

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja esittää näkemyksensä seuraavaa:

Kiinteistöliitolla on kaksi päätavoitetta lyhytvuokraukseen liittyvän lainsäädännön kehittämiseksi:

1) Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin on pystyttävä puuttumaan. Tältä osin tarvittavat pykälämuutokset koskevat asunto-osakeyhtiölakia ja valmistellaan oikeusministeriössä, joten emme ota näihin muutostarpeisiin kantaa tässä lausunnossamme.

2) On selkeytettävä, mikä on asumista ja mikä on majoitustoimintaa. Luonnos rakentamislain pykäliksi 141 a ja 141 b liittyy keskeisesti jälkimmäiseen tavoitteeseemme, eli asumisen ja majoitustoiminnan rajan selkeyttämiseen. Pidämme välttämättömänä, että määrittely esitetään tehtäväksi lain tasolla säätämällä rakentamislakiin lisättävissä pykälissä asumisen ja majoittamisen määritelmistä ja lyhytvuokrauksen sallittavuudesta.

Asumisen esitetään tarkoittavan ensisijaisesti jatkuvaa asumista. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä, että myös vähintään neljän viikkoa kestävästä vuokrausta pidetään jatkuvana asumisena. Mielestämme neljä viikkoa on hyvä raja erottamassa jatkuvaa asumista lyhytvuokrauksesta. Esityksen mukaan omassa käytössä olevaa asuinhuoneistoa, eli asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, saa luovuttaa rajoituksetta neljää viikkoa lyhyemmissäkin ajanjaksoissa ja silti tällaista luovutusta pidetään asumisena. Määrittely on selkeä ja perusteltu. Asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, käytetään valtaosin itse ja luovutukset ovat satunnaisia ja luonteeltaan tilapäisiä. Katsomme, että näiden luovutusten rajoittaminen lainsäädännöllä ei ole tarpeen.

Osakkailla ei ole velvollisuutta tehdä muuttoilmoitusta taloyhtiölle. Käytännössä taloyhtiö pystyy tarvittaessa Digi- ja väestötietovirastosta selvittämään, onko lyhytvuokrausta harjoittava osakas yhtiössä kirjoilla ja onko lyhytvuokraus näin ollen hänen osaltaan taloyhtiössä sallittua riippumatta päivien lukumäärästä.

Esityksen mukaisesti asumiseksi katsotaan myös muun kuin asunnossa kirjoilla olevan toimesta tapahtuva asuinhuoneiston luovuttaminen neljää viikkoa lyhyemmissä jaksoissa, kunhan luovutusvuorokausia on kalenterivuoden aikana enintään 90. Ajatus siitä, että rakentamislaisissa määriteltäisiin lyhytvuokrausta (alle neljä viikkoa kestäviä sopimuksia) käsittelevä 90 päivän raja, on uusi. Kannatamme tarkkarajaista määrittelyä, koska tarkka raja helpottaa sen arvioimista, milloin on kyse asumisesta, milloin majoitustoiminnasta. Pidämme esitettyä 90 päivän rajaa kannatettavana.

Kiinnitämme huomiota siihen, että muotoilu ei tee eroa sen suhteen, kuka asunnon lyhytvuokraa. Se, onko kyse esimerkiksi yhden sijoitusasunnon omistavasta henkilöstä vai hotelliyrityksestä, ei siis luonnoksen perusteella olisi ratkaisevaa luovutusten sallittavuutta asunnoissa arvioitaessa. Katsomme, että majoitustoimintaa ammattimaisesti harjoittavilla ei kuuluisi olla vastaavaa oikeutta asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen luovuttamiseen kuin muilla osakkeenomistajilla on. Näin muotoiltuna luonnos tarkoittaisi sitä, että myös selkeästi ammattimainen toimija, kuten hotelliyritys, saisi luovuttaa asunto-osakeyhtiöstä hankkimiaan asuntoja sekä vähintään 4 viikkoa kestäville sopimuksille, että määritellyn vuorokausirajan puitteissa myös lyhytvuokrata niitä. Näin ei mielestämme tulisi olla. Tämä näkökulma olisi mielestämme perusteltua huomioida ja täsmentää esityksessä.

