

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Rakentamislakiin esitetyllä muutoksella asumiseksi katsottaisiin vähintään neljän viikon oleskelu. Asumista olisi myös asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus alle neljän viikon jaksoissa. Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta.

Kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, olisiko alle neljän viikon majoittuminen sallittua vai kiellettyä majoittumisen sallivan kaavamerkinnän lisäksi myös asuinrakennuksissa ja asumiseen kaavoitetulla alueella.

Nykytilanne

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen mukaan kuntien rakennusvalvontaviranomaisella on ollut oikeus kieltää uhkasakon uhalla asuinhuoneessa tapahtuvaan majoitustoiminta. Oikeustapauksissa lyhytvuokrauksena on pidetty alle 3 kuukauden vuokrasuhteita. Lainsäädännössä ei ole määritelty sitä, milloin asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa on katsottava olevan tosiasiasa kysymys majoitustoiminnasta.

1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki ei tuo muutosta nykyiseen menettelyyn. Rakentamislain 42 § 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen on siten velvollisuus jatkossakin puuttua, jos rakennusta käytetään myönnetyn lupapäätöksen vastaisesti.

Huomiot

Säädöksen 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista perustelut ovat osin ristiriidassa säännöksen kanssa. Perusteluissa todetaan; jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua. Säännöksestä saa eri käsityksen.

Esityksen vaikutuksia ei ole arvioitu. Muutosta nykylainsäädäntöön nähden voidaan pitää merkittävä. Asuinhuoneen käyttö lupapäätöksen vastaisesti majoitustoimintaan on nykymääräysten mukaan kiellettyä. Esitys tarkoittaisi, että rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä vastoin kaavoitusta ja myönnettyjä rakennuslupapäätöksiä majoitustoiminnan sallittavuudesta asuinhuoneistossa / asuinrakennuksessa.

Perusteluista saa käsityksen, että lakimuutoksella olisi tarkoitus muuttaa se, mikä tällä hetkellä ei ole kaavan mukaista kaavan mukaiseksi. Kunta on hyväksyessään asemakaavan päättänyt, mikä käyttötarkoitus tontilla on. Asumisella ja majoitustoiminnalla on erilaiset maankäytölliset vaikutukset, minkä vuoksi käyttötarkoitus on merkityksellinen seikka kaavoitusratkaisussa. Rakennuslupa myönnetään, jos hanke on asemakaavan mukainen.

Lakimuutos tarkoittaisi - perustelujen mukaan - tosiasiallisesti, että lainvoimaisten asemakaavapäätösten ja rakennuslupapäätösten sisältö ja merkitys muuttuisi taannehtivasti ilman, että kunnalla on ollut mahdollisuus vaikuttaa asiaan. Kaavat on laadittu lähtien siitä, että asumisen käyttötarkoitus tarkoittaa asumista. Kaavojen toteuttamiseksi kaavaa laadittaessa aiotulla tavalla on tarpeen, että tätä lähtökohtaa ei lainsäädännöllä muuteta taannehtivasti toiseksi.

Tällainen sääntelytapa on oikeusvarmuuden kannalta ongelmallinen ja puuttuisi kuntien itsehallinnolliseen asemaan. Oikeusvarmuus edellyttää ennakoitavaa päätöksentekoa ja lainvoimaisten päätösten pysyvyyttä. Kuntaliitto pitää luonnosteltua säädösratkaisua poikkeuksellisenä. Hallituksen esityksessä ei ole arvioitu taannehtivasti kuntien lainvoimaisiin päätöksiin puuttuvan lakimuutoksen sallittavuutta.

Säädöksessä ei ole säädetty mitään edellytyksiä säädöksen käyttöönottoon. On esimerkiksi epäselvää, miten majoitustoiminnan ja asumisen erot tulisi ottaa huomioon palo- ja käyttöturvallisuuteen liittyvissä kysymyksissä. Epäselväksi jää voitaisiinko rakennusjärjestyksellä kävellä myös näiden määräysten yli.

Lyhytvuokrauksen määrittelemisen selkeällä tavalla sinänsä helpottaisi lain soveltamista. On epäselvää kuinka paljon määritelmästä säätäminen tulisi lisäämään kuntien rakennusvalvontaviranomaisen työtä. Lyhytmajoitukseen liittyvä valvonta edellyttää luotettavaa selvitystä majoittumisen/asumisen perusteista ja kestosta. Käytännössä

rakennusvalvontaviranomaisen tulisi tutkia vuokrasopimuksia, mikä ei ole tähän asti kuulunut virnaomistoimintaan.

Jos kunnan rakennusjärjestyksessä ei ole 1.1.2026 alkaen määrätty lyhyt-vuokrauksesta, olisi se perusteluiden mukaan sallittua. Tämä tarkoittaisi, että AK tontilla oleva kerrostalo voisi toimia kaavan vastaisesti hotellina ilman lupaharkintaa, jollei kunta rakennusjärjestyksessään olisi sitä kieltänyt. Esitys johtaa hallitsemattomaan tilanteeseen, kun lakimuutos mahdollistaisi käyttötarkoituksen muuttumisen siten, ettei maankäytöllisiä näkökulmia voida arvioida asianmukaisella tavalla.

Lopuksi

Kuntaliitto katsoo, että lyhytvuokrauksen määritelmä selkeällä tavalla sinänsä selkeyttäisi nykytilannetta.

Rakennusjärjestystä koskeva ehdotus majoitustoiminnan sallittavuudesta on esitettyssä muodossa ongelmallinen, eikä sen vaikutuksia ole arvioitu. Mikäli luonnostellun tyyppinen ratkaisu halutaan sisällyttää lakiin ja nojautua siinä rakennusjärjestykseen, tulisi sääntelyn lähteä siitä, että rakennusjärjestyksellä voidaan sallia majoitustoiminta, siten kuin se kunnan arvion mukaan on perusteltua huomioiden mm. maankäytölliset vaikutukset.

SUOMEN KUNTALIITTO

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

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

-

Mäenpää Paula
Suomen Kuntaliitto ry