

kirjaamo.ym@gov.fi

21.4.2022

Ympäristöministeriö

Kirsi Martinkauppi

**SIDOSRYHMÄKUULEMISESSA 13.4.2022 PYYDETTYJÄ KOMMENTTEJA HALLITUKSEN ESITYKSEEN
RAKENTAMISLAISTA**

Tietoa RAKLI ry:stä

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. RAKLI jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle. RAKLI:n jäsenorganisaatioiden omistuksessa on noin 100 miljoonan neliön kiinteistöalusta Suomessa ja RAKLI:n jäsenet investoivat vuosittain 5–10 miljardia suomalaiseen rakennettuun ympäristöön.

RAKLI:n kommentit

RAKLI kiittää mahdollisuudesta kommentoida aihetta.

YLEISTÄ

Rakli pitää valitettavana että maankäyttö- ja rakentamislain alkuperäisistä kunnianhimoisista ja kannatettavista tavoitteista on pääosin luovuttu. Erityisesti alkuperäiset tavoitteet liittyen alueidenkäytön kaavoituksen sujuvoittamisesta olivat erittäin kannatettavia ja tarpeellisia ja olisivat tukeneet kestävien yhdyskuntien rakentamista. Syksyllä 2021 lausunnoille tullessa kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisedotuksessa nuo tavoitteet eivät myöskään olleet täyttymässä vaan päinvastoin lakiin oltiin tuomassa elementtejä, jotka vaikeuttivat ja monimutkaistivat alueidenkäytön suunnittelua.

Näemme hyvänä sen, etteivät alueidenkäytön suunnittelua monimutkaistavat elementit kuten esimerkiksi pakollinen kaupunkiseutuvaaka edenneet sellaisenaan. Mielestämme lakipaketti on tuotava uudelleen valmisteluun alueidenkäytön suunnittelun osalta pitäen mielessä alkuperäiset MRL – tavoitteet.

Käsiteltävä lakiesitys on erittäin laaja kokonaisuus, jonka vaikutukset ulottuvat koko yhteiskuntaan. Siksi näin mittava ja tärkeä lainsäädäntöuudistus on valmisteltava huolella ja hyvän hallintotavan mukaisesti. Rakli näkee, että lakia tulisi käsitellä sidosryhmien kanssa normaalin lausunnotmenettelyn kautta. Ei ole hyväksyttävää, että mahdollisuus tutustua ja kommentoida laajaa kokonaisuutta jää heille, joiden toimintaa laki tulee määrittämään erittäin vähäiseksi. Paljon oleellisia muutoksia on tapahtunut sen jälkeen, kun kaavoitus- ja rakentamislaki oli lausunnoilla vuoden 2021 syksyllä. Uusi rakentamislakiesitys olisi ehdottomasti tuotava lausunnolle

Rakentamislakiesitys sisältää huomattavan määrän asetuksenanto-oikeuksia. Asetuksien sisältö vaikuttaa merkittävästi lain vaikutuksiin ja niiden sisällön puuttuminen vaikeuttaa merkittävästi lain arviointia. Näin on erityisesti uutena rakentamislakiin tuotavien elementtien kuten esimerkiksi digitaalisuuden ja elinkaariominaisuuksien osalta. Lain valmistelu ja sidosryhmien kyky ottaa kantaa lain vaatimuksiin vaatii näiden asetuksien tavoitteiden parempaa aukaisemista.

Rakli näkee, että rakentamislakiesitys sisältää ristiriitaisuuksia, tapoja, jotka eivät vastaa markkinoilla käytössä olevia parhaita käytäntöjä ja useita kohtia, jotka vaativat huomattavia parannuksia. Alla esitetyissä tarkemmissa huomioissa tuomme esille tähän mennessä huomioimamme.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN MUUNTOJOUSTAVUUDEN TUKEMINEN ESITYKSESSÄ

Yleiskuva tarkasteltavasta rakentamislakiesityksestä on, että sääntelyn määrä kasvaa ja uusia velvoitteita tuodaan rakentamisen prosessiin tilanteessa, jossa rakentamista Suomessa rasittaa korkea sääntelyaste ja siitä johtuvat suhteellisesti suuret kustannukset verrattuna esimerkiksi muihin EU - maihin. Rakli ei tunnista miltä oleelliselta osin esityksessä rakennuslupaprosessia koskevia säädösvelvoitteita on pyritty joustavoittamaan ja sujuvoittamaan. Lupakynnykseen nostamiseen liittyvät seikat eivät ole merkittävästi joustavoittavia asioita ainakaan rakentamisen kokonaisvolyymissä. On lisäksi tulkinnanvaraista, toteutuuko lupakynnyksen nousu käytännössä esityksen perusteella.

Suurin puute rakennetun ympäristön muuntojoustavuuden ja siten kestäväen kehityksen näkökulman tukemisen osalta esityksessä on, että kaavoituksen tuki rakennetun ympäristön muuntojoustavuudelle kuten käyttötarkoituksen muutoksille ja tilojen kiertotaloudelle puuttuu.

Maankäyttö ja rakentaminen liittyvät oleellisesti yhteen: On täysin kustannustehotonta pelkästään lisätä rakennusten purkamiseen liittyviä ehtoja, vaatia kaikenkattavaa yksityiskohtaista tiedonhallintaa ja lisätä rakennuksen elinkaariominaisuuksiin liittyviä velvoitteita ilman kaavoituksen joustavoittamisen tukea. Näemme lisäksi, että kaavoituksen ja rakentamisen erottaminen eri lakeihin on haitallista kokonaisuuden kannalta.

Eryteisesti pääkaupunkiseudulla on runsaasti tyhjää tilaa toimitilarakennuksissa ja näitä rakennuksia pitäisi pystyä muuttamaan toisiin käyttötarkoituksiin paljon joustavammin. Yksi konkreettinen keino olisi rakentamisluvan yhteydessä tehtävä poikkeamispäätös suhteessa kaavassa osoitettuun tontin käyttötarkoitukseen. Olemme ymmärtäneet, että käsiteltävässä rakentamislain ehdotuksessa tähän tarpeeseen aiotaan vastata 14 §:n väliaikainen rakennuksen pykälällä ja poikkeuslupapykälillä. 14 § on kuitenkin kirjoitettu nähdäksemme etupäässä siirrettäville uusille rakennuksille (väliaikainen rakennus max. 10 v). ja kaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisen mahdollistavalla poikkeusluvalla ei ole esitetty määräaika. Käyttötarkoituksenmuutoksiin olisi nähdäksemme vahvemmin viitattava 14 §:n perusteluissa.

Tuotava ilmi, että poikkeamislupaa voidaan käyttää myös silloin kun rakennuksen pysyvä tuleva käyttötarkoitus on vielä epäselvä. Ei pelkästään silloin kun rakennusta valmistellaan purettavaksi niin kuin pykälän perusteluissa nyt todetaan.

Väliaikaisen rakennuksen lupa 10 vuodeksi on hyvä ja kannatettava asia, mutta tarvittaisiin systeeminen muutos tilojen kiertotalouden helpottamiseksi. Muutoksessa kaavoitus ja kaavoituskulttuuri olisi keskeisessä osassa. Rakennetun ympäristön muuntojoustamattomuuden haasteet on pitkälti aikaansaatu sääntelyllä. Niitä on mahdotonta ratkoa pelkästään yhteen osa-alueeseen eli rakentamiseen liittyvällä lisäsääntelyllä.

KESKEISET KOMMENTIT VÄHÄHIILISYYDEN SÄÄNTELYYN (30 §)

Toteamme että pykälä "Rakennuksen vähähiilisyys" ja sen perustelut eivät ole oleellisesti muuttuneet ja siksi aiemmat kommenttimme kaavoitus- ja rakentamislain luonnokseen ovat myös rakentamislain luonnoksen osalta olennaisia.

Ilmastovaikutusten ja vähähiilisyyden arviointi on olennainen osa rakennushankkeita jo tänä päivänä. Vähähiilisyyden tuominen säädösohjauksen piiriin on sikäli perusteltua. Rakli ei kuitenkaan kannata vähähiilisyyden tuomista lainsäädäntöön nyt esitetyllä mallilla perustuen raja-arvoihin eri käyttötarkoitukseluokan rakennuksille. Rakli näkee, että esitetyllä mallilla lopputuloksena on teoreettinen hiilijalanjäljen ohjaus, ylimääräinen työ ja mekaaninen laskenta rakennushankkeissa. Ei parhaiden markkinakäytänteiden tukeminen vähähiilisydessä. Vaikutuksia ei esitetyllä mallilla myöskään pystytä todentamaan, koska esitetty malli perustuu teoreettiseen laskentaan eikä huomioi rakennushankkeeseen kokonaisuutta eikä parhaita käytössä olevia tietoja vähähiilisyyden ohjaamiseksi hankkeessa.

