

## Ympäristöministeriölle

### Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta rakentamislain muuttamiseksi

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain lyhytaikaista koskevista sääntelyehdotuksista.

### Lyhytvuokrausta koskevat ehdotukset

Hallitusohjelmaan kirjattu tavoitetila lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelystä on selvä. Sen mukaan asuntojen vuokrausta ja majoitustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä tulisi selkeyttää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tulisi varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Nyt lausunnolla oleva esitys selkeyttäisi sääntelyä ja vastaa tältä osin hallitusohjelmakirjausta. Suomen Vuokranantajat ry pitää erittäin tärkeänä, että lyhytvuokrausta koskevat säännökset saadaan voimaan mahdollisimman pian. Nykyinen epäselvä oikeustila aiheuttaa jatkuvasti ongelmia lyhytvuokrausta harjoittaville tahoille ja heidän asiakkailleen, taloyhtiöille sekä kunnille. Näin ollen selkeyttävän sääntelyn voimaansaaminen on välttämätöntä paitsi oikeustilan selventämiseksi myös perusoikeuksien näkökulmasta. Valmistelussa onkin pidettävä kiinni siitä, että laki tulee voimaan 1.1.2026. Lainsäädäntöä voidaan tarvittaessa muokata sen voimaantulon jälkeen saatujen kokemusten perusteella myös myöhemmin.

Vähintään neljä viikkoa kestävien asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden rinnastamista jatkuvaan asumiseen voidaan pitää ehdottoman kannatettavana ja se toteuttaa hallitusohjelman kirjausta lainsäädännön selkeyttämisestä vastaamaan nykypäivän tarpeita. Muutos on myös tarpeellinen. Tällä hetkellä moni kunta on tulkinnut lähtökohtaisesti kaikkien alle 3 kuukauden mittaisten vuokrausjaksojen rinnastuvan hotellimaiseen majoittamiseen, mikä ei mahdollista kalustettujen asuntojen tarjoamisesta esimerkiksi sesonki- tai keikkatyöläisille tai putkiremontteja paossa oleville. Vähintään neljä viikkoa kestävä asuminen asuinhuoneistossa rinnastuu vaikutuksiltaan kaikin tavoin tavanomaiseen jatkuvaan asumiseen. Asunnossa asuva haluaa asumiseltaan kodinomaisuutta ja käyttää huoneistoa samalla tavoin kuin pidempiaikaisetkin asukkaat – nukkuu, laittaa ruokaa, pesee pyykkiä ja rentoutuu.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan asumisena pidetään myös omassa käytössä olevan asunnon luovuttamista alle neljän viikkoa kestävässä jaksossa. Oma käyttö on sidottu siihen, että asunnossa on kirjoilla. Myös tältä osin esitystä voidaan pitää kannatettavana. Se ei kuitenkaan muuta nykytilaa millään tavalla. Oman vakituisen asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti esimerkiksi lomajaksojen ajaksi on ollut mahdollista tähänkin asti.

Kolmantena hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että muun kuin omassa käytössä olevan asuinhuoneiston voisi luovuttaa alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kunta voisi rakennusjärjestyksellään pidentää tätä aikaa 180 päivään kalenterivuodessa.

Näkemyksemme mukaan ehdotettu sääntely vähentäisi lyhytvuokraustarjontaa Suomessa ja saattaisi siten perusteettomasti vaikeuttaa esimerkiksi työvoiman liikkuvuutta ja matkailua. Ehdotetun 90 päivän sijasta 120 päivän alaraja olisi selvästi tarkoituksenmukaisempi. 120 päivän raja olisi edelleen merkittävästi alle puolet vuodesta, jolloin se ei edelleenkään mahdollistaisi ympärivuotista ammattimaista toimintaa, mutta turvaisi paljon paremmin lyhytvuokrauspalveluiden tarjontamahdollisuudet.

Kuntien harkintavalta on välttämätön osa sääntelyä, koska asuntomarkkinoiden olosuhteet sekä työvoima- ja elinvoimatekijät eri puolilla Suomea poikkeavat merkittävästi toisistaan ja yhtenäistä koko Suomea koskevaa lainsäädäntöä sääntelyä olisi vaikea laatia siten, että se olisi oikeasuhtaista sääntelyn tavoitteisiin nähden. Perusoikeuksien näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, ettei kunnan harkintavalta ole täysin vapaa, vaan laissa on säädetty lyhytvuokrausta koskevien rajoitusten minimistä.

Mielestämme paras ratkaisu olisi säätää lyhytvuokraus lähtökohtaisesti sallituksi ja mahdollistaa kunnille rajata muun kuin oman asunnon lyhytaikaista vuokrausta rakennusjärjestyksellä 90-365 vuorokauden väliin. Tämä ratkaisu vähentäisi hallinnollista taakkaa niissä kunnissa, joissa ei ole tarvetta rajoittaa asuntojen lyhytaikaista vuokrausta.

