

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Ilmastaselvityksestä

Esityksessä ehdotetaan luovuttavan ilmastaselvityksen esittämisvaatimuksesta sellaisia uusia rakennuksia lukuun ottamatta, joita koskee hiilijalanjäljen raja-arvo. Muutos keventää korjausrakentamisen byrokratiaa ja vähentää kustannuksia ja Isännöintiliitto pitää muutosta kannatettavana.

Ilmastaselvityksen edellyttäminen korjausrakentamisen yhteydessä lisäisi isännöinnin ja taloyhtiöiden hallinnollista työmäärää ja siten kuluja, vaikka ilmastaselvityksen hintataso markkinoilla muodostuisikin kohtuulliseksi. Tämä lisätyö voi hidastaa korjaushankkeiden valmistelua ja toteutusta, mikä on erityisen haasteellista taloyhtiöille, joissa resurssit ovat jo valmiiksi rajalliset.

Ehdotetun muutoksen myötä sellaiset taloyhtiöt, joilla on tarvittavat resurssit, voivat laatia ilmastaselvityksen korjausrakentamisen yhteydessä. Käytännön yleisyys ja vaikutukset tulevat määrittymään ajan myötä, mutta joustavuus tarjoaa mahdollisuuksia kehitykselle ja parhaiden käytäntöjen levittämiselle alalla.

-

Lyhytaikaisesta majoittamisesta

Rakentamislakia tulee päivittää siten, että siinä määritellään mitä asuminen on ja mitä tarkoitetaan, kun puhutaan lyhytaikaisesta tai ammattimaisesta majoitustoiminnasta. Nyt ei ole selvää rajaa sille, kuinka kauan henkilö voi majoittua jossakin, jotta sitä ei pidetä lyhytaikaisena. Asuin-, majoitus- ja työtila asetuksen perustelumuistioon kirjattu kuusi kuukautta on niin pitkä aika, että se ei

mahdollista lyhytaikaista majoittamista tai tavanomaisia lyhyitä vuokrasuhteita käytännössä lainkaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi puuttua rakentamislain noudattamatta jättämiseen asettamalla sakon uhalla velvoitteita. Velvoitteet voivat koskea paitsi osakasta ja toiminnanharjoittajaa, myös taloyhtiötä kiinteistönomistajana. Osakas voi lopettaa toiminnan harjoittamisen tai päättää vuokrasopimuksen, toiminnanharjoittaja voi luopua majoitustoiminnan harjoittamisesta kyseisessä huoneistossa, mutta taloyhtiön ainoa puuttumiskeino on huoneiston haltuunotto olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä johtuen.

Asunto-osakelaisissa ei nykyisellään ole määritelty asumista eikä lyhytaikaista majoittamista, mikä tekee käyttötarkoituksen vastaisen käytön ja sen olennaisuuden arvioimisesta hyvin hankalaa tilanteissa, joissa huoneistoa käytetään perinteisen asumisen tai siihen rinnastuvan tavanomaisen vuokrauksen ohella tai sijaan majoitustoimintaan. Sellaista oikeuskäytäntöä asiasta ei ole muodostunut, että taloyhtiö voisi tehokkaasti puuttua majoitustoiminnan harjoittamiseen hallintaanottomenettelyn keinoin. Näin ollen taloyhtiö toimii huomattavalla taloudellisella riskillä käynnistäessään haltuunotto-prosessin tällaisessa tilanteessa. Jos hallintaanotto ei ole mahdollinen, ei taloyhtiöllä ole tällä hetkellä lainkaan mahdollisuutta puuttua rakentamislain noudattamatta jättämiseen, vaikka viranomainen olisi kohdistanut velvoitteensa taloyhtiöön.

Määritelmät tulee tuoda asetuksesta ja sen perustelumistiosta lain tasoiseen säätelyyn, jotta taloyhtiön on ennakoitavalla taloudellisella riskillä mahdollista noudattaa rakentamislain nojalla asetettuja velvoitteita.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyсарviointi 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

B

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

Ilmastaselvitysvaatimuksen supistamisella laajamittaisesti korjattavalta rakennukselta on kuluja kohtuullistava vaikutus. Isännöintiliitto katsoo, että kohdistamalla vaatimukset vaikutuksiltaan pitkävaikutteisimpiin kohteisiin eli uudisrakennuksiin saadaan kuluja sekä byrokratiaa kohdennettua oikein.

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

-

Rintamo Sara
Suomen Isännöintiiliitto ry