

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

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

Hallituksen esityksessä ei ole määritelty lyhyt vuokrausta mitenkään, vaikka lyhyt vuokrauksesta puhutaan. Asumisen määritelmää sen sijaan on laajennettu vakiintuneesta määritelmästä ennennäkemättömällä tavalla. Laajentuneen määritelmän vaikutuksia muuhun lainsäädäntöön ei ole huomioitu eikä tarkasteltu. Esityksen mukainen asumisen käsite poistaa kaupunkisuunnittelulta pohjan ja poistaa asumisturvallisuuden. Asemakaavan merkitys tulisi säilyttää ja turvata kaupunkien mahdollisuus kaupunkisuunnitteluun.

Lyhyt vuokraus on nykyisin esim Rovaniemellä laajamittaista majoitustoimintaa, joka kilpailee hotellien kanssa kuitenkin toimien ilman hotelleille asetettuja vaatimuksia. Lyhyt vuokraus aiheuttaa osakkaille ja asukkaille monenlaisia haittoja ja turvallisuus- ja omaisuusriskejä. Lyhyt vuokraus on rekisteröimätöntä, joten mm viranomaiset eivät tiedä ketä tai montako henkilöä asunnoissa asuu mahdollisen vahingon sattuessa.

Lakiesityksessä on vertailtu varsin suppeasti ja tarkoitushakuisesti muualle maailmaan. Kaupungeissa, joissa on suhteessa asukaslukuun edes liki yhtä paljon lyhyt vuokrausta ollaan pääasiassa supistamassa ja kiristämässä lyhyt vuokrauksen ehtoja toisin kuin nyt hallituksen esityksessä. Vaikuttavuusarvioinnit ovat puutteelliset. Samoin markkinaselvitykset ja vertailut muualle maailmaan ovat puutteelliset.

Lakiesityksessä ei ole mainittu valvontamenetelmiä tai -välineitä viranomaisille esim määräaikojen seurantaan missään muodossa, vaikka vaikutusta on myös mm verotukseen, pelastustoimeen ym. Lyhyt majoituksen tulee olla rekisteröityä ja majoittujista tulee olla tieto kuten nykyisin hotellimajoittujista. Rekisteröintipakko ja sen seurantaan liittyvät työkalut tulee olla selvillä ennen lain hyväksymistä.

Taloyhtiöiden vastuuta ja riskejä lisätään esityksessä.

Osakkeenomistaja hankkiessaan asunto-osakkeen on hyväksynyt yhtiöjärjestyksen ja olettanut asuntoja käytettävän sen mukaisesti. Asumisella on tarkoitettu pysyvää/pitkäaikaista asumista.

Asunto-osakeyhtiön yhteiset tilat mielletään kotirauhaan kuuluvaksi ja lyhytmajoittujilla on pääsy myös niihin.

Hallituksen esityksen mukainen asumisen määrittely loukkaa luottamuksen suojaa ja omaisuuden suojaa.

Kuntakohtaistaminen, joka esityksessä mainitaan rikkoo ihmisten yhdenvertaista kohtelua. Sen seurauksena päätökset lyhyt vuokrauksesta voivat vaihtua 4 vuoden välein, mikä ei ole kenenkään etu. Laki pitää ehdottomasti olla valtakunnallinen.

Hallituksen esitys näyttäytyy sijoittajien lobbaamana. Sijoittajat etsivät sijoituksilleen parhaita tuottoja ja esim Rovaniemen sijoitusasunnot lyhyt vuokrauksessa tuottavat huomattavasti enemmän kuin pitkäaikaisvuokrauksessa. Edessä voi olla tilanne, että asuntokantamme siirtyy toisipaikkakuntaisten käsiin. Heillä ei liene kiinnostusta kaupungin kehittämiseen. Jo nyt Rovaniemellä on vaikeuksia löytää pitkäaikaisvuokra-asuntoa kohtuuhinnalla.

Emme vastusta lyhytmajoitusta sellaisena kuin se alkujaan oli eli oman kodin lyhytaikaista vuokraamista esim oman loman ajalle. Lyhytmajoitus tulee olla oman kodin vuokraamista maksimissaan 30 päivää, joka on tavallisin loman pituus. Majoittajat tulee ottaa vastaan henkilökohtaisesti ja opastaa talon tavoille. Kakkosasunnon tai sijoitusasunnon käyttö lyhyt vuokraukseen tulee kieltää kokonaan.

Taloyhtiöllä tulee olla enemmistö päätöksellä oikeus kieltää lyhyt vuokraus asuntoyhtiössä.

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

-

**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**

-

Päivinen Kirsti  
As Oy Rovaniemen Riistavartio - hallitus