

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Oulun kaupungin rakennusvalvonta pitää hyvänä, että lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä täsmennetään. Pykäläluonnoksen mukainen sääntely on kuitenkin ongelmallinen rakennusvalvonnan valvontamahdollisuuksien kannalta. Lisäksi muiden asukkaiden oikeusturva ei toteutune täysimääräisesti, ja huolta herättää myös huoneistoissa majoittujien turvallisuus sekä majoitustoimintaa harjoittavien toimijoiden yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen.

Lyhytvuokrausta ei voi eikä saa määritellä asumiseksi.

Muuttamalla asumisen määritelmää ei majoittumisesta voida tehdä tosiasiallista asumista. Määritelmän muutos on ”silmänkääntötempu”.

Määrittelemällä lyhytaikainen majoittuminen asumiseksi laillistetaan ”tosiasiallinen majoitustoiminta” huoneistoissa, jotka on rakennettu asumista varten ja asumista koskevilla rakentamismääräyksillä. Tämän johdosta tulee pohdittavaksi, että mikä merkitys on majoittumisen ja rakentamisen erilaisilla määräyksillä. Sääntelyhierarkian kannalta on ongelmallista, että rakennusjärjestyksen määräyksellä voidaan ohittaa kaavan määräykset sekä rakennusluvut, jotka on myönnetty asuinrakennusta koskevien määräysten mukaisesti.

Oulun rakennusvalvontaan on tullut runsaasti palautetta asunto-osakeyhtiöiden asukkailta ja osakkailta lyhytvuokrauksen aiheuttamista häiriöistä. Rakennusvalvontaa on toistuvasti pyydetty puuttumaan lyhytvuokrauksen harjoittamiseen. Runsaan palautteen myötä Oulun rakennusvalvonnassa on syntynyt käsitys, että asuinhuoneistojen lyhytvuokraus sellaisissa asunto-

osakeyhtiöissä, joissa on myös vakituksia asukkaita, aiheuttaa merkittäviä haittoja ja häiriöitä. Ehdotuksessa mainittu 90 päivän vuokraus mahdollistaa huoneiston vuokraamisen lähes jokaisena viikonloppuna vuodessa. Mikäli rakennusjärjestyksessä sallitaan 180 vuorokauden vuokraus, ovat

vaikutukset vieläkin merkittävämpiä. Tämän johdosta on oletettavaa, että mikäli kunnassa rakennusjärjestyksellä mahdollistetaan lyhytvuokraus riippumatta siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä, tulee lukuisissa asunto-osakeyhtiöissä olemaan häiriöitä. Asunto-osakeyhtiöillä on vain rajallisesti mahdollisuuksia puuttua lyhytvuokraukseen ja yksittäiset osakkaat ja asukkaat eivät ole voineet asuntoa ostaessaan tai siihen muuttaessaan huomioida lyhytaikaisen majoituksen aiheuttamia vaikutuksia.

Pykälän määritelmät asumisesta ja majoittumisesta ovat ristiriidassa keskenään, kun majoittamiselle annetaan tarkka määritelmä ja kuitenkin sama toiminta määritelläänkin asumiseksi tietyillä reunaehdoilla, jotka kattavat käytännössä lähes koko majoitustoiminnan.

Nyt ollaan muuttamassa asumisen määritelmää siten, että majoitustoiminnasta tehdään asumista, kun se kestää korkeintaan 90 vrk/vuosi. Tässä ei siis puututa kenenkään yksittäisen henkilön toimintaan, vaan useita henkilöitä voi käydä asunnossa jossain huoneistossa kenenkään tekemättä muuttoilmoitusta. Perinteisesti tämä toiminta on ollut majoitustoimintaa. "Asukkaiden" jatkuva vaihtuminen ei mitenkään voi olla asumisen mukaista. Sosiaaliset kontaktit ympäristöön, paikallisten olosuhteiden tuntemus, kiinteistön käyttöön ja turvallisuuteen liittyvät tiedot jne. ovat asumisessa ja majoittumisessa tyystin eri tasolla.

Hallituksen esityksessä todetaan: "Tavoitteena on myös selkeyttää rajanvetoa rakentamisluvassa määriteltyjen erityyppisten rakennusten välillä ja edistää sitä, että asuinrakennuksiksi tarkoitettuja rakennuksia ei käytettäisi laajamittaisesti majoitustoimintaan. Tavoitteena on myös selkeyttää rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltuuksia ja mahdollisuuksia puuttua asuinrakennuksissa tapahtuvaan lyhytvuokraukseen. Tavoitteena on mahdollistaa lyhytvuokraus sopivassa määrin kuitenkin niin, että asuinrakennuksia ei laajamittaisesti käytettäisi majoittamiseen." Hallituksen esityksessä toteutetaan hallitusohjelman tavoitetta muuttamalla asumisen määritelmää, ei millään konkreettisella toimella. Ja lyhytvuokraus mahdollistetaan muuttamalla se asumiseksi. Eikä rakennusvalvontaviranomaiselle anneta mitään mahdollisuutta valvoa toimintaa, päinvastoin pitkillä vuokrausajoilla estetään valvonta, kun määräajat nollautuvat kalenterivuositain.

Tällä kyseenalaistetaan myös kaavoituksen päämäärät ja tarkoitus. Kaavoituksen yhteydessä mietitään ja laaditaan kaavoituksen kautta suunnitelmat alueelle tulevista palveluista: koulut, päiväkodit, terveydenhuolto, kaupalliset toiminnot (päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta), jne. Nämä kaikki menettävät merkityksensä, jos asuminen muuttuu majoitustoiminnaksi. Palveluiden yms. tarve määritellään asuntojen lukumäärän perusteella. Se, että lyhytaikainen majoitustoiminta muutetaan termimuutoksella asumiseksi, ei muuta sen toiminnan luonnetta mitenkään. Majoittujia ei tarvitse yhteiskunnalta samoja palveluita kuin asuja, asumisen määritelmän muutoksella ei näitä palveluita tehdä tarpeelliseksi.

Muuttamalla lyhytvuokraus asumiseksi, unohdetaan majoittujien paloturvallisuus kokonaan. Pelastusviranomaiset tekevät majoitusrakennuksiin palotarkastuksia 1-5 vuoden välein, riippuen

käyttötarkoituksesta ja rakennuksen koosta. Asuinrakennuksiin tehdään palotarkastus 10 vuoden välein, silloinkin pääasiassa itsearviointilomakkeella, jolloin palotarkastaja ei välttämättä edes käy paikan päällä.

Juuri tullut Onnettomuustutkintakeskuksen raportti Äkäslompolon hostellipalosta toi esille puutteelliset poistumistiet. Hostelli oli muutettu asuintalosta majoitustilaksi ilman majoitustilan poistumistietä, ne olivat asuintalon mukaiset. Raportissa on todettu mm. seuraavaa: ”Rakennus oli rakennettu 1950-luvulla asuinkäyttöön, mutta sen käyttötarkoitus muuttui vuosien saatossa yhä enemmän asuinkäytöstä majoituskäyttöön. Tiloja muutettiin tämän mukaisesti kasvattamalla tilojen pinta-alaa ja muuttamalla huonejärjestelyjä. Henkilöturvallisuusriskiä ei kuitenkaan huomioitu kaikissa muutoksissa, ja yläkerran majoitustilojen poistumisturvallisuus heikkeni huomattavasti muutosten seurauksena.” ”Paloturvallisuusvaatimuksia ei huomioitu viranomaistoiminnassa. Rakennuslupakäsittelyssä ei tehty kattavaa arviota muutosten vaikutuksista henkilöturvallisuuteen. Rakennus ei myöskään päätenyt pelastusviranomaisen säännöllisen valvonnan kohteeksi, sillä palotarkastusjärjestelmässä tiedot rakennuksen käyttötarkoituksesta olivat virheellisiä, eikä merkintöjen oikeellisuutta tarkastettu järjestelmällisesti. Tieto majoitustoiminnassa tapahtuneista muutoksista ei välittynyt kaikilta osin terveysturvallisuusviranomaiselta pelastuslaitokselle.” ”Otkesin mukaan rakennukseen on tehty vuosikymmenten aikana monia muutoksia, mutta jätetty huomioimatta se, että rakennusmääräykset eivät sallineet majoitusta yläkerrassa tai sallivat sen vain rajoitetusti. Paloturvallisuusmääräyksiä ei ollut huomioinut edes rakennusvalvonta.”

Äkäslompolon palo osoittaa hyvin sen, miksi majoituskäytössä olevissa rakennuksissa tulee palo- ja poistumisturvallisuuteen kiinnittää eri tavalla huomiota kuin vakituksessa asuinkäytössä olevissa rakennuksissa. Tämä tarve ei muutu sillä, että termi ”asuminen” määritellään rakentamislainsäädännön uudelleen.

Asuinrakennuksen muuttaminen majoituskäyttöön on todettu olevan olennainen käyttötarkoituksen muutos. Nyt lakiehdotuksessa ollaan luopumassa tästä. Rakennuksen tekniset ominaisuudet eroavat majoituksessa ja asumisessa, ja nyt ne sivuutetaan määritelmää muuttamalla. Mitään turvallisuutta tai vaikutuksia parantavia toimenpiteitä toiminnan suhteen ei olla tekemässä, ainoastaan toiminnan määrittelyn muutosta, jolla kyseiset lainsäädöksiin perustuvat määräykset ja tosiasialliset vaikutukset kierretään.

