

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

141 a § Rakennuksen käyttö

Säännösluonnoksessa rakentamislakiin esitetään lisättäväksi uusi rakennuksen käyttöä koskeva 141 a §, jonka mukaan rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Säännös ei sanamuotonsa perusteella edellytä rakennuksen käyttämistä, vaan rakennus voidaan myös pitää tyhjillään odottamassa uutta käyttöä tai purkamista. Jos rakennusta käytetään, rakennusta saa käyttää vain rakentamisluvassa osoitettuun tarkoitukseen.

Velvollisuus rakentamisluvan mukaiseen käyttöön olisi säännösluonnoksessa osoitettu rakennuksen haltijalle. Rakennuksen haltija on usein asunto-osakeyhtiö. Osakkeenomistaja, johon lyhytvuokrauksen kieltäminen perustelujen mukaan kohdistuu, ei pääsääntöisesti ole koko rakennuksen haltija. Esitetyllä sanamuodolla jää epäselväksi, voidaanko velvoite luvattoman käytön kieltämiseksi kohdistaa jatkossa sekä asunto-osakeyhtiöön että osakkeenomistajaan vai jompaankumpaan näistä.

Voimassa olevassa rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa on säädetty, että rakentamislupa tarvitaan aina, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Lausuttavana olevassa 141 a §:ssä vaadittua rakentamisluvan mukaisen käyttötarkoituksen noudattamista voidaan sanamuotonsa perusteella pitää tiukempina kuin 42 § 3 momentin säännöstä, koska se ei tunnista sellaisia käyttötarkoituksen muutoksia, jotka eivät ole olennaisia ja jotka eivät siten vaadi rakentamisluvan hakemista. Tätä ei kuitenkaan ilmeisesti ole tarkoitettu. 141 a §:n perusteluja pitää tältä osin vähintään täydentää, mutta mieluummin säännöksen sanamuotoa tarkentaa, esimerkiksi muotoon "rakennusta ei saa käyttää olennaisesti muuhun käyttötarkoitukseen, kuin mitä rakentamislupa sallii". Tällöin välttyttäisiin potentiaalisilta ristiriidoilta mainittujen säännösten soveltamisen välillä.

Säännösluonnoksessa rakentamislakiin esitetään lisättäväksi uusi 141 b §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä rakennusta käytettäessä. Asiasta säättäminen lain tasolla on huomattava parannus nykytilanteeseen. Tähän mennessä linjauksia on jouduttu hakemaan korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätösten kautta.

Säännösluonnoksen mukaan asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkovaa asumista olisi myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokraus vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Säännösluonnoksen mukaan asumista ja majoitusta arvioitaisiin jatkossa asianosaisten tekemän sopimuksen nojalla. Muita tekijöitä, jotka on määritelty korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksissä, ei lain voimaan tulon jälkeen enää huomioitaisi. Jotta rakennusvalvonta pystyisi valvomaan säännöksen noudattamista, rakennusvalvonnalla olisi oltava oikeus saada sopimus nähtäväksi. Vain tällä tavoin vuokrasuhteen kesto pystytään tarkistamaan. Asianosaisten omaa ilmoitusta vuokrasopimuksen pituudesta ei voida pitää riittävänä. Toisaalta jos tosiasiallisista olosuhteista on muutoin pääteltävissä, että kyse on näennäissopimuksesta ja vuokrasuhteet ovat todellisuudessa tätä lyhyempiä, on säännöksen mahdollistettava valvontatoimenpiteisiin ryhtyminen.

Säännösluonnoksen mukaan asumisena pidettäisiin myös asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka olisi merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon väestötietojärjestelmään. Helsingin rakennusvalvonta ei pääsääntöisesti ole kohdistanut velvoitetoimia sellaisen asuinhuoneiston käyttämiseen ja lyhytaikaiseen vuokraamiseen, jossa joku on kirjoilla. Valvontatoimet on kuitenkin käynnistetty, jos on ollut ilmeistä, että asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa kirjoilla oleva henkilö ei tosiasiallisesti asu kyseisessä asuinhuoneistossa ja asuntoa vuokrataan lyhyillä, toistuvilla sopimuksilla. Perusteluissa tosiasiallinen asuminen on mainittu, mutta selvyiden vuoksi olisi tarpeen, että myös säännöksessä vaadittaisiin, että asuinhuoneiston haltijan on kirjoilla olemisen lisäksi myös tosiasiallisesti asuttava ko. huoneistossa.

Säännösluonnoksen mukaan asumisena pidettäisiin myös asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Selvyiden vuoksi säännöksessä tai vähintään perusteluissa on syytä todeta, että vaikka mainittu asuinhuoneiston luovuttaminen juridisesti määriteltäisiin asumiseksi, niin tosiasiallisesti kyse on majoituksesta.

Esityksessä ei ole arvioitu esityksen vaikutuksia majoittujien turvallisuuteen. Rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (848/2017) majoitustiloille on asetettu asuintiloja tiukemmat kriteerit muun muassa poistumisturvallisuudelle, pintakerrosvaatimuksille ja suojaustasolle. Nämä majoitustiloille asetetut vaatimukset edellytetään täytettäväksi, kun haetaan rakentamislupaa majoitustiloille. Rakennusvalvonnalla ei olisi mahdollisuutta ulosmitata näitä vaatimuksia sellaisen asuinhuoneiston osalta, jota käytetään

tosiasiassa majoitukseen jopa puolet vuodesta, mutta jolle ei säännösluonnoksen mukaan tarvitsisi hakea rakentamislupaa.

Säännösluonnoksen mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksellään lisäksi sallia, että asumisena pidettäisiin asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana. Perusteluissa on mainittu, että rakennusjärjestyksellä olisi mahdollista määrätä lyhyt vuokrauskielto voimaan koko kunnan alueella, mutta myös vaihtoehtoisesti kohdentaa se vain johonkin tiettyyn kunnan alueeseen. Tämä lienee ajatusvirhe, koska lausunnolla olevan luonnoksen mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida kieltää lyhyt vuokrausta, vaan sallia se laissa sallittua pidemmälle ajanjaksolle.

On sinänsä myönteistä, että kukin kunta voi niin halutessaan päättää asiasta rakennusjärjestyksellä. Myönteistä on myös se, että mikäli kunta rakennusjärjestyksellä päättäisi sallia laissa sallittua pitemmän ajanjakson 90 päivästä aina 180 päivään asti kalenterivuoden aikana, rakennusjärjestyksen määräys voidaan kohdistaa vain kunnan tietyille osa-alueille, eikä sitä olisi pakko sallia koko kunnan alueella. Rakentamislain 17 §:ssä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatiessaan kaavoitukseen verrattavia selvityksiä niistä vaikutuksista, jotka rakennusjärjestyksen määräyksestä aiheutuisivat. Mikäli kunnan jollakin alueella asuinhuoneiston luovuttaminen edellä mainitulla tavalla sallittaisiin, osa-alueen rajan toiselle puolelle jääneiden kiinteistöjen haltijoiden voi olla vaikea hyväksyä ratkaisua, vaikka kunta jollakin tavalla pystyisi perustelemaankin rajanvetoa.

Hyödyntämällä säännöksiä ajallisesti perättäisessä järjestyksessä voi olla mahdollista käyttää yksittäistä asuntoa käytännössä koko vuoden asumiseen verrattavaan majoitukseen. Tämä ei ilmeisesti ole säännösluonnoksen tavoite, mutta se on mahdollista. Tätä skenaariota ei ole selvitetty säännösluonnoksessa tai sen perusteluissa. Myöskään siihen ei ole otettu kantaa, vaikuttaako keskellä kalenterivuotta tapahtuva huoneiston kauppa tai muu omistus- tai hallintasuhteen vaihtuminen ja sen vuoksi mahdollisesti ylittyvä 90 tai 180 päivän raja rakennusvalvonnan valvontamahdollisuuksiin kyseisen huoneiston osalta kyseisenä kalenterivuonna.

Säännösluonnoksen mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamisesta ja pyydettäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Säännöksessä tai sen perusteluissa ei ole määriteltä, mitä kirjan pitämisellä tarkoitetaan. Säännöksessä tai vähintäänkin perusteluissa on ehdottomasti määriteltävä kirjaamiselle asetetut vaatimukset. Pelkkä tukkimiehen kirjanpito ei riitä. Kirjanpidon tulee sisältää sellaiset tiedot, että niiden paikkansapitävyys voidaan luotettavasti tarkistaa. Suurin ongelma lienee sen varmistaminen, että kaikki luovutukset on merkitty kirjanpitoon. Myös esimerkiksi asunto-osakeyhtiöllä ja veroviranomaisella saattaa olla tarvetta saada kirjanpito nähtäväkseen. Kirjanpito saattaa myös muodostaa jonkinlaisen henkilörekisterin.

