

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Ei. Säännöt tulisi olla samat sekä vapaa-ajanasunnoissa että vakituksessa asuinkäytössä olevissa asunnoissa.

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

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

11 § (Lähes nollaenergiarakennus)

Lainsäädännössä ei pitäisi käyttää määritelmiä, joiden sisällöstä kansalaisten on vaikea saada selkoa. Voimassa olevassa pykälässä todetaan, että ”Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen 1 mukaisesti.” Jotta kansalainen saa selville, mikä on nollaenergiarakennus, hänen pitää siis mennä tutkimaan direktiivin liitettä. Yleisen tietoverkon sivuille pitää lisätä linkki tämän pykälän kohdalta kyseiseen direktiivin liitteeseen, jotta voimassa olevan lainsäädännön ymmärtäminen ja noudattaminen on kansalaisille ylipäätään mahdollista.

11 a § (Päästötön rakennus)

Ei lausuttavaa

14 § (Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus)

Ei lausuttavaa

37 § (Energiatehokkuus)

Luonnoksessa ehdotetaan poistettavaksi energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden sidonnaisuus rakentamisluvanvaraisuuteen. Muutos on kannatettava erityisesti rakentamislain mukanaan tuoneen luvanvaraisuuden kynnyksen nousun vuoksi. Lähtökohta olisi, että rakennuksen energiatehokkuutta tulee parantaa aina kun tehdään korjaus- ja muutostöitä tai kun muutetaan rakennuksen käyttötarkoitusta kokonaan riippumatta siitä, onko kyseinen toimenpide luvanvaraista vai ei. Vaatimusta pitäisi noudattaa aina, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Hyötypinta-alan käyttöönottoa on tässä lausunnossa kommentoitu määritelmiä koskevan pykälän kohdalla.

Vapaa-ajanasuntoja koskevan maininnan muuttaminen 2 momentista on hyvä muutos, koska nykyään asuin- ja lomarakennukset eivät teknisiltä ominaisuuksiltaan juuri käytännössä poikkea toisistaan. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että merkitystä ei olisi sillä, onko kyseessä lomarakennus vai pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennus. Kuitenkin pykälän sanamuodossa puhutaan vain ”asuinrakennuksesta”. Mikäli asiassa on tarkoitettu myös vapaa-ajanasuntoja, tulee sanamuotoa tarkentaa tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi esimerkiksi korjaamalla sanamuodoksi ”asuin- ja lomarakennusten”.

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?

42 § (Rakentamislupa)

Pykäläluonnoksessa on korjattu 3 momentin ilmeinen kirjoitusvirhe ”turvallisuus ja terveellisyys” muotoon ”turvallisuus tai terveellisyys”. Virheen korjaaminen on erittäin hyvä asia ja toteutuessaan tulee tosiasiaa vaikuttamaan merkittävästi rakennusten käyttöturvallisuuteen, kun luvanvaraisuudelta ei edellytetä sekä turvallisuuden että terveellisyyden vaarantumismahdollisuutta. Sanamuodon muuttamatta jättäminen tarkoittaisi esimerkiksi sitä, että kokoontumistilojen poistumistiemuutokset eivät edellyttäisi rakentamislupaa, koska muutoksella ei olisi vaikutusta rakennuksen käyttäjien terveellisyteen (mutta turvallisuuteen kyllä). Tämä taas lisäisi merkittävästi riskiä erilaisiin paloturvallisuuspuutteisiin esimerkiksi maantason alapuolella olevissa yökerhoissa. Muun muassa tästä syystä muutos on merkittävä ja tarpeellinen.

141 a § (Rakennuksen käyttö)

Pykälässä selkiytettäisiin sitä oikeuskäytännössä vakiintunutta tulkintaa, että rakennusta tai sen osaa ei saa käyttää voimassa olevan rakentamisluvan vastaisesti. Kuten hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, selvennys on paikallaan, koska asiaa ei suoraan kerrota missään pykälässä.

141 b § (Asuminen ja majoittaminen)

Yleistä

Asuntojen vuokraamista ja lyhytaikaista majoittumista koskevan lainsäädännön selkeyttäminen on tarpeen ja hallitusohjelman linjaus asiasta on kannatettava. Nyky-yhteiskunnassa lyhytaikaiselle majoittumiselle on suuri tilaus ja asuntoja vuokrataan ulkopuolisille lyhytaikaisesti enenevässä määrin. Tämän vuoksi pelisääntöjen selkeyttäminen on tärkeää. Turun kaupunki kannattaa lyhytaikaisen majoituksen sallimista asuinhuoneistoissa, kunhan lainsäädännössä huomioidaan erityisesti rakennuksen käyttäjien turvallisuus ja pidetään huolta myös rakennuksen muiden kuin lyhytaikaiseen majoittumiseen käytettävien huoneistojen omistajien oikeusturvasta.

