

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

MTK ei kannata nyt esillä olevia luonnospykälä lyhyt vuokraamisesta. Nyt esitetty luonnos on selkeästi laadittu kaupungeissa tapahtuvaan lyhyt vuokraukseen, mutta sitä ei ole eksplisiittisesti avattu pykälissä. Tällaisenaan lakiehdotus ulottuisi myös kaupunkien ulkopuolella tapahtuvaan lyhyt vuokraukseen, kuten esimerkiksi maaseutumatkailuun ja kesämökkien vuokraukseen. Jos nyt esillä olevaa luonnosta ei muokata, tulee sillä olemaan tarkoituksettomia negatiivisia vaikutuksia edellä mainituille toimialoille.

Lakiluonnoksen pykäläluonnokset lyhytaikavuokrauksesta (141a§ ja 141b§) eivät ole yksiselitteisiä ja ovat osin ristiriidassa perusteluiden kanssa. Pykälät kohdentuvat tulkinnallisesti vain tapauksiin, joissa rakentamisluvan mukainen käyttötarkoitus on asuminen. Perustelut kuitenkin antavat ymmärtää tämän sääntelyn kohdentuvan myös vapaa-ajan asuntoihin (viittaus kesämökkeihin). Pykälä ja niiden perusteluja tulee tarkentaa ja selventää.

Lakiluonnoksen vaikutuksia maaseutumatkailulle ja matkailukeskuksille (esim. Lapin hiihto- ja laskettelukeskukset) ei ole arvioitu. MTK arvioi lyhytaikavuokrauksen sääntelyn ulottamisen vapaa-ajan asuntoihin olevan hyvin vahingollista maaseutumatkailulle sekä matkailukeskuksille. Maaseutumatkailun keskeinen majoitusmuoto ovat erilaiset mökit (vapaa-ajan asunnot), päärakennuksen huonemajoitus ja aittarakennukset. Matkailukeskuksissa erilaisten hotellimajoitusmahdollisuuksien lisäksi yksityisten henkilöiden omistamien vapaa-ajanasuntojen vuokrausmahdollisuus on keskeisessä roolissa sesonkiaikana. Matkailukeskuksien vapaa-ajan asuntojen arvo sekä yksityisten henkilöiden kiinnostus niiden hankintaan ja omistamiseen perustuu MTK:n arvioiden mukaan nimenomaan lyhytaikavuokrausmahdollisuuteen. MTK arvioi, että mikäli lyhytaikavuokraussääntely kohdentuu myös vapaa-ajan asuntoihin, vaikutukset matkailukeskuksien toimintaan ovat negatiiviset. Lisäksi lyhytaikavuokraussääntely vapaa-ajan asunnoissa kohdentaisi lyhytaikavuokrauksen nimenomaan arvokkaimpaan sesonkiaikaan, kun sen ulkopuolella se ei olisi taloudellisesti määrääjän takia taloudellisesti kannattavaa, mikä voi heikentää matkailukeskuksen

kehittämismahdollisuuksia pääasiallisen sesongin ulkopuolisiin toimiin ja ympärivuotisuuden edistämiseen.

MTK arvioi matkailukeskuksien lähiympäristössä olevien vapaa-ajan asuntojen vuokratason nousevan sesonkiaikana, mikäli vapaa-ajan asuntoihin sovelletaan lyhytaikavuokraussäätelyä. Kuten normaalit asunnot, niin myös vapaa-ajan asunnot rahoitetaan lainarahalla ja vuokratuotto on merkittävä tulonlähde vapaa-ajan asunnon lainanlyhentämiseen. Mikäli mahdollinen vuokra-aikamahdollisuus rajoittuu 90–180 päivään, nykyinen vuosittainen tuotto-odotus kohdentuu kapeammalle ja siten luo korotuspaineen vuokrahintoihin.

MTK:n mielestä lyhytaikavuokraussäätelyä ei tule laajentaa koskettamaan vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajan asuntoja kohdellaan eri tavoin kiinteistöverotuksessa kuin varsinaisia asuinkiinteistöjä ja vapaa-ajan asunnot eivät tuota kunnalle sellaisia velvoitteita kuin vakinainen asuin asunto.

MTK:n näkemyksen mukaan lyhytaikavuokrauksessa havaitut haasteet ja ongelmat kohdentuvat kaupunkialueelle ja sijoitusasuntotoimintaan. MTK:n mielestä lyhytaikavuokrauksen säätelyä tulee rajata koskemaan vain asemakaavoitettua aluetta (poissulkisi ranta-asemakaavat, yleiskaavat, maakuntakaavan ja kaavoittamattomat alueet) yhdessä asunto-osakeyhtiölain soveltamisen ja rakentamisluvan käyttötarkoituksen kanssa. Toisin sanoen säätely tulee kohdentaa kiinteistöihin, jotka ovat asemakaava-alueella, rakentamisluvan käyttötarkoitus on asuminen ja kiinteistöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Lisäksi lyhytaikavuokrausta ei tule laajentaa koskettamaan tilanteita, joissa asunnonomistaja itse asuu. Näitä tilanteita on mm. maaseutumatkailussa, jossa tilakeskuksen päätalosta (asuintalo) vuokrataan yksittäisiä huoneita tai pihapiirissä olevia aittoja.

MTK kiinnittää huomiota lakiluonnoksen omaisuudensuojaa käsitteleviin perusteluihin. Erityisesti huomio kiinnittyy kotirauhan suojan ja omaisuudensuojan sekä lyhytaikavuokrausta harjoittavien omaisuudensuojan väliseen arvottamiseen ja siihen, että kotirauhansuoja arvotettaisiin korkeammalle kuin lyhytaikavuokrauksen omaisuudensuoja. Kotirauhan suoja on subjektiivinen kokemus, mikä vaihtelee yksilö- ja tapauskohtaisesti. Vastaavasti perustuslain mukaiseen omaisuudensuojaan lukeutuu oikeus nauttia omaisuuden tuotosta. MTK:n näkemyksen mukaan omaisuudensuojan painoarvottaminen tulisi olla toisinpäin arvioitaessa kotirauhan suojan ja lyhytaikavuokrausta harjoittavan omaisuudensuojan välistä suhdetta. Vähintään tältä osin lyhytaikavuokraussäätelyn ja -rajoituksen oikeasuhtaisuutta on arvioitava uudelleen. Tarkastelun keskiössä on se kuinka paljon naapurikiinteistön/-huoneiston subjektiivinen kokemus, oletamus ja näkemys voi vaikuttaa varsinaisen kohdekiinteistön/-huoneiston käyttöön, eli mikä on naapurin vaikutusvalta toisen omaisuuteen.

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

MTK:n mielestä lyhytaikavuokraussäätelyä ei tule laajentaa koskettamaan vapaa-ajan asuntoja.

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?

MTK ei lähtökohtaisesti vastusta nyt ehdotettua energiatehokkuuden tarkastelua luvan yhteydessä. MTK kuitenkin vaatii, että esim. perusteluissa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että taloudellista toteutettavuutta arvioidaan matalalla kynnyksellä. Rakentamishankkeet ovat aina kalliita hankkeita erityisesti yksittäisille ihmisille tai perheille eikä tämän lain soveltaminen saa olla heille taloudellisesti kohtuuton.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Ikonen Juho
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry