

Ympäristöministeriö  
Aleksanterinkatu 7, Helsinki  
PL 35, 00023 Valtioneuvosto  
[kirjaamo.ym@gov.fi](mailto:kirjaamo.ym@gov.fi)

## Lausunto 5.3.2025

### **Kalustettujen asuntojen toimijat ry: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. Asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen vuokraukseen kytkeytyvä sääntely perustuu asuin- ja majoitustoiminnan kategoriseen kahtiajakoon, jossa lyhytaikaisvuokraaminen 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. Hallitusohjelmassa linjataan, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset tulee varmistaa sekä samalla mahdollistaa havaittuihin ongelmiin puuttuminen nykyistä paremmin.

Yhteiskunnallisen rakennemuutoksen myötä yhä useammalla ihmisellä on tarve ja halu viettää monipaikkaista elämää, minkä myötä asuntojen lyhytaikaisvuokrauksesta tullut suosittu vaihtoehto perinteisen vuokra- ja omistusasumisen rinnalle. Hybridityö, kausityöt, perhesuhteet sekä harrastukset ja lomailu edellyttävät usein erimittaisten ajanjaksojen viettämistä toisella paikkakunnalla. Asuminen myös palvelullistuu; sisään tulevan veden lisäksi palveluina ostetaan yhä enemmän kalustusta, siivousta ja liinavaatehuoltoa, sekä maksetaan vuokraa, johon sisältyy sähkö ja lämmitys. Asuntojen lyhytaikaisvuokrauksen 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, missä kalustettu asuminen on tärkeä osa ratkaisua. Asuntojen lyhytaikaisvuokraaminen mahdollistaa joustavamman siirtymisen töiden perässä toiselle paikkakunnalle sekä helpottaa kausi-, projekti-, freelance- ja monipaikkaisen työn tekemistä.

Työperäisen maahanmuuton näkökulmasta kalustettujen asuntojen lyhytaikaisvuokraus on lähes välttämättömyys, sillä 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-, päiväkot-, terveydenhuoltoratkaisut.

Asuntojen lyhytaikaisvuokraus on olennaista myös rakentamisesta aiheutuvien päästöjen vähentämisen ja kiertotalouden edistämisen näkökulmasta. Jos lyhytaikaisvuokrauksella pystytään parantamaan asuntojen käyttöastetta yhdellä prosenttiyksiköllä, sama asukasmäärä pystyy asumaan yhden vuoden asuntorakentamisvolyymiä vähemmissä asunnoissa. (rakennuskantaa rakennetaan n. 1% lisää vuodessa)

Näkemyksemme mukaan asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan oikeudellista asemaa voidaan selkeyttää määrittelemällä asumisen käyttötarkoitusta rakentamislainsäädännön alaisessa asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevassa asetuksessa ehdotuksemme mukaisesti:

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

Rakentamislain korjaussarjassa tulisi ratkaista myös maankäyttö- ja rakentamislain 125 pykälän 5 momentin ja vastaavasti uuden rakentamislain 42 pykälän 3 momentin aiheuttama epäselvä oikeudellinen tila, joka koskee käyttötarkoituksen olennaista muutosta.

**Rakentamislakia tulee selventää siten, että esimerkiksi mökin, loma-asunnon tai kerrostaloasunnon vuokraaminen airBnB:ssä ei ole tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos, joka vaatisi rakennuslupaa ja kaavamuutosta.**

Kiteytettynä jos joku asuu asunnossa lyhyen aikaa tai hotellissa pitkän aikaa, voi joku vaatia kiinteistölle käyttötarkoituksen muutosta.

Nykyinen laki antaa tällaiselle tulkinnalle mahdollisuuden.

Jos laitetaan aikaraja, että tietyn mittaisia sopimuksia lyhyemmät ovat majoitusta ja pidemmät vuokrausta, tätä lakisymmetrian perusteella voidaan tulkita ongelmallisesti myös hoteleissa. Aikarajan ylittäviltä osin tulisi hakea käyttötarkoituksen muutosta tai uhkasakon uhalla päättää toiminta.

Asunnon käyttötarkoitus ei muutu olennaisesti, kun sitä vuokrataan lyhytaikaisesti tai asumisen yhteydessä käytetään siivous-, liinavaatehuolto ja kalustuspalveluita, eikä asuinhuoneiston käyttötarkoitus muutu sen perusteella, ollaanko siellä kirjoilla vai ei.

Alueiden käytön näkökulmasta käyttötarkoitusta tulee arvioida konkreettisten vaikutusten ja olennaisuuden kannalta. Asuntojen lyhytaikaisvuokraus on alueiden käytön ja rakennuslain näkökulmasta asumista, jos se ei olennaisesti konkreettisilta vaikutuksiltaan eroa tavallisesta asumisesta.

Kilpailuneutraaliteetin ja asumisen tulevaisuuden trendien osalta haluamme tuoda tietoonne seuraavat seikat:

- Asunto on palomääräyksiltään hotellia tiukempi ja paremmin paloeristetty. Asuinkerrostaloissa asunnot on tyypillisesti palo-osastoitu asunnoittain ja jokaisesta asuinhuoneesta tulee olla aina kaksi poistumistietä.
- Asuntojen joustava käyttö tulee kasvamaan ja palveluiden ostaminen lisääntymään tulevaisuudessa. Lainsäädäntöä ei kannata eikä voi siten viedä suuntaan, jossa ei

huomioida trendejä, tai aiheutetaan entistä enemmän hämmennystä paikallisyhteisöissä

- Hotellin rakentaminen sekä sen ylläpito ja siivoaminen ovat asuinhuoneistoa halvempia. Jokainen toimija on oikeutettu rakentamaan hotelleja majoitustoimintaan. Tähän oikeuteen emme halua puuttua.
- Asunnon rakentaminen on raskaampi ja kalliimpi toimenpide. Asunnon rakentamisoikeus on huomattavasti hotellin rakennusoikeutta kalliimpi. Jos joku haluaa rakentaa ja investoida asuntoon, ja lopulta asuu siinä lyhyitä aikoja ostaen paljon palveluja, ei sen tulisi johtaa tilanteeseen, jossa tällainen koettaisiin alueidenkäytön näkökulmasta kiellettäväksi tai epänormaaliksi.
- MRL/RL:n kannalta ei saisi sotkea käyttötarkoitustulkintaan siten, miten lyhytaikaisvuokraukseen liittyvien palvelujen verotuskäytäntö menee ja tulevatko palvelut ns. kytkettyjen palvelujen perusteella vai erillisinä. Tässäkin käyttötarkoitusta tulisi katsoa konkreettisten vaikutusten kautta.

Helsingissä 5.3.2024

Johannes Kangas

Kalustettujen asuntojen toimijat ry:n hallituksen puheenjohtaja

## **Lausunnonantajasta**

### **Kalustettujen asuntojen toimijat ry**

Kalustettujen asuntojen toimijat ry on voittoa tavoittelematon etujärjestö. KAT ry:n tavoitteena on kasvattaa tietoisuutta ammattimaisten kalustettujen asuntojen toimijoiden toiminnasta ja palveluvalikoimasta. Kalustettujen asuntojen toimiala on kasvanut vauhdilla viimeisen vuosikymmenen aikana, ja kalustetuista asunnoista on tullut suosittu vaihtoehto asumiseen perinteisen hotellimajoituksen rinnalle etenkin pidempiaikaisissa tarpeissa.