

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Haluamme kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain luonnoksesta. Näemme tärkeänä, että laki saataisiin voimaan mahdollisimman pian eikä sitä enää pöydättäisi, sillä koko ala on kärsinyt epätietoisuudesta jo pitkään ja toivomme, että hallitusohjelmassa oleva kirjaus: ”Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.” pääsi käytäntöön mahdollisimman pian. Alan toimijana haluamme tuoda näkemyksiä esiin, joita toivomme otettavan huomioon.

Luonnoksen kommentit ja ongelmakohdat:

- Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkovaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla.
 - o Tiukka määritelmä ja tekee esim. loma-asuntojen vuokrauksesta käytännössä mahdotonta.
- Asumisena pidetään myös:
 - 1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja
 - o Tämä kirjaus on hyvä olla.
 - 2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa.
 - o Tämä on mielestämme liian tiukka ja vaikeuttaa huomattavasti esim. työvoiman liikkuvuutta sekä tilapäisen asunnon saannin mahdollisuutta. Esimerkiksi Helsingissä sesonki on toukokuusta

elokuuhun, jolloin vuokranantajan pitäisivät asuntoja saatavilla alle 4 viikon jatkoissa ainoastaan tällä aikavälillä Asuntojen saatavuus romahtaisi syyskuun ja huhtikuun välisenä aikana. Lapissa taas kun sesonki on joulukuusta huhtikuun loppuun kävisi niin, että toukokuusta marraskuuhun ei olisi asuntoja eikä loma-asuntoja käytännössä tarjolla juuri ollenkaan eli esim. kesämatkailumahdollisuudet kapenisivat rutkasti.

- Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.

- o Tämä on ongelmallinen, sillä pitäisi pyrkiä enemmänkin ongelmien ehkäisyyn eikä toiminnan tappamiseen. Esim. kunnissa, joissa ei ole ongelmia, tulee voida pitää täysin sallittuna. Jos esim. kunnassa ei ole yhtään varsinaista majoituspaikkaa, niin tämä tarkoittaisi, että kukaan ei voisi asua lyhytaikaisesti koko kunnassa, vaikka se olisi kunnan etujen vastaista. Tämä vaikeuttaisi huomattavasti työvoiman liikkuvuutta ja kuntien sekä yritysten elinvoimaa.

- o Mielestämme tämä sotisi myös perustuslakia vastaan ja luonnoksessa hallituksen esitykseksi on esim. todettu: ” Rajoitusperusteena voi siten olla esimerkiksi pyrkimys suojata jonkin muun kuin rajoituksen kohteena olevan perusoikeuden toteutumista tai saavuttaa jokin muu sellainen päämäärä, joka on perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitussääntelyn tulee olla paitsi hyväksyttävää myös painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa. Perusoikeuksia ei siten pidä rajoittaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi, vaikka käsillä olisikin sinänsä hyväksyttävä rajoitusperuste. Oikeasuhtaisuusvaatimuksesta puolestaan seuraa, että perusoikeusrajoitusten on oltava välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen saavuttamiseksi ja muutenkin suhteellisuusvaatimuksen mukaisia. Perusoikeuden rajoitus on sallittu vain, jos tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvin keinoin. Rajoitus ei saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan intressin painavuus suhteessa rajoitettavaan oikeushyvään.” Erityisesti ”Perusoikeuksia ei siten pidä rajoittaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi, vaikka käsillä olisikin sinänsä hyväksyttävä rajoitusperuste.” on täysin ristiriidassa esityksen kanssa, sillä tässähän rajoitetaan vain varmuuden vuoksi, vaikkei ongelmaa olisi lainkaan. Kunnilla täytyy olla mahdollisuus sallia eli lähtökohtaisesti pitäisi olla sallittua elleivät ongelmat vaadi rajoittamista.

- Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

- o Tämäkin tulisi perustua siihen, että lähtökohtaisesti olisi sallittua ja ongelmatilanteissa kunta voisi rajoittaa. Kirjanpito sinällään on varmasti paras vaihtoehto.

- Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

- o Tähän ei kommenttaja.

- 152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

...

12) laiminlyö 141 a §:ssä säädettyä velvollisuutta käyttää rakennusta rakentamisluvan käyttötarkoituksen mukaisesti,

...

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

o Tämä on iso muutos aiempaan, kun on ollut vain uhkasakko. Onko vaarana, että kunnat alkavat tekemään rikosilmoituksia matalalla kynnyksellä?

Ehdotukset:

Näemme tärkeänä, että nykyinen tilanne muuttuisi ja saataisiin määritelmä lyhytaikaiselle vuokraukselle. Se, että kaupungit tulkitsevat lakia eri lailla ja tapauksiin haetaan jatkuvasti tulkintoja oikeuslaitoksilta tekee toimimisesta haastavaa kaikille. Ehdotuksemme lain kohtiin ovat seuraavat:

141 b §

Asumisella tarkoitetaan sekä jatkuvaa asumista että asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta määräämättömän pituisina ajanjaksoina.

Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään rajoittaa asumisen määritelmää siten, että asumisena ei pidetä asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa.

Kunta ei voi kuitenkaan rajoittaa asumisen määritelmää koskemaan momenttien 1, 2 ja 3 tapauksia, vaan asumisena pidetään aina myös:

1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja

2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 180 päivänä kalenterivuodessa.

3) vapaa-ajan asunnon luovuttamista alle neljän viikon jaksossa.

Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

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

Mielestämme vapaa-ajanasuntoja tulisi aina olla mahdollista vuokrata rajattomasti, sillä vapaa-ajanasuntojen käyttö on luonteeltaan lyhytaikaista.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Ei kommentoitavaa

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?

Ei kommentoitavaa

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei kommentoitavaa

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei kommentoitavaa

Muu lausuntopalaute

Ei kommentoitavaa

Collán Miika
2ndhomes Oy