Katsomme, että esitys siitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksessä nostaa 90 vuorokauden rajan 180 vuorokauteen kalenterivuodessa, on hyvä. Harkintavallan antaminen kunnalle on perusteltua. Lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmat esiintyvät vain rajatussa määrässä Suomen kuntia, ja osassa niitäkin vain rajatusti kunnan alueella. Rajat voisivat poiketa myös kunnan sisällä. Raja voisi olla tiukempi esimerkiksi kunnan keskustassa (90 päivää kalenterivuodessa) ja kauempana keskustasta kunta voisi halutessaan sallia lyhytvuokrauksen 180 päivää kalenterivuodessa. Tämä olisi seurausta siitä, että rakentamislain 17 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestys vahvistetaan kunnanvaltuustossa. Pidämme hyvänä sitä, että valtuustokäsittelyn seurauksena asia tulisi kunnassa laaja-alaisen ja monipuolisen ratkaisuharkinnan kohteeksi.

Katsomme, että kaavamaiset vuosittaiset lyhytvuokrauksen sallittavuutta määrittelevät rajat ovat tarpeen ja helpottavat sekä taloyhtiöissä että rakennusvalvonnassa sen arviointia, milloin on kyse asumisesta, milloin majoitustoiminnasta.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole tosiasiallisia keinoja valvoa vuorokausimääriin (90 tai 180) sidottuja rajoituksia, kun vuokrauksesta ei

tarvitse yhtiölle ilmoittaa, eikä yhtiö saa muutakaan kautta tietoa vuokraus- tai majoitusvuorokausista. Esitys siitä, että lyhytvuokrausta harjoittavan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettyäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle on hyvä, mutta ei kuitenkaan mielestämme ole yksinään riittävä keino. Kiinteistöliitto esittää, että lyhytvuokrausta harjoittaville säädettäisiin myös Suomessa rekisteröitymisvelvollisuus. Tämä mahdollistaisi sallittujen lyhytvuokrauksen vuorokausimäärien asianmukaisen valvonnan.

Majoittamisen esitetään tarkoittavan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Katsomme, että jos esityksen mukaisesti päädytään määrittelemään tietyn vuorokausimäärän alittava alle 4 viikkoa kestävä luovutukset asumiseksi, olisi hyvä vähintään lain esitöissä myös todeta, että jos mainittu vuorokausimäärä ylittyy, toiminta katsotaan majoittamiseksi.

Rangaistussäännöksiä koskevaan 152 pykälään esitetyn uuden kohdan 12 osalta katsomme, että pykälässä tai sen esitöissä olisi vielä syytä täsmentää sitä, kenelle sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta voitaisiin tuomita. Kohdassa viitataan 141 a pykälään, jossa mainittu rakennuksen haltija voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö. Todellisuudessa jos asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen enemmän kuin sallitut vuorokausimäärät mahdollistaisivat, rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta rikkoon huoneiston haltija (ei rakennuksen haltija). Säännöstä tulisi muuttaa siten, että sanktio kohdistuisi huoneiston haltijaan. Lisäksi rangaistussäännöstä koskevassa esityksessä tulee huomioida se, että yhtiön mahdollisuus valvoa käyttötarkoituksen vastaista käyttöä tai mahdollisuudet puuttua siihen ovat hyvin rajalliset.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että lyhytvuokrausta koskeva sääntelyhanke etenee. Pidämme myös välttämättömänä, että sääntelyn käytännön toimivuutta jäädään seuraamaan ja valmius sääntelypohjan tarvittavaan korjaamiseen olisi olemassa. Nykytilanne, jossa lyhytvuokrauksen pelisäännöt täsmentyvät oikeuskäytännössä ja sen jatkuminen, ei ole taloyhtiökenttään edun mukaista.

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

Tarve lyhytvuokrausta koskevien säännösten selkeyttämiselle ja sen määrittelylle, mitä pidetään asumisena, liittyy erityisesti kerrostaloista lyhytvuokrattaviin asuinhuoneistoihin. Esitetyjä vuorokausirajoituksia ei Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan tarvita, eikä ole tarkoituksenmukaista ulottaa koskemaan vapaa-ajanasuntoja.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Hyötypinta-ala (2 §, kohta 8)

Pidämme esitettyä muutosta ja hyötypinta-alan määrittely perusteltuna.

