

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Altco Oy:n lausunto rakentamislain luonnoksesta 25.4.2025

Alkusanat

Haluamme kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain luonnoksesta. Luonnos on valmisteltu huolellisesti ja eri osapuolten näkökulmia kuunnellen, sekä niitä yhteensovittaen. Pidämme hyvänä, että valmistelussa on saatu luotua kaivattuja kompromisseja, jotta ihmisten erilaiset elämäntilanteet ja asumisen käyttötarpeet tulevat huomioiduiksi. Esitetty lakiluonnos tuo ennakoitavuutta ja selkeyttä niin käyttäjille, viranomaisille kuin asuntojaan vuokraaville. Pidämme ikävänä ilmiönä, että annetuista lausunnoista löytyy paljon populistisia, perustelemattomia ja paikansapitämättömiä väitteitä. Lausujat pyrkivät näin saamaan osakseen ansaitsematonta huomiota. Uskomme kuitenkin, että virkakoneisto tietää faktat, ja jättää populistiset lausunnot ja lausujat omaa arvoonsa.

Lausunrossamme haluamme korostaa seuraavia pääkohtia:

1. Nykyinen säätelemätön tilanne on kestämaton, ja on ensisijaisen tärkeää saada laki nopeasti voimaan. Asuntoja tarvitsevat, viranomaiset sekä asuntoja vuokraavat tarvitsevat ennakoitavan toimintaympäristön, joka mahdollistaa erilaisissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeiden täyttämisen.
2. On erittäin hyvä, että neljän viikon vuokrajakso tulkitaan asumiseksi. On erittäin hyvä, että neljän viikon vuokrajakso tulkitaan asumiseksi. Asetettu aikaraja selkeyttää ja helpottaa merkittävästi toimintaympäristön ennakoitavuudessa sekä kysyntään vastaamisessa kestävästi. Sen sijaan nyt luonnokseen kirjattu 90–180 päivän lyhytaikaisuokrauksen aikaraja on useille paikkakunnille liian kahlitseva, erityisesti ottaen huomioon kuntien erilaiset tilanteet. Tässä voisi toimia paremmin käytäntö, jossa lyhytvuokraus olisi sallittua, mutta kunta voisi halutessaan rajoittaa sitä tietyllä alueella 90 päivään vuodessa.

3. Ehdotamme, että päivämäärärajoja höllennetään; taloyhtiöille tai kunnille annetaan mahdollisuus säädellä lyhytvuokrausta kortteli- tai asuinaluekohtaisesti. Näin varmistetaan, että kunnilla tai taloyhtiöillä on konkreettinen instrumentti joko rajoittaa tai sallia toimintaa paikallisesti. Kuntien sisällä on alueellisia eroja, jotka tulee huomioida lyhytaikaisuokrauksen sallimisesta tai kieltämisestä päätettäessä. Ehdotuksemme tukee oikeasuhtaisen sääntelyn periaatetta huomioiden alueelliset erot paremmin kuin valtakunnallisesti säädetty koko maan kattava raja. Tämä voisi tapahtua siten, että kunta voisi tietyllä alueella mahdollistaa lyhytvuokrauksen asunnoissa, ja toisella vastaavasti rajoittaa sitä parhaaksi katsomallaan tavalla.

4. Haluamme huomauttaa, että on tärkeä muistaa, että taloyhtiöillä on jo nyt mahdollisuus yhtiöjärjestyksellään kieltää lyhytvuokraus niin halutessaan. Tämän vuoksi lain ei tarvitse mahdollistaa tai määrätä täyskieltoa. Tulisikin miettiä, missä rajoissa taloyhtiö voisi kuntaa kuulematta itse päättää omista päivämäärärajoistaan. Kunnan oikeus puuttua päivämäärärajoihin tulisi olla näiden rajojen ulkopuolella ja muutenkin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen perustehtävien luontoinen; puuttua räikeisiin ylilyönteihin, ja tilanteisiin, jossa näyttää, että kunnan maankäyttö etenee kunnan intressien näkökulmasta huonoon suuntaan. Rakennusvalvonnalla ei välttämättä ole resursseja

valvomaan, käytetäänkö kiinteistöjä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Ei ole siis tarkoituksenmukaista luoda lakia, jossa rakennusvalvonnalle määrätään tällaista tarkastusluonteista lisätehtävää.

