

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Comodo Asunot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain korjaussarjasta. Näkemyksemme mukaan rakentamislain korjaussarjassa tulee selkeyttää asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraustoiminnan oikeudellista asemaa hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti.

Asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraus on pysyvä ja kasvava ilmiö, jonka erityispiirteitä nykyisessä sääntelyssä ei tunnisteta. Asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen vuokraukseen kytkeytyvä sääntely perustuu asuin- ja majoitustoiminnan kategoriseen kahtiajakoon, jossa lyhytaikaisuokraaminen asettuu näiden kategorioiden väliin.

Yksiselitteisen ja tarkoituksenmukaisen sääntelyn puuttuminen jättää liikaa tulkinnanvaraisuutta lainsoveltajille. Tämä vaikeuttaa paitsi liiketoiminnan ennakoitavuutta, mutta myös aiheuttaa epävarmuutta paikallisyhteisöissä.

Rakentamislain uudistuksessa tulee tehdä sääntelyä, joka toteuttaa hallitusohjelman tavoitteita sekä kestää aikaa. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan osalta tämä tarkoittaa ilmiön pysyvyyden huomioimista ja toiminnan oikeudellisen aseman selkeyttämistä hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti. Hallitusohjelmassa linjataan, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset tulee varmistaa sekä samalla mahdollistaa havaittuihin ongelmiin puuttuminen nykyistä paremmin.

Nykyinen epävarma oikeustilanne, joka pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttiin ja sen uuden Rakentamislain 42 §:n 3 momentin vastaavuuteen, johtaa väistämättä epäselvyyksiin ilman lakiin tehtäviä tarkennuksia.

Tämä on olennainen sääntelykysymys, jota ei voida riittävästi ratkaista pelkästään ympäristöministeriön asetuksilla. Rakentamislaisissa on siksi selkeästi määriteltävä, millainen lyhytaikainen vuokraustoiminta on sallittua asuinhuoneistoissa. Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus puuttua toiminnasta aiheutuviin mahdollisiin ongelmiin, kuten asumishäiriöihin, säädettäisiin jatkossakin asunto-osakeyhtiölaissa.

Comodo Asunnot Oy esittää, että asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti katsotaan asumiseksi, eikä näin ollen muodosta olennaista muutosta asunnon käyttötarkoituksessa eikä vaadi kaavamuutosta tai käyttötarkoituksen muutosta. Aiemmin perhepäivähoito ja hammaslääkäriasemat on tunnistettu normaaliksi asumisen muodoksi, ja vastaavasti kalustetun asunnon lyhytaikainen vuokraaminen ei tulisi vaatia olennaista käyttötarkoituksen muutosta.

Lyhytaikaisuokrauksen aseman vakiinnuttaminen ja huomioiminen tulevassa rakentamislain uudistuksessa on olennaista, sillä tämä toiminta vastaa yhteiskunnassamme monenlaisiin tarpeisiin ja tukee joustavaa asumista eri elämäntilanteissa. Tämän toiminnan merkitys korostuu muun muassa työperäisessä maahanmuutossa, jossa lyhytaikaisuokraus mahdollistaa sujuvan siirtymän uuteen maahan, antaen mahdollisuuden avata pankkitili, hankkia puhelinliittymä sekä järjestää perheen päivähoito- ja koulupaikat. Lyhytaikaisuokraus tarjoaa myös liike-elämän projekteissa ja akateemisissa ympäristöissä työskenteleville asiantuntijoille kodinomaisen asumisratkaisun, joka tukee heidän työskentelyään ja hyvinvointiaan oleskelunsa aikana.

Lisäksi elämän äkilliset muutokset, kuten sairaudet, vammat tai muut henkilökohtaiset syyt, voivat luoda tarpeen lyhytaikaiselle vuokra-asumiselle. Tällöin lyhytaikaisuokraus tarjoaa väliaikaisen kodin, jossa on mahdollista jatkaa arjen toimintoja häiriöttä ja säilyttää elämänlaatu mahdollisimman normaalina.

Tämän vuoksi on välttämätöntä, että tuleva lainsäädäntö ottaa huomioon lyhytaikaisuokrauksen moninaiset käyttötarpeet ja -tilanteet, tunnustaen sen osaksi nykyaikaista ja joustavaa asumisen ekosysteemiä. Esimerkkiä voitaisiin ottaa myös esim. Norjan mallista, missä on haluttu selkeyttää lyhytaikaisuokrauksen ja tavanomaisen vuokrauksen välille.

“Asuminen on kodinomaista oleskelua, joka mahdollistaa työnteon, opiskelun, perhe-elämän viettämisen tai harrastamisen. Asuminen voi olla luonteeltaan lyhyt- tai pitkäaikaista, mutta sen keskiössä on arjen eläminen kodinomaisissa olosuhteissa.”

“Asuinhuoneiston lyhytaikaisuokraus on toimintaa, jolla

mahdollistetaan joustava ja kodinomainen asuminen monipaikkaisesti.”

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

-

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

-

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

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Latvala Johanna
Comodo Asunnot Oy