Päästötön rakennus (11 a §)

Keskeinen uusi asia EPBD:n toimeenpanossa on päästöttömän rakennuksen määrittelemisen lakitasolla. Luonnoksen määritelmä vastaa EPBD:n määritelmää, mutta siitä puuttuu viittaus artiklaan 11, joka sisältää merkittäviä käytännön asioita.

Lakiluonnoksen määritelmässä viitataan EPBD:n liitteeseen I, ja esitämme, että tekstiin lisätään viittaus myös artiklaan 11. Kiinteistöliitto ehdottaa määritelmää täydennettäväksi seuraavaan muotoon:

"Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritetty rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä, rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 artiklan 11 mukaisesti."

Pyydämme myös, että lakiehdotuksen perusteluita täydennetään viittaamalla EPBD:n artiklaan 11 ja sen vaatimukseen. Perusteluissa tulisi todeta, että uuden ja perusparannettavan päästöttömän rakennuksen kynnysarvot voidaan määrittää erikseen artiklan 11 mukaisesti. Kannustamme lisäämään perusteluihin maininnan siitä, että Suomessa tullaan asettamaan omat kynnysarvot uudisrakennuksille ja perusparannuskohteille, kuten ympäristöministeriö on todennut.

Jotta välttyttäisiin väärinkäsityksiltä, ehdotamme sivulla 25 (luku 4.1) olevaan lauseeseen lisättäväksi viittauksen uudisrakentamiseen seuraavalla tavalla: "Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan kaikkien uusien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 ja muiden uusien rakennusten 1.1.2030."

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus (14 §)

Pidämme perusteltuna lakiluonnoksen ehdotusta vähimmäisosuuden muuttamisesta osana RED III -direktiivin toimeenpanoa. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön, kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen uusiutuvan energian osuudet täyttävät 52 prosentin vaatimuksen.

Ehdotamme, että pykälätekstiä hienosäädettäisiin siten, ettei uudisrakennuksessa tai laajamittaisen korjauksen kohteessa edellytetä aina erillistä laskentaa vaatimuksen toteutumisen osoittamiseksi. Kiinteistöliitto ehdottaa pykälätekstiä muokattavaksi seuraavaan muotoon:

"Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava ja osoitettava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa."

Tämä muutos keventäisi rakennushankkeeseen liittyvää byrokratiaa, koska se antaisi mahdollisuuden hyödyntää esimerkiksi sähkön ja kaukolämmön osalta ennalta tiedossa olevia uusiutuvan energian osuuksia ilman vaatimusta erillisestä laskelmasta.

Energiatehokkuus (37 §)

Lakiluonnoksessa ehdotetaan lisäystä, jonka mukaan energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt. Perusteluissa todetaan, että tämä mahdollistaa päästöjen huomioimisen asetustason määräyksissä. Tulkitsemme, että tämä ennen kaikkea mahdollistaisi päästöttömän rakennuksen vaatimuksen käytönajan energian päästöjen laskennasta ja kynnysarvojen asettamisesta EPBD:n artikla 11:n mukaisesti. Pidämme tätä hieman epäselvänä tapana ilmaista asia lakitasolla. Vaikka käytönajan päästölaskennassa hyödynnettäisiin energialaskentaa, emme katso, että energiatehokkuuden laskennassa sinällään huomioidaan energian käytön päästöjä. Ehdotamme, että tämä käytönajan päästöihin liittyvä asia kirjoitetaan tarkemmin osaksi pykälän vaatimuksia ja täydennetään tarvittavilta osin perusteluja.

Selvyyden vuoksi ehdotamme, että käytönajan päästölaskentaan viitattaisiin pykälän lopun kohdissa, joilla saadaan mandaatti antaa tarkempia säännöksiä joko valtioneuvoston tai ympäristöministeriön asetuksella. Samoin ehdotamme lisättäväksi myös uudisrakennusten aurinkoenergiaan liittyvät vaatimukset näkyväksi osaksi listausta asetustasolla mahdollisesti annettavista tarkemmista säännöksistä.

