



Ympäristöministeriö
VN/819/2025

SOAn lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 20 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä 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.

Lyhytvuokrausta koskevat säännökset

SOA pitää tarpeellisena selkiyttää lyhytvuokrauksen sääntelyä ja tarkentaa asumisen ja majoitustoiminnan välistä rajankäyntiä. SOAn näkemyksen mukaan ehdotettu kaksipiportainen malli on lähtökohdiltaan perusteltu: yhtäältä jatkuvan asumisen määrittelyllään pitävän sisällään myös asunnon vuokraus vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, mutta toisaalta lyhyemmätkin luovuttamisjaksot katsotaan vielä asumiseksi, ellei niiden yhteiskesto ylitä sallittua enimmäisrajaa vuodessa.

Opiskelija-asuminen on asumista, mutta opiskelija-asumisessa asumisen kesto on tyypillisesti muuta asumista lyhytaikaisempaa asukkaiden tiuhaan vaihtelevien elämäntilanteitten takia. Opiskelija-asumista eivät pääsääntöisesti koske lyhytvuokraukseen liitetyt ongelmat, kuten tiheästi vaihtuvien majoittujien



synnyttämä levottomuus ja asuntomarkkinavaikutukset, kun asuntoja siirryy asumiskäytöstä majoituskäyttöön. Opiskelija-asuntojen vuokrasuhteissa asunnon luovuttaminen eteenpäin edellyttää lähtökohtaisesti vuokranantajan lupaa, pois lukien alivuokraustilanteet. Opiskelija-asumisen muuta asumista tiheämmän asukasvaihtuvuuden takia olisi mahdollista, että väärällä tavalla toteutettu lyhytvuokrauksen rajoittaminen vaikuttaisi myös opiskelija-asuntokenttään, missä ongelmia ei lähtökohtaisesti ole ollut. Siksi SOAn jäsenyhteisöille on oleellista, ettei ehdotettu lyhytvuokraussäätely johda siihen, että esimerkiksi osa opiskelija-asumisesta tulkittaisiin majoitustoiminnaksi tai että sääntelytapa estäisi vakiintuneita opiskelija-asumisen toimintamalleja. SOAn arvion mukaan esitetty sääntelytapa on tämän suhteen ongelmaton.

Opiskelija-asunnoissa lyhyimmät asumisjaksot liittyvät pääsääntöisesti vaihto-opiskeluun. Useimmat vaihto-opiskelijat saapuvat Suomeen puoleksi vuodeksi tai vuodeksi, mutta myös lyhyempiä kolmen kuukauden vaihtoja esiintyy. Lyhyimmätkin varsinaiset vaihtojaksot ovat kuitenkin tyypillisesti yli kuukauden mittaisia ja opiskelija-asuntoja lähtökohtaisesti vuokrataan kuukausittaisesti rytmittyvillä sopimuksilla. Näin ollen pääsäännön aikaraja vähintään neljän viikon vuokrasopimuksista on opiskelija-asumisen kannalta ongelmaton.

Opiskelija-asuntojen kysyntä ja käyttöasteet vaihtelevat vuodenajoin. Keskimäärin asuntoja vapautuu kesäkuukausina, mutta tilanne riippuu paljolti paikkakunnan kesätyömahdollisuuksista, opiskelijoiden lähtöpaikkakunnista ja asuntomarkkinatilanteesta. Monella paikkakunnalla on vakiintuneita käytäntöjä, joissa opiskelija-asunnot palvelevat tilapäistä asunnontarvetta ja majoitusta kesäkuukausina. Tämä tarjoaa tapahtumille elintärkeää tilapäistä lisäkapasiteettia osallistujien majoitukseen ja järjestävän henkilökunnan asumiseen. SOAn arvion mukaan esitetty 90 päivän vuosittainen enimmäismäärä lyhytvuokraukselle mahdollistaa tämän jatkossakin.