5. Ammattimainen asuntojen lyhytvuokraus takaa toiminnan laadun. Toisin kuin monissa kohuotsikoissa väitetään, niin nimenomaan AMMATTIMAISESTI asuntoja lyhytvuokraavat yritykset ja ammatinharjoittajat hoitavat sääntöjen mukaisesti, sekä yhteiskunnalliset velvoitteensa, että velvoitteet taloyhtiöitä kohtaan. Ammattimaisesti toimivilla ei ole yksinkertaisesti varaa toimia huonosti, ja rimaa alittaen, koska kyseessä on useimmiten yrittäjän ainoa toimeentulon lähde.

Pidämme suotavana, että alalle saataisiin toimiva sertifiointijärjestelmä, jonka läpäistyään, AMMATTIMAISESTI toimiva yritys/ammattinharjoittaja saisi toimiluvan. Se helpottaisi mm. viranomaisen seurantaan alan toimijoista, mahdollistaisi paremmin toiminnan ohjauksen ja helpottaisi toimijoille annettavaa ohjeistusta. Yksi esimerkki ammattimaisesti toimivasta asuntojen lyhytvuokraajasta on, että vuokraaja kuuluu Kalustettujen Asuntojen Toimijat yhdistykseen (KAT Ry). Silloin toimija sitoutuu toimimaan yhdistyksen määrittämällä eettisillä pelisäännöillä.

Lyhytaikaisuokraus mahdollistaa tehokkaan kiinteistökannan käytön. Jo 2–5 prosenttiyksikön lisäys käyttöasteeseen voi tuottaa suuremman positiivisen ilmastovaikutuksen, kuin rakentamisen pysäyttäminen kokonaan. Rakennusten hiilijalanjälki muodostaa 40 % Suomen päästöistä. Näin ollen käyttämättömät tai vain vähälle käytölle jäävät tilat ovat ilmaston kannalta merkittävä ongelma. Ilmastotavoitteita ei tulla saavuttamaan, jos lainsäädäntö ei mahdollista järkevää kiinteistöjen käyttöä.

Lyhytaikaisuokrauksella on myös merkittävä työllistävä vaikutus. Harva asunnon lyhytvuokraaja siivoaa tai ylläpitää asuntojaan itse pidempiaikaisesti, jolloin syntyy tarve uusille työpaikoille. Lisääntynyt lyhytaikaisuokra-asuntokanta kasvattaa tutkitusti niin asuntojen kuin myös muiden palveluiden kysyntää. Lyhytaikaisuokraus luo uusien palvelujen sekä konseptien tarvetta, mikä lisää

työpaikkoja ja vahvistaa paikallista elinvoimaa. Samalla lyhytaikaisuokraus tuottaa palveluvientiä: hyödynnämme olemassa olevaa kapasiteettia, ja ulkomainen raha jää Suomeen.

Verotuksen näkökulmasta on tärkeä muistaa, että asuntojen vuokraaminen on veronalaista tuloa. Verovelvollisuus on kiinteistönomistajalla, ja DAC7-direktiivin perusteella verottaja voi tarkistaa alustoilta kertyneet vuokratulot. Ammattimaiset lyhytaikaisuokrauksen harjoittajat ovat arvonlisäverovelvollisia, maksavat työntekijöidensä eläkkeet ja vakuutukset, sekä hoitavat muut lainsäädännön mukaiset velvoitteensa tunnollisesti. MaRa ry:n väite lyhytvuokrauksen veronkiertoluonteesta ei ole perusteltu, eikä vastaa todellisuutta ainakaan ammattimaisesti toimivien yrittäjien kohdalla. Käsityksemme mukaan asuinhuoneistoa lyhytaikaisesti vuokraavan verorasitus on suhteellisesti hotelliyritystä kovempi.

MaRa ry on nostanut esille huolen matkailun sosiaalisen hyväksyttävyyden heikkenemisestä. Esitetty huoli on aiheellinen, mutta hyväksyttävyys ei kuitenkaan parane sillä, että matkailun hyödyt keskitetään vain hotellitoimintaan. Koko toimialan tulee kantaa vastuunsa kestävästä matkailusta. Keinoja on useita, joissa lyhytaikaisuokraus voi olla osaltaan tarjoamassa ratkaisuja. Paikallisille on muun muassa annettava tasavertainen mahdollisuus myös hyötyä turisteista: esimerkiksi lyhytaikaisuokraamalla asuntoaan, jolloin vuokratulot jäävät paikallisille ja he voivat olla itse määrittämässä kestäväyyden rajoja ja edellytyksiä.