Rakennusvalvonnan hallintopakkoprosessi on aikaa vievä. Jos asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa saa käyttää 90 tai 180 vuorokautta kalenterivuodesta lyhytvuokraukseen, rakennusvalvonnan valvontatoimenpiteet käynnistyvät vuosittain aikaisintaan huhti- tai heinäkuussa. Pääsääntöisesti valvonta käynnistetään naapurien tekemien toimenpidepyyntöjen perusteella. Asian selvittelyyn kuluu kuulemisaikoiheen vähintään useita viikkoja, käytännössä muutamia kuukausia. Näin ollen niissä kunnissa, joissa päätetään rakennusjärjestyksellä sallia lyhytvuokraus 180 vuorokaudeksi kalenterivuodeksi, rakennusvalvontaviranomaisena toimiva toimielin voisi asettaa asiassa kieltovelvoitteen rakentamisluvan vastaisen käytön lopettamiseksi vuosittain aikaisintaan syksyllä. Kun 90 tai 180 vuorokauden jaksot lasketaan säännösluonnoksen mukaan kalenterivuosittain, rakennusvalvonnalla ei olisi mahdollisuutta asettaa pidempää kuin kyseisen kalenterivuoden loppuun saakka kestävä kieltovelvoitetta, vaikka aikamääreitä rikottaisiin

toistuvasti. Lyhytvuokraustoiminta olisi aina mahdollista aloittaa uudestaan, kun kalenterivuosi vaihtuu. Käytännössä esitetty muutos tarkoittaisi näin ollen sitä, että lyhytvuokrauksen valvonta siirtyisi hallintoprosessista rikosprosessiin ja todennäköisesti kohdistuisi siten vain niihin tilanteisiin, joissa lyhytvuokraus aiheuttaa sellaista häiriötä, joka täyttää rikoksen tunnusmerkistön.

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

-

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

2 § Määritelmät

Pykälään esitetään lisättäväksi uusi hyötypinta-alan määritelmä, joka liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon kansallisessa lainsäädännössä. Määritelmä liittyisi säännösluonnoksessa muutettavaksi esitettyyn rakentamislain 37 §:ään, johon sisältyvä energiatehokkuusvaatimus ei perustelujen mukaan voisi koskea rakennuksia, joita ei lämmitettäisi. Uusi termi on tästä näkökulmasta perusteltu, mutta tulee aiheuttamaan tulkintaerimielisyyksiä rakennusvalvonnan käytännön työssä, jossa jo nyt joudutaan usein tulkitsemaan erilaisten pinta-alan liittyvien määritelmien, kuten kerrosalan ja kokonaisalan, sisältöä. Rakennusvalvonnalla ei myöskään olisi tosiasiallista mahdollisuutta valvoa, lämmitetäänkö yksittäistä rakennusta tai rakennuksen osaa, joka olisi suunniteltu lämmittämättömäksi.

37 § Energiatehokkuus

Säännösluonnos perustuu Euroopan unionin rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin. Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti. Lausuttavana olevassa säännösluonnoksessa edellytetään, että rakennus suunnitellaan siten, että siihen voidaan myöhemmin asentaa enimmäismäärä aurinkoenergialaitteita.

Perustelujen mukaan aurinkoenergialaitteiden asentamisvelvollisuudesta tullaan säätämään myöhemmin. Järjestys voi johtaa siihen, että rakennuksia aletaan suunnitella siten, että niihin voidaan sijoittaa enemmän aurinkoenergialaitteita kuin mitä myöhemmin annettavat säännökset tulevat edellyttämään. Näissä tilanteissa rakentamisen kustannukset nousevat perusteettomasti ja turhaan.

Säännösluonnoksessa edellytetään myös, että suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Perusteluissa ei ole kerrottu, tarkoitetaanko tällä esimerkiksi rakennuksen sijoittamista tontilla, ympäröivien rakennusten varjostusta tai rakennuksen kattokaltevuutta. Pääsääntöisesti näistä asioista päätetään asemakaavassa, jota tulee noudattaa ja josta ei voida vaatia poikkeamaan sellaisessakaan tilanteessa, jossa poikkeamisella päästäisiin aurinkosäteilyn kannalta asemakaavaa optimaalisempaan ratkaisuun.