SOA kuitenkin huomauttaa, että esitetty muotoilu tarkastelee asiaa lähinnä asuinkiinteistössä tapahtuvan majoittumisen kannalta, eikä huomioi majoituskiinteistössä tapahtuvaa asumista. Luonnoksessa määritellään majoittuminen: *”Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.”* Lisäksi uusi 141 a § edellyttäisi, että *”rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.”* Oleskelun keston ei muotoilussa oteta kantaa. Jos osittain kalustettua tilaa majoitukseen tarkoitettua kiinteistöstä tarjotaan pitkäaikaiseen, yli kuukauden kestäväan oleskeluun, onko kyseessä tällöin kiinteistön asuin- vai majoituskäyttö, toisin sanoen, käytetäänkö tilaa vastoin rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta?

Rakentamislain nojalla annetut asetukset antavat ymmärtää, että asumiseen ja majoitukseen liittyvät säännöserot perustuvat osittain oleskelun oletetun keston eroihin. Esimerkiksi asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen mukaan osa majoitushuoneista voi olla ilman ikkunaa. Asuinhuoneistolle asetetaan asetuksessa lukuisia vaatimuksia, jotka eivät koskea majoitustiloja. Lyhytkestoisessa oleskelussa molemmat ovat perusteltuja joustoja, mutta niin luonnonvalo kuin asuinhuoneistolta vaaditut toiminnot ovat tarpeen, jos oleskelu on pidempiaikaista.



Kysymys on oleellinen myös rakentamislain ja huoneenvuokralain yhteensovittamisen sekä vuokralaisen oikeusturvan kannalta. Vuokralaisen oikeuksien turvaamiseksi laaditut säännökset sisältyvät lähtökohtaisesti asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) pykäliin. Vuodenvaihteessa 2024-2025 lausuntokierroksella olleessa luonnoksessa AHVL:n muutoksista lain soveltamisalan ulkopuolelle rajattaisiin tilanteet, joissa huoneisto vuokrataan käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen. Lyhytaikaisuutta ja tilapäisyyttä ei laissa tai sen esitöissä määritellä tarkemmin oleskelun keston suhteen.

SOA peräänkuuluttaa AHVL:n ja rakentamislain valmistelujen välille koordinaatiota niin, ettei lakien väliin pääse putoamaan majoituksen ja asumisen väliin asettuvaa toimintaa niin, että asunnossa oleskelevan asema heikkenee. Olisiko ehdotettujen säädösten varassa mahdollista tarjota majoitusrakennuksessa tilapäistä tai lyhytaikaista asumista ilman, että kiinteistö vastaa asuintilalle asetettuja vaatimuksia? Sopimukset voivat olla lähtökohtaisesti riittävän lyhyitä, jotta ne tulkitaan huoneenvuokralain soveltamisalan ulkopuolelle, mutta ketjutettuja niin, että todellinen oleskelu on selvästi pidempää. Tällöin majoituskiinteistössä on mahdollista tarjota pitkäaikaistakin asumista ilman AHVL:n tarjoamaa vuokralaisen turvaa.

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

SOA ei ota kantaa.

Energiatehokkuutta koskevat säännökset

Valtaosa ehdotetuista energiatehokkuutta koskevista muutoksista juontuu direktiiveistä, jotka on implementoitava kansalliseen lainsäädäntöön, ja joissa kansallisen lainsäätäjän liikkumavara on pieni. SOA pitää yleisellä tasolla tärkeänä, että kansallista liikkumavaraa pyritään hyödyntämään täysmääräisesti, jottei päädytä tarpeettomiin korjaus- ja muutostöihin tai kustannustehottomiin lisäpanostuksiin.

