

Asia: VN/17257/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Vastustamme lakiehdotusta ja ehdotamme sitä muutettavaksi lausunnon kappaleen 8. mukaisesti seuraavin perustein:

1. NYKYTILASTA SEKÄ ESITYKSEN TAVOITTEISTA

Sallittu vuokraustoiminta sekä luvaton majoitustoiminta ovat erotettavissa toisistaan jo nyt. Mikäli näin ei olisi, vallitsevaa oikeuskäytäntöä (muun muassa KHO:2014:143, KHO:2015:87, KHO:2021:76, KHO:2021:77, KHO:2024:75) ei olisi päässyt syntymään. Useat kaupungit ja kunnat ovat lanseeranneet omia asuinhuoneistoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskevia ohjeitaan, jotka ovat sisällöltään pääosin toisiaan vastaavia. Ohjeistus on selkeä ja yksiselitteinen ja perustuu toiminnan ulkoisesti havaittavissa olevan tunnusmerkistön tapauskohtaiseen arviointiin.

Nykytila vaatii entistä laajempia ja tehokkaampia viranomaistoimenpiteitä, ei uutta lainsäädäntöä.

Vallitseva oikeustila ei ole epäselvä. Tosiasiassa kyse on luvatonta majoitustoimintaa harjoittavien sekä heitä edustavien etujärjestöjen luomasta keinotekoisesta epäselkeydestä, jossa vuosien vaikuttamistyön johdosta juridisesti yksiselitteinen asia (luvatonta majoitustoimintaa) on saatu näyttämään suuren yleisön silmissä monimutkaiselta sekä vaikeaselkoiselta asialta (lyhytaikainen vuokraustoiminta).

Lyhyt vuokraustoiminta sekä luvaton majoitustoiminta ovat muodostuneet synonyymeiksi keskenään, sillä luvaton majoitustoiminta on uudelleen brändätty sinänsä laillisen liiketoiminnan vaatteisiin. Puhumalla luvattoman majoitustoiminnan ilmiöstä lyhytaikaisena vuokraustoimintana, ala luo epätietoisuutta, jota se käyttää hyväksi omien hylättävien tavoitteidensa edistämiseksi. Väite ”lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei voi kieltää” pitää sinänsä täysin paikkansa. Tosiasiassa kyse on kuitenkin luvattoman majoitustoiminnan harjoittamisesta, joka alun alkaenkaan ei ole sallittua.

Ilmiöön on mahdollista puuttua nyky lainsäädön keinoin ja siihen on myös puututtu. Esimerkkeinä mainittakoon sekä edellä mainittu KHO:n oikeuskäytäntö että Helsingin hallinto-oikeuden 2.1.2023 antama ratkaisu, jonka mukaan Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on voinut harkintavaltansa rajoissa olla puuttumatta vaikutuksiltaan epäselväksi jääneeseen majoitustoiminnan harjoittamiseen. Oikeustapaukset osoittavat, että lyhytaikainen vuokraustoiminta ja luvaton majoitustoiminta eivät esiinny oikeudellisessa tyhjiössä.

Nykyiset oikeussuojakeinot ovat riittäviä, eikä luonnoksessa mainittuja tarpeita ole tosiasiassa olemassa.

Tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiöt eivät syystä tai toisesta puutu luvattomaan majoitustoimintaan, kuka tahansa voi saattaa asian kunnan rakennusvalvonnan tutkittavaksi.

Tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiöt kokevat lyhytaikaisen vuokraustoiminnan häiritseväksi ja haluavat puuttua siihen, osakkeenomistajaa suojaa AsOYL:ssä asetetut oleellisuus- ja vähäisyysvaatimukset – lisäksi haltuunottopäätöksen tekee asunto-osakeyhtiön hallituksen sijasta yhtiökokous, eli toiminnan sallittavuus arvioidaan vertaisten toimesta.

Mikäli asunto-osakeyhtiö päättää käyttää pakkokeinoja ja ottaa osakehuoneiston yhtiön hallintaan tai kunnan rakennusvalvonta kieltää toiminnan asemakaavan ja/tai rakennusluvan vastaisena, päätöksen oikeellisuus voidaan aina saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Mikään nykytilassa ei myöskään estä asunto-osakeyhtiöitä sallimasta luvattoma majoitustoimintaa ryhtymällä toimiin yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi sekä kaavamutoksen tai poikkeamisluvan ja rakennusluvan hakemiseksi. Samoin luvattoma majoitustoimintaa harjoittava voi vähentää toimintaansa siten, että MRL:n olennaisuusvaatimus tai AsOYL:n oleellisuus ja vähäisyysvaatimus eivät täyty.