Aurinkoenergialaitteistojen luonnollisin sijoituspaikka on rakennuksen katto, jolloin ne eivät juurikaan vaikuta kaupunkikuvaan. Aurinkoenergialaitteistoja voidaan sijoittaa myös rakennuksen julkisivuille ja parvekkeisiin, jolloin rakenteellisten ratkaisujen lisäksi on otettava huomioon myös arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset ja ympäristölliset vaatimukset. Säännösluonnoksessa tai sen perusteluissa ei ole otettu kantaa siihen, otetaanko näitä asioita huomioon, kun arvioidaan aurinkoenergian tuotantopotentiaalin optimoimista.

Direktiivin 10 artiklassa edellytetään, että jäsenvaltioiden on tarvittaessa otettava huomioon myös rakenteellinen eheys, viherkatot sekä ullakoiden ja kattojen eristys. Lausunnolla olevassa säännösluonnoksessa ei ole otettu huomioon viherkattoja. Direktiivissä käytetään termiä optimoida, ei maksimoida, mikä mahdollistaisi muidenkin tekijöiden huomioimisen, kuten viherkattojen toteuttamisen, energiatehokkuussäännöksistä huolimatta.

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?

Säännösluonnos koskee kaikenlaisia rakennuksia niiden koosta, käyttötarkoituksesta ja luvanvaraisuudesta riippumatta. Myös 2 momenttiin

lisättäväksi esitetty, korjaus- ja muutostöitä koskeva säännös koskisi kaikenlaisia korjaus- ja muutostöitä eli myös niitä, jotka eivät vaadi rakentamislupaa. Voimassa olevan rakentamislain mukaan rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa valvoa sellaista rakentamista, mikä ei vaadi rakentamisluvan hakemista. Lakiluonnoksen perusteluista ei ilmene, mikä viranomainen tällaista rakentamista valvoo. Jos mikään viranomainen ei valvo säännöksen noudattamista, säännös menettää paljolti tehoaan.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

195 § Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

195 §:ää muutettiin rakentamislain muuttamisesta annetulla lailla (897/2024) siten, että ennen vuotta 1997 rakennusarkkitehdin ja ennen vuotta 1998 rakennusmestarin suorittaneille mahdollistettiin myös poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimiminen. Nyt lausunnolla olevassa säännösluonnoksessa säännöstä esitetään muutettavaksi siten, että tasapuolisuuden nimissä mahdollistetaan myös ennen vuotta 2000 rakennusinsinöörin tutkinnon suorittaneille toimiminen poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Esitys on kannatettava mutta ei tasapuolinen, sillä rakennusalaalla toimii myös muita kuin rakennusinsinöörejä poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä.

195 §:ää on syytä muuttaa siten, että myös LVI-insinööreille mahdollistetaan toimiminen poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä. Lisäksi 195 §:n siirtymäsäännöksessä tulee ottaa huomioon ammattikorkeakoulusta valmistuneet rakennus- ja LVI-insinöörit, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2014) siirtymäsäännöksen nojalla toimineet poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä vastuullisina suunnittelijoina, mutta joita ei ole otettu huomioon rakentamislain siirtymäsäännöksessä.

Muu lausuntopalaute

42 § Rakentamislupa

Ja-sanan muuttaminen tai-sanaksi korjaus- ja muutostöitä koskevassa 42 § 3 momentissa on tarpeellinen ja kannatettava korjaus.

Muu lausuntopalaute

Rakennustyön loppukatselmusta tai osittaista loppukatselmusta pidettäessä ei enää edellytetä, että hankkeeseen ryhtynyt tai tämän valtuuttama edustaja olisi paikalla katselmuksessa. Muutos on rakentamisen vastuiden ja etenkin hankkeeseen ryhtyneelle rakentamislain 91 §:ssä säädetyn huolehtimisvelvollisuuden varmistamisen kannalta kestävä. Loppukatselmuksessa varmistetaan myös rakennuksen tulevan käytön asioita, kuten käyttö- ja huoltokirjan toimeenpanoa, joista vastaava työnjohtaja ei voi loppukatselmuksen jälkeen enää vastata. Esitämme, että rakentamislain 122§:ää muutetaan siten, että edellytettuihin läsnäolijoihin lisätään vaatimus hankkeeseen ryhtyneen läsnäolosta.

Juvalainen Ulpu

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, rakennusvalvontapalvelut