



4.6.2024

Ympäristöministeriö

kirjaamo.ym(at)gov.fi

Lausuntopyyntö 25.4.2024

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

Hallitusohjelmassa linjataan, että selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö uudistetaan vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä, sekä varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Hallitusohjelmassa on myös kirjaus tarpeesta selvittää lainsäädännön muuttamista siten, ettei oman asunnon satunnainen ja lyhytaikainen vuokraus vaikuta kahden vuoden yhtäjaksoiseen asumisaikaan, mikä on edellytys oman asunnon myyntivoiton verovapaudelle.

Yleisiä huomioita

ELY-keskus pitää hyvänä kuntien mahdollisuutta rakennusjärjestyksen avulla tehdä paikallisiin olosuhteisiin sopiva ratkaisu joko sallia tai rajoittaa ammattimaista lyhytvuokrausta, huomioiden majoitusalan, lyhytvuokrauksen ja asuntomarkkinan tilanteiden erilaisuus eri puolilla maata. Toisaalta tämä luo paineita kuntien päättäjille yhteensovittaa majoitustoimintaa ja esimerkiksi vakituista asumista erityisesti asemakaava-alueilla, joissa pääasiallinen käyttötarkoitus on osoitettu asumiseen. Kuntapäättäjät tarvitsisivat tarkempia lainsäädännöllisiä reunaehdotuksia, jotta yhtäältä lyhytvuokraustoiminnan edellytykset ja toisaalta suunnitelmallinen kaavojen toteuttaminen voitaisiin turvata.

Hallituksen esitys rakentamislain 40 a §:stä

Pykälän kolmas momentti mahdollistaa lyhytvuokraussuhteiden sallimisen tilanteessa, jolloin asunto ei ole omistajana omassa käytössä. Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Käytännössä kolmannen momentin lievennys mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan luonteisten lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvan tarjoamisen sallimista esimerkiksi asemakaava-alueelle, joka voi poiketa asemakaavassa varatusta käyttötarkoituksesta ja rakennusluvan (1.1.2025 alkaen rakentamislupa) mukaisesta käyttötarkoituksesta. KHO:n ennakkopäätöksissä 2024:75, 2021:77, 2021:76 ja 2014:143 on tuotu esille, että majoitustoiminnan tyypilliset

4.6.2024

vaikutukset eivät välttämättä vastaa asemakaavassa osoitettua pääkäyttötarkoitusta (asuinrakentamiseen varatut asemakaava-alueet), eivätkä myöskään rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta. Ongelmallista tämä on erityisesti tilanteissa, joissa on kyse yksittäisestä tai yksittäisistä majoitustoiminnassa olevista huoneistoista kerros- tai rivitaloissa tai pientalovaltaisilla alueilla, joissa pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Tämä rasittaa myös viranomaisia ja hallintotuomioistuimia, jotka joutuvat tapauskohtaisesti arvioimaan toiminnan laatua ja sen vaikutuksia.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi kohdassa 4.1 Taloudelliset vaikutukset, on tuotu esille lyhyt vuokrauksen vaikutukset vuokramarkkinoihin ja alueelliseen kehitykseen. Nämä tulisi avata laajemmin kuin yhdellä tai kahdella lauseella.

Ympäristö- ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset sekä vaikutukset viranomaistoimintaan on myös arvioitu varsin suppeasti. Toimintaympäristöstä riippuen voivat vaikutukset olla varsin voimakkaita, kun huomioidaan esimerkiksi lyhyt vuokraustoiminnalle tyypillinen asiakkaiden tiheä vaihtuvuus.

Esimerkiksi kohta 4.3 Vaikutukset viranomaistoimintaan, ei tunnista lainkaan rakennusvalvontaviranomaisen jälkivalvontaa tai roolia esimerkiksi riitatilanteiden selvittämisessä, jotka ovat olleet usein viranomaisen resursseja sitovia ja ajankäytöllisesti pitkiä.

Luonnos YmA:ksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

1 § Soveltamisala

Pykälän toisessa momentissa säädetään: ”*Rakennettaessa loma-asunto omaa käyttöä varten ei sovelleta tämän asetuksen 4–10 §:iä.*” Perustelumistion yksityiskohtaisissa perusteluissa (sivu 3, em. kohdan toinen kappale) käsite oma käyttö on laajentunut omaksi ympärivuotiseksi käytöksi.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa ei ole avattu sitä, miten todennetaan rakennuksen käyttö lupavaiheessa ja valvotaan rakennuksen käyttöä käyttöön hyväksymisen jälkeen (jälkivalvonta). Samoin myös tilanteissa, joissa kiinteistön tai rakennuksen omistus tai hallinta vaihtuu. Vaikutukset viranomaistoimintaan arvioitu niukasti.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt erityisasiantuntija Jari Laulumaa ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Tämä asiakirja KEHA/32227/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KEHA/32227/2024 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Ruokanen Leena 04.06.2024 13:58

Esittelijä Laulumaa Jari 04.06.2024 12:47