2. OLESKELUAJASTA MÄÄRÄÄVÄNÄ TEKIJÄNÄ

Luvatonta majoitustoimintaa sekä lyhytvuokrausta on käsitelty useissa vertaisarvioituissa artikkeleissa (muun muassa: Hovila, Ilari – Malo, Jenna. Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä. Liikejuridiikka 2/2017 s. 83–111. Päläs, Jenna – Hovila, Ilari – Hakkarainen, Maria. Jakamistalous kaavoituksen ja asuintilojen käyttötarkoituservioinnin häirikkönä - taltuttaako epätyypillisyysooppi häirikön?. Lakimies 7–8/2021 s. 1269–1290. Päläs, Jenna – Hovila, Ilari. Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussäätelyn tulkintaan. Defensor Legis 3/2020 s. 366–383.) sekä oikeuskäytännössä (KHO:2014:143, KHO:2015:87, KHO:2021:76, KHO:2021:77, KHO:2024:75).

Sekä edellä mainitussa oikeuskirjallisuudessa että oikeustapauksissa määräävänä arviointikriteerinä on pidetty toiminnan tosiallisia vaikutuksia, joita tulee arvioida kokonaisarviointiin perustuen.

Oikeuskäytännössä on nimenomaisesti todettu (esim. KHO:2024:75, kohta 34), että pelkästään solmittujen vuokrasuhteiden kestolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Myös voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain (1599/2006) 1 luvun 4 §:n mukaan:
”Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.”

Vuokraoikeuden – tai muun käyttöoikeuden – ajallinen kesto ei siis ole – eikä sen pidäkään olla – ratkaisevaa toiminnan hyväksyttävyyttä arvioitaessa, vaan toimintaa tulee arvioida aina tapauskohtaisesti, siitä aiheutuvat vaikutukset huomioiden kokonaisarvioon perustuen.

Tapauskohtaisessa harkinnassa voi esiintyä tietynasteisia rajanveto-ongelmia mutta tapauskohtaiset rajanveto-ongelmat eivät ole mitenkään vieraita juridisessa ratkaisutoiminnassa. Mikäli rajanveto-ongelmia ei esiintyisi, ei esimerkiksi ennakkoratkaisujärjestelmälle tai viranomaisen harkintavallalle olisi tarvetta.

Majoitustoiminnan määrittäminen keinotekoisen aikamäärään kautta mahdollistaa tilanteen, jossa asunto-osakeyhtiössä voidaan harjoittaa riidattomasti majoitustoiminnaksi katsottavaa toimintaa, kunhan toimintaa harjoitetaan keinotekoisien aikamääreiden puitteissa. Tällöin asunto-osakeyhtiö, sen osakkeenomistajat, asukkaat ja ympäristö kuten naapurit joutuvat kärsimään majoitustoiminnan vaikutuksista paikoissa, jonne majoitustoiminta ei kuulu.

3. OMAN ASUNNON LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN

Kuten aiemmin lausunnossa selostettu, vuokrasuhteen – tai muun käyttöoikeuden – ajallisen keston ei tulisi olla määräävä tekijä majoitustoiminnan ja asumisen rajanvetoa määriteltäessä.

Keinotekoista määräaika haitallisempi on kuitenkin ehdotus siitä, että mikäli asuinhuoneistossa kirjoilla oleva henkilö vuokraisi omaa kotiansa eri mittaisilla sopimuksilla, katsottaisiin toiminta asumiseksi (luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a §, s. 16.)

Useammin kuin kerran olemme taloyhtiönä kohdanneet tilanteen, jossa henkilö on kirjoilla asunnossa mutta tosiasiallisesti asuu vakituisesti toisella paikkakunnalla.

Lakiehdotuksessa mainittu ”kirjoilla olo” tulee muuttaa siten, että se vastaisi mahdollisimman tarkasti tosiasiallisia olosuhteita. Pelkästään kirjoilla olo yhdessä osoitteessa ei tarkoita, että asunto olisi tosiallisesti henkilön omassa käytössä.

”Kirjoilla olon” vaatimus johtaisi tilanteeseen, jossa sääntely ei vastaisi tosiallista oikeustilaa ja tulisi sen johdosta poistaa lakiehdotuksesta.

4. MUUSSA KUIN OMISTAJAN OMASSA KÄYTÖSSÄ OLEVAN ASUNNON LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN

Lakiehdotuksen mukaan tavoitteena on sallia yli neljä viikkoa kestävä oleskelu sekä oman asunnon lyhytaikainen vuokraus (ehdotuksen s. 9).

Lakiehdotuksen tosiallisena seurauksena on kuitenkin kaikkien asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen salliminen, sillä lakiehdotus sisältää olettasäännöksen, jonka mukaan kunnan rakennusjärjestys sallii lyhytvuokraustoiminnan myös sellaisissa asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalainen mukaisesti kirjoilla (ehdotuksen s. 16).

Muussa kuin omistajan omassa käytössä olevan asunnon lyhytaikaista vuokraamista ei tule sallia missään tilanteessa.

Suurin osa lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta tapahtuu asunto-osakeyhtiöiden asuinhuoneistoissa.

Olettamasäännöksen tosialliset oikeusvaikutukset johtavat näin ollen tosiallisesti ammattimaisen ja luvattoman majoitustoiminnan sallimiseen asunto-osakeyhtiöissä kaikkialla Suomessa ja siten suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän rappeutumiseen.

Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on ainutlaatuinen omistusasumisen muoto Euroopassa (Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 42/2009 vp, s. 12.), jonka tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (Sillanpää, Matti J. –Vahtera, Veikko. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum Media 2011, s. 24.).

Pelkästään asunto-osakeyhtiöjärjestelmän ainutlaatuisuus puhuu sen puolesta, että Suomeen ei tule omaksua ratkaisuja ulkomailta. Kyseiset ratkaisut eivät toimi, koska ne on suunniteltu täysin erilaisia asumisjärjestelmiä varten.

Asunto-osakeyhtiölaki on toiminut hyvin ja mahdollistanut kerrostalomuotoisen omistusasumisen laajasti kautta maan. Missään tilanteessa järjestelmän tarkoituksena ei ole ollut – eikä pidäkään olla – elinkeinotoiminnan harjoittamisen mahdollistaminen.

Asumistarpeen tyydyttämisen johdosta asunto-osakeyhtiö eroaa kunnossapitovastuun osalta merkittävässä määrin esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiöistä, joiden tarkoituksena on kiinteistön hallitseminen yleensä liiketaloudellisen tavoitteen edistämiseksi. Eroavaisuuksien johdosta luvallista hotelli- ja majoitustoimintaa harjoitetaan normaalisti vain ja ainoastaan joko kiinteistöosakeyhtiöissä taikka yksittäisillä kiinteistöillä.

Asunto-osakeyhtiömuotoisen taloyhtiön asuinhuoneistot eivät sovellu missään tilanteessa elinkeinotoiminnan harjoittamisen välineeksi erityisesti kunnossapitovastuun jakautumisen takia. Elinkeinotoimintaa harjoittava kykenee nauttimaan elinkeinotoimintansa eduista täysimääräisesti ja ulkoistamaan ainakin osan vastuista muille asukkaille kunnossapitovastuun kautta.

Toteutuessaan lakiehdotus tulisi aiheuttamaan merkittäviä kollisioita suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän peruseriaatteiden kanssa, sillä elinkeinotoiminnan harjoittaminen asunto-osakeyhtiöissä tulisi sallituksi, kun majoituspalveluiden tarjoaminen ja hyödyntäminen katsottaisiin asumiseksi, kunhan toiminta tapahtuu keinotekoisien aikamääreiden (ehdotuksessa neljä viikkoa) puitteissa.

Mikäli lakiehdotus hyväksytään, tulee se tosiallisesti tekemään luvattomasta majoitustoiminnasta sallittua ja johtamaan yleisen moraalin rappeutumiseen asunto-osakeyhtiöissä.

5. LAKIEHDOTUS TULEE HEIKENTÄMÄÄN NYKYISTÄ OIKEUSTILAA

Lakiehdotus ei tule täyttämään siinä mainittua tavoitetta nykyistä paremmasta puuttumisesta havaittuihin ongelmiin.

Korkein oikeus todennut ratkaisukäytännössään, että asunto-osakeyhtiön tulee voida puuttua yhtiön toiminta-ajatuksen kannalta keskeisen ja selvän yhtiöjärjestysmääräyksen vastaiseen menettelyyn (KKO:2017:22, kohta 18.). Tämä puuttumiskeino on AsOyL 8:2.1,3 §:n mukainen osakehuoneiston haltuunotto.

Mikäli luvattoman majoitustoiminnan sallittavuutta päädyttäisiin arvioimaan keinotekoisesti asetettujen aikamääreiden kautta (aikamääreiden pituudesta riippumatta) olisi kyse merkittävästä muutoksesta vallitsevaan oikeustilaan.

Muutos johtaisi epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen, kun vaikutuksiltaan majoitustoimintaan rinnastettavaan toimintaan ei olisi mahdollista puuttua, mikäli toiminta olisi kestoltaan alle lainsäätäjän asettaman keinotekoisien aikamäärien.

