

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin**

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamiseksi.

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Kannatamme sitä, että lyhyt vuokrausta koskeva sääntely kirjataan lakiin esityksen mukaisesti. Lakiesityksellä korjataan pitkään jatkunutta epäselvää oikeudellista tilannetta. Samalla selkeytetään rajanvetoa asumisen ja majoitustoiminnan välillä ja varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset. Rajanveto majoitustoiminnan ja asumisen välillä on ollut lainsäädännön puuttumisen vuoksi vaikeaa ja asiaan liittyen on viime vuosina syntynyt runsaasti toinen toisistaan poikkeavaa oikeuskäytäntöä. On selvää, että lainsäädännöllisesti on erittäin vaikea ratkaista kaikkia lyhyt vuokraukseen liittyviä haasteita.

Lyhyt vuokrauksen kannalta esityksessä on huomioitu kuntien erilainen majoituskapasiteetin tarve. Siksi kannatamme sitä, että kunta voi päättää pidentää alle neljä viikkoa kestävän lyhytaikaisen luovuttamisen 90 päivän sijaan 180 kalenteripäivään kunnan tarpeiden niin vaatiessa. Esimerkiksi Rovaniemellä lyhytaikaisten yöpymispaikkojen tarve on poikkeuksellisen suuri, eikä paikkakunnan hotellikapasiteetti ole riittävä ulkomaisten ja kotimaisten yöpyjien tarpeisiin, joiden avulla kaupunkiin luodaan elinvoimaa ja edistetään työllisyyttä.

Emme pidä todennäköisenä, että tavanomaiset asunto-osakeyhtiöt käytännössä ryhtyisivät (suostuisivat) muuttamaan asuinhuoneistojensa käyttötarkoituksia majoituskäyttöön. Verotuksellinen kilpailuneutraliteetti suhteessa majoitus- ja hotellitoimintaa harjoittaviin yrityksiin nähdessä tulee myös huomioida. Myös lyhytaikaisessa vuokrauksessa tulee varmistaa valtion verotulojen syntyminen.

Asunto-osakeyhtiölakia ja huoneenvuokralakia uudistettaessa tulee huomioida nykyistä paremmin puuttuminen lyhytaikaisen majoitustoiminnan erilaisiin ongelmiin.

Rakennusteollisuus pitää tärkeänä, että lainsäädäntömuutoksilla edistetään rakentamista kaikin tavoin ja tämä koskee luonnollisesti myös asunto- ja hotellirakentamista.

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

Emme näe perustetta, että erillistaloihin sovelletaan lyhyt vuokrausta koskevia säännöksiä, seinänaapureita kun ei ole. Sama koskee ns. RA-kaava-alueita, joissa on loma-asuntoja kerrostaloissa. Tällaisia kohteita tietojemme mukaan esimerkiksi tunturikeskuksissa.

## **Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin**

### **2§ Määritelmät**

Esityksen 2§ kohdassa 8 on määritelty hyötypinta-ala. Pidämme esitettyä muutosta ja hyötypinta-alan määrittely perusteltuna.

### **11§ Nollaenergiarakennus**

Esityksen 11a§ pykälässä on määritelty päästötön rakennus. Keskeinen uusi asia EPBD:n toimeenpanossa on päästöttömän rakennuksen määrittely 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. Rakennusteollisuus RT 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 vaatimuksiin. 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."

### **14§ Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus**

Esityksen 14§:ssä on määritelty uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus. 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, jossa ostettava energia on sähköä, kaukolämpöä ja/tai kaukojäähdytystä, ei edellytetä laskentaa vaatimuksen toteutumisen osoittamiseksi.

Rakennusteollisuus 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."

