

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Rakentamislaki 40 a §

Asuntojen vuokraamista ja lyhytaikaista majoittumista koskevan lainsäädännön selkeyttäminen on tarpeen ja hallitusohjelman linjaus asiasta on siten kannatettava. Nyky-yhteiskunnassa lyhytaikaiselle majoittumiselle on suuri tilaus ja asuntoja vuokrataan ulkopuolisille lyhytaikaisesti enenevässä määrin. Tämän vuoksi pelisääntöjen selkeyttäminen on tärkeää. Turun kaupunki kannattaa lyhytaikaisen majoituksen sallimista asuinhuoneistoissa, kunhan lainsäädännössä huomioidaan erityisesti rakennuksen käyttäjien turvallisuus ja pidetään huolta myös rakennuksen muiden kuin lyhytaikaiseen majoittumiseen käytettävien huoneistojen omistajien oikeusturvasta.

Pykäläluonnoksella määritellään, minkälainen toiminta on asumista ja minkälainen toiminta on majoittumista. Käyttötarkoituksen määrittelyn jälkeen noudatetaan asiaan soveltuvia rakentamista koskevia asetuksia sen mukaan, onko toiminta asumista tai majoittumista. Pykäläluonnoksessa ”asumisen” kriteeriksi on nostettu neljä viikkoa kestävä sopimus, mikä on Turun kaupungin näkemyksen mukaan riittävä yhtäjaksoinen aikajänne käyttötarkoituksen arvioimiseksi. Tämä selkeyttää esimerkiksi Turulle tärkeän tilapäisen työvoiman majoittumismahdollisuuksia, koska nämä vuokrasopimukset usein solmitaan yli neljän viikon ajanjaksoille. Toisaalta tilapäinen työvoima aiheuttaa harvoin lyhytaikaisen majoittumisen negatiivisia lieveilmiöitä kuten järjestyshäiriöitä. Joka tapauksessa tämä aikamääre on sääntöjä selkeyttävä ja kannatettava.

Sen sijaan samassa pykälässä oleva ilmaisu ”omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa” edellyttää tarkennusta. Ensinnäkin lainkohdan perusteluissa on syytä tarkemmin avata, mitä tarkoitetaan ”omalla käytöllä”. Perustelumuiistiossa on mainittu, että ”oma käyttö” ei edellytä asunnossa kirjoilla olemista, koska 1 momentissa ei mainita kotikuntalakia ja että kyseeseen voisi tulla esimerkiksi henkilön omistama loma-asunto. Tarkoittaako ”omassa käytössä” olo, että siellä pitää asua ja oleskella jokin tietty aika vuodessa ja kuinka paljon? Myös ”tilapäinen luovuttaminen” on syytä rajata tarkemmin. Jos sijoittajan omistamassa asunnossa lyhytaikaisia luovutuksia on esimerkiksi yhteensä 8 kuukauden ajan, onko kyse enää ”tilapäisestä luovuttamisesta”? Voisi olla johdonmukaista sitoa tilapäisyys ”pääasialliseen” käyttöön. Tällöin

asunto pitäisi olla lyhytaikaisen vuokrauksen ulkopuolella ja omassa käytössä yli 50 % vuodesta (eli yli 6 kk).

Pykäläluonnoksen 3. momentissa annetaan kunnalle valtuus ilman minkäänlaisia rajoituksia sallia alle neljän viikon majoittuminen niissä asunnoissa, joissa asunnon omistaja ei ole kotikuntalain mukaisesti kirjoilla. Tällä tarkoitetaan käytännössä sijoittajien omistamia asuntoja. Kunnalle annettu mahdollisuus määrätä asiasta paikallisten olosuhteiden mukaan on lähtökohtaisesti hyvä asia, koska kuntien tilanne asian suhteen on erilainen. Toisaalta, ehdotetussa mallissa valtuudet sääntelyn höllentämiseen annetaan kunnalle mutta sääntelemättömän lyhytaikaisen majoittumisen haitat jäävät muutoksella kyseisten taloyhtiöiden ja niiden asukkaiden kärsittäviksi.

