

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Kuusamon kaupunki, yhdyskuntatekniikan toimiala – rakennustarkastaja Antti Laihola

Lyhytaikavuokrauksesta säätäminen on toivottavaa, kunhan siinä otetaan riittävästi huomioon perustuslain erityispiirteet, kuten elinkeinovapauden kautta tuleva oman omaisuuden hyödyntäminen mutta myös kotirauhan turvaaminen. Lyhytaikavuokrauksessa tulee erottaa pysyvään asumiseen tarkoitetussa kohteessa toteutettava lyhytaikavuokraus vapaa-ajan asunnoissa tapahtuvasta lyhytaikavuokrauksesta.

Matkailukunnissa toimii useasti loma-asuntojen vuokravälittäjiä. Tällä mökkivuokralla huolehditaan majoittujien tarve, jota ei hotelleilla pystytä sen kausiluonteisuuden takia toteuttamaan. Vapaa-ajan asumiseen tarkoitetut asunnot sijaitsevat usein erillään vakituisista asuinalueista, joten vuokraustoiminnan haitat eivät ole samalla tavalla merkittäviä kuin pysyvän asumisen alueilla. Lyhytvuokraustoiminnan haitat kohdistuvat pääasiassa pysyvään asumiseen.

Ehdotus:

1. Pysyvään asumiseen tarkoitetussa rivi- tai kerrostalossa tapahtuva lyhytaikavuokrauksen rajoitukset esitettyjen periaatteiden mukaisesti, mutta:
 - a. Huoneisto, jossa ollaan kirjoilla lyhytaikavuokrauksia maksimissaan 90 vuorokautta kalenterivuotta kohden.
 - b. Huoneisto, jossa ei olla kirjoilla lyhytaikavuokrauksia maksimissaan 40 vuorokautta kalenterivuotta kohden.

Yhden asunnon pientaloissa lyhytaikavuokrausta ei tule rajoittaa, ellei sillä todeta muodostuvan haittaa muulle asutukselle.

Asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeaminen voi olla ainoastaan vähäistä. Suurimmaksi sallituksi vähäiseksi poikkeamiseksi tulkitaan usein 10 % sallitusta määrästä. Esittämämme 40 vuorokauden raja mukailisi tarkemmin yleistä tulkintaa vähäisestä poikkeamisesta. Mikäli lyhytaikavuokrausta halutaan pidentää, tulee toimenpiteelle hakea käyttötarkoituksen muutosta ja mahdollisesti myös poikkeamislupa kaavan vastaisuudesta.

On kannatettavaa säädellä ns. sijoitusasuntojen (asunnot, jossa kukaan ei ole kirjoilla) lyhytaikavuokrausta esitetyssä muodossaan ja määritettävä tälle toiminnalle maksimijat.

Ehdotetaan, että kunnalle säädetään mahdollisuus pidentää lyhytvuokra-aikaa 50 % rakennusjärjestyksellä.

Asunto-osakeyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä on syytä myös päivittää, jotta yhtiöillä olisi parempi mahdollisuus puuttua lyhytaikavuokrauksesta mahdollisesti aiheutuviin haittavaikutuksiin.

Asuntojen käyttötarkoitus tulee säilyttää asumisena, ja asemakaavan rooli on turvattava.

2. Vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuissa huoneistoissa tai rakennuksissa tapahtuva lyhytaikavuokrausta ei tule rajoittaa, ellei sillä todeta muodostuvan haittaa muulle asutukselle.

Mikäli kuitenkin lakiesityksessä päädytään rinnastamaan vapaa-ajan asunnot ja pysyvään asumiseen tarkoitetut asunnot samaan kategoriaan tulee lyhytaikavuokrauksen kriteereissä painottaa kaavamukaisuutta, eikä lähtökohtaisesti kieltää kaikkialla. Esimerkiksi RA- alueet on tarkoitettu yksityiseen käyttöön soveltuvien loma-asuntojen aluevaraukseksi, kun taas RM- korttelit on tarkoitettu kaupalliseen tarkoitukseen. Kiellon ja rajoittamisen ei siis tule kategorisesti kattaa kaikkia asuntotyyppisiä sijainnista riippumatta, vaan kaavamääräyksillä tulee pystyä myös mahdollistamaan sekä tarvittaessa rajoittamaan lyhytaikavuokrausta.

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

Ehdottomasti. Vapaa-ajan asumiseen tarkoitetut asunnot sijaitsevat usein erillään vakituksista asunnoista. Lyhytvuokraustoiminnan haitat kohdistuvat yleisimmin juuri pysyvään asumiseen.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Muotoilu ”jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa” on käytetty useassa kohdassa. Tämä jättää liikaa tulkinnan varaa. Ehdotamme, että käsitteet tekninen-, toiminnallinen- ja taloudellinen toteutettavuus avataan tarkemmin lakiin.

Luvitusvaiheessa voidaan laskennallisen ostoenergian määrä saada halutunlaiseksi, mutta mitkä ovat sanktiot, mikäli tämä ei toteudukaan rakennuksen käyttöönottovaiheessa? Ehdotan, että lakiin kirjataan ”rakennuksessa käytettävästä ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa”.

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?

Ei lausuttavaa

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa

Muu lausuntopalaute

Ei muuta lausuttavaa

Laihola Antti

Kuusamon kaupunki - Kuusamon kaupunki, yhdyskuntatekniikan toimiala,
rakennustarkastaja Antti Laihola