

25.10.2021

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle**Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä rakentamislaki HE139/2022****Lausunnonantajasta**

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 29 000 jäsentä.

Lausunto

Suomen Vuokranantajat ry on pitänyt kannatettavana kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisuudistusta ja sille asetettuja tavoitteita. Suhtaudumme kuitenkin kriittisesti siihen, että kokonaisuudistuksen kaaduttua rakentamislakia viedään eteenpäin erillisenä lakina ilman huolellista lainsäädäntöprosessia ja luonnosvaiheen kuulemiskierrosta.

Tässä lausunnossa keskitymme vain majoitus- ja vuokraustoiminnan määrittelyä koskevaan kysymykseen.

Majoitustoiminnan ja asuinhuoneistojen lyhytaikaisen luovuttamisen määrittelystä

Suomen Vuokranantajat katsoo, että rakentamislain uudistamisen yhteydessä olisi ollut mahdollista selkeyttää asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen luovuttamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Tällä hetkellä lainsäädäntöä tulkitaan eri kunnissa eri tavoin, ja lyhytaikaisia vuokrasuhteita pyritään jopa aktiivisesti estämään. Pitkäaikaisten vuokrasuhteiden lisäksi elämän eri käänteissä voi olla tarvetta myös lyhytaikaiselle asumiselle kalustetuissa asunnoissa. Liian kireät lain tulkinnat vaikeuttavat asunnon saantia lyhytaikaisiin tarpeisiin.

Kalustetuille asunnoille on tarvetta esimerkiksi opiskelijoiden lähiopintojaksoilla, keikkatyöläisillä, omasta kodistaan remonttievakossa olevilla tai vasta eronneilla. Tällaisissa tilanteissa asukas usein tarvitsee kalustetun asunnon nopeasti ilman pitkäaikaisia sitoumuksia. Toisaalta lyhytaikaisten luovutusten avulla asunnot saadaan usein tehokkaampaan käyttöön – usein tyhjillään olevaa kakkosasuntoa voi vuokrata esimerkiksi keikkatyöläiselle tai talvisin pitkäaikaisessa käytössä olevaa asuntoa kesällä matkailijoiden käyttöön.

Asuinhuoneistojen lyhytaikaista luovutusta koskeviin tilanteisiin tarvitaan nykytilannetta selkiyttävää sääntelyä. Liian tiukat tulkinnat esimerkiksi toistuvien alle 6 kk kalustettujen asuntojen vuokrasuhteiden rinnastamisesta majoitustoimintaan tulisi estää. Lainsäädännön on jätettävä riittävästi tilaa erilaisten olosuhteiden huomioon ottamiselle ja asumisen tarpeiden kehittymiselle.

25.10.2021

Suomen Vuokranantajat on tyytyväinen siihen, että rakentamislain yksityiskohtaisista perusteluista on poistettu viittaus ympäristöministeriön asetuksen perustelutekstiin, jonka mukaan toistuvat alle puolen vuoden mittaiset vuokrasuhteet rinnastettaisiin majoitustoimintaan. Vallitsevan oikeustilan muuttaminen viittauksella asetuksen perustelumuiistioon olisi ollut normihierarkian näkökulmasta kestäväntä.

Mikäli asuinhuoneistojen lyhytaikaista luovuttamista halutaan rajoittaa, tulisi rajoituksista säätää lain tasolla. Lainvalmistelun tulisi perustua perusteelliseen arvioon mahdollisten rajoitusten vaikutuksista vuokramarkkinoihin ja työvoiman liikkuvuuteen. Lainvalmistelussa tulisi ottaa huomioon myös se, että asuinhuoneistojen käytön rajoituksissa liikutaan perusoikeuksien, kuten omaisuuden suojan ja elinkeinovapauden näkökulmasta herkällä alueella.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan määrältään vähäinen ja asumiskäyttöön rinnastuva asuintilojen lyhytaikainen luovutus tulisi vahvistaa lain tasolla asuinhuoneiston sallittuna käyttönä. Lisäksi vähintään kuukauden mittaiset vuokrasuhteet tulisi katsoa normaaliksi asumiseksi, eikä rinnastaa käyttötarkoituksen muutosta edellyttävään majoitustoimintaan. Muutoin laissa tulisi jättää varaa erilaisten olosuhteiden huomioon ottamiselle ja asumisen tarpeiden kehittymiselle.

Ehdotamme, että valiokunta lisää mietintöönsä seuraavan lausumaehdotuksen koskien asuinhuoneistojen lyhytaikaista luovuttamista:

Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin selventääkseen asuinhuoneistojen lyhytaikaisen luovutuksen lainsäädäntöä.

Lisätiedot:

Hanna Isbom

yhteiskuntasuhdepäällikkö

hanna.isbom@vuokranantajat.fi

puh. 050-4138299