

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Viite: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta VN/819/2025

Vantaan kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta. Lausunnon antamisen määräaika on 25.4.2025, mutta jatkoaikaa on saatu 30.4.2025 asti. Vantaan kaupunki lausuu lakiluonnoksesta seuraavaa:

Tausta

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28. toukokuuta 2024 ja se on pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä 28. toukokuuta 2026 mennessä. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi on pantu täytäntöön Suomessa usealla eri lailla, muun muassa rakentamislaitailla. Rakentamislakiin valmistellaan nyt niitä muutoksia, joilla toimeenpantaisiin uudelleenlaaditun direktiivin vaatimukset.

Rakentamislakiin ehdotetaan uusia säännöksiä rakennusten käyttöä koskevien sääntöjen täsmentämiseksi ja nopeasti yleistyneen lyhyt vuokrauksen huomioimiseksi rakentamislaitaissa. Lisäyksellä pyritään pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti varmistamaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistamaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan säännöksiä liittyen muun muassa rakennustuoteasetuksen seuraamuksiin liittyviin säännöksiin ja kahta teknistä korjausta rakentamislakiin.

Pykäläkohtaiset huomiot

2 § Määritelmät

Hyötypinta-ala on uusi termi ja vastaa aikaisemmin määritellyä rakennettua nettoalaa. Uusi termi saattaa sotkeutua yleisemmin käytettyyn rakennuksen hyötyalan, jonka määritelmä on erilainen. Hyötypinta-alan lyhenne jää epäselväksi.

11 § Lähes nollaenergiarakennus ja 11 a § Päästötön rakennus

Lähes nollaenergiarakennuksen ja päästöttömän rakennuksen määritelmässä jää tulkinnan varaa, mitä tarkoittaa lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä tai alhainen energiantarve. Termien määrittelemiseksi tarvitaan yksiselitteiset raja-arvot.

14 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus koskee laskennallista ostoenergiaa, jonka osoittaminen laskelmalla energian ostajalle, tässä tapauksessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle, on mahdoton tehtävä.

37 § Energiategohokkuus

Muutosehdotuksen mukaan uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergiälaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Epäselväksi jää, mitä tarkoitetaan aurinkoenergiälaitteistojen enimmäismäärällä. Miten esimerkiksi kattopintojen käyttö, kattojen kantavuus, kuilut ja tekniset tilat tulee siis mitoittaa?

Muutosehdotuksen mukaan suunnittelussa on myös otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Jää epäselväksi, missä määrin ja millä tavoin aurinkosäteily tulee huomioida. Rakennushankkeen vaikutusmahdollisuudet voivat olla hyvin rajalliset, jos asemakaava määrittää rakennusten sijoittelun ja kattojen ja julkisivujen suuntauksen yksityiskohtaisesti. Lisäksi olisi tärkeää kiinnittää huomiota paitsi aurinkoenergian hyödyntämiseen, myös passiiviseen aurinkosuojaukseen.

Muutosehdotuksen mukaan energiategohokkuutta on lisäksi parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Kohdan 3 mukaan vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta. Uusi rakentamislaki ei kuitenkaan tunnista enää väliaikaista rakennusta, joten tässä kohdassa tarkoitettaneen tilapäistä rakennusta. Tilapäisille rakennuksille voidaan myöntää rakentamislupa enintään 10 vuodeksi, jolloin tässä kohdassa asetettu käyttöaika saisi olla tätä vastaava. Täysimääräisiä energiategohokkuusvaatimuksia tilapäisiin rakennuksiin voidaan pitää kohtuuttomina ja rakentamiseen tarvittavia luonnonvaroja tuhlaavana.

Muutosehdotuksen mukaan jatkossa myös sellaisissa rakentamishankkeissa, joihin ei tarvitsisi rakentamislupaa, olisi arvioitava energiategohokkuuden parantamisen mahdollisuudet. Energiategohokkuusasetusten päivittämisen yhteydessä tulisi harkita energiatodistusvelvoitteiden laajentamista myös tämän tyyppisiin hankkeisiin, jotta tieto rakennuskannan energiategohokkuudesta olisi ajantasaisempi.

42 § Rakentamislupa

Lupakynnyksen sanamuoto on syytä korjata takaisin eduskunnan tarkoittamaan tasoon ja palauttaa muotoon ”terveellisuuden tai turvallisuuden”.

141 a § Rakennuksen käyttö

Ehdotuksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Rakennuksen

rakentamisluvan mukaiseen käyttöön velvoittavan yleissäännöksen lisääminen rakentamislakiin on sinällään kannatettavaa. Näin täsmennettäisiin rakennusvalvontaviran-omaisen toimivaltuuksia puuttua rakentamisluvan vastaiseen rakennuksen käyttöön. Säännösehdotuksessa käytetty termi ”rakennuksen haltija” ei kuitenkaan ole riittävä. Ottaen huomioon lakimuutosehdotuksen tarkoitus, tulisi säännökseen lisätä maininta myös huoneiston haltijan velvollisuudesta noudattaa rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Merkittävä osuus lyhytvuokraustoiminnasta tapahtuu kuitenkin yksittäisissä huoneistoissa. Rakennuksen haltijalla ymmärretään yleisessä kielenkäytössä lähinnä tahoa, joka omistaa rakennuksen tai on vuokrannut sen ns. kokonaisuutena ja esimerkiksi kerros- ja rivitalomuotoisessa asumisessa rakennuksen haltija on tyypillisimmin asunto-osakeyhtiö rakennuksen omistajana.

