

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Domus Arctica -säätiö sr kannattaa Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n laajaa ja kattavaa lausuntoa rakennuslain muuttamisesta.

Rovaniemellä toimivan itsenäisen Domus Arctica -säätiön (DAS) tarkoituksena on Rovaniemen kaupungissa toimivien peruskoulun jälkeisten oppilaitosten opiskelijoiden asuntotilanteen helpottaminen rakennuttamalla tai hankkimalla tarkoituksenmukaisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarpeellisine lisätiloineen sekä ylläpitää ja vuokrata niitä. DAS:lla on 31 kerrostaloa, joissa on 1218 asuntoa ja niissä 1754 asuntopaikkaa. Rovaniemellä opiskelevien keskuudessa DAS:lla on n. 25%:n markkinaosuus.

Opiskelija-asuntojen toiminnassa on tapahtunut ja tapahtumassa merkittävä muutos lähivuosien aikana. Yhteiskunnan tuki on ollut merkittävä asuntojen rakentamisessa ja rahoittamisessa. Tukimuodot ovat vähentyneet ja vähenemässä. Rahoitus on lähivuosina entistä markkinaehtoisempaa, eli käytännössä kalliimpaa. Rahoittajat tarkastelevat säätiöitä omien mm. vakavaraisuus vaatimusten mukaisesti, jolloin säätiön tilinpäätöstiedot mm. vakavaraisuusasteella on merkitystä lainan marginaalin määräytymisessä. Säätiömme toimii hyvin pienellä tuottomarginaalilla jo nyt. Sen vuoksi on tärkeää, ettei toimintaan ei tule rajoituksia lisää.

Säätiön liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi asuntojemme vuokrausten käyttöaste. Tämän käyttöasteen nostaminen on talouden tiukentuessa entistä tärkeämpää. Samalla asiakkaidemme, eli opiskelijoiden asumiseen liittyvä tuki on vähentynyt. Rakennuslain muutosten tullessa voimaan opiskelijat edelleen tarvitsevat seuraavina vuosina kohtuuhintaisia ja tarkoituksenmukaisia asuntoja.

Asuntosäätiö toimii asuntovuokramarkkinoilla, jonka toimintaympäristöön ollaan tekemässä sääteleviä toimia lyhytvuokrausta koskevilla säännöksillä. Saamme asuntopaikat vuokrattua syksyn, talven ja kevään ajan pääosin kohtuullisella käyttöasteella. Kesän aikana käyttöasteemme laskee ja teemme silloin lyhytaikaisempia vuokrasopimuksia. Huoneistojen osalta soluasunnot ovat huonommalla käyttöasteella. Pysyväluonteisessa opiskelija-asunto vuokraustoiminnassa joustavuus on oleellista. Kannatamme hallituksen esitystä turvata enintään 90-päivän lyhytvuokrausmahdollisuus laissa.

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

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Toimintamme lähtökohta on tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asumista opiskelijoiden tarpeisiin. Kohtuuhintaisen vuokratason saavuttaminen tarkoittaa osaltaan rakennusten kustannustehokkaita investointeja ottaen huomioon myös rakennusten elinkaaren aikainen huolto ja ylläpito.

Esityksessä on arvioitu säännösten taloudellisten vaikutusten olevan vähäiset eivätkä aiheuttane merkittäviä lisäkustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Uudishankkeiden ja mittavien korjaushankkeiden osalta investointitason kustannuksiin on varmastikin löydettävissä kustannustehokkaita energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja ajatellen myös rakennuksen elinkaarta. Vaikka säännösten ja tulevien asetusten vaikutukset eivät investointivaiheen kustannuksiin merkittävästi vaikuttaisikaan, voi näillä olla suurempi merkitys rakennuksen elinkaaren huolto- ja ylläpitokuluihin.

Säännöksissä ja asetuksissa tulisi välttää tilannetta, jossa investointivaihe pakottaa rakennushankkeeseen ryhtyvän investoimaan rakennukseen sellaisia energiatehokkuutta parantavia tai mittaavia ominaisuuksia, jotka tuottavat rakennuksen elinkaaren aikana suhteessa paljon huolto- ja ylläpitokuluja.

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?

Energiatehokkuuden parantaminen toimenpiteiden ja hankkeiden yhteydessä on kannatettavaa sitoa näiden luvanvaraisuuteen.

Säännöksissä ja asetuksissa on syytä ottaa huomioon vaatimusten selkeys ja toimeenpanon käytännöllisyys.

Sekä toimenpiteeseen tai hankkeeseen ryhtyvälle että valvovalle viranomaiselle on oltava yksiselitteisen selvää minkälaisia kokonaisuuksia parantamisvelvoite koskee.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Määttä Esko
Domus Arctica -säätio sr