Pykälän perusteluissa tulisi todeta, että käytettäessä ostoenergiana sähköä, kaukolämpöä, kaukojäähdytystä tai näiden yhdistelmää, pykälän 14 vähimmäisvaatimus täyttyy aina, eikä erillistä laskelmaa tarvita. Tämä muutos keventäisi rakennushankkeeseen liittyvää byrokratiaa. Esityksessä 37§:n 1. momentin mukaan "Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt." RT haluaa kiinnittää huomiota siihen, että "käytön päästöt" ei vastaa sitä mitä hiilijalanjäljen laskennassa tulee huomioida. EPBD:n määritelmän mukaisesti GWP-arvo käsittää koko rakennuksen elinkaarenaikaiset päästöt, ei vain käytön aikaisia päästöjä.

### 37§ Energiatehokkuus

Esityksessä 37§ 2. momentin mukaan "Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 lukien." Mielestämme molempiin kohtiin tulee selvennyksenä lisätä, että ratkaisevaa on rakentamisluvan hakemisen ajankohta.

Esityksessä 37§ 2. momentin kohdalla todetaan myös, että uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia toimia. Mielestämme aurinkoenergian maksimaalinen hyödyntäminen tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon jo kaavoitusvaiheessa.

**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?**

Mielestämme velvoite parantaa energiatehokkuutta tulee ehdottomasti sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen. Erityisesti asunto-osakeyhtiöissä ja maallikkorakentajien kannalta lainsäädännön tulisi olla johdonmukaista noudatettavien velvoitteiden osalta. Epäselvyys veloitteen noudattamisesta hankkeissa, joihin ei muutoin lupaa tarvita, voi myös kuormittaa rakennusvalvontojen neuvontaa tarpeettomasti. Kun rakentamislupaa ei tarvitse hakea, veloitteen noudattamista ei voida mitenkään valvoa. Lain epäselvyys voi myöhemmin johtaa jälkivalvontaan, tilanteissa, joissa myöhemmin rakentamislupaa edellyttävän hankkeen yhteydessä todetaan, ettei veloitetta ole aiemmassa ilman lupaa tehdyssä korjaus- ja muutostyössä noudatettu.

On huomioitava, että rakennushankkeeseen ryhtyvä voi itse parantaa energiatehokkuutta valitsemallaan tavalla ja lisäksi arvioida energiatehokkuuden parantamisen teknistä toteutustapaa, toiminnallisuutta ja taloudellisuutta hankkeen yhteydessä.

## **Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin**

### **174§ Velvollisuus korvata selvityskustannukset**

Lakiesityksen 174§ 2 momentin mukaan, jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinaevalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen.

Perustelutekstin mukaan muutoksen taustalla on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Perustelutekstissä ei avata sitä, milloin vaatimustenvastaisuus on merkittävä. Pidämme tärkeänä, että merkittävyyden kynnys lain perusteluissa avataan. Toimijoiden oikeusturvan kannalta termin avaaminen on erityisen tärkeää myös sen vuoksi, että korvaus on lain mukaan suoraan ulosottokelpoinen.

## **Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen**

### **195§ Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös**

Pidämme hyvänä sitä, että rakentamislain ensimmäisen (korjaussarjan) muutoksen yhteydessä lain siirtymäsäännöstä muutettiin siten, että teknillisestä oppilaitoksesta ennen vuotta 1997 valmistuneet rakennusarkkitehdit ja ennen vuotta 1998 valmistuneet rakennusmestarit (teknikot) voivat toimia myös jatkossa kelpoisina poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä ja hakea pätevyyttä valtuutetulta toimielimeltä. Lisäksi edellytetään, että heillä on rakennusvalvonnan hyväksyntä vastaaviin tehtäviin viiden vuoden ajalta ennen ko. lain voimaantuloa. Tällä tavoin on varmistuttu siitä, että kyseiset kokeneet rakennusalan ammattilaiset voivat edelleen jatkaa vaativissa työtehtävissä. Myös aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain aikana siirtymäsäännöksillä on myönnetty kelpoisuus ammatin harjoittamiseen vastaaviin tehtäviin, joihin hakijalla on ollut rakennusvalvontaviranomaisen antama aikaisempi hyväksyntä.