Esitys vähähiilisyyden arviointimenetelmästä raja-arvoihin perustuen on ongelmallinen myös hankekohtaisten innovaatioiden ja parhaiden ratkaisujen tukemisen kannalta. Raklin ja FIGBC:n järjestämässä vähähiilisyyden rakennuttamisen klinikan seminaarissa maaliskuussa lopussa 2022 todettiin että raja-arvoja ei enää tarvita. Hankkeiden hiilijalanjälkeä arvioidaan parhaalla käytettävissä olevalla tiedolla ja ratkaisujen vaikuttavuutta suhteutetaan saman hankkeen BAU – skenaarioon. Raki toteaaakin, että aika on jo ajanut esitetyn raja-arvoihin perustuvan säädösohjauksen tavan ohi.

Rakli on yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa esittänyt kaavoitus- ja rakentamislain lausuntovaiheessa tapaa, jolla parhaat käytännöt huomioitaisiin, innovatiivisuutta tuettaisiin ja vähähiilisyyttä arvioitaisiin hankekohtaisen tiedon perusteella. Rakli keskustelee mielellään tavoista, joilla säädösohjaus toteutetaan parhaat käytännöt huomioiden. Lisäksi lukuisat aloitteet tuotekohtaisesta ja energiaratkaisukohtaisesta CO2 – tiedosta tukevat Raklin tekemää ehdotusta säädösohjauksen toteuttamisesta. Esitetyllä tavalla lopputuloksena on vain lisärasitus rakennushankkeille ja vähähiilisyyden arviointia hankkeissa jouduttaisiin tekemään useammalla tavalla eli todellista vähähiilisyyttä ohjaten ja teoreettisella tavalla.

KESKEISET KOMMENTIT ELINKAARIOMINAISUUKSIEN SÄÄNTELYYN (31 §)

Elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely ei vie rakennusten pitkäaikaiskestävyyttä oikeaan suuntaan. Rakennuttajalla on paras näkemys elinkaaren kannalta kannattavista ratkaisuista. Rakennuksen käyttö on tekijä, joka määrittää rakennuksen elinkaaren. Jos rakennuksella on käyttöä, sen ylläpidosta myös

huolehditaan. Rakennetun ympäristön elinkaaren pidentämistä ei voida ratkaista yksityiskohtaisten teknisten määrittelyjen kautta vaan muuntojoustavuuden tulee lähteä kiinteistön käytön tukemisesta.

Rakennuksen pitkäikäisyyttä ei myöskään ratkaista suunnittelupöydällä suunnittelijan arvauksina mahdollisista tulevaisuuden tavoista käyttää rakennusta. Sääntelyn ja kaavoituskulttuurin pitää olla joustavaa, jotta rakennuksia on mahdollista käyttää pitkäikäisesti. Elinkaarien pidentämiseksi ei ylipäänsä tarvita esitetyn kaltaista pykälää vaan olennaista on muuntojoustavuuden elementtien tuominen muualle kaavoitukseen ja rakentamisen sääntelyyn. Säädosympäristön on tuettava tarpeenmukaiseen elinkaareen panostamista ja rakennuksen käyttöä eri tarkoituksiin.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely johtaa kustannustehottomaan vähähiilisyden edistämiseen ja paradoksaalisesti muuntojoustavuuden heikkenemiseen rakennetussa ympäristössä. Haasteena on lisäksi, että ehdotukset elinkaariominaisuuksien sääntelyn eri osa-alueista ovat teoreettisia ja johtavat suureen päivitettävään ”kirjanpitotaakkaan”. Kuka hallitsee ja valvoo esitettyä elinkaariominaisuuksien luettelointia. Hallinnollinen taakka lisääntyisi olennaisesti.

