

Asia: VN/819/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin**

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta.

#### **141 b § Asuminen ja majoittaminen**

Esityksen vaikutuksia esimerkiksi turvallisuuteen ja kuntien asuntopolitiikkaan ei ole tutkittu. Esitys voi johtaa ennakoimattomiin ongelmiin.

Asumisena pidettäisiin vähintään neljän viikon vuokrasuhdetta. Asunnon, jossa on kirjoilla, voisi laittaa vuokralle ilmeisesti ilman rajoituksia, eikä vuokraustoimintaa tulkittaisi majoitustoiminnaksi.

Esityksen mukaan omistamansa muun asunnon voisi vuokrata neljää viikkoa lyhyemmälle vuokra-ajalle enintään 90 päivän ajaksi kalenterivuositain. Tämä tulkittaisiin edelleen asumiseksi. Kunta voisi halutessaan sallia rakennusjärjestyksessään neljää viikkoa lyhyemmät vuokrasuhteet asumiseksi 90 päivää pidemmäksikin ajaksi. Lyhytvuokrauksen yläraja voisi olla enintään 180 päivää kalenterivuotta kohden.

#### **Suhde kaavoitukseen**

Asemakaavalla ratkaistaan tontin käyttötarkoitus. Rakentamista koskevassa luvassa ratkaistaan rakennuksen ja sen osien käyttötarkoitus, jonka tulee olla asemakaavan mukainen, ellei kaavasta ole myönnetty poikkeamista. Asemakaavaa laadittaessa käyttötarkoitus vaikutuksineen on ollut merkityksellinen tekijä alueen ja palveluiden suunnittelussa.

Kuntaliitto toteaa, että asemakaavamääräystä rakennuksen käyttötarkoituksesta tulee lähtökohtaisesti noudattaa ja määräyksestä poikkeaminen voi pääsääntöisesti olla vähäistä. Suurimmaksi sallituksi vähäiseksi poikkeamiseksi tulkitaan usein 10 % sallitusta määrästä.

## Turvallisuus

Esityksen mukainen majoitustoiminta tulkittaisiin asumiseksi, mikä tarkoittaisi, ettei majoitustoimintaa koskevia rakennusmääräyksiä tarvitsisi noudattaa.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi siten mahdollista edellyttää turvallisuutta parantavia toimenpiteitä edellä mainittuihin kohteisiin. Vastuu turvallisuudesta jäisi kiinteistön omistajalle.

## Rakennusjärjestyksen rooli

Kuntaliitto pitää tärkeänä, että kunnille jää asiassa riittävästi liikkumavaraa huomioida paikalliset olosuhteet, minkä vuoksi kunnille esitettyä mahdollisuutta määrätä majoitustoiminnan sallittavuudesta rakennusjärjestyksissään voidaan pitää myönteisenä. Käytännössä 141 b § tarkoittaisi, että kunta voisi määritellä laista poikkeavalla tavalla, millaista lyhyt vuokrausta kunnan paikalliset olosuhteet huomioiden voidaan pitää asumisena.

Kun otetaan huomioon esityksen vaikutukset turvallisuuteen ja maankäyttöön sekä kuntien erilaiset olosuhteet, vuotuista lyhyt vuokrauksen päivärajaa tulee tarkentaa. Sen tulisi olla lähempänä yleisesti sallittua vähäistä poikkeamaa. Laskemalla päivärajaa 90 päivästä kuntien erilaiset tilanteet voitaisiin ottaa paremmin huomioon. Tämä antaisi kunnille esityksessä esitettyä laajemman mahdollisuuden ratkaista majoitustoiminnan sallittavuutta omassa rakennusjärjestyksessään.

Kuntaliitto esittää, että alle 4 viikkoa sallittua majoitustoimintaa voisi olla kalenterivuotta kohden enintään esim. noin 70–75 päivää (noin 20 %) 90 päivän sijaan.

