



Ympäristöministeriö  
VN/17257/2023

## **SOAn lausunto luonnoksista rakentamislain 40 a §:ksi ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista**

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta luonnoksista rakentamislain 40 a §:ksi ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 21 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

### **Rakentamislaki 40 a §**

SOA pitää perusteltuna selkiyttää asumisen ja majoitustoiminnan rajankäyntiä lakimuutoksella. Muutostarpeen kimmokkeena on ollut lyhyt vuokauksen yleistyminen ja siitä aiheutuvat lieveilmiöt asuinkiinteistöissä. Lieveilmiöiden, kuten levottomuuden myötä, asuinkiinteistöissä tapahtuva majoitustoiminta voi loukata asukkaiden oikeuksia, sillä asukkaat ovat hankkineet asuntonsa olettaen muiden kiinteistön olevan asuin-, ei majoituskäytössä. Siksi on perusteltua tarkentaa, missä määrin lyhyt vuokrausta tai majoitustoimintaa voi asuinkiinteistössä harjoittaa.

Lakiesityksessä ehdotetaan, että asumisella tarkoitetaan ensisijaisesti jatkuvaa asumista, mutta asumisena pidetään myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään



neljä viikko kestävillä sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa. Yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan alle neljä viikko kestävillä sopimuksilla luovutettu asuinhuoneiston hallinta tulkittaisiin majoittumiseksi ja yli neljä viikkoa kestävä luovutus asumiseksi. Samaa asuinhuoneistoa tai rakennusta ei voisi käyttää sekä asumiseen että ammattimaiseen lyhyt vuokraustoimintaan. SOA pitää ehdotettuja muutoksia lähtökohtaisesti perusteltuina.

SOA kuitenkin huomauttaa, että asumisen ja majoitustoiminnan rajankäyntiä on tarkasteltu vain yhdestä näkökulmasta, eli majoitustoiminnan rajaamisesta asuinrakennuksessa, muttei toisesta, eli asumisesta majoitusrakennuksessa. Asuminen on perustarve, ja lainsäädännössä on laajalti keinoja asumisturvan ja -olojen turvaamiseksi. Esimerkiksi huoneenvuokralaissa asukkaan oikeus asuntoonsa turvataan monin keinoin ja nyt esitetyn asuin-, majoitus- ja työtilojen asetuksen muutoksen myötä asuin- ja majoitustilalle asetetut vaatimukset poikkeavat ikkunoiden osalta. Lakiluonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa asumisen ja majoittuminen erotellaan luovutuksen keston perusteella, mutta asiaan otetaan kantaa vain asuinhuoneistojen osalta. Tämä jättää epäselväksi, tulkitaanko majoitustilojen säännönmukainen vuokraaminen yli neljän viikon vuokrasopimuksilla majoitukseksi vaiko asumiseksi. SOA pitää perusteltuna, että majoituksen ja asumisen rajankäyntiä täsmennetään myös majoituskiinteistöissä tapahtuvan toiminnan osalta asukkaan oikeudet turvaten.

Lakiluonnoksessa arvioidaan nyt tehtävän esityksen suhdetta muihin asuin- ja majoitustoimintaa koskeviin säädöksiin ja niiden valmisteluun. Luonnoksessa todetaan, että majoitustoiminnan käsite voi olla määritelty eri säännöksissä eri tavoin. SOA näkee tässä potentiaalisia ongelmia: ristiriitaiset määritelmät voivat johtaa kapeikkoihin, joissa asumiseen liittyvät asukkaan oikeudet jäävät turvaamatta – olipa kyse sitten vuokrauslainsäädännön takaamasta asumisturvasta tai asuinkiinteistöissä harjoitettavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan asukkaille aiheuttamasta haitasta. SOA pitää esitettyä kuukauden rajaa luontevana vuokrauksen ja majoitustoiminnan rajavetona.

## **Soveltamisala**

Soveltamisalan mukaan asetusta sovellettaisiin rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa. Korjaus- ja muutostöissä asetusta olisi sovellettava vain, jos alkuperäinen ratkaisu on tarkoitukseensa soveltumaton. Toisin sanoen olemassa olevia rakennuksia korjattaessa samaan käyttötarkoitukseen ei muodostu velvoitetta muuntaa tiloja nykyvaatimusten mukaisiksi toisin kuin käyttötarkoitusta muutettaessa. Toimitilan laskeva kysyntä kasvattaa tarvetta käyttötarkoituksenmuutoksille asunnoiksi. Ympäristösyistä käyttötarkoituksenmuutos olisi usein purkamista parempi kohtalo kysyntää menettäville toimitilakiinteistöille. Käytännössä käyttötarkoituksenmuutoksissa ei useinkaan ole mahdollista toteuttaa nykyvaatimuksia vastaavaa tilaa – ainakaan ilman huomattavia lisäkustannuksia. Jos pyrkimyksenä on vähentää purkamista ja edistää käyttötarkoituksenmuutoksia, SOAn näkemyksen mukaan käyttötarkoituksenmuutoksissa olisi perusteltua joustaa uudisrakentamiselle asetetuista asuntosuunnittelun vaatimuksista.



## Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

SOA kiittää, että asetuksen valmistelussa on aiemman kommentointikierroksen jälkeen luovuttu vaatimuksesta esittää kalustettavuus pääpiirustuksissa. Kalustettavuuden esittäminen pääpiirustuksissa olisi johtanut tosiasiallisesti käytännön soveltamisessa merkittävästi kasvavaan sääntelykuormaan ja on siten hallitusohjelmaan kirjatun vastainen: ”Kevennetään rakentamismääräyksiä, jotta rakentamisen ja asumisen kustannusten kasvua saadaan hillittyä.” Vaatimus olisi käytännön soveltamisessa johtanut eri asuntotyyppeihin sisällytettävien kalusteiden normittamista, mikä tuottaisi merkittävän tulkinnanvaraisuuden mahdollisuuden, heikentäisi ennustettavuutta ja lisäisi asetuksen ulkopuolisten ohjeistusten (esimerkiksi rakennusvalvontojen Topten-yhteistyö) kautta realisoituvaa tosiasiallista sääntelykuormaa.

SOA myös kiittää, että säädetyn vähimmäiskorkeuden alittavan alan prosenttiosuutta on väljennetty 20 prosenttiin, mikä pitäisi mahdollistaa huoneistokohtaisen ilmanvaihdon toteuttaminen myös pienissä asunnoissa ja asuinhuoneissa.

## Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

SOA pitää perusteltuna, että aiemmin asetuksen valmistelussa kaavailusta päivänvalosuhdelaskennasta on luovuttu. Vaatimus olisi hallitusohjelman vastaisesti kiristänyt sääntelytaakkaa, vaikeuttanut käyttötarkoituksen muutoksia ja voinut tehdä osasta tiiviiseen korttelikaupunkiin perustuvista tuoreista asemakaavoista toteutuskelvottomia. Muutoksen tarvetta voi myös perustellusti kyseenalaistaa: Vuonna 2019 Eurostatin kyselyssä 3,7% suomalaisista koki asuntonsa liian pimeäksi, mikä on alle eurooppalaisen keskiarvon<sup>1</sup>.

Asetusluonnoksessa esitetään, että ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen korjauksessa ja käyttötarkoituksen muutoksessa majoituskäyttöön sekä uudisrakentamisessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneita. SOA pitää esitystä perusteltuna, sillä se voi helpottaa käyttötarkoituksen muutoksia. Lisäksi lyhytaikaisessa majoituksessa on perusteltua voida myös tarjota edullisempaa ikkunatonta vaihtoehtoa.

Sen sijaan muutos alleviivaa entisestään tarvetta tehdä pesäeroa majoitus- ja asuinrakennusten välille. Jos majoitusrakennuksessa on mahdollista tarjota asumista, mutta myös toteuttaa ikkunattomia huoneita, lopputuloksena voi periaatteessa olla asuminen ikkunattomassa tilassa. SOA pitääkin perusteltuna, että asumisen ja majoittumisen rajankäynti selkiytetään niin, että majoitukseen voidaan – aivan perustellusti – tarjota vaihtoehtoja, jotka eivät täyttäisi pitkäaikaiselle tai tilapäisellekään asumiselle asetettuja vaatimuksia.

## Asuinhuoneiston koko

Asetukseen esitetään muutosta, jolla luovuttaisiin vaatimuksesta, että yhteistilojen on sijaittava samassa rakennuksessa silloin, kun opiskelija-asunnot ovat alle 20 neliometriä. Esitetyssä muutoksessa edellytetään, että oleskelu- ja muiden

<sup>1</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20201031-1?fbclid=IwAR0Ftw75e05wT8cR78EHwvFq9vCLWYOTIIfpMC0l2kM-\\_mIGzwCIB6xVMH4](https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20201031-1?fbclid=IwAR0Ftw75e05wT8cR78EHwvFq9vCLWYOTIIfpMC0l2kM-_mIGzwCIB6xVMH4)



toimintojen tilat ovat helposti saavutettavissa. SOA kannattaa lämpimästi esitettyä muutosta. Se voi lisätä tarvittavaa joustoa opiskelija-asuntokehteiden suunnitteluun. Joissain tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaisempaa, että useamman rakennuksen yhteistilat on koottu yhteen, jolloin voidaan mahdollistaa isommat, laadukkaammat ja erilaisiin tarpeisiin kehitetyt tilat. Kompaktien moduulirakenteista opiskelija-asuntoratkaisujen kohdalla voi olla rakennusteknisesti vaikeaa sovittaa toimivat yhteistilat samaan rakennusrunkoon, jonka mitoitus asunnot määrittävät.

### **Asuinhuoneiston tilat ja varustus**

Asetukseen esitetään muutosta asuinhuoneistolta edellytettäviin tiloihin. Jatkossa asuinhuoneistossa tulisi olla tilat yhdessäoloa varten aiemman muotoilun eli vapaa-ajan vieton sijaan. SOA näkee muutoksessa haasteita. On todennäköistä, että muutoksen myötä rakennusvalvonnoissa tullaan arvioimaan, minkä kokoisen ruokapöydän tai sohvan on erilaisiin asuntotyypeihin mahdollista.

Asuinhuoneiston vähimmäiskoko voi pienimmillään olla 16 neliötä opiskelija-asunnoissa, mikäli tarjolla on riittäväksi katsottavat yhteistilat. Esitetty muotoilu edellyttäisi siis, että myös 16-neliöisen opiskelija-asunnon on, yhteistiloista huolimatta, tarjottava tarkoituksenmukaiset tilat yhdessäoloon. Tämän soveltaminen voi osoittautua ongelmalliseksi. Tosiasiassa hyvinkin pienissä opiskelija-asunnoissa yhdessäolo onnistuu: nuorten parissa on aivan normaalia, että pienessä asunnossa voi olla paljon vieraita, jolloin vieraat istuvat sängyllä, lattialla ja työpöydän tuoleilla – vaikkei tätä ehkä pääpiirustuksista voi arvioida. Yhdessäolon lisääminen oleskelun rinnalle tilavaatimuksiin voi johtaa tosiasiallisesti vähimmäiskoon nostoon suhteessa asetuksella säädettyyn.

SOA esittää, että asetuksessa pitäydytään nykyisessä muotoilussa, eli vapaa-ajan viेतossa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu  
Toiminnanjohtaja