Asumisen määrittely

Pykäläluonnoksella määritellään, minkälainen toiminta on asumista ja minkälainen toiminta on majoittumista. Tämä määrittely on erittäin tärkeää, koska voimassa olevan sääntelyn perusteella suurin kiista kiteytyy sen osoittamiseen, onko yksittäisessä huoneistossa tapahtuva toiminta asumista vai majoitustoimintaa. Käyttötarkoituksen määrittelyn jälkeen noudatetaan asiaan soveltuvia rakentamista koskevia asetuksia sen mukaan, onko toiminta asumista tai majoittumista. Pykäläluonnoksessa on määritelty ”asumisen” kriteeriksi ensinnäkin ”jatkuva asuminen”, jota hallituksen esityksen perusteluissa on luonnehdittu ”arkikielen mukaiseksi pysyväksi asumiseksi”.

Tämän lisäksi asumiseen rinnastetaan pykäläluonnoksessa asuinrakennuksen/asuinhuoneiston vuokraaminen vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Näissä tilanteissa huoneistoissa ei välttämättä kenenkään tarvitse olla kirjoilla. Turun kaupungin näkemyksen mukaan neljä viikkoa on riittävä yhtäjaksoinen aikajänne asumisen kriteerien täyttymiseksi. Kuukauden pituisten vuokrasopimusten perusteella asunnossa oleskelevat henkilöt tuottavat harvoin niitä lieveilmiöitä, joita lyhytvuokrauksesta tyypillisesti aiheutuu (mm. jatkuvan vaihtuvuuden aiheuttama turvattomuuden tunne, vakituisesta asumisesta poikkeava vuorokausirytm). Kuukausivuokraamisen salliminen selkeyttää esimerkiksi Turulle tärkeän tilapäisen työvoiman majoittumismahdollisuuksia, koska nämä vuokrasopimukset usein solmitaan yli neljän viikon ajanjaksoille. Aikamääre on sääntöjä selkeyttävä ja kannatettava.

Pykäläluonnoksessa rinnastetaan asumiseen asuinhuoneiston vuokraaminen lyhyempinä kuin neljän viikon jaksoina myös silloin, kun vuokrattavassa asunnossa on siellä asuva henkilö kirjoilla ja tosiasiallisesti myös asuu kyseisessä asunnossa. Tällöin asunnon tilapäiselle vuokraamiselle ei olisi enimmäisrajaa. Tämä säännös on myös kannatettava, koska kyseessä ovat käytännössä tilanteet, joissa asunnon vakituinen asukas vuokraa omaa asuntoaan esim. omien lomiansa ajaksi. Pykälässä on lisäksi edellytyksenä, että henkilön pitää ”kirjoilla olemisen” lisäksi myös tosiasiaassa asua asunnossa, joten tällainen asunnon vuokraaminen eteenpäin olisi todennäköisesti määrällisesti melko vähäistä ja siten mahdolliset haittavaikutukset jäisivät vähäisiksi.

Lisäksi pykäläluonnoksessa rinnastetaan asumiseen myös sellaisen asunnon vuokraaminen, jossa ei kukaan ole kirjoilla. Tällöin vuokraaminen olisi sallittua enintään 90 vrk vuodessa. Myös tämä on riittävän onnistunut lainsäädännön kirjaus asiassa, josta tarkka sääntely on joka tapauksessa vaikeaa. 90 vuorokauden vuokrausmahdollisuus mahdollistaa rajoitetussa määrin myös sijoittajien omistamien asuntojen vuokraamisen lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla mutta rajoittaa kuitenkin vuokralaisten vaihtuvuuden yhteensä kolmeen kuukauteen vuodessa. Valvonnan kannalta on selkeää, että pykälässä rajoitetaan vuokrausta vuorokausiperusteisesti. Tällöin poistetaan tulkintaerimielisyydet siitä, onko esimerkiksi kolmen päivän vuokrasuhteessa kyseessä yksi vuokraustapahtuma ja mikä merkitys sillä on huoneiston pääkäyttötarkoituksen kannalta.

Rakennusjärjestyksen määräykset

Pykäläluonnoksen mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä annettavalla määräyksellä sallia sen, että asumiseen rinnastetaan huoneiston vuokraaminen lyhytaikaisilla sopimuksilla enintään 180 vrk kalenterivuodessa eli 6 kk vuodessa. Tällainen määräys voisi olla erilainen kunnan eri alueilla mutta kunta ei voisi säännöksen mukaan asettaa erilaisia huoneistoja eri asemaan. Tämä ilmeisesti tarkoittaa, että kunta voisi päättää, että enintään 180 vrk:n lyhytvuokraus rinnastetaan asumiseen esimerkiksi tietyssä kaupunginosassa mutta määräys pitäisi olla samanlainen kaikissa huoneistotyypeissä (yksiöt, kaksiot, omakotitalot jne.).

