

Ympäristöministeriö

Viite: VN/17257/2023

## VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSLUONNOKSESTA UUDEN 40 A §:N LISÄÄMISEKSI RAKENTAMISLAKIIN SEKÄ LUONNOKSESTA YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEKSI ASUIN-, MAJOITUS- JA TYÖTILOISTA

Vantaan kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto rakentamislakiin lisättäväksi ehdotetusta 40 a §:stä sekä luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista. Lausunnon antamisen määräaika on 6.6.2024.

Eduskunta on hyväksynyt uuden rakentamislain (751/2023) 1.3.2023 ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Lausunnolla olevassa ehdotuksessa on tarkoitus korjata rakentamislakia lyhytvuokrauksen osalta ennen kuin sen soveltaminen alkaa. Korjaus kohdistuu erityisesti terminologian selkeyttämiseen asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen osalta niin, että hallitusohjelman linjauksen mukaisesti asuntojen vuokrausta selkeytetään, sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö uudistetaan vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä, varmistaen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mahdollistamalla samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Uusi asetus perustuisi sisällöllisesti suurelta osin voimassa olevaan ympäristöministeriön asetukseen (1108/2017), ja nyt annettavalla asetuksella tehtäisiin vain joitakin täsmennyksiä ja tarkennuksia.

Vantaan kaupunki lausuu ehdotukseen seuraavaa:

### Rakentamislain 40 a §

Rakentamislakiin on esitetty lisättäväksi uusi 40 a §, jonka tarkoituksena on määritellä, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen ja käyttäminen on asumista ja milloin majoittumista. Ehdotuksen mukaan asumisena pidettäisiin ensisijaisesti jatkuvaa asumista. Lisäksi asuinhuoneiston vuokraamista vähintään neljän viikon kestoisilla sopimuksilla sekä omassa käytössä olevan

asuinhuoneiston tilapäistä luovuttamista neljää viikkoa lyhyemmissä ajanjaksoissa pidettäisiin asumisena. Majoittumisella tarkoitetaan ehdotuksen mukaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ehdotetun pykälän 3 momentin mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellä määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä.

Vantaan kaupunki pitää perusteltuna, että asuminen ja majoittuminen määritellään lain tasolla. Ehdotettua neljän viikon määräaika voidaan pitää kannatettavana. Selkeän määräajan asettaminen on viranomaisvalvonnan kannalta tarpeellista. Hallitusohjelman mukaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisen ohella havaittuihin ongelmiin puuttuminen tulee tehdä mahdolliseksi. Ehdotusta tulisikin arvioida myös asunto-osakeyhtiöiden aseman kannalta, ja voimaantulon yhteydessä asunto-osakeyhtiölain muutoksella tulisi tarjota taloyhtiöille keinoja puuttua häiritsevään majoitustoimintaan.

Vantaan kaupunki kiinnittää erityisesti huomiota ehdotetun pykälän kolmanteen momenttiin. Ehdotuksen perustelujen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokraussuhde sallittu asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalain mukaisesti kirjoilla. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua.

Lyhytvuokrauksen sallittavuuden määrittämistä rakennusjärjestyksellä voidaan pitää ongelmallisena. Rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Asemakaavaprosessissa kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle osoitettujen aluevarausten taustalla on perusteellinen maankäytöllinen arviointi, jonka pohjalta eri käyttötarkoituksen osoittamille alueille kohdistuu erilaisia asemakaavamääräyksiä. Asumisella ja majoittumisella on maankäytöllisesti hyvin erilaisia vaikutuksia. Tosiasiassa lyhytaikainen vuokraustoiminta tapahtuu valtaosin asemakaavan osoittamilla asuintonteilla. Ehdotetusta säännöksestä voi seurata tilanteita, joissa asemakaavassa ainoastaan asumiseen osoitettua tonttia saisi käyttää rakennusjärjestyksen nojalla myös majoitukseen. Tämä voi johtaa asemakaavan vastaisen majoitustoiminnan hallitsemattomaan lisääntymiseen asumiseen tarkoitetuilla tonteilla. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota, että kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen liittyy ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Edellä todetun perusteella ratkaisua, jolla mahdollistetaan lainvoimaisten asemakaavojen syrjäyttäminen rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida pitää perusteltuna.

Vantaan kaupunki kiinnittää huomiota myös rakentamislain 17 §:n muotoiluun ja kysyy, voidaanko lyhytvuokrauksen sallittavuudesta ylipäätään määrätä rakennusjärjestyksellä. Rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat määräykset suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta. Lisäksi mainitun pykälän mukaan

määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä on kuitenkin vaikeaa tai jopa mahdotonta arvioida määräysten kohtuuttomuutta yksittäiselle kiinteistönomistajalle tai oikeuden haltijalle, mikä voi johtaa valitusten lisääntymiseen rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä. Pykälän jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota myös siihen, että valtuustokauden vaihtuessa neljän vuoden välein lyhyt vuokrausta koskevaa määräystä saatetaan muuttaa kunkin valtuustokauden aikana, mikä voi johtaa vaikeasti ennakoitavaan ja jopa kohtuuttomaan tilanteeseen kiinteistönomistajien ja oikeuden haltijoiden kannalta.

Lopuksi Vantaan kaupunki toteaa, että pykälän 3 momenttia nyt esitetystä muodosta voidaan lukea ristiriitaisesti esitetyn perustelutekstin kanssa. Pykälän sanamuoto viittaa siihen, että lähtökohtaisesti lyhyt vuokraus on kiellettyä mutta kunta voisi rakennusjärjestyksellään sallia mainitun toiminnan. Pykälän perusteluissa kuitenkin todetaan, että mikäli rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhyt vuokrauksesta, olisi se sallittua. Vantaan kaupunki pitää perusteluista esitetystä poiketen parempana vaihtoehtona sitä, että rakennusjärjestyksessä pitää erikseen todeta lyhyt vuokrauksen sallittavuus. Jos mainintaa ei ole, lyhyt vuokraus olisi kiellettyä. Perusteluissa esitetty tulkinta saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa kunta ei ole tosiasiallisesti tehnyt päätöstä lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta, vaan lyhyt vuokraus tulisi sallittavaksi suoraan lain nojalla.

Vantaan kaupunki toteaa lausuntonaan, että ehdotetun 40 a §:n lisääminen rakentamislakiin edellyttää perusteellisempaa vaikutusten arviointia, ja täsmällisempää muotoilua.

## **Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista**

### **1 § Soveltamisala**

Soveltamisalaa koskevan 1 §:n 2 momentin mukaan omaan käyttöön rakennettu loma-asunto on vapautettu asetuksen 4–10 §:n vaatimuksista.

Omaan käyttöön rakennettujen loma-asuntojen vapauttaminen asetuksen 4–10 §:n vaatimuksista voi aiheuttaa ongelmia tilanteissa, joissa alun perin omaan käyttöön rakennettu loma-asunto myydään tai luovutetaan eteenpäin. Lisäksi rakennusvalvonnan näkökulmasta omaan käyttöön rakentamista on lupavaiheessa hankala luotettavasti todentaa. Soveltamisalan rajaaminen tällä tavoin voi johtaa asetuksen säännösten kiertämiseen.

### **2 § Määritelmiä**

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

#### **4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila**

Ehdotetun 4 §:n 2 momentin mukaan asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä ja pientalossa 2,4 metriä, mikä vastaa voimassa olevaa asetusta. Uutena asiana on ehdotettu, että asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Matalampi osuus ei saa olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vähentää päivänvalon määrää.

Ehdotettua 20 prosentin rajaa voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

#### **5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna**

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaan työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla. 1.1.2025 voimaan tulevassa rakentamislaisissa ei vastaavaa säännöstä enää ole. Asetusehdotuksen mukaan työtilan valaistus voidaan kuitenkin järjestää myös toisen tilan kautta tulevalta välillisellä luonnonvalolla taikka osaksi tai kokonaan keinovalolla, jos työn luonne niin edellyttää.

Vantaan kaupunki pitää perusteltuna, että jatkossa ei voida toteuttaa asuinhuoneita, joihin tulee ainoastaan välillistä luonnonvaloa. Työtilan osalta ehdotuksella mahdollistetaan jatkossakin työtilan valaistuksen järjestäminen välillisellä luonnonvalolla, mitä voidaan pitää perusteltuna. Käytännössä säännös voi kuitenkin johtaa siihen, että lupavaiheessa ilmoitettu huoneen käyttötarkoitus ei vastaa huoneen tosiasiallista käyttötarkoitusta. Viranomaisvalvonnan kannalta tällaiseen muutokseen on vaikea tai jopa mahdotonta jälkikäteen puuttua.

Pykälään on ehdotettu lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista. Perustelutekstin mukaan ikkunattomien majoitushuoneiden lukumäärää ei rajoitettaisi silloin, kun kysymys olisi laajamittaisesta korjauksesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta majoitusrakennukseksi. Tällä haluttaisiin tukea kiertotaloutta joustavoittamalla nykyisen rakennuskannan mahdollista muuttamista majoituskäyttöön. Uutta majoitusrakennusta rakennettaessa voitaisiin ikkunavaatimuksesta poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

Rakennusvalvonnan kannalta ehdotetulla 3 momentin lisäyksellä ei ole käytännön vaikutusta.

#### **6 § Asuin-, ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan**

Ei lausuttavaa.

#### **7 § Asuinhuoneiston koko**

Ei lausuttavaa.

### **8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus**

Ei lausuttavaa.

### **9 § Kulkuväylät**

Ehdotuksen mukaan porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä.

Asetuksessa olisi syytä lisäksi huomioida paarinkuljetuksen vaatima tilatarve, jotta kulkuväylät mitoitetaan siten, että ensihoitohenkilöstön toimintamahdollisuudet tulee huomioiduksi.

### **10 § Kerroskorkeus**

Ei lausuttavaa.

### **11 § Voimaantulo**

Ei lausuttavaa.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS