara sekä sen käytön EU-oikeudelliset ja kansalliset perusteet ja liikkumavaran käytön suhde perustuslakiin sekä EU:n perusoikeuskirjaan on tarpeen arvioida säätämisyjärjestysperusteluissa.

EK pitää näitä huomiota ja myös muita oikeuskanslerin lausunnossa esiin nostettuja näkökulmia perusteltuina. Erityisesti EK haluaa kiinnittää huomioita siihen, että ehdotettu kuntakohtaisesti olennaisesti eroava sääntely voi jatkoarvioinnissa muodostua perustuslaissa taatun yhdenvertaisuuden näkökulmasta haasteelliseksi. Samoin haasteelliseksi voi muodostua ehdotetun sääntelyn yhteensopivuus arvonnalisäverodirektiivin (2006/112/EY) säännösten kanssa. Sääntelyyn sisältyvät lainsäädäntötekniset haasteet edelleen perustelevat EK:n ehdottamaa jatkovalmistelun uudelleensuuntaamista ja jatkovalmistelun tavoitteiden määrittämistä mm. hallitusohjelman reilun kilpailun tavoitteet sekä asiaan liittyvät oikeudelliset reunaehdot paremmin huomioivalla tavalla.

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

EK katsoo, että vapaa-ajan asuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

### **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?**

EK katsoo, että velvoite parantaa energiatehokkuutta tulee ehdottomasti sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen. Lainsäädännön tulee olla johdonmukaista erityisesti sen osalta, mitä velvoitteita tulee noudattaa. Luvanvaraisuuteen sitominen vähentää rakennusvalvontojen kuormittumista eikä

siirrä energiatehokkuutta koskevien velvoitteiden noudattamista jälkivalvonnan tehtäväksi. Myös tulkintaongelmilta vältytään.

#### **Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin**

Lakiehdotuksen 174 § 2 momentin mukaan, jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. EK tukee Rakennusteollisuus RT:n näkemystä, jonka mukaan perustelutekstissä ei avata sitä, milloin vaatimustenvastaisuus on merkittävä. Merkittävyys kynnys on tärkeä avata lain perusteluissa muun muassa sen vuoksi, että korvaus on lain mukaan suoraan ulosottokelpoinen.

#### **Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen**

EK pyytää lain jatkovalmistelussa huomioimaan Rakennusteollisuus RT:n esittämät muutokset ko. säännösehdotukseen.

#### **Muu lausuntopalaute**

-

Heinonen Ulla  
Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Ojanperä Minna  
Elinkeinoelämän keskusliitto EK