Mikäli nyt valittu sääntelyratkaisu kuitenkin säilytetään lähtökohtana, tulisi kunnille antaa mahdollisuus poistaa rajoitus halutessaan kokonaan. Kunnilla on maankäyttöä koskeva monopoliasema alueellaan, eikä lainsäädännöllä ole siten syytä rajata lyhytvuokrauksen ylärajaa. Ylärajaan ei liity samankaltaisia omaisuudensuojaan liittyviä ongelmia kuin alarajaan, josta on välttämätöntä säätää lailla. Tarkoituksenmukaista olisi siten mahdollistaa rajoittamaton lyhytvuokraus rakennusjärjestyksellä kunnanvaltuuston enemmistön niin tahtoessa. Valtaosassa Suomen kuntia asuntojen kysyntä vähenee merkittävästi nyt ja tulevaisuudessa (ks. esim. PTT:n alueellinen asuntomarkkinaennuste 12.2.2025).

Ehdotetun 141 b §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu, että rakennusjärjestyksessä olisi mahdollista määrätä lyhytvuokrauskielto voimaan koko kunnan alueelle tai vaihtoehtoisesti vain johonkin tietylle alueelle. Tämä kappale on ristiriidassa pykälän sanamuotoon ja vaikuttaa siltä, että kappale on jäänyt virheellisesti perusteluihin. Esityksen muun sisällön perusteella vaikuttaa ilmeiseltä, ettei rakennusjärjestyksellä voitaisi lyhytvuokrausta kieltää kokonaan. Selvää toisaalta lienee se, että rakennusjärjestyksellä voitaisiin tarvittaessa asettaa eripituisia vuorokausirajoja kunnan eri alueille 90-180 päivän väliltä.

Pidämme perusteltuna ehdotettua verotukseen verrattavaa lähtökohtaa, jossa toiminnanharjoittajalla on ensisijainen velvollisuus pitää kirjaa säännösten noudattamisesta.

Suomen Vuokranantajat pitää myös erittäin tärkeänä, että asumisrauhaan taloyhtiöissä kiinnitetään huomiota ja mahdollistetaan tehokas puuttuminen mahdollisiin häiriötilanteisiin. Tältä osin mahdollisia sääntelyvaihtoehtoja on tarkoituksenmukaista käsitellä osana oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakityöryhmän työtä.

Lyhytvuokraus on aiheuttanut useiden vuosien ajan voimakkaita mielipiteitä. Vaikuttaakin siltä, että nyt ehdotetussa sääntelyvaihtoehdossa on valittu tarkoituksella sellainen vaihtoehto, johon mikään osapuoli ei tule olemaan täysin tyytyväinen. Pidämme kompromissihakuista lähestymistapaa asiassa tarkoituksenmukaisena. Tärkeää on saada laki voimaan 1.1.2026 ja seurata sen vaikutuksia mahdollisten muutostarpeiden arvioimiseksi myöhemmin.

### **Sääntelyn soveltaminen vapaa-ajan asuntoihin**

Hallituksen esitysluonnoksessa pyydettiin lausunnonantajien näkemystä myös siitä, tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan vapaa-ajan asuinkäyttötarkoitus olisi perusteltua määritellä myös uudessa rakentamislain 141 b §:ssä. Tätä voidaan pitää jopa välttämättömänä ehdotetun 141 a §:n vaatimuksen tulkinnassa vapaa-ajan asuntojen osalta. Olisi laillisuusperiaatteen vastaista, mikäli vapaa-ajan asunnon vuokranantaja voitaisiin nyt esitettyjen pykälien perusteella tuomita lyhytvuokraustoiminnan vuoksi rakennusrikkomuksesta.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus eroaa vakituisen asunnon käytöstä sillä tavoin merkittävästi, että näkemyksemme mukaan lyhytvuokraus tulisi olla sallittua vapaa-ajan asunnoissa rajoituksetta. Vapaa-ajan asunnoille on tyypillistä niiden tilapäinen ja osin sesonkiluonteinen käyttö ja asukkaiden vaihtuvuus, minkä vuoksi tätä ei voida pitää perusteena lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittamiselle. Vapaa-ajan asuntojen osalta rajoitusten perusteena ei voida pitää myöskään asumisen hintaa tai asuntojen riittävyttä vakituksille asukkaille. Vähintään kunnilla tulisi olla mahdollisuus poistaa vapaa-ajan asuntojen lyhytaikaista vuokrausta koskevat rajoitukset kokonaan.

Helsingissä 8.4.2025

Sanna Hughes  
Toiminnanjohtaja  
Suomen Vuokranantajat ry