Valvonta

Valtakunnallisesti kunnilla on erilaisia tarpeita lyhytvuokrauksen sallimisessa ja on hyvä asia, että kunnille jätetään asiassa harkintavaltaa. Asiassa on kuitenkin hyvä huomata, että luonnoksen mukaisen toiminnan laillisuuden valvominen siten, että lainvastaiseen lyhytvuokraukseen oikeasti pystyttäisiin puuttumaan, on näillä reunaehdoilla käytännössä mahdotonta.

Mikäli asunnon haltija tosiasiallisesti vuokraisi huoneistoa useammin kuin rakennusjärjestyksen salliman 180 vuorokautta vuodessa, naapurit todennäköisesti tekisivät asiasta ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaan ja pyytäisivät sitä puuttumaan lainvastaiseen menettelyyn. Pykälän mukaan asunnon vuokraajan on pidettävä vuokrauksistaan kirjaa ja pyydettyessä luovutettava tämä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Asunnon omistaja/haltija, joka vuokraisi asuntoa yli sallitun 180 vrk tuskin ilmoittaisi oikeaa kirjanpitoa viranomaiselle. Tämä tarkoittaa, että rakennusvalvontaviranomaisen tulisi selvittää asiaa naapurien ilmoituksen perusteella. Yksittäisen huoneiston lyhytvuokrauksen selvittäminen eri alustapalveluista on todella työlästä ja aikaa vievää erityisesti, koska alustapalveluissa yksittäistä huoneistoa ei useinkaan pysty kohdistamaan tiettyyn ilmoitukseen helposti. Rakennusvalvonnoilla ei tyypillisesti ole ylimääräistä resurssia tällaisen selvitystyön tekemiseen ripeästi. Koska vuokrauksen määrä on sidottu kalenterivuoteen, asiaa tuskin ehditään selvittämään, saati asettamaan vaikuttavia sanktioita riittävän nopeasti, ennen kuin kalenterivuosi taas vaihtuu ja ”rikkomus nollaantuu” vuorokausien laskennan alkaessa taas alusta.

Turussa tällaisia tapauksia on ollut vireillä valtakunnalliseen tasoon nähden maltillisesti. Muutamat selvitettyt asiat ovat kuitenkin osoittaneet, miten työlästä ja aikaa vievää on hallinnollisilla keinoilla

(uhkasakot) puuttua lainvastaiseen lyhytvuokraukseen esimerkiksi silloin, kun yksittäisessä asuinkerrostalossa on 20 asuntoa, joista suurin osa on saman omistuksen takana erilaisten yritysten kautta ja asuntojen omistaja vaihtelee asuntojen ilmoitusmuotoa eri alustoilla. Velvoittavia määräyksiä voidaan antaa myös lakiluonnoksen perusteella vain yksilöidysti, joten jokaisen huoneiston vuokrausmäärä pitää selvittää erikseen. Lainvastainen tila ei yleensä tule viranomaisen tietoon välittömästi ja hallinnollisten pakkokeinojen toteuttaminen on määrämuotoista kuulemisineen ja valitusaikoineen, jolloin 6 kuukautta on yksinkertaisesti liian lyhyt aika asian loppuunsaattamiseen.

Näissä asuinkerrostaloissa rakennuksen muiden huoneistojen omistajat jäävät käytännössä melko yksin lyhytvuokrauksen lieveilmiöiden kanssa, koska rakennusvalvonnan keinoilla ei näihin pääse käytännössä puuttumaan. Kuitenkin kerrostalon muiden huoneistojen asukkaat ovat ostaneet asunnon asuinkerrostalosta hotellin sijaan.

Pykäläluonnoksessa kannattaisi vielä harkita 180 vuorokauden rajan laskemista esimerkiksi 120 vuorokauteen. Tällöin kunnille jäisi vielä harkinnanvaraa mutta valvontaa olisi edes teoriassa mahdollista tarvittaessa toteuttaa jäljelle jäävän 9 kuukauden sisällä.

Pykäläluonnoksessa ei ole myöskään rajattu sitä, kuinka suuri osa yksittäisen asuinrakennuksen (yleensä kerrostalon) asuinhuoneistoista voisi ”laillisesti muuttua majoitustilaksi”. Tällä muutoksella annetaan myös kunnalle -kenties tietämättään- valta ja vastuu siitä, että mahdollisesti asumisturvallisuuden kannalta täysin majoitustoimintaan kelpaamattomat asuinrakennukset muuttuvat laillisiksi majoitusrakennuksiksi, ilman majoitustoimintaa sääteleviä turvallisuusvaatimuksia. Tämän jälkeen myöskään rakennusvalvonta ei voisi puuttua näissä rakennuksissa ilmeneviin turvallisuuspuutteisiin, kunhan ne täyttävät asumiselle säädetyt kriteerit, vaikka kyse on tosiasiallisesti majoitustoiminnasta.

