

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Luonnoksessa esitetään rakentamislakia muutettavaksi siten, että lakiin lisättäisiin 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä ja lyhytvuokrauksen sallittavuudesta.

Asumisen esitetään tarkoittavan ensisijaisesti jatkuvaa asumista. Lisäksi asumisena pidetään luonnoksen mukaan myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmässäkin ajanjaksoissa. Majoittumisen puolestaan esitetään tarkoittavan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lyhytvuokrauksen osalta kuntien esitetään voivan kieltää toiminta rakennusjärjestyksellään muilta kuin asunnossa kirjoilla olevilta omistajilta. Pykälän ehdotetaan tulevan voimaan vuoden 2026 alusta lukien.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määrittely tehdään lain tasolla. Lyhytvuokraukseen liittyvä lainsäädäntö on puutteellista ja vaatii ehdottomasti

selkeytystä. Epäselvästä ja riittämättömästä lainsäädännöstä johtuen asunto-osakeyhtiön johdon on vaikeaa tai täysin mahdotonta tietää, onko yhtiössä harjoitettu lyhytvuokraus asunnossa sen käyttötarkoituksen mukaista vai sen vastaista. Tästä seuraa, että yhtiön johdon on mahdotonta arvioida, onko yhtiön mahdollista tai pitäisikö yhtiön puuttua lyhytvuokraukseen käyttötarkoituksen vastaisuuden perusteella. Katsomme, että esitetty 40 a § on oikeasuuntainen ja selkeyttää osaltaan lyhytvuokraukseen liittyvää kokonaisuutta.

Lisäksi on välttämätöntä, että lyhytvuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä täsmennetään myös asunto-osakeyhtiölakia ja lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta uudistettaessa. Kyseisiä lakeja tällä hallituskaudella uudistettaessa erityisesti asunto-osakeyhtiön ja vuokranantajien puuttumiskeinoja lyhytvuokraukseen liittyvien häiriötilanteiden hoitamiseksi tulee parantaa.

Pidämme perusteltuna ja kannatamme sitä, että vähintään neljä viikkoa kestävästä vuokrausta pidetään esityksen mukaisesti asumisena. Kannatamme myös sitä, että asunnossa kirjoilla olevan osalta asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista tätä lyhyemmissä ajanjaksoissa pidetään asumisena. Kun kyse on sellaisen asunnon lyhytvuokraamisesta, jossa omistaja on kirjoilla, omistaja todellisuudessa käyttää huoneistoa valtaosin itse ja luovuttamien on luonnostaan luonteeltaan vähäistä ja satunnaista. Se, keitä kaikkia tässä yhteydessä omistajalla tarkoitetaan, olisi kuitenkin hyvä pykälän säännöskohtaisissa perusteluissa avata (asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä omistava taho, omakotitalon omistaja.)

Lyhytvuokraus ei muutoinkaan ole koko Suomen ongelma. Katsomme, että esitys siitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksessä määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnoissa, antaa mahdollisuuden puuttua ilmiöön niissä kunnissa, joissa lyhytvuokraukseen liittyviä ongelmia ilmenee. Samaan aikaan esitys ei turhaan rajoita lyhytvuokrausta kunnissa, joilla tarvetta rajoituksille ei ole.

Lähtökohta, jonka mukaisesti lyhytvuokraus on sallittua, ellei sitä ole rakennusjärjestyksellä nimenomaisesti kielletty, on mielestämme perusteltu ja kannatettava. Pidämme todennäköisenä sitä, että valtaosa kunnista ei lähde lyhytvuokrausta rakennusjärjestyksillään kieltämään, koska ilmiö ja siihen liittyvät ongelmat pääsääntöisesti rajoittuvat vain muutamiin suurimpiin kaupunkeihimme.

Katsomme, että esitetyn pykälän 3. momentin muotoilu: ”Kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokrasuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä” on ristiriidassa esitöiden kanssa, joiden mukaan lyhytvuokraus on sallittua, ellei sitä ole kielletty. Esitämme muotoilua muutettavaksi vastaamaan esitöitä seuraavasti: Lyhytvuokrauksena pidetään alle neljä viikkoa kestävästä asunnon vuokrausta ja kestoltaan vastaavaa asunnosta tehtyä majoitussopimusta. Kunta voi rakennusjärjestyksellään kieltää alle neljä viikkoa kestävästä lyhytvuokrauksen asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä.

Rakentamislain 17 § ja nyt lausuttavana oleva esitys mahdollistavat käsittääksemme lisäksi myös sen, että kunta voi rakennusjärjestyksellään kieltää lyhytvuokrauksen muilta kuin asunnoissa kirjoilla olevilta omistajilta (sen tarkoituksenmukaiseksi harkitessaan) ainoastaan joillakin kunnan alueilla, eikä siis välttämättä koko kunnassa tai koko kaupungissa. Lyhytvuokraukseen on ymmärtääksemme näin ollen mahdollista puuttua kunnan sisälläkin vain tarvittavilta osin, johtuen siitä, että rakentamislain 17 §:n mukaisesti rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Osakkailla ei ole lakisääteistä velvollisuutta tehdä muuttoilmoitusta taloyhtiölle, mutta käytännössä taloyhtiö kuitenkin pystyy Digi- ja väestötietovirastosta selvittämään sen, onko lyhytvuokrausta harjoittava osakas yhtiössä kirjoilla ja onko lyhytvuokraus näin ollen hänen osaltaan taloyhtiössä sallittua vuokrauksen kestosta riippumatta. Vertailuksi todettakoon, että sallittujen lyhytvuokraukseen vuosittain käytettävien vuorokausien määrän rajoittaminen lainsäädännöllä olisi asunto-osakeyhtiöiden kannalta ongelmallisia siksi, että yhtiöllä ei ole tosiasiallisia keinoja valvoa vuorokausimääriin sidottuja rajoituksia, kun vuokrauksesta ei tarvitse yhtiölle ilmoittaa, eikä yhtiö muutakaan kautta tietoa vuokraus- tai majoitusvuorokausista saa.