Jatkossa kaikkien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä rakennuksia. Vaatimus koskee julkisten omistamia rakennuksia 1.1.2028 alkaen ja kaikkia rakennuksia 1.1.2030 alkaen. Julkisilla elimillä tarkoitetaan lakiluonnoksen mukaan ja direktiivin määritelmään nojaten ”kansallisia, alueellisia tai paikallisia viranomaisia ja kyseisten viranomaisten suoraan rahoittamia ja hallinnoimia yksiköitä, jotka eivät kuitenkaan ole luonteeltaan teollisia tai kaupallisia”. SOA pitää määritelmää Suomen kontekstissa epäselvänä ja näkee tarvetta täsmentää direktiivin asettamaa rajausta kansallisessa lainsäädännössä.

Paikallisilla ja alueellisilla viranomaisilla viitataan esimerkiksi kuntiin ja hyvinvointialueisiin. Etenkin kunnat omistavat suorien kiinteistöomistusten lisäksi vuokralayhtiöitä, jotka vuokraavat yleishyödyllisin perustein kohtuuhintaisia asuntoja. Kyse on merkittävästi kiinteistökannasta. Suomen ympäristökeskuksen Liiteri-tietokannan mukaan kuntaomisteiset yhteisöt omistivat 223 467 valtion tukemaa asuntoa vuonna 2023, mikä on vajaa 7% Suomen asuntokannasta. Tulkitaanko kuntien omistamat asuntoja tarjoavat osakeyhtiöt viranomaisten suoraan hallinnoimiksi yksiköiksi?



Kuntakonserniin kuuluvat säätiöt monimutkaistavat tilannetta. SOAn jäsenistöön lukeutuu säätiöitä, jotka katsotaan kuntakonserniin kuuluviksi tytäryhteisöiksi kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n tarkoittaman määräysvallan nojalla, sillä kunnalla on sääntöjen nojalla oikeus nimittää enemmistö hallituksen jäsenistä.

Energiatehokkuusdirektiivin mukaan julkisiksi elimiksi katsotaan viranomaisten suoraan hallinnoimat yksiköt. Kirjanpitolain mukaisesta määräysvallasta huolimatta tämä ei toteudu kuntakonserniin kuuluvien säätiöiden kohdalla. Vaikka kunta voi nimittää enemmistön säätiön hallituksesta, hallituksessa toimiessaan hallituksen jäsenet ovat säätiölain velvoittamina sidottu toteuttamaan säätiön tarkoitusta, eivätkä siten ole kuntaviranomaisen suorassa hallinnassa. Siten kuntakonserniin kirjanpitolain nojalla lukeutuvaa säätiötä ei tulisi katsoa viranomaisen suoraan hallinnoimaksi yksiköksi.

Kuntien omistamien yhteisöjen asuntokannasta vanhin osa voi olla rakennettu valtiolta saaduilla aravalainoilla, toisin sanoen valtion rahoittamana, mutta valtaosa kannasta ja uusi kanta kokonaan on rahoitettu pankeilta nostetuilla korkotukilainoilla. Muuten toiminta rahoitetaan asukkailta perittyjen omakustannusperusteisten vuokrien tuotoilla, eli toiminnan ei voi katsoa olevan suoraan viranomaisen rahoittamaa, vaikka siihen julkista tukea kohdistuu.

Julkisen rahoituksen ja hallinnoimisen lisäksi ehtona on, ettei kyse ole luonteeltaan teollisista tai kaupallisista yksiköistä. SOA peräänkuuluttaa kaupallisen toiminnan tarkempaa määrittelyä erityisesti suhteessa EU:n kilpailuoikeudessa sovellettuun taloudellisen toiminnan käsitteeseen. Ratkaisevaksi eroksi taloudellisen toiminnan ja ei-taloudellisen toiminnan välillä on katsottu se, tarjotaanko tavaroita ja palveluita markkinaympäristössä. Ei-taloudellista toimintaa on esimerkiksi julkisen vallan käyttö, sosiaaliturvajärjestelmä ja terveydenhoito, julkinen koulutusjärjestelmä ja tutkimusinfrastruktuuri, julkisesti rahoitettu kulttuuri sekä ei-kaupallisesti käytettävät infrastruktuurit, kuten julkiset tiet ja armeijan infrastruktuuri. Vastaavasti taloudelliseksi toiminnaksi voidaan katsoa voittoa tavoittelematonkin, yleiseen etuun liittyviä velvoitteita sisältävä toiminta ja julkisia tukia saava toiminta silloin, kun yksityinen yritys tuottaa vastaavia palveluita markkinoille. Valtion tukema asuntotuotanto katsotaan lähtökohtaisesti taloudelliseksi toiminnaksi, vaikka yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita (SGEI) koskevan poikkeaman nojalla sitä voidaan valtioneuvoston päätöksellä estämättä tukea julkisin varoin. SOA toivoo lakiesityksen perusteluihin tarkennusta siitä, katsotaanko tällaista toimintaa harjoittava yksikkö direktiivin tarkoittamaksi ”luonteeltaan kaupalliseksi yksiköksi”.