Esitetyn sääntelyn tavoitteiksi on mainittu mm. varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistaminen siten, että mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Edelleen sääntelyn tavoitteena on toimiva, terveellinen ja turvallinen elinympäristö kaikille suomalaisille, lyhytvuokraamisesta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja sen edistäminen, että asuinrakennuksiksi tarkoitettuja rakennuksia ei käytettäisi laajamittaisesti majoitustoimintaan. Edellä mainituista syistä tavoitteet eivät todennäköisesti ainakaan havaittuihin ongelmiin puuttumisen sekä asuinrakennuksiksi tarkoitettujen rakennusten laajamittaiseen majoitustoimintaan käyttämisen estämisen osalta toteudu ja majoitustoimintaan käytettävien rakennusten turvallisuudenkin suhteen saattaa olla ilmeisiä puutteita.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

152 § (Rangaistussäännökset)

Pykälään on tarkoitus lisätä rangaistavaksi rakennuksen käyttö rakentamisluvan vastaisesti. Muutoksella on tarkoitus estää muun muassa lyhytvuokrauksen lainvastainen käyttö yli lain salliman 90 vrk tai yli rakennusjärjestyksessä mahdollisesti sallitun 180 vrk. Tarkoitus on hyvä mutta

vaikutukset jäänevät marginaalisiksi, koska pykälän mukaan tekijä voidaan tuomita rakentamisrikkomuksesta enintään sakkoihin. Sakkojen määrä on tuomioistuinkäytännössä ollut melko alhainen. Laajamittaista lyhytvuokrausta harjoittavan toimijan kannattaa taloudellisesta näkökulmasta ilman muuta maksaa sakot ja jatkaa toimintaa, koska lyhytvuokrauksesta saatavat tulot kattavat mahdolliset sakot erittäin helposti. Lisäksi edellä kerrotuista syistä rakennusluvan vastaisen käytön osoittaminen on haastavaa.

154 § (Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen)

Ei lausuttavaa

161 § (Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö)

Ei lausuttavaa

174 § (Velvollisuus korvata selvityskustannukset)

Ei lausuttavaa

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Rakentamislain ja sen ns. korjaussarjan yhteydessä säädettiin rakennuksen suunnittelua ja rakennustyön työnjohtajia koskevien kelpoisuusvaatimusten siirtymäsäännöksestä. Siirtymäsäännöksellä on tarkoitus mahdollistaa myös niiden, alalla pitkään toimineiden ammattilaisten toiminnan jatkaminen ja työlistyminen, joilla ei ole välttämättä nykyisiä vaadittavia koulutuksia mutta jotka ovat vuosien, jopa vuosikymmenten ajan hoitaneet kyseisiä tehtäviä menestyksekkäästi. Näiden henkilöiden jatkaminen on paitsi yksilön kannalta inhimillistä, myös rakentamisen laadun näkökulmasta erittäin suotavaa. Ns. korjaus-sarjan laatimisen yhteydessä siirtymäsäännös ulotettiin tietyin edellytyksinä rakennusarkkitehteihin ja rakennusmestareihin mutta jostain syystä rakennusin-sinöörit jäivät siirtymäsäännöksen ulkopuolelle. Lakiluonnoksella on tarkoitus korjata tämä epäkohta ja muutos on kannatettava.

Muu lausuntopalaute

2 § (Määritelmät)

Lakiluonnoksessa ehdotetaan otettavaksi käyttöön uusi pinta-alamuoto, joka olisi ”hyötypinta-ala”. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että hyötypinta-alan käyttöönotto liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon kansallisessa lainsäädännössä ja kansallisten määritelmien tarkentamiseen. Hyötypinta-alan käytöstä säädetään 37 §:ssä. Mainitun pykälän perusteluiden mukaan hyötypinta-alan käyttöönotto liittyy ainoastaan sääntelyn keventämiseen, kun kerrosalan sijaan tarkasteltaisiin hyötypinta-alaa arvioitaessa sitä, sovelletaanko energiatehokkuutta koskevia vaatimuksia tiettyyn rakennukseen. Rakentamista koskevassa

lainsäädännössä on jo nyt useita eri pinta-alojen määritelmiä, jotka kaikki poikkeavat toisistaan jollain tavalla (esim. kerrosala, kokonaisala, huoneistoala). Uuden pinta-alanmääritelmä käyttöönotto lisää tulkintaerimielisyyksiä ja omiaan sekoittamaan erilaisten pinta-alojen käyttötapoja entisestään.

3 § (Ympäristöministeriön tehtävät)

Ei lausuttavaa

Hietapohja Marika

Turun kaupunki - Turun kaupunginhallitus 7.4.2025 § 112