Alustataloutta hyödyntävä lyhytvuokraus on tyypillisesti kestoaltaan vain vuorokauden tai muutamien vuorokausien mittaista. Näin ollen, vaikka kunta olisikin rakennusjärjestyksessään kieltänyt lyhytvuokrauksen muilta kuin asunnossa kirjoilla olevilta, arvioimme, että yleensä lyhytvuokraus kestoaltaan verraten selkeästi erottuisi muillekin kuin kirjoilla oleville sallitusta neljän viikon tai sitä pidemmästä vuokrauksesta. Tämä on tärkeää arvioitaessa asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia havaita ja harkita, onko yhtiöllä keinoja ja perusteita puuttua käyttötarkoituksen vastaiseen lyhytvuokrauksen.

Pykälän perusteluista syntyy se käsitys, että kaikkea muuta kuin kirjoilla asunnossa olevan omistajan lyhytkestoista alle neljän viikon kestävää asunnon luovutusta pidetään ammattimaisena lyhytvuokrauksena. Toisin sanoen esityksen mukaan merkitystä ei ole sillä, kuka (muu kuin kirjoilla yhtiössä oleva omistaja) lyhytvuokrausta harjoittaa. Kiinteistöliitto esittää tätä ratkaisua vielä jatkovalmistelussa harkittavaksi, sillä näin muotoiltuna esitys perusteluineen käsityksemme mukaisesti tarkoittaisi sitä, että ellei kunnan rakennusjärjestyksessä ole lyhytvuokrausta kielletty, myös selkeästi ammattimainen toimija kuten hotelliyrittäjä saisi harjoittaa asunto-osakeyhtiöstä hankkimissaan asunnoissa lyhytvuokrausta.

Pykälän merkitys perusoikeuksille tulee arvioida huolellisesti. Arviointia ei kuitenkaan tule tehdä yksin lyhytvuokrausta harjoittavan luovutusoikeuden

mahdollisen rajoittumisen näkökulmasta, vaan se tulee mielestämme tehdä myös asunto-osakeyhtiöissä asuvien osakkaiden ja asukkaiden näkökulmasta. Arvioinnissa tulee huomioida mainittujen tahojen omaisuudensuojan lisäksi myös yhtiössä asuvien oikeus kotirauhaan.

Perusoikeusnäkökulmaan liittyen toteamme lisäksi, että jo tällä hetkellä kunnilla on mahdollisuus kaavoituksen avulla määrätä alueidenkäytöstä, myöntää rakennuslupia kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja mahdollisuus puuttua kaavan ja rakennusluvan vastaiseen eli käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan. Esitys selkeyttää sitä, mikä on rakennusluvan vastaista toimintaa. Kannatamme esitystä erityisesti siltä osin, kun tarkoitus on määrätä kiellettävyydestä nimenomaan rakennusjärjestyksellä. Vuoden 2025 alusta voimaantulevan rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestys vahvistetaan kunnanvaltuustossa. Valtuustokäsittelyn johdosta asia tulee kunnassa laaja-alaisen ja monipuolisen ratkaisuharkinnan kohteeksi.

Lopuksi kiinnitämme vielä huomiota siihen, että vaikka 40 a §:n otsikon ja myös 2. momentin sanamuodon mukaisesti pykälässä määritellään se, mitä majoittuminen tarkoittaa, niin katsomme muotoilun paremminkin tällä hetkellä määrittelevän sitä, mitä majoittaminen tarkoittaa. Pykälä vaatii näin ollen nähdäksemme 2. momentin ja/tai otsikon täsmentämistä.

Kannatamme siirtymäsäännöstä ja sen mukaista ehdotusta pykälän voimaantulosta 1.1.2026.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

Kiinnitämme huomiota siihen, että otsikon mukaisesti pykälässä säädetään asuintilojen, majoitustilojen ja työtilojen suunnittelutehtävistä, vaikka 2 §:ssä asetuksen termejä määriteltäessä on määritelty asuinhuone, asuinhuoneisto ja majoitushuone ja tilojen osalta pelkästään työtila.

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

-

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

Pykälässä säädetään ikkunan valoaukon suuruudesta siten, että valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Näkemyksemme mukaan määrittelyn

kuuluisi olla 1/10 huoneiston seinien yhteenlasketusta pinta-alasta, ei huonealasta, joka kuvaa huoneen pinta-alaa.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

Kiinnitämme huomiota siihen, että otsikon mukaisesti pykälässä säädetään asuin- ja majoitustilojen lattian suhteesta maanpintaan, vaikka 2 §:ssä asetuksen termejä määriteltäessä on määritelty vain asuinhuone ja majoitushuone, ei asuin- ja majoitustiloja.

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

-

Hienonen Virpi
Suomen Kiinteistöliitto ry