

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry (jäljempänä SKVL) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto tässä asiassa ja toteaa, että sääntelyn voimaansaattaminen on nykytilanne huomioiden hyvin tarpeellista.

Valmistelussa on lähdetty lyhytvuokrauksen sääntelystä ja rajoittamisesta enimmäiskeston avulla. SKVL:n näkemyksen mukaan sääntelyn struktuuri olisi ollut perusteltua miettiä toisella tavalla, koska sääntelytarpeesta esitettyjen näkemysten perusteella tietty vuorokausien enimmäislukumäärä, tai sen rajoittaminen, ei ratkaisisi paikallisia lyhytaikaisesta vuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvia ongelmia kuin osittain, mutta toisaalta rajoittaisi turhankin laajasti toimintaa alueilla, jos erityisiä ongelmia ei ole.

Yleisesti ottaen on todettava, että erilaiset kunnat ja kaupungit ovat sääntelyn tarpeen ja toiminnan vaikutusten osalta hyvin erilaisessa asemassa toisiinsa nähden ja siksi kaavamaiset ratkaisut eivät lähtökohtaisesti palvele käsillä olevaa asiaa, eivätkä myöskään ole tasapuolisia. Vapaa-ajan asuntojen rakentamis- ja hankintapäätöksiä on tehty jo vuosikymmeniä siitä näkökulmasta, että kohdetta ei käytetä yksinomaan perheen omassa käytössä. Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen tarkoittaa mökkien käytön rajoittamista jälkikäteen, koska käytännössä loma-asuntoja ei juurikaan vuokrata yli neljän viikon ajalle. Toisaalta, myös tulevien investointi- ja rakentamispäätösten tekemiseen muutoksella olisi negatiivinen vaikutus. Merkitys luonnollisesti korostuu hiihto- ja muiden vastaavien keskittymien alueella. Perusteltua ei liene se, että matkailun edistäminenkin tarkoittaisi lähinnä laajempien majoituskohteiden (hotellien) rakentamista perinteisten mökkien sijaan. Lyhytaikaisen vuokrauksen rinnastaminen esim. hotelleihin ei ole miltään osin oikein.

Kaupunkien keskustoissa järjestyshäiriöt voivat korostua, mutta sääntely yhdessä laissa ei ole oikea ratkaisu. Asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa jo nykyisin epätoivottavaan toimintaan puuttumisen ja varsinainen sääntelytarve korostuisi Asunto-osakeyhtiölain kehittämistä koskevassa hankkeessa ja tulisi juuri siinä yhteydessä käsitellä, eikä ongelmaa tule siirtää Rakentamislain puolelle.

Rakentamislaisissa tehtävä ratkaisu, joka koskisi lähtökohtaisesti samalla tavoin kaupungin keskustan kerrostaloyhtiötä kuin hiihtokeskuksen lähialueella olevaa mökkikiinteistöä, olisi hyvin ongelmallinen.

Edellä sanottuun nähden SKVL katsoo, että laissa asetettu raja muun kuin oman pysyvän asunnon alle neljä viikkoa kestäville vuokrauksille tulisi asettaa 180 vuorokauteen ja kunnalle tulisi antaa mahdollisuus vielä pidentää aikarajaa. Vain tällä tavoin omaisuuden suoja, kiinteistöjen arvojen säilyminen ja tuleva rakentaminen voidaan turvata tasapuolisesti koko maassa, mahdollistaen kuitenkin myös kuntakohtaiset tarpeet, jos sääntelyssä lähdetään valitusta mallista.

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

SKVL:n käsityksen mukaan mökkien osalta tulisi soveltua eri säännökset siinä tapauksessa, että em. SKVL:n esittämiä näkökohtia lyhyt vuokrauksen kokonaissääntelyn toteuttamisesta ei muutoin huomioida.

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?

SKVL:n käsityksen mukaan säännöksen soveltaminen tulisi sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen.

Lähes kaikilla paikkakunnilla ja myös suuremmissa kaupungeissa etenkin nk. kivijalkaliiketilat ovat saavuttaneet perinteisen käyttötarkoituksensa päätepisteen. Lähipalveluiden säilyttäminen voi olla hyvä tavoite, mutta se ei ole käytännössä enää realistinen ja ainakaan siinä laajuudessa kuin aiemmin on tavoiteltu. Kivijalkaliiketilat jäävät väistämättä tyhjilleen, tai niissä harjoitetaan vain jonkinlaista väliaikaista toimintaa. Muutoinkin joustavuus käyttötarkoituksien muutosten osalta jatkossa lähinnä korostuisi. Käyttötarkoituksen muuttamiseen on voitava suhtautua lähinnä nykyistä sallivammin, eikä Rakentamislakiin tulisi lisätä velvoitteita, joiden vuoksi käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksiä nostetaan muutostyön käytännön vaatimuksilla, joiden vaikutus jää todellisuudessa epäselväksi.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Danielson Kristian
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry