

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Esitysluonnoksessa rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 141 b § rakennusten lyhyt vuokrausta koskevan sääntelyn täsmentämiseksi. Tarkoituksena on voida hallitusohjelman mukaisesti mahdollistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Sisäministeriön pelastusosasto pitää tärkeänä, että asuntojen lyhyt vuokraukseen liittyvää sääntelyä selkeytetään. Ehdotettu sääntelytapa vaikuttaa kuitenkin suhteellisen hankalalta erityisesti tehokkaan viranomaisvalvonnan ja -ohjauksen kannalta.

Rakentamislakiin ehdotetun 141 b §:n 2 ja 3 momentin mukaisissa rajoissa toteutettu lyhyt vuokraus määriteltäisiin rakentamisluvan näkökulmasta asuinkäytöksi. Sääntelytapa tarkoittanee, että rakentamislain osalta on arvioitu, että lyhyt vuokraukseen liittyen ei ole tarpeellista säätää tarkennuksia esimerkiksi rakennusten paloturvallisuutta koskeviin vaatimuksiin.

Esitysluonnoksesta ei ilmene miten rakentamislakiin ehdotetun 141 b §:n ja asumisen ja majoittamisen määritelmien on tarkoitus heijastua muuhun, rakennusten ja niissä olevien tilojen käyttöä koskevaan sääntelyyn. Esimerkiksi pelastuslaissa (379/2011) ja sen nojalla annetuissa säädöksissä on asuntojen ja majoitustilojen turvallisuutta koskevaa sääntelyä, ja asuntojen lyhyt vuokraukseen liittyvät kysymykset ja ongelmat ovat tulleet esille myös pelastusviranomaisten valvonta- ja ohjaustyössä. Pelastuslain kannalta on merkityksellistä, että rakennusten palo- ja poistumisturvallisuuteen liittyvä sääntely pohjautuu vahvasti rakentamisen sääntelyyn, joten pelastuslain mahdollisia muutostarpeita ei ole ollut tarkoituksenmukaista arvioida ennen kuin on selvillä, mitä sääntelyä rakentamislakiin tulee lyhyt vuokraukseen liittyen. Lähtökohtaisesti asumisen ja majoitustoiminnan rajapinnan määrittely olisi tarkoituksenmukaista tehdä yhtenevästi eri sääntelykehikoissa, esitysluonnoksessa tämä näkökulma on kuitenkin mainittu vain asunto-osakeyhtiölain osalta (jaksossa 5.1 on todettu, että on tärkeää, että asunto-osakeyhtiölain nojalla toteutettava sääntely on yhteneväinen rakentamislain kanssa lyhyt vuokraukseen liittyen).

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

Lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn on perusteltua kattaa kaikki rakennukset.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

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

Esityksessä säädettäisiin rakennustuoteasetuksen vaatimista kansallisista seuraamuksista. Esitysluonnoksesta ei ilmene kattaisiko rakentamislain 152 §:ään ehdotettu uusi 13 kohta EU:n rakennustuoteasetuksen rikkomisesta myös eräistä paloturvallisuuslaitteista annetun lain (191/2024). Eräistä paloturvallisuuslaitteista annetun lain soveltamisalaan kuuluvista tuotteista osa kuuluu rakennustuoteasetuksen soveltamisalaan ja CE-merkinnän piiriin. Näiden tuotteiden markkinoille saattamisessa noudatetaan rakennustuoteasetuksessa määritettyjä periaatteita ja tuotteiden markkinavalvontaan sovelletaan rakentamislakia. Eräistä paloturvallisuuslaitteista annetun lain 2 §:n 6 momentissa on viittaus rakennustuoteasetukseen ja 2 §:n 8 momentissa ja 36 §:n 2 momentissa on viittaukset rakentamislakiin.

Eräistä paloturvallisuuslaitteista annetussa laissa ei ole rangaistussääntelyä, vaan hallinnolliset seuraamukset on katsottu riittäviksi, jos lain vaatimuksia ei ole noudatettu. Tuotteiden markkinavalvonnan osalta hallinnollisia seuraamuksia koskevat säännökset

sisältyvät markkinavalvontalakiin ja CE-merkittyjen rakennustuotteiden osalta rakentamislakiin.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

Sisäministeriön pelastusosasto pitää hyvänä, että rakentamislakiin lisättäisiin ehdotettu uusi 141 a § ja säädettäisiin rakennuksen käyttämiseen liittyen selkeästi, että rakennusta on käytettävä rakentamisluvan mukaisesti. Ehdotettu 141 a § vaikuttaisi rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman valvonnan lisäksi myös pelastusviranomaisten pelastuslain mukaisen valvontatehtävän toteuttamiseen. Rakennuksen rakentamisluvan mukaiseen käyttöön velvoittava yleissäännös tukee pelastusviranomaista rakennusten turvallisen käytön valvonnassa. Samalla säännös selkeyttää, milloin pelastusviranomaisten on ilmoitettava pelastuslain 81 §:n 2 momentin mukaisesti

rakennusvalvonnalle valvontatehtävän yhteydessä havaitsemistaan muussa lainsäädännössä säädettyjen velvoitteiden puutteista. Pelastusviranomaisten valvonnan yhteydessä on tullut esiin esimerkiksi tapauksia, joissa kokoontumis- ja liiketiloja tai tuotanto- ja varastotiloja käytetään myös majoittumiseen ja asumiseen esimerkiksi liiketilojen taka- ja toimistohuoneissa tai teollisuushallin ja talliosakkeiden parvilla.

Sisäministeriön pelastusosasto pitää tarpeellisena rakentamislain 42 §:n 3 momenttiin ehdotettua tarkistusta.

Eskola Pauliina
Sisäministeriö

Rajaniemi Kirsi
Sisäministeriö - Pelastusosasto