

7.12.2021

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki****Lausunnonantajasta**

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 350 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 440 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijätietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 27 000 jäsentä.

**Lausunto**

Suomen Vuokranantajat ry pitää kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisuudistuksen tavoitteita kannatettavina. Näkemyksemme mukaan esitetty lakiluonnos ei kuitenkaan vastaa uudistukselle asetettuihin tavoitteisiin. Uhkana on, että kuntien ja rakennuttajien kasvavat velvoitteet hidastavat kaavoitusta ja asuntorakentamista. Monet keskeiset tavoitteet olisivat saavutettavissa myös ilman lain kokonaisuudistusta.

**Alueidenkäytön kokonaisuudesta**

Suomen Vuokranantajat kannattaa niitä lakiehdotuksen muutoksia, joilla sujuvoitetaan yleis- ja asemakaavoitusprosessia. Kokonaisuudessaan ehdotuksessa ollaan kuitenkin tuomassa lisää sääntelyä kaavoitukseen. Emme kannata kaavahierarkian laajentamista. Pakollinen kaupunkiseutusunnitelma ei edistä kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun sujuvuutta. Seudullinen yhteistyö maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelussa toimii tällä hetkellä suurilla kaupunkiseuduilla varsin hyvin vapaaehtoisuudelta. Nykyinen MAL-sopimusmenettely on toimiva väline seudullisen yhteistyön ohjaamiseen ja kehittämiseen. Mikäli kaupunkiseutusunnitelma lisätään lakiin, tulisi sen olla vapaaehtoinen.

**Asemakaavan laatimisaloitteesta (49 §)**

Lakiluonnoksessa ehdotetaan kunnan jäsenelle oikeutta tehdä perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan olisi käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä viimeistään neljän kuukauden kuluessa. Tällä hetkellä käytännöt vaihtelevat kunnittain ja suurtenkin kaupunkien välillä on käytännöissä isoja eroja. Vaikka toimivia käytäntöjä on jo monessa kunnassa, olisi maanomistajan aloiteoikeus syytä vakiinnuttaa lainsäädännöllä, kuten on tehty esimerkiksi Norjassa. Katsomme, että esitettyä 49 § voisi täsmentää siten, että perusteltu aloite tehtäisiin kunnan kaavoituksesta päättävälle toimielimelle, kuten lautakunnalle. Lopullinen päätösvalta kaavoituksesta ja suunnitelman edistämisestä säilyisi kuitenkin aina kunnalla. Aloiteoikeus vahvistaisi myös kuntapäättäjien valtaa päättää maankäytöstä.



7.12.2021

#### Päävastuullisen toteuttajan vastuusta (258 §)

Pidämme hyvänä asiana huomion kiinnittämistä rakentamisen laadun parantamiseen. Rakentamisen paikoitellen heikosta laadusta kärsivät kuitenkin nykyisin eniten ketteräkennuttajat, eli kuluttajat ja asunto-osakeyhtiöt, joilla ei ole neuvotteluvaltaa sopia itselleen lakisääteisen tai yleisiin sopimusehtoihin nähden laajemmasta vastuusta. Jatkovalmistelussa tulisikin arvioida, voitaisiinko lakisääteinen suoja rajata koskemaan vain näitä toimijoita. Ehdotetussa muodossa säännöksen riskinä on, että se voisi aiheuttaa ammattimaisille toimijoille uuden epäselvän vastuutilanteen ja lisätä erilaisia urakkariitoja. Jatkovalmistelussa tulee lisäksi huolehtia, ettei nyt säädettävä vastuu heikennä ketteräkennuttajien asuntokauppalaissa ja kuluttajansuojalaissa jo säädettyä suojaa. Mikäli yksittäisen asunnon ostajan asemaa suhteessa ammattimaisiin asuntoja myyviin tahoihin halutaan vahvistaa, tulee se toteuttaa asuntokauppalain ja/tai kuluttajansuojalain päivityksellä.