Lisäyksen jälkeen myös ehdotetun 152 §:n rangaistussäännös asettuisi uomiinsa eli rangaistus voitaisiin kohdentaa todelliseen syypäähän, joka usein on yksittäisen huoneiston haltija (osakkeenomistaja, vuokralainen) eikä esimerkiksi taloyhtiö.

141 b § Asuminen ja majoittaminen

Esitysluonnoksen mukaan asumisena pidettäisiin ensinnäkin vähintään neljän viikon mittaista vuokrasuhdetta. Asunnon, jossa on kirjoilla, voisi laittaa vuokralle ilman rajoituksia, eikä vuokraustoimintaa tulkittaisi tällöinkään majoitustoiminnaksi. Edelleen omistamansa muun asunnon voisi vuokrata neljää viikkoa lyhyemmälle vuokra-ajalle enintään 90 päivän ajaksi kalenterivuositain. Tämäkin tulkittaisiin asumiseksi.

Lisäksi kunta voisi halutessaan sallia rakennusjärjestyksessään neljää viikkoa lyhyemmät vuokrasuhteet asumiseksi 90 päivää pidemmäksikin ajaksi. Lyhytvuokrauksen yläraja voisi olla enintään 180 päivää kalenterivuotta kohden.

Esitysluonnoksen mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä 141 b §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Kirjanpidon laiminlyöntiä ei ole kuitenkaan esitetty sanktioitavaksi. Lisäksi selvityksen oikeellisuuden varmentaminen on käytännössä haasteellista ilman mahdollisuutta tarkastaa yrityksen/henkilön kirjanpitoa/rahalikennettä.

Esitysluonnoksen mukaisen toiminnan laillisuuden valvominen siten, että lainvastaiseen lyhytvuokraukseen pystyttäisiin puuttumaan, vaikuttaa rakennusvalvonnan näkökulmasta erittäin haastavalta ja käytännössä jopa mahdottomalta.

On ensinnäkin oletettavaa, että asunnon omistaja/haltija, joka vuokraisi asuntoa yli sallitun 90/180 vrk per kalenterivuosi, tuskin ilmoittaisi oikeaa kirjanpitoa viranomaiselle. Tämä tarkoittaa, että rakennusvalvontaviranomaisen tulisi selvittää asiaa muuta kautta eli lähinnä naapurien ilmoituksen perusteella tai erilaisten vuokraustoiminnan alustapalveluiden kautta.

Yksittäisen huoneiston lyhyt vuokrauksen selvittäminen eri alustapalveluista on todella työlästä ja aikaa vievää johtuen mm. siitä, että alustapalveluissa yksittäistä huoneistoa ei useinkaan pysty kohdistamaan tiettyyn ilmoitukseen. Lyhyt vuokrattavat huoneistot saattavat olla saman omistuksen takana erilaisten yritysten kautta ja asuntojen omistaja vaihtelee asuntojen ilmoitusmuotoa eri alustoilla. Kuitenkin velvoittavia määräyksiä voidaan antaa lakiluonnoksenkin perusteella vain yksilöidysti, joten jokaisen huoneiston vuokrausmäärä pitää selvittää erikseen.

Rakennusvalvonnoilla ei tyypillisesti ole myöskään käytettävissään ylimääräisiä resursseja tällaisen selvitystyön tekemiseen ripeällä aikataululla. Ottaen huomioon sallittavan lyhyt vuokrauksen vuotuiset enimmäismäärät (90 vrk/180 vrk) ja tarkastelu kalenterivuositain, mahdollista lain vastaista olotilaa tuskin ehditään ainakaan vahvasti määrämuotoisen ja aikaa vievän hallintopakkomenettelyn kautta selvittämään (luotettava selvitys), saati asettamaan vaikuttavia sanktioita riittävän nopeasti, ennen kuin kalenterivuosi taas vaihtuu ja ”rikkomus nollaantuu” vuorokausien laskennan alkaessa taas alusta. On myös huomioitava, ettei lainvastainen tila yleensä myöskään tule viranomaisen tietoon välittömästi.

Mahdollisuus pidentää rakennusjärjestysmääräyksellä sallittavien lyhyt vuokrausvuorokausien määrää 180 vuorokauteen kalenterivuodessa vaikeuttaa toteutuessaan merkittävästi rakennusvalvontaviranomaisten mahdollisuuksia puuttua laittomaan lyhyt vuokraukseen hallintopakon kautta. Esityksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen ei käytännössä mahdollisesti voisi juuri koskaan määrätä lopettamaan kaavan ja rakentamisluvan vastaista toimintaa hallintopakkomenettelyllä, vaan asiaan puuttuminen tulisi käytännössä tapahtumaan rikosoikeudellisen prosessin kautta.

