

Eduskunnan talousvaliokunnalle

HE 83/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Vuokralaiset ry on vuokra- ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvonta- ja neuvontajärjestö. Tarjoamme tukea ja tietoa asiakkaillemme, edistämme vuokralaislähtöistä lainsäädäntöä sekä seuraamme vuokramarkkinoiden toimivuutta.

Toimimme rajallisilla resursseilla 60–80 %:lla työajalla.

ENERGIATEHOKKUUS

11 § Lähes nollaenergiarakennus ja 11 a § Päästötön rakennus

Vuokralaiset ry pitää tärkeänä hallituksen esityksen lähtökohtaa, jossa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa hyödynnetään kansallista liikkumavaraa ja varmistetaan, ettei asukkaille aseteta kohtuuttomia velvoitteita. On vuokralaisten edun mukaista, että siirtymä kohti uutta päästöttömän rakennuksen määritelmää ja lähes nollaenergiarakennuksia toteutetaan kustannustehokkaasti, mikä pitää asunnon käytönaikaiset energiakustannukset pitkällä aikavälillä matalampina ilman kohtuuttomia piikkejä asumisen hintaan.

14 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Vuokralaiset ry pitää RED III -direktiivin toimeenpanotapaa rakentamislaisissa tasapainoisena. Uusiutuvan energian vähimmäisosuuden nostaminen 52 prosenttiin edistää kestäväää asumista, mutta pidämme erittäin tärkeänä laissa olevaa kirjausta siitä, että vaatimusta sovelletaan vain silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Tämän taloudellisen toteutettavuuden huomioiminen myös laajamittaisissa korjaushankkeissa suojaa nykyisiä asukkaita ja vuokralaisia liiallisilta asumiskustannusten nousuilta.

37 § Energiatehokkuus ja 152 § Rangaistussäännökset

Vuokralaiset ry kannattaa lakiehdotuksen tavoitetta parantaa rakennusten energiatehokkuutta tavalla, joka samalla turvaa asumisen kohtuuhintaisuuden. On tärkeää, että siirryttäessä kohti kokonaan päästöttömiä uusia rakennuksia vuodesta 2030 alkaen, lainsäädäntö ja tulevat asetustason ratkaisut varmistavat, että kaikilla kotitalouksilla on todellinen mahdollisuus selvittää sääntelyn tuomista kustannuksista hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti. Energiatehokkuuden parantamisen keskeisin hyöty vuokralaiselle on nimenomaan energiakulujen vakiintuminen ja pieneneminen, mihin tällä

sääntelyllä tulee tähdätä. Tästä syystä pidämme perusteltuna myös 152 §:n 13-kohdan mukaista sanktiota energiatehokkuutta koskevien velvollisuuksien laiminlyömisestä.

LYHYTVUOKRAUS

59 a § Luvun soveltamisala ja lyhytvuokrauksen määritelmä

Vuokralaiset ry pitää hyvänä että luvun soveltamisalasta on rajattu pois asuinkäytössä olevat asunnot. Tämä takaa sen, että sääntely kohdistuu pääasiassa sijoitusasuntoihin eikä rajoita mahdollisuutta jälleenvuokrata omaa varsinaista kotiaan tilapäisesti esimerkiksi lomamatkan aikana huoneenvuokralain puitteissa.

Samalla Vuokralaiset ry pitää kuitenkin vakavana puutteena sitä, että esitys **käytännössä vapauttaa ammattimaisen lyhytvuokraustoiminnan**, kun toiminnan volyymia tai toimijakohtaisia rajoja ei aseteta. Yhdellä toimijalla voi olla rajaton määrä sijoitusasuntoja lyhytvuokrauksessa, jopa samassa taloyhtiössä, ilman vaatimusta vakituisesta asumisesta tai kotikunnasta. Tämä mahdollistaa asumiseen tarkoitettujen rakennusten muuttumisen tosiasiallisesti hotellimaiseksi majoituskapasiteetiksi ilman majoitustoiminnalle asetettuja vaatimuksia tai velvoitteita.

Esityksessä käsitellään asunnon käyttötarkoituksen muutosta ja lyhytvuokrausta sekä niihin liittyvää sääntelyä, joka perustuu osittain vuokrasuhteen keston. Tämä rajanveto on kuitenkin ongelmallinen, sillä se ei aina heijasta huoneiston tosiasiallista käyttötarkoitusta. Yleisessä käytännössä asuntoja käytetään lyhytkestoiseen majoitustoimintaan esimerkiksi kahden tai kolmen kuukauden jaksoissa, vaikka käyttö tapahtuu toistuvasti ja kohdistuu vaihtuvaan käyttäjäkuntaan.