Esityksen mukaan lain 195§ siirtymäsäännökseen lisätään, että myös ennen 1.1.2000 teknillisestä oppilaitoksesta rakennusinsinöörin tutkinnon suorittaneet voisivat vastaavalla tavalla saada oikeuden hakea pätevyyttä valtuutetulta toimielimeltä kuten 1990-luvulla valmistuneet rakennusmestarit ja rakennusarkkitehdit.

Rakennusteollisuus RT kannattaa esitystä siltä osin, että lakiin lisätään myös teknillisestä oppilaitoksesta valmistuneet rakennusinsinöörit riittävällä kokemuksella hakemaan pätevyyttä poikkeuksellisen vaativiin tehtäviin. Lisäksi esitämme, että myös LVI-insinöörit lisätään lakiin koskien heidän erityisalansa osaamista.

Esitämme, että rakentamislain 195§:stä poistetaan kaikki viittaukset rakennusarkkitehtien, rakennusmestareiden ja rakennusinsinöörien valmistumisen vuosilukuihin. Kyseisiä tutkintoja ei voi enää suorittaa, eikä myöskään oppilaitoksia, joissa ko. tutkintoja on voinut suorittaa ei ole enää olemassa. Tietojemme mukaan esimerkiksi OKM ei ole pystynyt antamaan tarkkoja tietoja edellä mainittujen koulutusten valmistumisajankohdista. Lisäksi on ilmennyt, että joitakin henkilöitä on valmistunut laissa mainittujen päivämäärien jälkeen.

Edellä esitettyyn perustuen Rakennusteollisuus RT:n muutosesitys pykälään 195 §:

”Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (tekniikko) taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.”

## Muu lausuntopalaute

Kannatamme esityksessä olevaa 42§:n pykälän rakentamisluvan kynnystä määrittävän yhden virkkeen sanamuodon muuttamista siten, että ”terveellisyyden ja turvallisuuden” kohta sana ”ja” korvataan sanalla ”tai”. Näkemyksemme mukaan virkkeessä ”terveellisyyden ja turvallisuuden” on selkeä virhe – muutoin rakentamislupakynnys sekä terveellisyyden että turvallisuuden täyttymisvaatimuksella ei toteutuisi käytännössä juuri koskaan.

Rakennusteollisuus esittää tähän rakentamislain muutosesitykseen kuulumattomana voimassa olevan rakentamislain 28 §:n muuttamista. Muutos koskee epäselvää sääntelyä koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

### ”28§ Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.”

Kyseistä pykälää on tulkittu eri tavoin ja siitä saa väistämättä käsityksen, että rakennusjärjestys voi mennä rakentamislain edelle. Tietojemme mukaan jotkut kunnat ovat katsoneet, että voimassa olevan rakentamislain sijaan ”siirtymäaikana” 1.1.2027 saakka noudatettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, siihen saakka, kunnes rakennusjärjestys on kunnassa uusittu, vaikka rakennusjärjestys olisi 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vastainen. Kyseisen pykälän kirjoitusasu ei ole onnistunut ja sen lisäksi se on kirjoitettu ikään kuin se olisi lain siirtymäsäännös. Näkemyksemme mukaan on selvää, että rakentamislaki syrjäyttää rakennusjärjestyksen sääntelyn 1.1.2025 alkaen siltä osin, kun rakennusjärjestys on rakentamislain vastainen. Pidämme tärkeänä, että pykälää selvennetään.

Edellä esitettyyn perustuen Rakennusteollisuus RT:n muutosesitys pykälään 28§

Kunnat ovat velvollisia muuttamaan rakennusjärjestykset tämän lain mukaisiksi kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta. Mikäli rakennusjärjestys on tämän lain vastainen sovelletaan tätä lakia, riippumatta siitä, milloin rakennusjärjestys on kunnassa hyväksytty tai hyväksytään.

Kärkkäinen Anu  
Rakennusteollisuus RT ry