152 § Rangaistussäännökset

Rakentamislain 152 §:ään on tarkoitus lisätä rangaistavaksi rakennuksen käyttö rakentamisluvan vastaisesti, mikäli kyseessä on tahallisuus tai törkeä huolimattomuus. Muutoksella on tarkoitus estää muun muassa lyhyt vuokrauksen lainvastainen käyttö yli lain salliman 90 vrk tai yli rakennusjärjestyksessä mahdollisesti sallitun 180 vrk. Rangaistuksena tulisi kysymykseen sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta.

Rangaistuksen ennalta estävyysvaikutusta voidaan pitää kyseenalaisena, koska varsinkin laajamittaista lyhyt vuokrausta harjoittavan toimijan on taloudellisesta näkökulmasta jopa kannattavaa maksaa sakot ja jatkaa toimintaa, koska lyhyt vuokrauksesta saatavat tulot saat-tavat kattaa mahdolliset sakkorangaistukset moninkertaisesti.

Lakiteknisesti on huomioitava, että rangaistussäännöksessä viitataan esitysluonnoksen mukaisen 141 a §:ssä säädetyn velvollisuuden laiminlyöntiin, jossa on asetettu velvollisuus ainoastaan rakennuksen haltijalle, ei huoneiston haltijalle. Tähän epätasällisyyteen viittasimme jo aiemmin tässä lausunnossamme rakennuksen käyttöä koskevan 141 a § yhteydessä.

195 § Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Lain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa myös rakennusinsinööreille toimiminen poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Tämä on tarpeellinen ja kannatettava muutos. Lisäksi tulisi huomioida talotekniikan insinöörit, sillä arkkitehteillä ja rakennusinsinööreillä on harvemmin osaamista LVI-teknisistä asioista.

Muuta huomioitavaa

Turvallisuus

Majoitustoiminnassa turvallisuusmääräykset ovat tiukemmat kuin asumisessa. Esityksen mukainen majoitustoiminta tulkittaisiin kuitenkin asumiseksi, mikä tarkoittaisi, ettei majoitustoimintaa koskevia turvallisuusmääräyksiä tarvitsisi noudattaa. Rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi siten myöskään mahdollista edellyttää turvallisuutta parantavia toimenpiteitä kyseisiin kohteisiin.

Suhde asemakaavoitukseen

Asemakaavalla ratkaistaan tontin käyttötarkoitus. Rakentamista koskevassa luvassa ratkaistaan rakennuksen ja sen osien käyttötarkoitus, jonka tulee olla asemakaavan mukainen, ellei kaavasta ole myönnetty poikkeamista. Asemakaavaa laadittaessa käyttötarkoitus vaikutuksineen on ollut merkityksellinen tekijä alueen ja palveluiden suunnittelussa. Asemakaavamääräystä rakennuksen käyttötarkoituksesta tulee lähtökohtaisesti noudattaa ja määräyksestä poikkeaminen voi pääsääntöisesti olla vähäistä. Omassa käytössä olevan huoneiston rajoittamaton ja vuokratyössä olevan huoneiston 90 tai jopa 180 päiväksi lyhyt vuokraus aiheuttaa riskin asemakaavan käyttötarkoituksen merkittävälle muutokselle, jota ei ole voitu ennakoida alueen luonteessa, palveluiden mitoituksessa tai tontin varsinaisessa käyttötarkoituksessa olevien huoneistojen asukkaiden viihtyisyyden turvaavien ratkaisujen suunnittelussa. Asemakaavoittaja tunnistaa paikallisen, yksittäisiä asuintaloja tai jopa alueita koskevan segregaatioriskin, mikäli talossa tai kokonaisella alueella liian suuri osa asunnoista päättyy lyhytmajoituskäyttöön esitetyssä määrin. Segregaatiota saattaa syntyä, jos asuintalon houkuttelevuus kärsii lyhyt vuokrauksen aiheuttamien häiriöiden vuoksi.

Asunto-osakeyhtiölainsäädännön kehittäminen

Samanaikaisesti meneillään olevan asunto-osakeyhtiölain muutostyön yhteydessä tulee asunto-osakeyhtiölakia kehittää siten, että taloyhtiölle tulisi paremmat mahdollisuudet puuttua lyhyt vuokrausta koskevaan lain vastaiseen toimintaan ja toiminnasta aiheutuviin häiriöihin. Mm. huoneiston hallintaan ottoa koskevaa sääntelyä tulee kehittää vastaamaan lyhyt vuokraustoiminnan asettamia haasteita. Taloyhtiöillä tulee olla tosiasialliset mahdollisuudet puuttua lain vastaiseen toimintaan.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS