



# Lausunto rakentamislain muutoksista

## Ilmastaselvitys

Esityksessä ehdotetaan luovuttavan ilmastaselvityksen esittämiskaavasta 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 lisää 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 määrittämään ajan myötä, mutta joustavuus tarjoaa mahdollisuuksia kehitykselle ja parhaiden käytäntöjen levittämiselle alalla.

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.

## Lyhytaikainen majoittaminen

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 perustelumuiotioon 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 ainut 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 veloitteensa taloyhtiöön.

5.3.2024



**IsännöintiLiitto**

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

Sara Rintamo  
Lakiasiantuntija  
sara.rintamo@isannointiliitto.fi