

Asia: VN/17257/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua HE-luonnoksesta rakentamislain 40 a §:ksi sekä ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Kommentit HE-luonnokseen rakentamislain 40 a §

Esityksen taustalla on hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi hallitusohjelmassa on todettu, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset varmistetaan, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Rakli pitää tärkeänä, että asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määritelmät tehdään lain tasolla ja pidämme hyvänä, että ympäristöministeriössä on tehty asiaa koskeva esitys.

Raklin näkemyksen mukaan lausunnolla olevassa 40 a §:ssä on oikeasuuntaisia elementtejä. Esityksessä on kuitenkin useita tulkinnanvaraisuutta jättäviä kohtia, joista alla nostona erityisesti pykälän 3 momenttiin liittyviä havaintoja.

Ehdotettu 40 a § 3 momentti kuuluu: ”Kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhyt vuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä.” Momentti on ristiriidassa perusteluiden kanssa. Säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan: ”Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhyt vuokrauksesta, olisi lyhyt vuokraus sallittua.” Momentin muotoilu on tältä osin tulkinnanvarainen ja se pitää muuttaa vastamaan perusteluita niin, että lyhyt vuokraus on sallittua, mikäli sitä ei ole erikseen rakennusjärjestyksessä kielletty.

Lisäksi 3 momentti on perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta ongelmallinen (muun muassa sääntelyn täsmällisyys, tarkkarajaisuus ja oikeasuhtaisuuden vaatimus). Esitystä tulisikin täydentää siten, että säädettäisiin rakennusjärjestykseen mahdollisesti otettavan lyhyt vuokrauksen kieltomääräyksen voimaan saattamisen edellytyksistä ja vaatimuksista ja, että kieltola ei voida laittaa voimaan laajemmin kuin tavoiteltava päämäärä edellyttää. Lisäksi tämäntyyppisen kieltomääräyksen voimassaololle tulisi säätää enimmäiskesto.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 17 §:n mukaan olla erilaisia kunnan eri alueilla. Lyhyt vuokrauskieltola ei pitäisikään kategorisesti määrätä laajoille alueille. Toisaalta ongelmalliseksi alueellisessa rajaamisessa tulee se, että kaksi lähekkäin sijaitsevaa asuinkiinteistöä voivat kuulua eri alueilla ja vain toiseen kohdistuisi lyhyt vuokrauksen kieltola. Tämä asettaisi kyseisten asuinhuoneistojen omistajat hyvin erilaiseen asemaan omaisuudensuojan näkökulmasta.

Lisäksi esitetyn pykälän perusoikeuksien vaikutusarviointi tulee tehdä huolellisesti, esimerkiksi punninta asuinhuoneiston omistajan omaisuudensuojasta verrattuna asuinkiinteistössä asuvien henkilöiden kotirauhan suojaan.

Lisäksi haluamme todeta, että esitys koskee asuinkiinteistöissä tapahtuvaa asumista ja majoittumista, ja sen soveltamisalaan ei kuulu kaavassa majoituskäyttöön osoitetuissa kiinteistöissä tapahtuva majoitustoiminta, vaikka tämä olisi kestoiltaan pidempiaikaista. Tämä esityksen soveltamisalan rajaus on oikea.

Rakli kiinnittää huomiota myös siihen, että lyhyt vuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä on välttämätöntä täsmentää myös uudistettaessa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ja

asunto-osakeyhtiölakia. Erityisesti tämä koskee niiden keinojen parantamista, joilla vuokranantajat ja asunto-osakeyhtiöt voivat puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriötilanteisiin.

Asian monitahoisuuden ja haastavuuden takia sekä kiireellisen aikataulun vuoksi HE-luonnosta valmisteltaessa ei ole ollut mahdollisuutta tarkastella asiaa laaja-alaisesti ja punnita eri vaihtoehtojen toteutuskelpoisuutta eri ministeriöiden kanssa. Nyt esitysluonnos on herättänyt paljon lisäkysymyksiä ja asian merkittävyyden vuoksi Rakli esittää ympäristöministeriön vielä harkitsevan asian tarkempaa valmistelua yhdessä sidosryhmien ja muiden ministeriöiden kanssa. Rakli osallistuu mielellään asian jatkovalmisteluun.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

Soveltamisalan osalta Rakli kiinnittää huomiota käyttötarkoituseritysten edistämiseen ja joustavoittamiseen. On resurssiviisasta, että esimerkiksi tyhjiä toimistokiinteistöjä voidaan muuttaa asumiskäyttöön. Tämä näkökulma olisi hyvä ottaa huomioon soveltamisalassa.

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

Rakli esittää poistettavan perustelutekstistä seuraavan lauseen: ” Kalustettavuuden esittäminen pääpiirustuksissa olisi yksi tapa, joka auttaisi hahmottamaan asunnon tilojen mittasuhteita käytännössä.”

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

Rakli esittää pykälän korjattavaksi siten, että jos työtilassa on ikkuna, se voi olla kooltaan pienempi kuin 1/10 työtilan huonealasta.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että pykälän 3 momentin muotoilu on tulkinnanvarainen. Perusteluissa on todettu mahdollisuudesta poiketa ikkunavaatimuksesta majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta majoituskäyttöön.

Ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi laajamittaisen korjauksen tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Lisäksi perusteluissa on todettu, että uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimuksesta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneita.

3 momentin teksti on mahdollista tulkita niin, että 20 prosentin rajausta koskee myös korjauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia. ” Ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.”

Esitämmekin momentin muutettavaksi seuraavasti:

Ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta majoituskäyttöön. Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

Yliviivatut sanat ”samassa rakennuksessa” tulee poistaa.

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry