

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Yleistä

Isännöintiliitto kannattaa lyhytaikaisen majoittamisen sääntelyn tuomista lain tasolle. Isännöintiliitto pitää hyvänä ratkaisua, jolla mahdollistetaan kotina käytettävän asunnon lyhytaikainen vuokraaminen. Ehdotettu sanamuoto pykälälle sekä asetukseen liittyvä perustelumuu­stio muodostavat kuitenkin epäselvän kokonaisuuden. Pykälästä ei ilmene yksiselitteisesti, milloin huoneiston vuokraaminen on sallittua, kuinka toistuvasti ja kuinka pitkäksi ajaksi.

Nykytilanteessa viranomaiset voivat asettaa osakkaalle tilan haltijana ja taloyhtiölle rakennuksen omistajana sakan uhkaisen velvoitteen lopettaa rakennusluvan vastainen käyttö, mutta taloyhtiöllä ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa tilanteeseen, kun kiellettyä toimintaa harjoittaa yhtiön osakas. Taloyhtiöllä tulee olla riittävät keinot puuttua tilanteeseen, jos osakas käyttää hallinnassaan olevaa huoneistoa rakennusluvan käyttötarkoituksen vastaisesti. Rakentamislain 40 a §:n sanamuotoa miettiessä onkin erityisen tärkeää varmistaa, että majoittamista ja lyhytvuokrausta koskeva pykälä mahdollistaa kiellettyyn toimintaan puuttumisen asunto-osakeyhtiölaissa säädetyin keinoin. Jos määritelmät jäävät rakentamislain puutteellisiksi tai epäselviksi, riski siitä lisääntyy, että toimintaa arvioidaan eri tavoin rakentamislain, asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltamiskäytännössä. Yhdenmukaistamisen varmistamiseksi asunto-osakeyhtiölaissa tulisi näkemyksemme mukaan viitata rakentamislain 40 a §:ään käyttötarkoituksen mukaisuutta arvioitaessa, ja edellytyksenä toimivalle kokonaisuudelle on se, että rakentamislain määritelmät ovat riittävän selkeitä. Jotta taloyhtiön on mahdollista lopettaa luvaton käyttö ja häiriötilanteet, tulee muualla lainsäädännössä taata taloyhtiölle tehokkaat keinot häiriötilanteisiin puuttumiselle. Erityisen tärkeää on selkeyttää minkälainen lyhytvuokratoiminta tai majoitus peruste hallintaanottamiselle.

Isännöintiliitto kannattaa kuntakohtaista harkintaa alueellisen sääntelytarpeen huomioimiseksi. Rakennusjärjestystä koskeva kirjaus on sanamuodoltaan epäselvä ja harhaanjohtava, ja se edellyttää perehtymistä perustelumuiistioon, jotta lukijalle selviää, että lyhytvuokraus on sallittua, ellei sitä ole nimenomaisesti rakennusjärjestyksellä kielletty.

Määritelmät

Pykäläluonnoksessa on määritelty asumista ja majoittamista, mutta siinä jätetään määrittelemättä lyhytvuokraussuhde sekä ammattimaisuus. Niitä ei ole määritelty myöskään ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista. Nämä määritelmät tulisi tuoda pykälätasolle tai vähintäänkin asetukseen. Pykäläkohtaisissa perusteluissa on todettu, että samaa asuinhuoneistoa ei voisi käyttää sekä asumiseen että ammattimaiseen lyhytvuokraustoimintaan, mutta ammattimaisuutta ei ole määritelty, jolloin jää epäselväksi, miten asuntoa on sallittua käyttää.

Ammattimaisuutta arvioitaessa ehdotuksen pykälätekstissä eikä säännöskohtaisissa perusteluissa oteta huomioon kumulatiivisia vaikutuksia, joita syntyy, kun useat huoneistot samasta taloyhtiöstä tai jopa samasta rapusta ovat kaikki lyhytvuokraussuhteella vuokrattuja. Tämä on todennäköistä, sillä lyhytvuokrauskohteet ovat houkuttelevia usein pistemäisillä alueilla, jolloin myös vaikutukset kasautuvat erityisesti tiettyihin kaupunginosiin.

Asumisena pidetään lähtökohtaisesti kaikkea vähintään neljä viikkoa kestävästä hallintaoikeuden luovuttamista, mutta myös tätä lyhyemmät luovutukset, mikäli vuokralainen on esimerkiksi ns. lähetetty työntekijä. Vuokralaisen statuksen valvominen on haastavaa tai jopa mahdotonta erityisesti asunto-osakeyhtiössä rakennuksen omistajalle, jolle voidaan asettaa velvoite lopettaa rakentamislain vastainen toiminta kiinteistöllään.

Ennakoitavuuden kannalta on tärkeää, että lain tasolla määritellään mitä tarkoitetaan lyhytvuokraussuhteella, joka on ehdotuksen mukaan lähtökohtaisesti sallittua, mutta jonka kunta voi rakennusjärjestyksellä kieltää. Kunnallinen sovellettavuus on hyvä mekanismi huomioimaan kuntakohtaisia eroja, mutta rakennusjärjestyksellä kaavaa ja lakia tiukempien rajoitusten asettaminen on erityisesti pienille kunnille haastava tehtävä, mikä voi johtaa laadultaan vaihteleviin kieltoihin.

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

-

Rintamo Sara
Suomen Isännöintiiliitto ry