#### Rakentamislupasta (208 §)

Lakiuudistuksessa esitetään toimenpideluvan ja rakennusluvan yhdistämistä pelkäksi rakennusluvaksi. Suomen vuokranantajat tukee tavoitetta lupaprosessin keventämisestä. Toimenpideluvan poistaminen ei kuitenkaan saa johtaa siihen, että rakennuslupaa edellytetään jatkossa nykyistä matalammalla kynnyksellä.

Esitysluonnoksen perusteluista (s. 418) jää epäselväksi se, milloin rakentamislupaa tarvittaisiin terveyshaitan poistamista koskeviin korjaamistoimenpiteisiin. Nähdäksemme sääntelyä tulee tältä osin selkeyttää erityisesti termin ”vähäistä merkittävämmässä määrin” osalta. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakentamislupaprosessi hidasta terveyshaitakorjausten suorittamista. Tyypillisimpiä terveyshaittaa aiheuttavia vaurioita ovat erilaiset huoneiston märkätiloissa sattuneet kosteusvauriovahingot. Nähdäksemme ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää jatkossa rakentamislupaa tällaisiin tavanomaisiin märkätilakunnostuksiin.

#### Majoitustoiminnasta (204 §)

Suomen Vuokranantajat katsoo, että kaavoitus- ja rakentamislain uudistamisen yhteydessä olisi mahdollista selkeyttää lyhytaikaiseen asuntovuokraamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Tällä hetkellä lainsäädäntöä tulkitaan eri kunnissa eri tavoin. Suomen Vuokranantajien mielestä asuinhuoneiston rinnastumista majoitustilaan ei tulisi arvioida vuokrasopimuksen pituuden, vaan siitä aiheutuvien tosiasiallisten vaikutusten perusteella (KHO:2021:76). Asumisen tarpeet ovat jatkuvasti monipuolistumassa, ja esimerkiksi muutamien kuukausien keikkatyöt yleistyvät. Myös kalustettujen huoneistojen lyhytaikainen vuokraus on katsottava asuintiloihin soveltuvaksi toiminnaksi, kunhan toiminnan tosiasialliset vaikutukset rinnastuvat asumiseen. Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus pitäisi olla mahdollista ilman, että sitä tulkitaan majoitustoiminnaksi. Näin ollen tällainen toiminta tulisi olla lähtökohtaisesti aina sallittua asuinhuoneistossa ilman käyttötarkoituksen muuttamista.



7.12.2021

#### Digitaalisuudesta

Suomen Vuokranantajat pitää kannatettavana lakiuudistuksen tavoitetta digitalisaation edistämisestä ja tietojärjestelmien yhdenmukaistamisesta. Alueiden käytön ja rakentamisen digitalisaation avulla voidaan sujuvoittaa prosesseja ja parantaa palveluiden saatavuutta ja laatua. Samalla on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, että pienille toimijoille, kuten yksittäisille taloyhtiöille ei synny kohtuuttomia vaatimuksia ja taloudellisia vaikutuksia digitalisaation myötä. Lakiluonnoksen esitys tarkoittaisi kerättävän tietomäärän merkittävää kasvua. On arvioitava huolellisesti, mitä tietoja veloitetaan vietävän tietojärjestelmään. Tietokantojen digitalisoinnissa tulisi arvioida saavutettavan hyödyn suhde kustannuksiin.

#### Lopuksi

Suomen Vuokranantajat ry on lausunnossaan ottanut kantaa niihin seikkoihin, joiden voidaan katsoa koskevan erityisesti yksityisiä vuokranantajia ja asuntosijoittajia. Muilta osin voimme yhtyä Kiinteistöliiton antamaan lausuntoon.

#### Lisätiedot:

Hanna Isbom

yhteiskuntasuhdepäällikkö

[hanna.isbom@vuokranantajat.fi](mailto:hanna.isbom@vuokranantajat.fi)

puh. 050-4138299