

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Petteri Orpon hallitusohjelmaan on kirjattu, että ”selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. ”

Juvan kunta pitää perusteettomana, että lyhytvuokrausta koskeviin ongelmiin puututtaisiin rakentamislain muutoksilla. Lyhytvuokrauksen ongelmat ovat lähinnä joidenkin kaupunkien kerros- tai rivitaloissa. Rakentamislain sijaan olisi muutettava asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), mikäli lailla asiaan halutaan puuttua. Parhaillaan on meneillään asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen (OM119:00/2023), jossa tämä asia on tarkoituksenmukaista huomioida. Lisäksi tarkastelussa on useat muut säädökset, joilla voidaan vaikuttaa lyhytvuokrauksen ongelmiin.

Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa on lukuisia kirjauksia hallinnollisen taakan keventämisestä. Erityisesti hallitusohjelmassa on nostettu esille rakentamislaki. Esitetyt muutokset ovat täysin ristiriidassa hallitusohjelman kanssa.

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

Etelä-Savo on vahva vapaa-ajanasutuksen alue. On erittäin tärkeää, että lyhytaikainen vuokraus sallitaan ja sitä koskeva lainsäädäntö on selkeää ja joustavaa. Alueen talous ja matkailu ovat vahvasti sidoksissa vapaa-ajan asumiseen ja mökkivuokraukseen, joten on tärkeää, että lainsäädäntö tukee näitä toimintoja.

Vapaa-ajanasunnot eivät ole vakituiseen asumiseen tarkoitettuja, joten esityksessä puhutaan asuinhuoneistoista/-rakennuksista, joita vapaa-ajanasunnot eivät ole, sillä niissä ei voi asua vakituisesti. Vaikka oleskelu vapaa-ajanasunnoilla on lisääntynyt, ovat ne harvoin omistajiensa ympärivuotisessa käytössä. Tämä puoltaa myös niiden hyödyntämisen mahdollistamista rakennuskannan tehokkaan käytön varmistamiseksi myös vuokratyössä.

Linjaukset 4 viikosta tai enintään 90 vuorokaudesta lyhytaikaisuokrauksen määräaikoina ovat perustelematta. Mikäli tämä linjaus jää lainsäädäntöön, ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa sitä vapaa-ajanasuntoihin, sillä nimensä mukaisesti ne on tarkoitettu oleskeluun, ei ympärivuotiseen asumiseen.

Juvalla ei ole tarjolla perinteistä hotellimajoitusta. Majoituspalveluita ilman lyhytaikaisen vuokraamisen tarjoajia ei kunnassa olisi. Pienikin byrokratia, joka vaikeuttaa asuntojen lyhytaikaista vuokrausta, voi hankaloittaa majoituskapasiteettia myös yksityisten vakituisten asuntojen osalta. On tärkeää, että lainsäädäntö tukee joustavaa ja selkeää lyhytaikaista vuokrausta, jotta alueen talous ja matkailu voivat kehittyä ja kukoistaa.

Byrokratian lisääntyminen nostaa rakennusvalvonnan resurssien tarvetta. Jatkuvien säästötarpeiden myötä herää kysymykseksi, kuinka kuntien rakennusvalvonnalle järjestettäisiin tarvittavat resurssit säännösten toteutumisen seurantaan tai toimintaan puuttumiseen tasapuolisesti? Juuri päättyneessä hallituksen puoliväliriihessä tehtiin useita päätöksiä, jotka välillisesti tai suoraan vaikuttavat kuntien rahoitukseen. Kunnan viranomaisten lisäksi muutos lisäisi taakkaa mm. mahdollisia väärinkäytöksiä tutkiville viranomaisille, mikä voi vaatia lisäresursointia, mikäli esitetyt muutokset halutaan toimivan tehokkaasti kaikilta osin.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

On kannatettavaa, että uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöä edistetään. Lakiluonnoksessa esitetään kuitenkin 52 prosentin vaatimus uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energialle, kun RED 3:ssa vaatimus on 49 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Kansallisesti poikkeavaa lukua ei ole perusteltu riittävästi.

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?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ympäristörikoksen säädökset soveltuvat huonosti po. asian rangaistussäädöksiksi etenkin lyhytaikaisen majoittamisen osalta. Tämä puoltaa myös sitä, että asia on hoidettava muutoin kuin rakentamislain muuttamisella.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei kommentteja.

Muu lausuntopalaute

Orpon hallitusohjelmaan on kirjattu monia kohtia, jotka tukevat sitä, että esitetyt lain muutokset etenkin lyhyt vuokrausta koskevista säädöksistä ovat hallitusohjelman kirjausten vastaisia.

Ohjelmaan on kirjattu, että ” valtion ohjausta kuntiin arvioidaan ja uudistetaan hallituskauden aikana. Perusperiaatteena on vaikuttavuuteen ja tavoitteellisuuteen perustuva ohjaus, joka nojaa ennen kaikkea kumppanuuteen. Kaikkien kuntien toimintaedellytyksiä vahvistetaan jatkamalla normien purkamista nykyisestä kuntien tehtäväkentästä.”

Lisäksi todetaan, että ”tarkoitusta varten hallitus käynnistää kuntien normituksen keventämisohjelman, johon kytketään kaikki kuntia ohjaava sektorilainsäädäntö soveltuvien osien. Kuntien toiminnan ja tehtävien mitoitus ja toteutustapojen yksityiskohtaista sääntelyä karsitaan. ”

Ohjelmassa todetaan, että ”hallituksen tavoitteena on liian sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen. Puretaan kansalaisia ja yrityksiä häiritsevää ylikireää sääntelyä ja byrokratiaa. Helpotetaan yritystoimintaa ja yrittämisen edellytyksiä.”

Ohjelman mukaan ”hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja. Hallitus käynnistää maankäytön ja rakentamisen sääntelyn keventämisen, joka koskee koko Suomen rakentamismääräyskokoelmaa (lait, asetukset ja ohjeet).” Näiden lisäksi ”sujuvoitetaan kaavoitus- ja lupaprosesseja ja kevennetään niihin liittyvää menettelyä.”

Lausuntopyyntö on toimitettu jakelun mukaan kolmelle kaupungille. Koska esityksellä toteutuessaan olisi merkittäviä vaikutuksia kuntien rakennusvalvontaan, olisi ollut tarkoituksenmukaista pyytää lausuntoa suoraan kunnilta.

Meinander Heini