Esitettyjen perusteluiden ja taustoituksen avulla on hyvin vaikea arvioida pykälän 30 todellisia vaikutuksia, kun ei ole käytettävissä tarkempaa tietoa pykälässä annettavien asetuksenanto-oikeuksien sisällöstä.

Halu rakennuksen purettavuuden tarkasteluun ja sääntelyyn on ymmärrettävää, mutta nähdäksemme asiaa olisi tarkasteltava tavoitteiden asettamisen kautta, eikä yksityiskohtaisen sääntelyn kautta. On vaikea arvioida ja ennustaa minkä tyyppiset purkamisen tekniikat ja konseptit ovat käytössä useampien vuosien päästä. Rakli näkee, että uusiokäyttö ja kierrätysmarkkinan edistäminen johtaisi automaattisesti purettavuuden huomioimiseen yksityiskohtaisen sääntelyn sijaan. Lain kautta ei kannata ennustaa mihin suuntaan purkamisen tekniikat kehittyvät.

Rakli näkee, että velvoite kattavasta materiaaliselosteesta rakennuksien osalta on täysin kustannustehoton tapa edistää kiertotaloutta. Kiertotalouden edistämisen tavoitetta ajaa ehdotuksessa jo mm. vähähiilisyden arviointi sekä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Purun yhteydessä olennaisten rakennuksen materiaalien osalta vaadittava selvitys tuo jo lähtökohtaisesti syyn ylläpitää tietoa. Rakentamislupaprosessista ei tule missään nimessä tehdä kaiken mahdollisen tiedon tiedonkeruualustaa. On aivan olennaista, että keskitytään vain viranomaisprosessien kannalta olennaisimpaan tietoon. Rakennuslupaprosessia ja rakentamista ei tule rasittaa tarpeettomilla ja kattavilla tiedonkeruuvaatimuksilla tilanteessa, jossa prosessien sujuvuus ja rakentamisen kustannukset ovat meillä ongelma.

Pakollisen kattavan materiaaliluetteloinnin sijaan tulisi poistaa säädossesteitä kiertotalouden tieltä ja vaikuttaa kierrätysmateriaalien käytön kannattavuuteen. Nämä tavoitteet yksinään loisivat intressejä ylläpitää rakennuksen tuotetietoa.

KESKEISIÄ KOMMENTTEJA DIGITAALISUUTEEN

Raklin kommentti: Esityksessä ympäristöministeriölle on annettu asetuksenantovaltuus lähes kaikissa digitalisaatiota koskevissa säännöksissä: 48, 49, 57, 60 ja 61 §:issä, mikä tekee ehdotettujen säännösten arvioinnista haasteellista.

Alla esityksen eri kohdista poimittuja lainauksia ja kommentteja niihin:

Esityksen digitaalisuuden tavoitteiden s. 28 mukaan: ”*Loppukatselmuksen yhteydessä luovutettava toteumamalli sisältää hankkeen toteutuksen yhteydessä tuotetut rakennus-, rakenne- ja*

talotekniikkasuunnitelmat sekä tuotetietoja. Toteumamallit muodostavat rakennuksen Digitaalisen kaksosen ja antavat suunnittelulle hyvän pohjatiedon rakennusten tulevisissa peruskorjauksissa. Valtakunnallisessa rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä toteumamallit muodostavat perustan digitaalisesti ja hallitusti jaettavalle rakennustiedolle ja tiedot käytölle tehokkaasti muun muassa viranomaistyössä.”

Raklin kommentti: Emme näe esitykseen kirjatun, mitä tavoitetta tai hyötyä julkiselle taloudelle, ympäristölle, kotitalouksille tai yrityksille tulisi siitä, että täydellinen digitaalinen kaksonen olisi toimitettava kansallisen tietojärjestelmään. Tästä tulisi käsittääksemme lähinnä kustannuksia rakennuttajille ja tietojärjestelmän ylläpitäjille. Tiedolle ei ole myöskään olemassa olevaa päivitysprosessia. Toteumamalli on tärkeä kiinteistön omistajalle elinkaaren aikaisessa ylläpidossa, mutta ei kansallisessa tietojärjestelmässä. Viranomaistoiminnan kannalta merkittävän tiedon jatkaminen rakennuslupapäätöksestä kansalliseen tietojärjestelmään on edistettävä asia. Esityksestä kuitenkin puuttuu tiedon keräämisen selkeä rajaaminen olennaisiin käyttötarkoituksiin, joilla parannetaan tuottavuutta, tiedon luotettavuutta tai merkittäviä hyötyjä kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoille.