Rakentamislain 37 §:n mukaisen energiatehokkuuden parantamisvelvoitteen sitominen luvanvaraisuuteen?

SOA kannattaa, että energiatehokkuuden parantamisvelvoite on jatkossakin kytketty hankkeen luvanvaraisuuteen.

Laissa asetettujen vaatimusten tulisi olla sellaisia, joita kyetään toimeenpanemaan ja valvomaan. Se, ettei laki nimenomaisesti vaadi kaikissa korjaus- ja muutostöissä energiatehokkuuden parantamista, ei tarkoita, etteivät korjaus- ja muutostöihin ryhtyvät arvioisi energiatehokkuuden parantamismahdollisuuksia myös muiden kuin luvanvaraisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Jos energiatehokkuutta parantamalla on mahdollista saada riittäviä kustannussäästöjä suhteessa tarvittavaan



investointiin, parannustoimiin todennäköisesti ryhdytään. En epäselvää, mitä energiatehokkuuden parantamisvelvoitteen laajentamisella ei-luvanvaraisiin remontteihin käytännössä saavutettaisiin: missä tilanteessa olisi velvoite osoittaa, että energiatehokkuuden parantamista on tarkasteltu ja kenellä olisi todistustaakka energiatehokkuuden parantamisen teknisestä, taloudellisesta ja toiminnallisesta toteutettavuudesta?

Esitetyn muutoksen potentiaalisena haittavaikutuksena voisi olla, että pieniä remontteja lykätään ja vältellään siinä pelossa, että pieni ylläpitoremontti laukaisisi velvoitteen toteuttaa isompi energiatehokkuusparannus. Lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, ettei rakennuksia tarvitsisi jatkossakaan ryhtyä pakkokorjaamaan energiatehokkaammiksi ja esimerkkinä kerrotaan, ettei ”*asuntoa-osakeyhtiön ikkunapokien huoltoremontti ei itsessään välttämättä aiheuttaisi energiatehokkuuden parantamisvaatimusta*”. Haasteen aiheuttaa juurikin sääntelyn epätäsmällisyys: mistä korjaushankkeeseen ryhtyvä voi tietää, onko energiatehokkuusparannuksia riittävästi arvioitu ja onko niiden toteuttamatta jättäminen teknisin, taloudellisin ja toiminnallisin perustein perusteltavissa, jos koko velvoite ei liity minkäänlaiseen rakentamisluvan kaltaiseen prosessiin?

SOA yhtyy siihen, että aina on perusteltua arvioida energiatehokkuuden parantamismahdollisuuksia; se on osa kiinteistönomistamisen jatkuvaa toimintaa. Sen sijaan SOA ei kannata lakimuutosta, joka parhaimmillaan jää vaikutuksettomaksi julistukseksi ja pahimmillaan johtaa tarpeellisten ylläpitoremonttien lykkäämiseen. Energiatehokkuusparannuksiin kannustamiseksi ja niistä viestimiseksi on rutkasti parempia keinoja kuin lakiteksti.

Rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännökset

SOA ei ota kantaa.

Suunnittelutehtävän kelpoisuuksien siirtymäsäännös

SOA ei ota kantaa.

Muuta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja