

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Vaikka Tuusulassa ei lyhytvuokraus ole aiheuttanut ongelmia kuin muutamissa yksittäisissä tapauksissa, koetaan pykälä 141 b on rakennusvalvonnan toiminnan kannalta erittäin tarpeelliseksi. Sääntelyllä voidaan selkeyttää ja yhdenmukaistaa aiemmin tehtyjä tulkintoja. Jatkuvan asumisen määrittelyn tuominen sääntelyyn koetaan myös tarpeelliseksi.

Kuten lakiesityksen tausta-aineistossa oli esitetty, liittyy lyhytvuokraukseen ympäristöoikeuden lisäksi muitakin oikeusaloja, joten toiminnan valvominen asettaa haasteita rakennusvalvontaviranomaiselle. Esityksessä ei selviä, mahdollistaako sääntely esimerkiksi sen, että koko asuinkerrostalo saattaisi samalla kertaa olla lyhytkestoisen majoitustoiminnan piirissä? Tausta-aineistossa on kyllä mainittu, että asunto-osakeyhtiö voisi yhtiöjärjestyksessä erikseen kieltää asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksen, mutta voiko se sallia sen yhtiöjärjestyksellä, jolloin toiminta olisi rakentamislain vastaista. Asunto-osakeyhtiön tulisi myös pystyä itsenäisesti puuttumaan toimintaan, mikäli toiminta aiheuttaa kohtuutonta haittaa muille rakennuksessa pysyvästi asuville. Vastuu lain mukaisesta rakennuksen käytöstä tulisi olla siis myös asunto-osakeyhtiöllä asunto-osakeyhtiölain kautta. Tarvittaessa tulisi asunto-osakeyhtiölakia tältä osin tarkentaa. Tosiasiallisesti asunto-osakeyhtiöt eivät pysty tai halua puuttua tällaiseen toimintaan ja puuttumiseen pyydetään viranomaisen apua.

Esityksessä todetaan, että lyhytvuokraus olisi mahdollista, mikäli asunnon omistaja on kirjoilla asunnossa. Kuten esityksen tausta-aineistossa on todettu, olisi kyse nimenomaan tosiasiallisesta asumisesta. Tämän todentaminen rakennusvalvontaviranomaisen toimesta on melko hankalaa ja edellyttäisi selvittelytyötä. Pelkkä selvitys DVV:n väestötietojärjestelmästä ei aina olisi riittävää, vaan viranomaisen tulisi hyödyntää esimerkiksi lyhytvuokrausta välittäviä alustoja. Tausta-aineistossa todetaan, että asunnon haltijan sosiaalisten verkostojen sijaitseminen riittävällä etäisyydellä asunnosta olisi yksi kriteeri. Epäselväksi jää se, mitä tällä todellisuudessa tarkoitetaan ja miten tätä pystytään selvittämään.

Lyhyt vuokraus tilanteessa, jossa asunnon omistaja ei asu asunnossa, perustuu asianosaisten vilpittömään toimintaan. Viranomaisen tulee luottaa saatuihin selvityksiin toiminnasta näitä erikseen pyydettyä. Naapureiden valvonta korostuu. Vaikuttaa kohtuuttomalta, että asuinalueen, rakennuksen tai vapaa-ajan asunnon asukkaan tulisi valvoa asemakaavan toteutumista, mutta tämä varmasti tulee olemaan joissakin tapauksissa väistämätöntä.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Rakentamislain mukaan vapaa-ajanasunto on myös asuinrakennus, joten sääntelyn katsotaan koskevan tällöin myös vapaa-ajan asuntoa, ellei sitä erikseen lain määritellyssä rajata pois.

Vapaa-ajan asuntoja on koko Suomen maassa vuokrattu aina 1-2 viikon vuokra-ajoista aina useampaan kuukauteen kestäville vuokrasopimuksilla. Lyhytaikaista vuokrausta näissä harvemmin on kuitenkaan tapahtunut tai ainakaan Tuusulassa näitä ei ole tullut tietoon. Lyhyt vuokraus, nimenomaan muutaman päivän tai viikonlopun kestävä, voi aiheuttaa vapaa-ajanasuntojen osalta samoja lieveilmiöitä kuin muissakin asunnoissa. Lyhyt vuokraus esimerkiksi viikonlopuksi tai juhla-aikoina juhlaikäyttöön saattaa aiheuttaa melkoista häiriötä tiiviisti rakennetuissa vapaa-ajanasuntoalueille. Vapaa-ajanasunnot ovat usein suomalaisille rauhoittumispaikkoja eikä tällöin kaivata jatkuvia häiriötekijöitä. Viikonlopun juhlaikäytössä oleva vapaa-ajanasunto voi aiheuttaa naapurustossa ikäviä häiriöitä aivan eri tavalla kuin perheelle 1-2 viikoksi vuokrattu vapaa-ajanasunto.