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, joten yli 180 vuorokauden vuosittaiset lyhyt vuokraussuhteet muuttaisivat rakennuksen pääkäyttötarkoituksen. Jos asuntoa tai rakennusta haluttaisiin käyttää majoitustoimintaan useammin kuin 180 päivän ajan vuodessa, tulisi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta hakea rakentamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle (asumisesta majoitustoimintaan). Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi todennäköisesti myös poikkeamislupaa kaavan vastaisuuden perusteella. Esitettyä 180 päivän ylärajaa voidaan pitää edellä mainituista syistä perusteltuna.

Lisäksi Kuntaliitto katsoo, että kunnilla tulisi olla mahdollisuus määrätä rakennusjärjestyksissään loma-asuntojen lyhyt vuokraamisen sallittavuudesta ja niihin liittyvistä määräajoista erikseen. Vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon käyttäminen majoitustoimintaan eroaa oleellisesti toisistaan. Samoja vuokrausta koskevia sääntöjä ei voida soveltaa näin erilaisiin toimintoihin.

Keinot puuttua lain, rakennusluvan ja rakennusjärjestyksen määräysten vastaiseen toimintaan

Sinänsä asumisen määrittelyn voidaan katsoa selkeyttävän tilannetta esimerkiksi valvonnan näkökulmasta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulisi puuttua pyydettyä laittomaan tilanteeseen. Esityksen mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle tulisi pyydettyä toimittaa selvitys asuinrakennuksen käytöstä. Laittomasta tilanteesta rakennusvalvontaviranomaisen tulisi tehdä tutkintapyyntö poliisille. Esityksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen ei käytännössä mahdollisesti voisi

juuri koskaan määrätä lopettamaan kaavan vastaista toimintaa hallintopakkomenettelyllä, vaan asiaan puuttuminen tulisi käytännössä tapahtumaan rikosoikeudellisen prosessin kautta.

Yleisesti ottaen hallintopakkomenettelyssä voidaan määrätä lopettamaan lain, kaavan tai luvan vastainen toiminta. Mikäli lainsäädännössä katsotaan olevan oikeusministeriön aiemmassa lausunnossa mainittu puute, Kuntaliitto pitää asian korjaamista tarpeellisenä. Yleisesti ottaen on tärkeää, että valvontaviranomaisilla on riittävät ja selkeät perusteet laissa lain, kaavojen, rakennusjärjestyksen ja lupien vastaiseen toimintaan puuttumiseen.

Esityksen mukaisen lyhytaikaisen vuokrauksen ollessa kyseessä lain vastaiseen toimintaan puuttuminen näyttäisi kuitenkin muodostuvan melko haasteelliseksi. Toiminnan luvattomuuden osoittaminen olisi haasteellista, koska toimintaa arvioitaisiin esityksen mukaan kalenterivuositain ja uusi arviointijakso alkaisi ilmeisesti aina tammikuussa. Hallintopakkoasioissa veloitetta ja tehostetta (yleisimmin uhkasakko) ei voida määrätä etukäteen ennen kuin on toimittu väärin eikä toisaalta tässä tapauksessa jälkeenkään, jos edellä mainittu kalenterivuoden tarkastelujakso on jo päättänyt. Esitys näyttäisi pitkälti rajaavan siis rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkomenettelyn käyttömahdollisuutta lyhytvuokraustilanteissa. Käytännössä hallintopakkomenettelyn käyttäminen edellyttää myös, että rakennusvalvontaviranomainen voi todeta lainvastaisen tilanteen. Tätä varten rakennusvalvontaviranomainen tarvitsee luotettavan selvityksen. Laissa ei ole säännöksiä siitä, mitä seuraa siitä, ettei rakennusvalvontaviranomaisen pyytämää selvitystä saada esimerkiksi osakkaalta tai rakennuksen omistajalta. Lisäksi selvityksen oikeellisuuden varmentaminen on käytännössä haasteellista ilman mahdollisuutta tarkastaa yrityksen/henkilön kirjanpitoa/rahaliikennettä.

