

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Lausunto rakentamislain luonnoksesta – Kalustettujen asuntojen toimijat ry:n näkökulma

1. Tiivistelmä

Haluamme kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain luonnoksesta. Luonnos on valmisteltu kiitettävän 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 huomioiduksi. Esitetty lakiluonnos tuo ennakoitavuutta ja selkeyttä niin käyttäjille, viranomaisille kuin asuntojaan vuokraaville.

Lausunrossamme haluamme korostaa seuraavia pääkohtia:

1. Nykyinen säätelemätön tilanne on kestävä, 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. 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 lyhyt vuokraus 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 ole resursseja eikä sitä ole tarkoitettu valvomaan, käytetäänkö kiinteistöjä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Ei ole siis tarkoituksenmukaista luoda lakia, jossa rakennusvalvonnalle määrätään tällaista tarkastusluonteista lisätehtävää.

Lyhytaikaisu vuokraus 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.

Lyhytaikaisu vuokrauksella on myös merkittävä työllistävä vaikutus. Harva asunnon vuokraaja siivoaa tai ylläpitää asuntojaan itse pidempiaikaisesti, jolloin syntyy tarve uusille työntekijöille. Lisääntynyt lyhytaikaisu vuokra-asuntokanta kasvattaa tutkitusti niin asuntojen kuin myös muiden palveluiden kysyntää. Lyhytaikaisu vuokraus luo uusien palvelujen sekä konseptien tarvetta, mikä lisää työpaikkoja ja vahvistaa paikallista elinvoimaa. Samalla lyhytaikaisu vuokraus tuottaa palveluvientä: hyödynnämme olemassa olevaa kapasiteettia, ja ulkomainen raha jää Suomeen.

Verotuksen näkökulmasta on tärkeä muistaa, että asuntojen vuokraaminen on veronalaista tuloa. Verovelvollisuus on kiinteistön omistajalla, ja DAC7-direktiivin perusteella verottaja voi tarkistaa alustoilta kertyneet vuokratulot. Ammattimaiset lyhytaikaisu vuokrauksen harjoittajat ovat arvonlisäverovelvollisia, maksavat työntekijöidensä eläkkeet ja vakuutukset sekä hoitavat muut lainsäädännön mukaiset velvoitteensa tunnollisesti. MaRa ry:n väite lyhyt vuokrauksen veronkiertoluonteesta ei ole perusteltu, eikä vastaa todellisuutta. 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 lyhytaikaisu vuokraus voi olla osaltaan tarjoamassa ratkaisuja. Paikallisille on muun muassa annettava tasavertainen mahdollisuus myös hyötyä turisteista: esimerkiksi lyhytaikaisu vuokraamalla asuntoaan, jolloin vuokratulot jäävät paikallisille ja he voivat olla itse määrittämässä kestävyiden rajoja ja edellytyksiä.

Käytännössä lyhytaikaisu vuokraus 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 lyhyt vuokraukselle tarkoittaisi välittömiä haasteita useille elinkeinoille esimerkiksi: rakennustyömaat, kaivostoiminta ja kausityöt.

Säätely 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 päivitetystä lain astuessa voimaan valvonta voisi olla vaikeaa, on se kuitenkin merkittävästi helpompaa ja tasa-arvoisempaa kuin vanhassa laissa, 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 majoituskäyttöön.
- Asuntojen käyttötarkoituksen muutos on tällä hetkellä hyvin jäykkä prosessi, eikä siihen sisälly asunnon tilapäinen tai satunnainen käyttö muussa kuin määrätyssä käyttötarkoituksessa. Näkemyksemme mukaan tarvitaan joustavampaa ja hallinnollisesti kevyempää mallia, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset joustavasti, jos lyhyt vuokraukselle asetetaan sellaisia rajoja, jotka pakottavat käyttötarkoituksenmuutosprosessiin esim. aina 10 päivän osalta, jos 90 päivän raja täyttyy. Asunnon käyttötarkoituksen muutos hotelliksi tai majoitustilaksi vaatii kaavamutoksen sekä rakennusluvan; tarvitaan arkkitehti pääsuunnittelijaksi sekä iso nivaska papereita, vaikka faktisesti asukkaat asuvat juuri kuten tavalliset pitkäaikaiset asukkaat, ja teknisiä muutoksia ei käytännössä tehdä.
- Asunnot eivät muutu hotelleiksi, jos niitä käytetään lyhytaikaisuokraukseen. Asuntojen rakennusmääräykset poikkeavat hotelleista. Pääsääntöisesti niissä eletään tavallista elämää samalla tavalla kuin missä tahansa muussa asunnossa. Lyhytaikaisuokratuissa asunnoissa ei ole hotellille ominaisia palveluita ravintolasta huonepalveluun, vastaanottoon eikä kylpylään.
- 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. Nämä fyysisen maailman rajoitteet tuovat hotelleille suuria tehokkuushyötyjä. (hotellin rakennusoikeus on huomattavasti asuntoa halvempaa, rakentaminen kevyempää, sekä siivous pienissä huoneissa hotellissa asuntoa paljon tehokkaampaa)

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) soveltaa eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Mielestämme ei pitäisi soveltaa näitä käytäntöjä.

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

-

Kangas Markku
Kalustettujen asuntojen toimijat Ry