

Ympäristölautakunnan lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamiseksi.

**Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta antaa oheisen,
valvontaviranomaisen lausunnon rakentamislain muuttamisesta.**

Aluksi

Esityksessä asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta ollaan kategorisoimassa asumiseksi. Tämä olisi loogista, jos kyseessä olisi omassa kodissa tapahtuva lyhytkestoinen ja satunnainen asunnon luovutus. Puhuttaessa sijoitusasunnon/-asuntojen lyhytkestoisesta luovutuksesta, ei voida puhua asumisesta, koska toiminta muistuttaa hyvin läheisesti majoitustoimintaa. On keinotekoista puhua asumisesta, jos asunnon luovutus liittyy selkeästi matkailuun, vierailun kesto on vain muutamia päiviä ja vierailijat vaihtuvat useita kertoja lyhyen ajan sisällä. Vieraat tulevat paikkakunnalle pääosin lomalle ei asumaan.

141 a §

Lakiin on ehdotettu lisättäväksi uusi 141 a §, jossa säädettäisiin siitä, että rakennusta on käytettävä rakentamisluvassa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti.

Rakennusvalvontaviranomainen pitää tätä tarkennusta selkeänä ja hyödyllisenä.

141 b

Lakiin on ehdotettu lisättäväksi uusi 141 b §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä rakennusta käytettäessä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ensinnäkin, että asumisena pidetään jatkuvaa asumista. Asuinrakennusta ja sen huoneistoja olisi näin ollen käytettävä jatkuvaan asumiseen eikä esimerkiksi majoitustoimintaan tai toimistotilana. Jatkuvalla asumisella tarkoitettaisiin arkikielen mukaista pysyvää asumista. Asunnossa voisi asua omistaja tai vuokralainen. Asumisena pidettäisiin asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnossa asuisi pitkäaikainen vuokralainen ja vuokrasuhteeseen sovellettaisiin yleensä asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Rakennusvalvontaviranomainen pitää 1 momentissa ilmaistua määritelmää jatkuvasta asumisesta hyvänä ja selkeänä määritelmänä. Huomiota tulisi kuitenkin kiinnittää muuttoilmoitukseen. Kotikuntalain 7 § mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Jotta rakennusvalvontaviranomaisella on tosiasiallinen mahdollisuus valvoa asumista, tulisi kotikuntalain ja rakentamislain asumisen määritelmä olla sama.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kahdesta tapauksesta, jotka myös katsottaisiin asumiseksi, ja ne eivät siten katsottaisi rikkovan asuinkäytön vaatimusta.

1. Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttaminen alle neljän viikon jaksoissa katsottaisiin myös asumiseksi, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltija on kirjoilla ja asuu asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa. Asumista olisi siis myös se, että asunto, jossa haltija on itse niin sanotusti kirjoilla, luovutetaan neljä viikkoa lyhyemmissä ajanjaksoissa. Tämä mahdollistaisi sen, että omistaja voisi luovuttaa lyhytaikaisesti toisen henkilön käyttöön asunnon, jossa hän itse asuu. Sitä ei olisi rajoitettu, miten usein tai miten paljon yhteensä vuodessa tällaista asuntoa voisi lyhytvuokrata. Jos omistaja kuitenkin asuu tosiasiallisesti asunnossa, ei luovuttaminen voisi olla käytännössä kovinkaan jatkuvaa tai usein toistuvaa. Näin ollen asuntoa, jossa on itse kirjoilla, voisi hyödyntää lyhytvuokraukseen esimerkiksi oman lomansa aikana. Sen lisäksi, että asunnon omistajan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään, olisi asunnossa asuttava tosiasiallisesti. Esimerkiksi niin sanottu kirjojen siirtäminen keinotekoisesti tiettyyn asuntoon ei riittäisi, vaan asunnon olisi myös tosiasiallisesti oltava haltijan koti. Tosiasiallisen asumisen näyttönä voitaisiin niin sanottujen kirjojen lisäksi pitää pysyvää oleskelua asunnossa ja haltijan sosiaalisten verkostojen sijaitsemista riittävällä etäisyydellä asunnosta. Suurimassa osassa tapauksessa tosiasiallisen asumisen määrittely olisi selkeää, mutta joissain tilanteissa rakennusvalvontaviranomainen voisi joutua punnitsemaan tosiasiallisen asumisen uskottavuutta. Lyhytvuokrausta välittäviä alustoja voisi olla mahdollista hyödyntää valvonnan toteuttamisessa.

Rakennusvalvontaviranomainen pitää 1 kohtaa ongelmallisena.

Rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta, lähtökohtaisesti omassa asuinkäytössä oleva asuinrakennus tai -huoneisto tulisi voida vuokrata lyhytaikaisesti, kohtuulliseksi ajaksi, kun asunnossa kirjoilla olevat henkilöt eivät sitä käytä tai vuokraavat tiloja, joita ei itse käytä. Kuten esityksessä on todettu, ei oman kodin luovuttaminen voisi olla käytännössä kovinkaan jatkuvaa tai usein toistuvaa, asuntoa voisi hyödyntää lyhytvuokraukseen esimerkiksi oman lomansa aikana.

Käytännössä on huomattu, että on jokseenkin yleistä ilmoittaa väestörekisteriin vääriä tietoja, vaikka tämä on rikoslaissa kriminalisoitu (RL 16:7 rekisterimerkintärikos).

Tosiasiallisen käytön valvonta on käytännössä lähes mahdotonta ja kuormittaa viranomaista kohtuuttomasti. Selkeämpää olisi määritellä oman kodin lyhytaikaiselle luovuttamiselle vuorokausiraja tai muu mittari, jonka ylitys katsottaisiin automaattisesti majoitustoiminnaksi.

