

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Lyhyt vuokrausta koskeva esitys selventää sääntelyä, kuten on ollut tarkoituskin. Tilanne muuttuisi sääntelyn tullessa voimaan erityisesti rakennusvalvontojen valvontamahdollisuuden osalta paremmaksi. Selkeyttäviä tekijöitä ovat erityisesti asumisen ja majoittumisen käsitteiden määrittely, alle 4 viikkoa kestävä luovutusjakson katsominen lyhyt vuokraukseksi ja vuotuiselle lyhyt vuokrauksen kokonaismäärälle asetettavat vuorokausirajat eri tilanteissa (90-180 vrk/v).

On myös perusteltua kohdella eri tavoin asunnon pääasiallisen haltijan vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja ja muita asuntoja, koska haitallisimmat lyhyt vuokrauksen vaikutukset liittyvät tilanteisiin, joissa lyhyt vuokraus on usein toistuvaa ja käyttäjät vaihtuvat usein. Lyhyt vuokraajalle asetettavaa velvoitetta pitää kirjata asuinhuoneiston käytöstä voi pitää kohtuullisena ja oikein kohdennettuna vaatimuksena. Kunnan mahdollisuus vaikuttaa lyhyt vuokrausten vuotuisen yhteenlaskettuun keston antaa toiminnan ohjaukseen paikallista liikkumavaraa.

Lisäksi on paikallaan, että asunto-osakeyhtiöiden osalta ratkaistaan erikseen tarvittaessa asunto-osakeyhtiölakia muuttamalla se, mikä on asunto-osakeyhtiön toimivalta rajoittaa lyhyt vuokrausta mm. yhtiöjärjestyksellä. Tässä on kyse yksityisoikeudellisesta asiasta ja asunto-osakeyhtiöiden autonomiasta, johon ei ole syytä puuttua julkisoikeuteen kuuluvilla rakentamislain säännöksillä.

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

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi esitetään erilaisia lyhyt vuokrauksen säännöksiä omassa vakituksessa asuinkäytössä ja muussa käytössä oleville asunnoille. Vapaa-ajan asunnot sijoittuvat jälkimmäiseen ryhmään, mutta esitetyissä säännöksissä ei muuten erotella vakituista ja vapaa-ajan asumista.

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettut asunnot sijaitsevat usein erillään vakituisista asunnoista. Lyhyt vuokraustoiminnan haitat kohdistuvat yleisimmin juuri pysyvään asumiseen. Voisi siksi olla perusteltua kohdella vapaa-ajan asuntoja lyhyt vuokrauksen osalta väljemmin kuin vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja.

Laajempi lyhyt vuokraamisen mahdollisuus vapaa-ajan asunnoissa pitäisi pystyä kuitenkin toteuttamaan niin, ettei se johtaisi asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen vapaa-ajan asunnoiksi vakituisen asumisen alueilla tai asunto-osakeyhtiöiden yksittäisissä huoneistoissa. Tämä olisi vastoin nyt puheena olevan säännösluonnoksen tarkoitusta ja tapahtuisi asuinyhteisöjen viihtyisyyden kustannuksella. RakL 57 §:n 3 mom ei anna nykyisessä muodossaan tukea kielteisille poikkeamispäätöksille, kun hakemuksen kohteen käyttötarkoitus muutettaisiin asemakaavasta poiketen asumiseen. Loma-asuminen on katsottu vakiintuneesti asumiseksi.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Ei lausuttavaa.

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?

Säännöksen soveltamisen sitominen rakentamisluvanvaraisuuteen mahdollistaa sen, että tehtävien toimenpiteiden säännöksenmukaisuus voidaan tarkistaa lupamenettelyssä.

Jos säännöstä sovelletaan kaikkeen rakentamiseen, kuten luonnokseen on kirjoitettu, on todennäköistä, että muiden kuin rakentamislupaa edellyttävien rakennusten kohdalla säännöksen todellinen vaikuttavuus jää kovin heikoksi. Tällaisessa asiassa jälkivalvonta on erittäin vaikeaa ja sitä tuskin edes tehtäisiin.

Toisaalta säännöksen vaikuttavuus on kokonaisuudessaankin kyseenalainen, koska energiatehokkuuden parantamiselle ei aseteta kynnysarvoa, joka olisi parantamisessa ylitettävä.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

Luonnoksessa esitetään lisättäväksi rakentamislakiin uusi säännös siitä, että rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Kuten luonnoksen perusteluissakin sanotaan, tämä velvollisuus on jo nykyisen lainsäädännön ja oikeuskäytännön perusteella oikeudellisesti sitovana olemassa. Sama koskenee muitakin RakL lupatyyppejä.

Olisiko rakennuksen haltija velvoitettava kaikilta muiltakin kuin vain käyttötarkoituksen osalta noudattamaan rakennusta käyttäessään rakentamislupaa? Entä rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoittaminen rakentamisen osalta? Entä muiden lupatyyppeiden vaikutuksen vastaavan terävöittämisen tarve?

Jos selventävä säännös katsotaan tarpeelliseksi, voisi harkita sen sijoittamista uuden pykälän sijaan osaksi esimerkiksi rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskevaa RakL 29 §:ää ("noudatettava rakentamislupaa sekä rakennuskohdetta rakennettaessa että sitä käytettäessä") tai rakentamislupaa koskevaa RakL 42 §:ää.

Vartiainen Juha-Pekka
Pohjois-Karjalan ELY - Lausunnon on antanut Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen Y-vastuualue.