Käytännössä lyhytaikaisuokraus mahdollistaa työvoiman liikkuvuuden. Suomessa töillä ja työntekijöillä on kohtaanto-ongelma, minkä myötä työntekijät tarvitsevat asumista työntekeksen

ajaksi. Pääsääntöisesti työntekijät kaipaavat kodinomaista asumista, jolloin hotelli ei voi olla ratkaisu useamman vuorokauden pituisten työkomennusten ajaksi. Kielto lyhytvuokraukselle tarkoittaisi välittömiä haasteita useille elinkeinoille esimerkiksi: rakennustyömaat, kaivostoiminta ja kausityöt.

Sääntely nykyisellään asettaa toimijat eriarvoiseen asemaan: naapurihuoneistoissa harjoitettu samanlainen toiminta voidaan mielivaltaisesti toisessa tapauksessa kieltää ja toisessa sallia. Esimerkiksi Rovaniemen rakennusvalvonta ei toistaiseksi ole esittänyt valvovansa toimintaa muuten kuin naapuri-ilmoitusten perusteella. Vaikka uuden lyhytvuokrausta säätelevän lain astuessa voimaan valvonta voisi olla vaikeaa, on se kuitenkin merkittävästi helpompaa, ja tasa-arvoisempaa kuin nykyisin, jossa koko lyhytaikaisuokrausta ilmiönä ei ole tunnistettu.

Lopuksi haluamme muistuttaa, että:

- Jokaisella omistajalla on perustuslaillinen oikeus käyttää omaisuuttaan, eikä tämän oikeuden tulisi rajoittua ilman konkreettista perustelua aiheutuneesta haitasta.
- Asunto-osakeyhtiölaki ei nykyisellään anna riittäviä työkaluja häiriöihin puuttumiseen, joten lainsäädännön ja ministeriöiden välisen yhteisen valmistelutyön kehittäminen tähän suuntaan on perusteltua.
- Asuntojen turvallisuusvaatimukset ovat jo nyt korkeammat kuin hotellien. Tiukat määräykset palo-osastoinneista ja poistumistiemääräyksistä tekevät asunnoista turvallisia myös lyhytvuokrauskäyttöön.
- Asuntojen käyttötarkoituksen muutos on tällä hetkellä jäykkä prosessi, eikä siihen sisälly asunnon tilapäinen tai satunnainen käyttö muussa kuin määrättyssä käyttötarkoituksessa.

Näkemyksemme mukaan tarvitaan joustavampaa ja hallinnollisesti kevyempää mallia, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset.

- Asunnot eivät muutu hotelleiksi, jos niitä käytetään lyhytaikaisuokraukseen. Asuntojen rakennusmääräykset poikkeavat hotelleista. Niissä eletään tavallista elämää samalla tavalla kuin missä tahansa asunnossa. Lyhytaikaisuokratuissa asunnoissa ei ole hotellille ominaisia palveluita ravintolasta huonepalveluun, vastaanottoon eikä kylpylään. Sen sijaan niissä on mahdollisuus laittaa ruokaa ja pestä pyykkiä eli elää normaalia kotielämää.
- Lyhyt vuokraus on siivouksen hintavuuden sekä rakentamisen kalleuden vuoksi kilpailukykyistä hotelliin verrattuna vain pidemmissä viipymissä. Tämän vuoksi emme näe ongelmaa kilpailuneutraliteetissä, emmekä uhkaa, että kaikki asunnot olisivat muuttumassa hotelleiksi.

Kokonaisuudessaan pidämme rakentamislain luonnoksen etenemistä eduskuntaan ja siitä täytäntöönpantavaan sääntelyyn erittäin tarpeellisena. Haluamme kuitenkin muistuttaa, että ratkaisevaa on tunnistaa lyhytaikaisuokrausmuotojen moninaisuus, sekä toimijoiden erilaiset roolit, kuten lakiluonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa on hyvin kuvattu. Samalla tulee varmistaa, ettei hyvä tarkoitus johda hallinnollisesti raskaaseen ja epäoikeudenmukaiseen, tai ympäristöä ja työllisyyttä heikentävään lopputulokseen. Näkemyksemme mukaan nykyinen ehdotus on merkittävä askel oikeaan suuntaan.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa 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

-

Lapveteläinen Ari
Altco Oy