

Asia: VN/17257/2023

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

### **Rakentamislaki 40 a §**

#### **Lausunnonantajan lausunto**

On hyvä, että lyhytaikaista majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä täsmennetään.

Lausuttavana olleessa pykälässä on tiettyjä asioita, joihin rakennusvalvontaviranomaisen kannalta pyydetään kiinnittämään huomioita. Säädöstekstin määritelmät tulisi olla selkeät ja yhteneväiset.

Ensimmäisessä momentissa puhutaan asunnon omasta käytöstä. Oman käytön tarkempi määrittely on tarpeen, sillä näin väljä määrittely johtaa tulkintaristiriitoihin. Tästä herää myös kysymys, onko tarkoitus, että ko. säännöksen tarkoittamalla tavalla omassa käytössä voi yhdellä henkilöllä olla useampikin asunto sekä loma-asunto.

Myös tilapäisen majoituksen määritelmää tulisi täsmentää. Näin väljä säännös aiheuttaa tulkintaongelmia.

Kun määrittelyt ovat hyvin väljiä, on säännöksiä soveltavalla viranomaisella vaikea valvoa ja puuttua säännösten vastaiseen toimintaan. Tämä aiheuttaa myös epävarmuutta sekä toiminnanharjoittajien että muiden asukkaiden kannalta, eikä kenelläkään ole tietoa, mikä on lain mukaan mahdollista ja mikä ei.

Säännöksen perusteluissa on ilmeinen virhe. Pykälän kolmas momentti on selvästi kirjoitettu niin, että rakennusjärjestysmääräyksellä voidaan määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhyt vuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain mukaisesti omistajan omassa käytössä. Säännöksen sanamuoto siis selvästi on sellainen, että asiasta tulee rakennusjärjestyksessä olla nimenomainen määräys, ja mikäli tällaista määräystä ei ole, on voimassa

1 momentissa säädetty pääsääntö. Perusteluissa kuitenkin todetaan, että jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhyt vuokrauksesta, olisi lyhyt vuokraus sallittua. Perusteluiden viimeisessä lauseessa on selvä ristiriita sekä esitetyn säännöksen 3 momentin sanamuotoon, että ko. momenttia koskevissa perusteluissa muutoin esitettyyn nähden.

Kolmannessa momentissa on todettu, että kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhyt vuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain mukaisesti omistajan omassa käytössä. Tässä jää epäselväksi, että onko tarkoitettu, että tässä termillä ”sallittavuus” tarkoitetaan sitä, että rakennusjärjestyksen määräyksellä voidaan kaikki lyhyt vuokraussuhteet katsoa asumiseksi. Vai onko tarkoitus, että kysymys on majoittumisesta, joka kuitenkin voidaan sallita rakennusjärjestyksellä myös asumiseen kaavassa osoitetulla alueella ja asunnoksi luvitetussa huoneistossa. Mikäli on tarkoitus, että rakennusjärjestyksellä sallitaan majoittuminen, tulee silloin käytännössä tilanne, jossa rakennusjärjestyksen määräyksellä voidaan ohittaa kaavan määräykset sekä rakennusluvut, jotka on myönnetty asuinrakennusta koskevien määräysten mukaisesti.

Kunta voi halutessaan rakennusjärjestyksellä laillistaa majoitustoiminnan huoneistoissa, jotka on rakennettu asumista varten ja asumista koskevalla rakentamismääräyksillä. Tämän johdosta tulee pohdittavaksi, että mikä merkitys on majoittumisen ja rakentamisen erilaisilla määräyksillä.

Ko. säännöksen 1 momentissa ei mainita kotikuntalain mukaisesta omasta käytöstä, kun taas 3 momentissa on viitattu ko. lakiin. Tässä vaikuttaisi olevan ristiriita, tai ainakaan perusteluista ei käy ilmi, minkä takia tällaiseen on päädytty.

Oulun rakennusvalvontaan on tullut runsaasti palautetta asunto-osakeyhtiöiden asukkailta ja osakkailta lyhyt vuokrauksen aiheuttamista häiriöistä. Rakennusvalvontaa on toistuvasti pyydetty puuttumaan lyhyt vuokrauksen harjoittamiseen. Runsaan palautteen myötä Oulun rakennusvalvonnassa on syntynyt käsitys, että asuinhuoneistojen lyhyt vuokraus sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on myös vakituisia asukkaita, aiheuttaa merkittäviä haittoja ja häiriöitä. Tämän johdosta on oletettavaa, että mikäli kunnassa rakennusjärjestyksellä mahdollistetaan lyhyt vuokraus riippumatta siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä, tulee lukuisissa asunto-osakeyhtiöissä olemaan häiriöitä. Asunto-osakeyhtiöillä on vain rajallisesti mahdollisuuksia puuttua lyhyt vuokraukseen ja yksittäiset osakkaat ja asukkaat eivät ole voineet asuntoa ostaessaan tai siihen muuttaessaan huomioida lyhytaikaisen majoituksen aiheuttamia vaikutuksia. Asiaan liittyy myös kaavoihin liittyvä oikeutettujen odotusten käsitys.

Pyydetään myös huomioimaan rakentamislain muutosten ja mm. asumisen määrittelyn mahdolliset vaikutukset taloyhtiöiden yhtiöjärjestysten sekä asunto-osakeyhtiölain tulkintaan.

## 1 § Soveltamisala

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 2 § Määritelmiä

### Lausunnonantajan lausunto

Miten määritellään ammattimaisuus? Onko sillä ylipäättään merkitystä, onko toiminta ammattimaista vai ei, vai pitäisikö asiaa arvioida tilan/rakennuksen todellisen käytön perusteella. Liittyykö ammattimaisuus vuokrattavien huoneistojen määrään, ja jos näin on, niin mikä on rajana? Onko kyseessä yhden henkilön hallussa olevat huoneistot, vai perheen? Entä jos on asunnossa kirjoilla ja vuokraa huoneistoa 365 vrk vuodessa. Onko tällainen ammattimaista? Lasketaanko vuokrauskertojen määrä kuukausittain vai vuosittain? Vuokraustoiminnan harjoittajalla voi olla useita vuokrattavia huoneistoja ja kotisivut niitä varten, mutta hän voi itse määritellä vuokrauksen olevan harrastustoimintaa, sillä hänellä on vakituinen ammatti ja työpaikka muualla.

Myös termi tilapäinen pitäisi määritellä tarkemmin.

## 3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

### Lausunnonantajan lausunto

-

## 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**

-

Hoppu Tapani  
Oulun kaupunki - Tarkastuspäällikkö, rakennusvalvonta