2. Asumisena pidettäisiin myös asunnon luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kohta koskisi näin ollen sellaisia asuinrakennuksia ja asuntoja, joissa haltija ei asu. Aika olisi rajoitettu, jotta asuinrakennuksia ja asuntoja käytettäisiin käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen suurimpana osana kalenterivuotta. Näin voitaisiin varmistaa se, että asuinrakennukset ja asuinhuoneistot pysyisivät jatkuvassa asuinkäytössä, johon ne on alun perin tarkoitettu. Jos henkilöllä on useampi asunto, jossa hän ei asu, kuten esimerkiksi niin sanottu sivuasunto tai kesämökki, jokaista niistä voitaisiin hyödyntää lyhytvuokraukseen 90 päivää kalenterivuoden aikana.

Rakennusvalvontaviranomaisen mielestä maankäyttöä tulisi ohjata ensisijaisesti kaavalla. Mikäli kakkos-/sijoitus- tai loma-asunnon lyhytaikainen luovutus on jatkossa mahdollista, tulisi vuorokausirajan olla sellainen, että asunnon pääasiallinen käyttö säilyy vakituksena asumisena. Rajan ollessa 90 päivää ja etenkin, jos raja on 180 päivää, saattaa asunto olla ympärivuotisesti tosiasiallisesti majoituskäytössä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollon valvoa tilannetta, jos asunto on joka toinen tai joka neljäs yö majoituskäytössä ja muulloin tyhjillään.

Edelleen energiatehokkuuden kannalta ratkaisu, jossa asunto on tosiasiallisessa majoituskäytössä koko vuoden, ei ole energiatehokasta. Esimerkiksi Rovaniemellä asunnot olisivat todennäköisesti majoituskäytössä jouluihelmikuun ja tyhjillään muun ajan vuodesta. Taloudellisesti on kannattavampaa vuokrata asunto päiväkohtaisilla hinnoilla turisteille kuin kuukausivuokralla vakituiseen asumiseen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksessään sallia asuinrakennusten tai asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksen enintään 180 päivän ajaksi kalenterivuoden aikana.

Rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan asumista ja majoittumista ei ole esitettyllä tavalla syytä ohjata rakennusjärjestyksellä. Mikäli vuorokausirajoja jatkossa asetetaan, tulisi tämä tehdä lain tasolla.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin lyhytvuokrausta harjoittavan velvollisuudesta pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa. Lyhytvuokrausta harjoittavan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydetäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Tällä helpotettaisiin rakennusvalvonnan mahdollisuuksia valvoa rakennuksen käyttöä.

Rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan laissa tulee määritellä valvovalle viranomaiselle selkeät ja konkreettiset valvontatyökalut. Laissa tai asetuksessa tulisi velvoittaa asuinhuoneiston vuokranantaja rekisteröitymään ja ilmoittamaan rekisteriin vuokrausajankohdat sekä vuokralaiset. Ilmoituksella voitaisiin korvata matkustajailmoitus, jota tällä hetkellä ei tosiasiallisesti tehdä asunnoissa tapahtuvasta

majoitustoiminnasta. Myös viranomaisyhteistyötä esimerkiksi maanmittauslaitoksen, verottajan ja kunnan välillä tulisi helpottaa, jotta valvontaa voitaisiin tosiasiallisesti tehdä.

Ehdotetun kaltainen ratkaisu, jossa toiminnanharjoittajan olisi pyydettyä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle, ei ole toimiva, koska rakennusvalvontaviranomaisella ei ole tietoa ketkä toimintaa harjoittavat. Valvonta perustuisi ilmiäntoihin ja naapurivalvontaan ja tämä ei voi olla valvonnan lähtökohta.

Valvontatyökalujen tulee olla käytössä, kun lainmuutokset tulevat voimaan. Valvontatyökalut tulee ottaa lakiin, vaikka lyhytvuokrausta koskeva sääntely viivästyisi. Lisäksi laissa pitäisi säätää sanktio ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnille.

152 §

Pykälään lisättäisiin uusi 12-kohta, jolla rangaistavaksi säädettäisiin rakennuksen käyttö rakentamisluvan vastaisesti. Tarkoituksena olisi muun muassa estää lyhytvuokraus asumiseen tarkoitetuissa asuinhuoneistoissa ja asuinrakennuksissa lain salliman enintään 90 päivän tai kunnan rakennusjärjestyksellään salliman tätä pidemmän enimmäiskeston ajan. Pykälää voitaisiin kuitenkin soveltaa myös muihin sellaisiin tapauksiin, joissa rakennusta käytetään rakentamisluvan vastaisesti.

Rakennusvalvontaviranomainen pitää tätä lisäystä selkeänä ja hyödyllisenä. Tämä säädös tulisi ottaa lakiin, vaikka lyhytvuokrausta koskeva sääntely viivästyisi. Tarkennuksena pykälään tulisi lisätä maininta, että pykälä koskee myös MRL:n aikaisia lupia, kuten rakennuslupaa.

Ympäristöministeriö on lisäksi kysynyt seuraavaa:

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan säännösten tulisi lähtökohtaisesti olla samat. Maankäyttöä ja rakennusten käyttötarkoitusta tulee ohjata lähtökohtaisesti kaavalla.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Ei lausuttavaa.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

Rakennusjärjestyksellä voidaan vapauttaa luvantarpeesta tiettyjä hankkeita. Tämä voi aiheuttaa tilanteen, jossa energiatehokkuutta olisi parannettava kuntakohtaisen sääntelyn vuoksi. Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että kuntakohtaisia eroja ei pitäisi päästä syntymään.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Rakennusvalvontaviranomainen kannattaa muutosta.