Tällä muutoksella annetaan myös kunnalle -kenties tietämättään- valta ja vastuu siitä, että mahdollisesti asumisturvallisuuden kannalta täysin majoitustoimintaan kelpaamattomat asuinrakennukset muuttuvat laillisiksi majoitusrakennuksiksi, ilman majoitustoimintaa sääteleviä turvallisuusvaatimuksia. Tämän jälkeen myöskään rakennusvalvonta ei voisi puuttua näissä rakennuksissa ilmeneviin turvallisuuspuutteisiin, kunhan ne täyttävät asumiselle säädetyt kriteerit vaikka kyse on tosiasiasa majoitustoiminnasta.

Pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa on ilmiselvää virhe, joka tulee korjata. Perusteluissa todetaan, että ”Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua.” Pykäläluonnoksen 3 momentin mukaan ”kunta voi määrätä...” Mikäli rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaa asiasta, toimitaan 1 momentin pääsäännön mukaan, jolloin alle neljän viikon majoittuminen tulkitaan asumiseksi ainoastaan silloin, kun huoneiston käytön luovuttaminen on tilapäistä ja asunto on asunnon omistajan omassa käytössä.

Rakennusjärjestyksessä kunta voi sallia lyhytvuokrauksen 1 momentista poiketen kaikissa niissä asunnoissa, joissa omistaja ei ole kirjoilla (”...joka ei ole kotikuntalain mukaisesti omistajan omassa käytössä”) mutta ilman rakennusjärjestyksen määräystä lyhytvuokraus sallitaan ainoastaan silloin, kun asunto ”on omistajan omassa käytössä”. 1 momentin määrittely on siten tiukempi, koska asunnon omalle käytölle edellytetään tiukempaa sidettä kuin 3 momentin määrittelyssä.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

Asuinhuoneen suunnitteluvaatimuksista on poistettu valoisuus ja ikkunanäkymät, vaikka erityisesti valoisuudella on suuri merkitys asunnon viihtyisyyteen. Asunnon ja elinympäristön viihtyisyydellä taas on useiden tutkimusten valossa suuri merkitys ihmisten yleiseen hyvinvointiin. Julkisessa keskustelussa on viime aikoina nousut usein esiin ihmisten yleinen pahoinvointi yhteiskunnassamme. Yhtä usein esiin nousee, että kyseinen pahoinvointi on usean asian summa, jota ei voida millään yksittäisillä toimenpiteillä korjata. Asuntojen valoisuus ei luonnollisesti yksistään huononna tai paranna yleistä hyvinvointia yhteiskunnassa mutta se on kuitenkin yksi tekijä yleisen hyvinvoinnin muodostumisessa.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

Mitä tarkoitetaan määräyksellä, jonka mukaan ”ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava näkymä ulos huoneesta”? Mikäli huoneessa on ikkuna, huoneesta on aina näkymä ulos mutta se ei palvele tarkoitustaan, mikäli näkymä on täysin kelvoton.

Pykäläluonnoksessa on tingitty huomattavasti ns. valoaukkovaatimuksesta. Määräys sallii käytännössä kaikkiin majoitusrakennuksiin 20 % ikkunattomia huoneita. Tällaiset huoneet voivat jossain tapauksissa ja yksittäisinä ratkaisuinä olla hyväksyttäviä ja käyttökelpoisia mutta tällainen kategorinen ja tämän mittakaavan lievennys käytännössä kaikissa majoitusrakennuksissa johtaa hyvin todennäköisesti majoitusrakennusten runkosyvyyden muuttumiseen käyttäjien kannalta epäedulliseen suuntaan.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

-

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Salmelainen Leena

Turun kaupunki - Turun kaupunki, valvontajohtaja Leena Salmelainen