Perusteluissa s. 178 sanotaan: *”Jotta tavoite ajantasaisesta digitaalisesta rakennetun ympäristön rekisteristä sekä rakennuksen käytön ja huollon tarvitsemasta tietovarannosta voi toteutua, on tarpeen dokumentoida rakennuskohde täsmälleen siinä muodossa, missä se on toteutettu. Kysymyksessä on rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien päivittäminen vastaamaan työmaalla tehtyä toteutusta. Pykälässä tätä kutsutaan rakennuksen toteumamalliksi.”... ”Toteumamalliin kirjattaisiin rakennustuotteiden kiertotalouden kannalta tärkeimmät tuotetiedot, ei yksityiskohtaisia tuotetietoja kaikkien mahdollisten tuotteiden osalta.”*

Raklin kommentti: Esityksen mukaan rakennuksen pääasialliset tiedot ovat tietoja, jotka saadaan kunnan rakennuslupamenettelyssä tekemästä päätöksestä ja kyseisen päätöksen liitteistä sekä toteumamallia tehtäessä. Vastustamme ehdottomasti yllä mainitun erillisen toteumamallin tietojen viemistä kansalliseen tietojärjestelmään. Rakennuslupaa varten tehdyt suunnitelmat ja muut asiakirjat tuovat riittävästi tietoa tietojärjestelmään. Vastustamme tiedon päivitysvelvollisuutta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ilman selvää tarkoitusta ja muutoin kuin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tämän takia esityksen mukaisen toteumamallin sääntely on kokonaan tarpeetonta.

Esityksen perusteluissa s. 168 sanotaan: *”Rakennetun ympäristön valtakunnallista digitaalista rekisteriä ja rakentamista valvovia viranomaisia varten on kuitenkin riittävää, että tietomallimuotoinen suunnitelma sisältää pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosien ja niiden ominaisuuksista rakennuksen elinkaaren ajan rakennuslupapäätösten mukaisesti. Rakennuksen pääasialliset tiedot käsittävät rakennuksen laajuuden, laatuun, käyttötarkoitukseen ja suunniteltuun tekniseen käyttöikään vaikuttavat tiedot sekä ominaisuustiedot, joiden kautta voidaan arvioida olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevien viranomaismääräysten täyttyminen turvallisuuden, terveellisuuden ja käyttöiän kannalta.”*

Perustelujen s. 178: *”Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole valvoa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät edellytä lupaa. Vaikka ilmoittamatta jättämistä ei ole sanktioitu, on rakennuksen omistajalla intressi huolehtia siitä, että rakennuskohteen toteumamallin tiedot ovat ajan tasalla koska, sillä voi olla vaikutusta rakennuskohteen mahdolliseen jälleenmyyntiarvoon. Näitä tietoja rakennuksen omistaja ei kuitenkaan olisi velvollinen toimittamaan rekisteröitäväksi.”*

Raklin kommentti: Sivun 168 kohdassa on viitattu elinkaaren aikaiseen tietoon, vaikka toisaalla s. 52 on kirjattu, että lausuntopalautteen perusteella omistajan velvoite ylläpitää rakennuskohteen elinkaarenaikaista tietoa poistettiin lakiehdotuksesta. Pidämme poistoa s. 178 erittäin hyvänä, omistajan vastuulla olevan käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpito on riittävä velvoite.

Käyttö- ja huolto-ohjetta koskevat mm. esityksen perustelujen s. 40: ”*Rakennuksen omistajalla olisi velvoite pitää yllä käyttö- ja huolto-ohjeen sisältämät tiedot ajantasaisina ja kirjata tehtyjen muutostöiden ohjeeseen.*” ja s. 218: ”*Digitaalista käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan rekisteröitäisi rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, vaan rakennuksen omistaja huolehtisi informaation säilyttämisestä.*”

Raklin kommentti: Kannatamme esitykseen tehtyä muutosta siitä, että digitaalista käyttö- ja huolto-ohjetta ei rekisteröitäisi rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