Tällöin asunnon käyttö voi merkittävästi poiketa varsinaisesta asumisesta ja muistuttaa enemmän majoitustoimintaa, vaikka käyttöjaksojen pituudet vaihtelevat. Rakennuslain näkökulmasta on tärkeää keskittyä huoneiston tosiasialliseen käyttötapaan eikä vain vuokrasopimusten muodolliseen keston. Käyttötarkoituksen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Huoneiston markkinointi majoituskäyttöön kansainvälisillä tai majoituspalveluilla (esim. booking.com, hotels.com).
- Varaus- ja peruutusehdot sekä sisään- ja uloskirjautumisajat.
- Kalustettu huoneisto ja majoitustasoinen varustelu.
- Hintaan sisältyvät palvelut, kuten siivous, liinavaatteet ja pyyhkeet.
- Jatkuvasti vaihtuva käyttäjäkunta ilman pysyvää asumissuhdetta.

Nämä piirteet viittaavat siihen, että huoneistoa käytetään tosiasiallisesti muuhun kuin asumiseen, jolloin käyttö rinnastuu majoitustoimintaan, riippumatta yksittäisten käyttöjaksojen kestosta.

Sääntelyn tulee olla selkeää ja ennakoitavaa sekä viranomaisille että toiminnanharjoittajille. Säännöksiä tulisi tarkentaa niin, että lyhyt vuokran luvanvaraisuus ja käyttötarkoituksen muutoksen arviointi perustuvat toiminnan luonteeseen ja sen vaikutuksiin ympäristöön, asumiseen ja kaavoituksen tavoitteisiin, eivätkä ainoastaan vuokrasuhteen kestoon.

59 b § Asumuksen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhyt vuokrauksessa

Vuokralaiset ry pitää 90 päivän rajaa liian pitkänä. Raja on sinänsä tärkeä väline ehkäistä sitä, että vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuntokanta siirtyy pysyvästi tuottavampaan, mutta yhteiskunnallisesti haitallisempaan majoitustoimintaan.

Pidämme silti ongelmallisena, että esitys ei huomioi toiminnan **ammattimaisuutta**: sama 90 päivän raja koskee sekä yksittäistä satunnaista toimijaa että laajamittaista, useita asuntoja koskevaa liiketoimintaa. Tämä vääristää asuntomarkkinoita ja heikentää pitkäaikaisen vuokra-asumisen saatavuutta erityisesti kasvukeskuksissa.

Naapureiden näkökulmasta samalla sijoittajalla/toimijalla voi olla useampia asuntoja samassa kohteessa jopa samassa rapussa.

59 c § Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä

Vuokralaiset ry suhtautuu kielteisesti kunnan oikeuteen pidentää lyhyt vuokran luvanvaraisuuden rajaa 180 päivään. Käytännössä tämä mahdollistaa sen, että asuinrakennuksessa sijaitseva asunto on jopa puolet vuodesta majoituskäytössä ilman lupamenettelyä.

Kuntien on näitä päätöksiä tehdessään otettava erittäin vakavasti huomioon alueen pitkäaikaisten asukkaiden ja työntekijöiden asuntotarpeet, asuinalueiden pysyvyys sekä vuokratason kehitys. Muutoin on ilmeinen riski, että vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuntokanta vähenee ja vuokra-asuminen kallistuu erityisesti palvelujen ja työpaikkojen läheisyydessä.

59 f § Asumuksen haltijan muistiinpanovelvollisuus ja 147 § Uhkasakko ja teettämishukka

Vuokralaiset ry katsoo **pelkkä omavalvontaan perustuva muistiinpanovelvollisuus ei ole riittävä**. Ilman rekisteröintivelvoitetta valvonta jää käytännössä naapureiden ja taloyhtiöiden aktiivisuuden varaan, mikä siirtää viranomaisvastuuta kohtuuttomasti asukkaille. Rekisteröintivelvoite on välttämätön, jotta valvonta olisi systemaattista, ennakoivaa ja yhdenvertaista.

Velvollisuus kirjata lyhyt vuokrauspäivät ylös ja säilyttää tiedot kahden vuoden ajan antaa valvovalle viranomaiselle teoreettisesti paremmat mahdollisuudet puuttua lainvastaisiin tilanteisiin.

Lisäksi jatkuvasti vaihtuvat, rekisteröimättömät majoituksen tarjoajat asiakkaineen heikentävät asuinturvallisuutta ja asumisrauhaa. Asunnot eivät myöskään täytä majoitustoiminnalle asetettuja turvallisuusvaatimuksia, vaikka niitä käytetään tosiasiallisesti majoitustiloina. Vuokralaiset ry esittää, että lyhytvuokrauskohteiden rekisteröintivelvoitetta, mm harmaan talouden estämiseksi.

Helsingissä 12.5.2026

Anne Viita
Toiminnanjohtaja
Puh: +358 50 588 3483
S-posti: anne.viita@vuokralaiset.fi