Ahkera LKV Oy

Lausunto

25.04.2025

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 toivommekin, 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.” pääsisi käytäntöön mahdollisimman pian. Alan toimijana haluamme tuoda näkemyksiä esiin, joita toivomme otettavan huomioon.

Luonnoksen kommentit ja ongelmakohdat:

- "Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkuvaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla." Tämä on liian tiukka määritelmä joka tekee esim. loma-asuntojen vuokrauksesta käytännössä mahdotonta.

- " Asumisena pidetään myös:

1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävissä jaksoissa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään". Tämä kirjaus on hyvä.

- "2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa." Tämän kirjauksen 90 vuorokauden raja on mielestämme liian tiukka ja vaikeuttaa huomattavasti esim. työvoiman liikkuvuutta sekä tilapäisen asunnon saannin mahdollisuutta. Esimerkiksi Tampereella sesonki on kesäkuusta elokuun loppuun, jolloin vuokranantajan pitäisivät asuntoja saatavilla alle 4 viikon jatkoissa ainoastaan tällä aikavälillä. Kalustettujen asuntojen saatavuus romahtaisi syyskuun ja toukokuun väliselle ajalle. Lapissa taas kun sesonki on joulukuusta huhtikuun loppuun kävisi niin, että toukokuusta marraskuuhun ei olisi

asuntoja eikä loma-asuntoja käytännössä tarjolla juuri ollenkaan, minkä myötä 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." Tämä klausuuli on ongelmallinen. Ennemminkin pitäisi pyrkiä lyhytvuokrauksen ongelmien ehkäisyyn eikä koko liiketoiminnan tappamiseen; esim. kunnissa, joissa ei ole ongelmia, tulee voida pitää asuinhuoneiston lyhytvuokraus 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. Mielestämme tämä sotii 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 kohta ”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 asuinhuoneistojen lyhytvuokraustoiminta kokonaisuudessaan, eli lähtökohtaisesti lyhytvuokrauksen tulisi olla sallittua elleivät mahdolliset ongelmat vaadi kyseisen toiminnan rajoittamista.

- "Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle." Tämänkin tulisi perustua siihen, että lähtökohtaisesti asuinhuoneistojen lyhytvuokraus olisi sallittua ja ongelmatilanteissa kunta voisi rajoittaa liiketoimintaa. Kirjanpito sinällään on varmasti hyvä vaihtoehto.

- " Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville." Mielestämme tämä tulisi rajata koskemaan vain majoituskiinteistöjä.

- "152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästä 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 ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon." Tämä on iso muutos aiempaan sääntelyyn, kun on ollut vain uhkasakko. Mielestämme kyseessä on liian raju määrittely joka voi johtaa ylilyönteihin.

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 kestävissä jaksoissa, 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 jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuodessa.

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

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

Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

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

-

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?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Välimäki Tuomas
Ahkera LKV Oy