KESKEISIÄ KOMMENTTEJA RAKENTAMISEN VASTUISIIN

Esityksen tavoitteita koskevan kohdan s. 29 mukaan päävastuullista toteuttajaa koskevalla sääntelyllä parannettaisiin rakentamisen laatua sillä, että yksi taho ottaa vastuun toimintaketjun alihankkijoiden urakoiden vaihtumiskohdista. Esityksen vaikutuksia koskevassa kohdassa s. 34 sanotaan, että päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa (lakiehdotuksen 83 §:n mukaan huolehtisi) ”*rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti ja vastaisi toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.*” Perustelujen s. 193 mukaan: ”*päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu tarkoittaisi käytännössä koordinointi- ja yhteensovitusvastuuta työmaalla tapahtuvasta toiminnasta vastaavasti kuin pääsuunnittelijalla on vastuu suunnitelmien yhteensopivuudesta. Tämän lain mukainen toteutusvastuu vastaisi hengeltään ja luonteeltaan rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta sekä suunnittelijoihin ja työnjohtajiin kohdistettua vastuuta.*”

Raklin kommentti: Tuemme esityksen perusteluihin lisättyä päävastuullisen toteuttajan yhteensovitusvastuuta työmaalla. Lain sanamuodossa toteutusvastuu kuitenkin kohdistuu liian laajasti toteutuksen kokonaisuuteen ja laatuun, jolloin periaate, jonka mukaan jokainen vastaa omasta työstään, ei toteudu ja vastuun kohdentuminen on epäselvää. Voisiko lainkohdan sanamuodossa korostua enemmän: ”toteutuksen yhteensovittamisen kokonaisuus ja laatu”.

Lakiehdotuksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä voisi valita nimeäkö työmaalle päävastuullisen toteuttajan vai huolehtiiko tehtävistä itse eli päävastuullista toteuttajaa koskevasta lainkohdasta voisi sopia toisin. Esityksessä onkin sama oikeasuuntainen ajatus kuin rakennustyön turvallisuudesta annetussa asetuksessa, jonka mukaan rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja, joka on luontevasti pääasiallista määräysvaltaa työmaalla käyttävä taho.

MUITA HUOMIOITAMME

Nyt Rakentamislain luonnoksen 32 §:n *Asuin-, majoitus- ja työtila* perusteluissa viitataan YM asetuksen perustelumuiistioon, jonka mukaan asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuu myös majoitustilaan.

Rakli esittää, että Rakentamislain luonnoksen 32 §:n *Asuin-, majoitus- ja työtila* perusteluissa oleva viittaus YM:n asetuksen perustelumuiistioon majoitustilan määritelmän osalta poistetaan. Emme pidä hyvänä, että vanhentuvan asetuksen perusteluja tuodaan hallituksen esityksen perusteluihin. Hallituksen esityksen perustelut ohjaavat oikeuskäytäntöä, kun taas asetuksen perusteluille ei ole samaa asemaa oikeuslähteenä. Lisäksi hallituksen esityksen perusteluihin tuotu teksti ei viittaa nykykäytäntöön, sillä kuuden kuukauden vähimmäispituus lyhytaikaisissa vuokrasuhteissa ei ole vakiintunut.

Rakentamislain perusteluteksti tarkoittaisi Airbnb:n kaltaisen toiminnan kieltoa Suomessa ja tulkinta aiheuttaisi merkittävää haittaa normaalille vuokramarkkinalle. Asuinhuoneiston rinnastumista majoitustilaan pitäisi arvioida tosiasiallisten vaikutusten perusteella, ei vuokrasuhteen kaavamaisen keston osalta. Asumisen tarpeen ovat jatkuvassa muutoksessa ja lyhyet, kestoiltaan muutamien kuukausien keikkatyöt yleistyvät. Myös kalustettujen huoneistojen lyhytaikainen vuokraus on katsottava asuintiloihin soveltuvaksi toiminnaksi, mikäli toiminnan tosiasialliset vaikutukset rinnastuvat asumiseen. Tällainen toiminta tulisi olla lähtökohtaisesti sallittua asuinhuoneistossa ilman käyttötarkoituksen muuttamista.

Jyrki Laurikainen, Eva Elston-Hämäläinen ja Mikko Somersalmi

RAKLI ry.