Kuntaliitto esittää lisäksi huomiona, että muuta lainsäädäntöä (asunto-osakeyhtiölakia) tulisi kehittää siten, että taloyhtiölle tulisi paremmat mahdollisuudet puuttua lyhytvuokrausta koskevaan lain vastaiseen toimintaan ja toiminnasta aiheutuviin häiriöihin. On mm. syytä selvittää mahdollisuutta asuinhuoneiston haltuun ottoon lain vastaisessa lyhytvuokrauksessa ja häiriötä aiheuttavissa tilanteissa.

Kun otetaan huomioon mahdolliset vaikutukset turvallisuuteen (esim. vuokralaisten rikollinen tausta ja mahdolliset suhteet muihin valtioihin) ja haasteet puuttua laittomaan tilanteeseen, tulisi huoneiston vuokranantajaa edellyttää ilmoittamaan vuokralaiset ja vuokrausajankohdat taloyhtiölle.

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

-

**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?**

37 § Energiatehokkuus

Esityksen mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Kuntaliitto kannattaa ehdotusta, jossa energiatehokkuuden parantamisvelvoite koskisi vain rakentamislupaa edellyttävää korjaus- ja muutostyötä. Tämä selkeyttäisi kiinteistön omistajan velvoitetta, kun velvoite parantaa energiatehokkuutta ratkaistaisiin aina rakentamislupapäätöksen yhteydessä, eikä asia jäisi kiinteistön omistajan harkinnan varaan. Rakennusvalvontaviranomaiselle ei myöskään tulisi haasteellista jälkivalvontaa energiatehokkuuden parantamiseen liittyen, jos parantamisvelvoitetta olisi laiminlyöty. Luvanvaraisuuden raja korjaus-, ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee olemaan kunnilla todennäköisesti hyvin samalla tasolla. Kunnat voivat rakentamislain 17 § perusteella antaa rakennusjärjestyksissään paikallisista oloista johtuvia määräyksiä korjaus- ja muutostöistä.

#### **Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin**

-

#### **Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen**

-

#### **Muu lausuntopalaute**

##### **KUNTALIITON EHDOTUKSIA RAKENTAMISLAIN TÄYDENTÄMISEKSI**

Kuntaliitto toivoo selkeytystä hallintopakkomenettelyyn laajemminkin, erityisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamiskohteiden osalta.

Lisäksi kriittiseen infraan liittyy uudenlaisia haasteita ja sen turvaamisen edellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota lainsäädännössä. Kuntaliitto esittää rakentamislain 131 §:ään täydennystä siten, että yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisessa voidaan ottaa huomioon kriittisen infrastruktuurin suojaamisen tarve ja kansallinen turvallisuus.

Rakentamislain 131 § ei nykyisellään mahdollista kriittiseen infrastruktuuriin ja kansalliseen turvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioon ottamista päätöksenteossa. Jos kiinteistölle esimerkiksi olisi jo sijoitettu kriittistä infrastruktuuria, jolle myöhempi johtojen tai laitteiden sijoittaminen voisi aiheuttaa vaaraa tai haittaa, olisi sijoittaminen voitava kieltää. Samoin, jos johto tai laite haluttaisiin sijoittaa kriittiseen infrastruktuuriin liittyvän laitteen läheisyyteen tai muulla tavalla kansallisen turvallisuuden kannalta merkitykselliselle alueelle, olisi sijoittaminen voitava kieltää. Rakentamislakiin on mahdollisesti myös lisättävä kriittisen infrastruktuurin määritelmä, ellei sitten viitata johonkin muuhun säädökseen, josta määritelmä jo valmiiksi löytyy.

Muutos voitaisiin toteuttaa esimerkiksi lisäämällä rakentamislain 131 §:n toiseksi viimeiseksi lauseeksi seuraava: ”Jos sijoittaminen olisi omiaan aiheuttamaan haittaa kriittiselle infrastruktuurille tai heikentämään kansallisen turvallisuuden toteutumisen edellytyksiä, sijoittaminen voidaan evätä.”

Mäenpää Paula  
Suomen Kuntaliitto ry