

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin**

Oulun kauppakamari kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain muutoksesta erityisesti koskien uusia säännöksiä asumisen ja majoittumisen määritelmistä.

Lakiesityksen tavoitteena on selkeyttää asumisen ja lyhytaikaisen majoittamisen välistä eroa. Tämä on kannatettavaa, mutta esityksessä on kuitenkin joitakin kohtia, jotka vaativat tarkennusta ja uudelleenarviointia, jotta sääntely olisi linjassa käytännön ja nykyisen markkinatilanteen kanssa.

Esityksessä jatkuvaksi asumiseksi katsotaan muun muassa vuokrasopimukset, jotka kestävät vähintään neljä viikkoa. Tämä raja on jossain määrin keinotekoinen ja ei täysin vastaa käytännön asumismuotoja tai majoitusmarkkinoiden toimintaa. Tällä hetkellä keskimääräinen majoittumisaika rekisteröimättömässä majoituksessa on 2-3 vuorokautta. Pidempiä viipymiä olevat rekisteröimättömän majoituksen käyttäjät ovat usein työmatkalaisia, jotka eivät aiheuta asumisellaan sen enempää harmia kohteissa kuin pysyvät asukkaatkaan. Oulun kauppakamari ehdottaa, että alle kahden viikon majoittuminen määritellään lyhytaikaiseksi majoittumiseksi, joka eroaa asumisesta sekä kestoaltaan että tarkoitukseltaan. Tällainen lyhytaikainen majoittuminen on tyypillisesti matkailuun liittyvää, joka aiheuttaa myös enemmän esimerkiksi häiriöitä.

Lakiesityksessä todetaan, että asuinhuoneiston voi vuokrata alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä vuodessa, ja että kunta voi rakennusjärjestyksessään sallia pidemmän – 180 päivän – rajan. Oulun kauppakamari katsoo, että 180 päivän vuokrausoikeus tulisi sallia suoraan laissa ilman erillistä kunnallista hyväksymismenettelyä. Tämä loisi ennakoitavuutta ja tasapuolisuutta vuokraustoimintaan koko maassa, eikä rajoittaisi kohtuuttomasti asunnon omistajien mahdollisuuksia hallita omaisuuttaan. Kunnille ei tule näkemyksemme mukaan antaa oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta. Kuntien valinnanvapauteen liittyy useita merkittäviä haasteita. Toimintaympäristön ennakoitavuuden vuoksi sääntelyn ja käytäntöjen on säilyttävä samantapaisena yli valtuustokausien. Tätä voi haastaa esimerkiksi muuttuvat poliittiset painotukset, kokoonpanot ja intressit. Kunnissa, joissa lyhytvuokraus on merkittävää, asia nousisi aina kuntavaalien keskeiseksi teemaksi. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, kun tavoite tulisi olla alueiden pitkäjänteinen kehittäminen.

Oulun kauppakamari näkee suurena vaikeutena lyhytaikaisen vuokraustoiminnan valvonnan. Esitysluonnoksen mukaan lyhytvuokrausta harjoittavalla olisi velvollisuus pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa. Lyhytvuokrausta harjoittavan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa vuokraamansa kohteen käytöstä ja pyydettyäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Ehdotettu malli aiheuttaa rakennusvalvonnalle valvonnan vastuun, joka on runsaasti työllistävä, jos valvontaa halutaan tehdä. Lisäksi riittävä dokumentointi olisi määriteltävä ja millaiset ovat sanktiot, jos dokumentointi ei ole riittävää. Lähtökohtaisesti yhteiset pelisäännöt ja seuranta on kannatettava ajatus, mutta samalla on kuitenkin tärkeää, että vaatimukset kirjanpitovelvollisuudelle ovat selkeitä ja suhteutettuja toiminnan laajuuteen, jotta ne eivät muodostu kohtuuttomiksi yksittäisille asunnonomistajille.

Majoittaminen on määritelty kalustetun tilan tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville. Tämä määritelmä on toimiva, mutta sen yhteyteen olisi hyvä liittää selkeä aikarajaus: majoittaminen tarkoittaa pääsääntöisesti alle kahden viikon kestoista oleskelua, joka ei muodosta vakituista asuinpaikkaa eikä rinnastu asumiseen. Tämä rajaus auttaa valvonnassa ja vähentää tulkinnanvaraisuuksia.

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

Lähtökohtaisesti vapaa-ajan asuntojen lyhytvuokrausta ei tule rajoittaa. Vapaa-ajan asunto on tarkoitettu lyhytaikaiseen majoittumiseen ja vapaa-ajan asunnon tarkoitus sinällään tukee lyhytvuokrauksen ideologiaa. Näin ollen vapaa-ajan asumiseen kaavoitetuilla alueilla lyhytvuokraus voisi olla laajasti sallittua. Vapaa-ajan asumiseen kaavoitettu alue on lähtökohtaisesti suunniteltu mökkeilyyn, eli lyhytaikaiseen oleskeluun. Useissa matkailukeskuksissa vapaa-ajan asumisen alueilla sijaitsevat huoneistot ovat lisäksi välitysyriyten kautta varattavissa ja keskeinen osa matkailukeskuksen virallista majoituskapasiteettia.

#### **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**

Oulun kauppakamari haluaa nostaa esille, että lakiesityksessä ei käsitellä riittävästi taloyhtiöiden asemaa lyhytaikaisen vuokrauksen kontekstissa. Katsomme, että taloyhtiöillä tulisi olla nykyistä suurempi rooli sekä vastuun että oikeuksien osalta, kun päätetään siitä, miten ja missä määrin lyhytaikainen vuokraus on sallittua.

Oulun kauppakamari esittääkin, että taloyhtiöille asetetaan oikeus saada tieto vuokraustoiminnan määrästä ja kestosta sekä mahdollisista häiriöistä, joihin virkavalta on puuttunut, jotta yhtiö voi arvioida toiminnan vaikutuksia ja tehdä omaehtoista valvontaa annettujen sääntöjen noudattamisessa. Lisäksi taloyhtiöillä pitäisi olla mahdollisuus puuttua häiritsevään toimintaan ja matalamman tason kuin huoneiston haltuunoton taseisia toimenpiteitä pitäisi mahdollistaa.

Tämä lähestymistapa vahvistaisi paikallista päätöksentekoa ja toisi sääntelyyn demokratiaa ja läpinäkyvyyttä.

Viirelä Mari  
Oulun kauppakamari