Pidämme hyvänä, että lakiluonnoksessa ehdotetaan hyödynnettävän EPBD:n antamaa mahdollisuutta asettaa uudisrakennuksen päästöttömän rakennuksen vaatimukset koskemaan tapauksia, joihin haetaan rakentamislupaa lakiehdotuksessa mainittuna päivämääränä tai sen jälkeen. Asia on tuotu hyvin esiin perusteluissa, mutta ehdotamme vielä pohdittavaksi, olisiko asian tärkeyden ja selvyyden vuoksi päivämäärän kytkös rakentamisluvan hakuhetkeen sisällytettävä osaksi itse pykälätekstiä.

Emme kannata ehdotettua muutosta, jossa rakentamislaita poistettaisiin viittaus rakentamisluvanvaraiseen korjaus- ja muutostyöhön.

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?

Kiinteistöliitto ei kannata lakiluonnoksen ehdotusta poistaa viittausta rakentamisluvanvaraiseen korjaus- ja muutostyöhön rakentamislain 37 §:n soveltamisessa. Säännöksen soveltaminen tulisi edelleenkin sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen.

Kiitämme perusteluja, joissa todetaan, ettei muutos jatkossakaan edellyttäisi pakkoremontteja. Muutoksen tarve ja tähän liittyvät perusteet jäävät kuitenkin epäselviksi. Kiinteistöliitto katsoo, ettei EPBD:n toimeenpano edellytä muutosta. EPBD:n artiklat 8 (Olemassa olevat rakennukset) ja 13 (Rakennuksen tekniset järjestelmät) eivät ole kiristyneet suhteessa aikaisempaan direktiiviin, joten emme pidä perusteltuna luopua korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuudesta 37 §:n soveltamisen osalta.

Euroopan komissio ei ole tietääksemme esittänyt eriäviä näkemyksiä siitä, etteikö aiempi MRL ja nyt voimassa oleva rakentamislaki olisi täyttänyt EPBD:n vaatimuksia. Näin ollen Kiinteistöliitto pitää ehdotettua muutosta vastaisena pääministeri Orpon hallitusohjelman linjaukselle, jossa direktiivit toimeenpannaan minimimuutoksin.

Käytännössä taloyhtiöt ja pientalojen omistajat joutuisivat itse arvioimaan korjausrakentamisen energiamääräysten soveltamistarpeen tilanteissa, joissa lupakynnys ei ylitä. Määräyksiä ei tarvitse soveltaa, jos ne eivät ole taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa, mutta käytännössä edes rakennusalan ammattilaiset eivät aina osaa tulkita näitä ehtoja.

Esitetty lakimuutos lisää riskiä sille, ettei vaatimuksia osata soveltaa, mikä voi johtaa riitatilanteisiin. Lakimuutosehdotuksen perusteluissa ja vaikutusten arvioinnissa olisi ollut hyvä käsitellä ehdotuksen vaikutuksia juridisesti ja taloudellisesti.

Lakimuutosehdotuksesta jää epäselväksi, mikä käytännön vaikutus muutoksella olisi Suomen energiankäyttöön tai hiilidioksidipäästöihin. Nykyinen rakentamislaki edellyttää rakentamislupaa, jos korjaus- tai muutostyöllä voidaan merkittävästi vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. Emme

myöskään näe tarpeita laajentaa luvanvaraisuutta nykyisestä, vaikka rakentamislakia ei muutettaisi esitetyllä tavalla.

Eri yhteyksissä on tuotu esille, ettei rakentamislain luvun 4 muitakaan vaatimuksia ole sidottu luvanvaraiseen korjaus- tai muutostyöhön. Kiinteistöliitto korostaa, että monet luvun 4 vaatimuksista liittyvät suoraan terveyteen tai turvallisuuteen, eikä niissä luonnollisesti ole EPBD:n edellyttämiä, 37 §:n mukaisia joustomahdollisuuksia korjaus- tai muutostöille. Energiatehokkuuden vaatimuksia ei voi siis verrata suoraan muiden luvun 4 vaatimusten kanssa.

Korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuusmääräysten tulkinta tulisi tapahtua ennen hankkeen toteuttamista rakennusvalvontaviranomaisen voimin. Näin määräysten noudattaminen ja vaatimusten täyttäminen on selvää rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Kiinteistöliitto katsoo, että määräysten soveltamisen selkeyden ja pääministeri Orpon hallitusohjelmataavoitteiden täyttämiseksi rakentamislaki tulisi säilyttää tältä osin nykyisellään.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

-

Hienonen Virpi
Suomen Kiinteistöliitto ry