Ehdotuksessa sallittu vuorokausien määrä (90/180 vuorokautta) on suuri ottaen huomioon lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuvat vaikutukset muille taloyhtiön asukkaille. Yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on myös kyseenalaista, että asuinhuoneistoa koskevilla rakentamismääräyksillä rakennetaan rakennus, joka voi olla tosiasiallisesti majoituskäytössä jopa puolet vuodesta. Samaan aikaan hotelleissa ja muissa majoitusrakennuksissa edellytetään tiukempien rakentamismääräysten noudattamista. Vertailun vuoksi todettakoon, että tilastokeskuksen mukaan vuonna 2024 hotellien käyttöaste oli 53 %. Ehdotettu sääntely mahdollistaisi käytännössä asuinhuoneistojen käytön täysin vastaavaan käyttöön kuin hotellit. Lyhytvuokrauksen salliminen 90/180 vrk tarkoittaisi käyttöastetta 25/49 %.

Lyhyt vuokrauksen yhtenä tavoitteena on ollut asuntojen käyttöasteen nostaminen. Asunnon ollessa jonkun asuttama, joko omistusasuntona tai pitkäaikaisvuokrattuna, käyttöaste lähentelee 100 %, ja omien loma-aikojen aikainen lyhyt vuokraus on jo nykykäytännön mukaan sallittu. Lyhyt vuokrauksen tuotto on merkittävästi suurempi kuin pitkäaikaisvuokrauksen, joten ehdotetun mukaiset vuokrausajat kannustavat käyttämään asuntoja lyhyt vuokraukseen, pienentävät käyttöastetta ja vähentävät tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrää entisestään.

Huoneiston käytön majoitustoimintaan selvittäminen on pitkä prosessi. Jokaisen taloyhtiön jokaisesta pakkokeinomenettelyn kohteeksi joutuvasta asunnosta on erikseen selvitettävä kaikki toimintaan liittyvät asiat. Lisäksi sallimalla 90-180 vrk majoittaminen, voidaan hallintopakkomenettely aloittaa vasta kun tämä määrä on tullut täyteen, kalenterivuodessa joskus syyskesällä-syksyllä. Hallintopakkoprosessia ei kalenterivuodessa ehditä saamaan päätökseen, ja kalenterivuoden vaihtuessa alkaa taas uusi tarkastelujakso, jolloin edellisenä vuonna aloitettu hallintopakkomenettely nollautuu. Viranomaisen toimenpiteiden tulee perustua luotettavaan selvitykseen, eikä esityksessä ole säännöksiä siitä, mitä seuraa siitä, että rakennusvalvontaviranomaisen pyytämää selvitystä ei anneta. Ehdotettu sääntely tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole juurikaan mahdollisuuksia hallintopakkomenettelyin puuttua säännösten vastaiseen majoittamiseen.

Pyydetään huomioimaan mahdollisuus ottaa käyttöön majoituskohteita koskeva rekisteröintimenettely, mikä mahdollistaisi myös tehokkaamman viranomaisvalvonnan.

Hallituksen esityksessä on todettu seuraavaa: ”Jotta alueelliset eroavaisuudet voidaan huomioida, on esityksessä otettu huomioon kunnan mahdollisuudet sallia lyhyt vuokraus pääsäännöstä poiketen. Lyhyt vuokraus olisi mahdollista 90 päivää vuodessa sellaisissa asunnoissa, joissa asunnon haltija ei asu, mutta kunta voisi laajentaa tätä mahdollisuutta enintään 180 päivään. Näin ollen kuntien on mahdollista ottaa huomioon omat erityispiirteensä.” Vuokrausvuorokausien määrittäminen rakennusjärjestyksellä asettaa eri kuntien asukkaat eriarvoiseen asemaan, ja riskinä on, että kuntavaaleista tulee neljän vuoden välein pidettävät airbnb-vaalit, mikä ei liene tarkoituksenmukaista.

Oulun kaupungin rakennusvalvonta pyytää lisäksi huomioimaan, että loma-asunnoiksi luvitettujen asuntojen osalta sääntely tulisi eriyttää ja ottaa lakiin sitä koskevat nimenomaiset säännökset. Esityksessä ei huomioida loma-asuntoja ollenkaan, joten käytäntö jäisi loma-asuntojen osalta kokonaan rakennusvalvontojen tulkintojen varaan.

Oulun kaupungin rakennusvalvonta pyytää lisäksi huomiona, että asunto-osakeyhtiölakia tulisi kehittää siten, että taloyhtiölle tulisi paremmat mahdollisuudet puuttua lyhyt vuokrausta koskevaan lain vastaiseen toimintaan ja toiminnasta aiheutuviin häiriöihin, esim. selkiyttämällä huoneiston haltuunoton mahdollisuuksia.

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

Kyllä tulisi, vapaa-ajan asuntojen vuokrauksesta tulisi olla erilliset säädökset.

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?

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

-

Hoppu Tapani
Oulun kaupunki - Oulun kaupunki, rakennusvalvonta