

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Hallitusohjelman mukaan vaalikaudella varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Suomen Vuokranantajat on esittänyt jo syksyllä 2023 sekä ympäristöministeriölle että oikeusministeriölle kirjauksen edellyttävän lain tasoista sääntelyä molemmissa ministeriöissä. Oikeusministeriö on aloittanut työnsä sekä huoneenvuokralain että asunto-osakeyhtiölain osalta, joiden kautta havaittuihin ongelmiin puuttuminen onnistuu luontevasti. Sen sijaan ympäristöministeriössä ei ole käynnissä mitään lakitasoista hanketta kirjauksen toteuttamiseksi.

Katsomme, että lyhytvuokrausta koskeva hallitusohjelmakirjaus tulee ympäristöministeriön osalta toteuttaa rakentamislain korjaussarjan yhteydessä. Nykyinen epäselvä oikeustila perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin, jota uuden rakentamislain 42 §:n 3 momentti vastaa asiallisesti. Mikäli uusi rakentamislaki jätetään lyhytvuokrauksen osalta epäselväksi, on väistämätöntä, että rajanvetoa joudutaan hakemaan edelleen tuomioistuinten kautta.

Kyseessä on merkittävä sääntelytoimenpide, jota ei voida ratkaista ympäristöministeriön asetuksen määrittelyillä. Rakentamislakiin on kirjattava nykyistä selkeämmin rajanveto sille, minkälainen lyhytvuokraustoiminta on sallittua asuinhuoneistoissa. Asialla on merkitystä myös esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta, jonka vuoksi asetustasoista sääntelyä ei voida pitää riittävänä.

Suomen Vuokranantajat esittää uutta säännöstä rakentamislain 42 §:n 4 momentiksi:

"Lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena ei pidetä asuinhuoneiston vuokrausta vähintään 28 vuorokautta kestävillä sopimuksilla tai asuinhuoneiston ei-ammattimaista lyhytaikaista luovuttamista tätä lyhyemmissä jaksoissa."

Esitys säännöksen perustelutekstiksi:

Lakiin lisättäisiin uusi momentti koskien asunnon lyhyt vuokrausta. Oikeuskäytännössä ja rakennusvalvontojen tulkinnoissa on esiintynyt huomattavaa epäselvyyttä sen suhteen, milloin lyhyt vuokraus katsotaan asuinhuoneiston sallituksi käytöksi ja milloin kyse on asuinhuoneiston luvattomasta käytöstä majoitustoimintaan. Säännöksellä yhtäältä määriteltäisiin raja lyhyt vuokrauksen ja tavanomaisen vuokrauksen välille sekä toisaalta sallittaisiin ei-ammattimainen lyhyt vuokraus asunnoissa. Ei-ammattimaisena vuokrauksena pidettäisiin lähtökohtaisesti sellaista lyhyt vuokraustoimintaa, jonka piiriin kuuluisi yhteensä enintään viisi asuntoa, eikä se siten laajuudeltaan vastaisi ammattimaista majoitustoimintaa. Myös oman asunnon satunnainen lyhyt vuokraus olisi aina sallittua. Lyhyt vuokrausta harjoittavan toimijan vastuulla olisi järjestää vuokraustoiminta siten, ettei siitä aiheutuisi tosiasiallisesti tavanomaisesta asumisesta poikkeavia vaikutuksia lähiympäristölle. Asunto-osakeyhtiön mahdollisuudesta puuttua toiminnan aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin, kuten asumishäiriöihin, säädettäisiin jatkossakin asunto-osakeyhtiölaissa.

**2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?**

**Vastaus:**

**A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

**B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

-

**3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?**

-

**4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä**

-

**5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

-

**6. Kommenteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

-

Ahsanullah Tarik  
Suomen Vuokranantajat ry