Siihen olisiko vapaa-ajanasumiseen tarpeen muokata omaa sääntelyä, on vaikea ottaa kantaa. Mikäli vapaa-ajanasuntoa käytetään pelkästään majoitustoiminnassa, voi kyse olla matkailupalveluista, ei niinkään asuinrakennuksen lyhyt vuokrauksesta. Tällöin toiminnan tulisi olla kaavalla tutkittua, jolloin vaikutukset ympäristössä olisi huomioitu.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Esityksen 37 §:ssä sanotaan, että suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Määräys pohjautuu energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan ”rakennusten aurinkoenergia” 1 kohtaan. Tämän mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan. Uudet asemakaavat määräävät hyvin tarkasti mihin ja miten päin rakennus tulee tontille suunnitella. Mikäli halutaan varmistaa aurinkoenergian tuotantopotentiaalin optimointi, tulee määräyksiä antaa kaavojen laatimisvaiheeseen. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa ei annettua määräästä voida kaikissa rakennuspaikoissa noudattaa.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen

yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

Rakentamislaisissa on nostettu lupakynnystä, jolloin energiatehokkuutta parantavia korjaus- ja muutostöitä on mahdollista tehdä ilman rakentamislupaa. Rakentamislain 37.2 §:n muutosehdotuksen lähtökohtana olisi, että rakennuksen energiatehokkuutta olisi parannettava korjaus- ja muutostyön yhteydessä, mikäli se olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa, edellytti hanke lupaa tai ei. Korjaus- ja muutostöissä, jotka eivät edellytä rakentamislupaa, jäävät mahdollisesti tehdyt toimenpiteet vain kiinteistön tietoon eli energiatehokkuuteen vaikuttavista korjaustöistä ei välity mihinkään tietoa. Onko näitä tietoja tarpeen mitenkään valtakunnallisesti valvoa? Toisaalta hankkeissa jää epäselväksi kuka määrittelee rakennuksen teknisen iän eli tuleeko sovellettavaksi energiatehokkuuden parantamisvaatimus vai ei. Käyttötarkoituksen muutos, ainakin koko rakennuksen osalta, edellyttää lähtökohtaisesti lupaa, mutta korjaus- ja muutostöissä on tulkintamahdollisuuksia. Näin ollen voi olla turhaa sitoa vaatimusta luvanvaraisuuteen. Kiinteistön omistajille jäisi vastuu energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, mikäli lupaa ei toimenpiteelle vaadittaisi.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Tuusulan kunnan rakennusvalvonta yhtyy Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry:n antamaan lausuntoon kelpoisuuksia koskevasta siirtymäsäännöksestä tarkkojen vuosilukujen poistamiseksi. Kelpoisuuden osoittaminen tulisi perustua kokemukseen suunnittelutehtävistä, eikä tutkinnon suorittamisvuoteen. Kelpoisuuden voisi todentaa RakL:n 83 §:n mukaisesti. Tämä mahdollistaisi kaikille AMK rakennusarkkitehdeille samanlaisen mahdollisuuden tulla hyväksytyksi poikkeuksellisen vaativiin kohteisiin, mikäli taustalla on riittävä suunnittelukokemus vaativista kohteista. Todettavaa on, että AMK rakennusarkkitehdeillä ei ole mahdollisuutta tällä hetkellä jatkokouluttaa itseään YAMK tutkintoon. Ainoa tie jatkokoulutukselle arkkitehtuurin alalla on hakeutua korkeakouluun arkkitehtikoulutukseen.

Muu lausuntopalaute

Rangaistussäännös mahdollistaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tekemään ilmoituksen 152 §:ssä listatuista rikkeistä poliisille esitutkintaa varten. Voisiko asunto-osakeyhtiölakiin sisällyttää tällaisen omavalvontaan perustuvan mahdollisuuden koskien asunnon lainvastaista käyttöä? Näin saataisiin asunto-osakeyhtiöt ottamaan vastuun lain vastaisesta toiminnasta ja yhtiön hallitus voisi tehdä ilmoituksen poliisille esitutkintaa varten.

Aho Kati

Tuusulan kunta, rakennusvalvonta - johtava rakennustarkastaja (Kati Johanna Aho)