

Asia: VN/34558/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **1. Kommentteja rakentamislain muutoksista**

Lausunto 5.3.2025

SW Apartments Oy:n lausunto rakentamislain

korjaussarjan päivittämisestä (hanke: VN34558/2023)

Kalustettujen asuntojen toimijat ry haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain korjaussarjasta.

Näkemyksemme mukaan rakentamislain korjaussarjassa tulee selkeyttää asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraustoiminnan oikeudellista asemaa hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti.

Asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraus on pysyvä ja kasvava ilmiö, jonka erityispiirteitä nykyisessä sääntelyssä ei tunnisteta riittävän hyvin. Asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen vuokraukseen kytkeytyvä sääntely perustuu asuin- ja majoitustoiminnan kategoriseen kahtiajakoon, jossa lyhytaikaisuokraaminen asettuu näiden kategorioiden väliin.

Yksiselitteisen ja tarkoituksenmukaisen sääntelyn puuttuminen jättää liikaa tulkinnanvaraisuutta lainsoveltajille. Tämä vaikeuttaa paitsi liiketoiminnan ennakoitavuutta, mutta myös aiheuttaa epävarmuutta paikallisyhteisöissä.

Rakentamislain uudistuksessa tulee tehdä sääntelyä, joka toteuttaa hallitusohjelman tavoitteita sekä kestää aikaa. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan osalta tämä tarkoittaa

ilmiön pysyvyyden huomioimista ja toiminnan oikeudellisen aseman selkeyttämistä hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti.

Asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraaminen on ammattimaista tai ei-ammattimaista toimintaa, jolla mahdollistetaan joustava ja kodinomainen asuminen. Toiminnalla vastataan ihmisten tarpeeseen elää ja asua monipaikkaisesti työn, opintojen, perhe-elämän tai harrastusten vuoksi.

Yhteiskunnallisen rakennemuutoksen myötä yhä useammalla ihmisellä on tarve ja halu viettää monipaikkaista elämää, minkä myötä asuntojen lyhytaikaisuokrauksesta on tullut suosittu vaihtoehto perinteisen vuokra- ja omistusasumisen rinnalle. Hybridityö, kausityöt, perhesuhteet sekä harrastukset ja lomailu edellyttävät usein erimittaisten ajanjaksojen viettämistä toisella paikkakunnalla. Asuntojen lyhytaikaisuokrauksen tavoitteena on parantaa asumisen joustavuutta, toimia ratkaisuna asumistilanteen äkillisiin muutoksiin ja mahdollistaa ketterä työn perässä liikkuminen.

Osaavan työvoiman saatavuus ja työvoiman heikko liikkuvuus ovat Suomen talouden suurimpia kasvun esteitä. Kalustettu asuminen on tärkeä osa tämän haasteen ratkaisua. Asuntojen lyhytaikaisuokraaminen mahdollistaa joustavamman siirtymisen töiden perässä toiselle paikkakunnalle sekä helpottaa kausi-, projekti-, freelance- ja monipaikkaisen työn tekemistä.

Työperäisen maahanmuuton näkökulmasta kalustettujen asuntojen lyhytaikaisuokraus on lähes välttämättömyys; se mahdollistaa asunnossa kirjoilla olemisen, mikä puolestaan on edellytys muun muassa suomalaisen puhelinliittymän ja pankkitilin hankkimiselle.

Hotellimajoituksessa tämä ei ole mahdollista. Kirjoilla olopaikkaan kytkeytyvät myös perheen koulu-, päiväkotij- ja terveydenhuoltoratkaisut.

Asuntojen lyhytaikaisuokrauksen oikeudellisen aseman selkeyttäminen parantaa jokaisen mahdollisuuksia löytää joustavia ja sopivanhintaisia asumisratkaisuja yksilöllisiä elämän tarpeita varten. Lyhytaikaisuokraus on jo nyt tärkeää monen arjen sujuvuuden kannalta.

Näkemyksemme mukaan asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan oikeudellista asemaa voidaan selkeyttää määrittelemällä asumisen ja majoittumisen käyttötarkoitukset rakentamislaisissa tai sen alaisessa asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevassa asetuksessa ehdotuksemme mukaisesti:

Asuminen on kodinomaista oleskelua, joka mahdollistaa työnteon, opiskelun, perhelämän viettämisen tai harrastamisen. Asuminen voi olla luonteeltaan lyhyt- tai pitkäaikaista, mutta sen keskiössä on arjen eläminen kodinomaisissa olosuhteissa.

Majoitus on vapaa-ajan tai liikematkailun yhteydessä tarjottava palvelu.

Lisäksi esitän lausunnossamme että vapaa-ajan asunnot olisi sallittua lyhytaikainen vuokraus. Tämä on ehdottomasti tärkeää muun muassa kaikille lapin hiihtokeskuksille, saaristolle ja järvi-Suomelle.

**2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyсарviointi 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**

A

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

Olemme jo nyt joutuneet menettämään liikevaihdostamme yli 70%:ia, vaarana on että yhtiömme joutuu toiminta kokonaan lopettamaan. Olemme olleet julkisuudessa tämän asian kannalta paljon, joka johtuu siitä kun sääntely on epäselvää.

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

-

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

-

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

-

Pyrhönen Markus  
SW Apartments Oy