

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Hallitusohjelman mukaan vaalikaudella varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Näemme, että tämä tulisi saattaa laintasoisena ratkaisuna Rakentamislakiin.

Lyhytvuokrausta koskeva hallitusohjelmakirjaus tulee ympäristöministeriön osalta toteuttaa rakentamislain korjaussarjan yhteydessä. Nykyinen epäselvä oikeustila perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin, jota uuden rakentamislain 42 §:n 3 momentti vastaa asiallisesti. Mikäli uusi rakentamislaki jätetään lyhytvuokrauksen osalta epäselväksi, on väistämätöntä, että rajanvetoa joudutaan hakemaan edelleen tuomioistuinten kautta ja päädytään ihmettelemään, oliko asunto vuokrattu haarukoilla ja veitsillä tai sängyllä varustettuna tai oliko sitä markkinoitu ns. väärässä kanavassa.

Kyseessä on merkittävä sääntelytoimenpide, jota ei voida ratkaista ympäristöministeriön asetuksen määrittelyillä. Rakentamislakiin on kirjattava nykyistä selkeämmin rajanveto sille, minkälainen lyhytvuokraustoiminta on sallittua asuinhuoneistoissa. Asialla on merkitystä myös esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta, jonka vuoksi asetustasoista sääntelyä ei voida pitää riittävänä.

Forenom Oy esittää, että asunnon vuokraus lyhytaikaisesti on asumista ja siten se ei ole olennainen asunnon käyttämisen muutos eikä vaadi käyttötarkoituksen muutosta tai kaavamutosta. Ennakkotapauksina perhepäivähoito ja hammaslääkäriasema on todettu normaaliksi asumiseksi, eikä asunnon vuokraaminen kalustettuna lyhyeksi aikaa tulisi olla käyttötarkoitusta vaativa olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Esitys säännöksen perustelutekstiksi:

Lakiin lisättäisiin uusi momentti koskien asunnon lyhyt vuokrausta. Oikeuskäytännössä ja rakennusvalvontojen tulkinnoissa on esiintynyt huomattavaa epäselvyyttä sen suhteen, milloin lyhyt vuokraus katsotaan asuinhuoneiston sallituksi käytöksi ja milloin kyse on asuinhuoneiston luvattomasta käytöstä majoitustoimintaan. Säännöksellä yhtäältä määriteltäisiin raja lyhyt vuokrauksen ja tavanomaisen vuokrauksen välille esim. Norjan malliin: asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti enintään 90 päivää vuodessa on sallittua. Tällöin oman asunnon satunnainen lyhyt vuokraus kuten mökin viikkovuokraus olisi aina sallittua. Lyhyt vuokrausta harjoittavan toimijan vastuulla olisi järjestää vuokraustoiminta siten, ettei siitä aiheutuisi tosiasiallisesti tavanomaisesta asumisesta poikkeavia vaikutuksia lähiympäristölle. Asunto-osakeyhtiön mahdollisuudesta puuttua toiminnan aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin, kuten asumishäiriöihin, säädettäisiin jatkossakin asunto-osakeyhtiölaissa.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyssarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

A

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Ei kommentteja

4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

Lyhytaikaisvuokrauksen ei tulisi olla alueidenkäytön osalta asumisesta eroavaa toimintaa.

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

ei kommentoitavaa

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Ei kommentoitavaa

Kangas Markku
Forenom Oy