Tämän johdosta lakiehdotuksen valmistelu tulisi keskeyttää ja lakiehdotuksen tavoitteet tulisi toteuttaa asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksessa siten, että koko asunto-osakeyhtiöjärjestelmä uudistetaan paremmin nykyajan vaatimuksia vastaavaksi.

6. KUNNAN MAHDOLLISUUKSISTA PUUTTUA LUVATTOMAAN MAJOITUSTOIMINTAAN

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B oli eräessä toimenpidepyynnössään vaatinut, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto kehottaa asuinhuoneiston osakkeenomistajaa lopettamaan toiminnan, jossa asuinhuoneistoa käytetään majoitustoimintaan.

Ympäristö- ja lupajaosto oli päättänyt, ettei se aseta velvoitetta asuinhuoneiston majoitustoiminnan kieltämiseksi As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyynnön johdosta.

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus totesi 2.1.2023 antaman päätöksen perusteluissa todetaan, että mikäli rakennusvalvonta katsoo huoneistossa harjoitettavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan olevan luonteeltaan olennaisesti rakennusluvan ja asemakaavan vastaista, sen tulisi lähtökohtaisesti puuttua siihen. Hallinto-oikeus kuitenkin totesi, että toiminnan luonteen ja sen vaikutusten talon

muihin asukkaisiin sekä kaavan toteuttamiseen jäädessä epäselviksi, rakennusvalvonta voi harkintavaltansa nojalla päättää myös, että se ei anna asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaista velvoitepäätöstä.

Vallitseva oikeustila mahdollistaa kunnille riittävän harkintavallan luvattomaan majoitustoimintaan puuttumiseksi.

Eriyistä huomiota on kiinnitettävä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO:2021:77, jossa KHO nimenomaisesti totesi, että kunnan ympäristölautakunta ei ollut voinut päätöksessään esittämillään perusteilla ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.

Mikäli kunnille annettaisiin oikeus määrätä asiasta rakennusjärjestyksessään, johtaisi se todennäköisesti tilanteisiin, joissa kunnat laiminlöisivät selvitysvelvollisuutensa vetoamalla rakennusjärjestyksen sisältöön.

7. EHDOTETUN RAKENTAMISLAIN 40 a §:N 3. MOMENTTI

Ehdotetun rakentamislain 40 a §:n 3. momentin mukaan: ”Kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä alle neljä viikkoa kestävien lyhytvuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka ei ole kotikuntalain (201/1994) mukaisesti omistajan omassa käytössä”

Ehdotettu momentti on perustuslain vastainen seuraavin perustein:

Lakiehdotuksen perustelujen (s. 16) mukaan: ”Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittu.” (viitattu jäljempänä: Olettamasäännös”.)

Perustuslain (731/1999) 121 §:n 1. momentin mukaan kunnilla on itsehallinto.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 1. luvun 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyminen kuuluu kunnanvaltuustolle.

Myös uuden – 1. tammikuuta 2025 voimaan tulevan – rakentamislain (751/2023) 3. luvun 19 §:n 1. momentin mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyminen kuuluu kunnanvaltuustolle.

Suomen suurimmat kaupungit ja monet kunnat ovat jo laatineet Airbnb:n tai muiden alustojen kautta tapahtuvaan lyhytaikaiseen majoitustoimintaan säännöt (Ammattimainen Airbnb-toiminta vaikeutuu Suomessa – kaupungit ottavat käyttöön uudet säännöt, Yle.fi, 29.5.2023, osoitteessa: <https://yle.fi/a/74-20033517>).

Rakentamislain 40 a §:n tullessa voimaan lakiehdotukseen sisällytetty Olettamasäännös muuttaisi vallitsevaa oikeustilaa ainakin osissa kuntia, kun aiemmin laaditut ohjeet olisivat ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa – vaikka rakennusjärjestyksessä ei otettaisi lainkaan kantaa lyhytvuokraukseen.

Asettamalla lakiehdotuksen perusteluihin olettomasäännöksen, lainsäätäjä määrää asiasta, joka sekä voimassa olevan lain (MRL) että lakiehdotuksen voimaan tullessa voimassa olevan lain (rakentamislaki) mukaan kuuluu valtion sijasta kunnille.

Edellä mainituin perustein Olettomasäännös loukkaa perustuslain 121 §:n kunnille takaamaa asukkaiden itsehallintoa.

Perustuslain 20 §:n 2. mom. mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Perustuslain 21 § takaa jokaiselle oikeuden saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä sekä muutoksenhakuoikeuden tuomioistuimeen tai muuhun riippumattomaan lainkäyttöelimeen.

Sekä MRL että rakentamislaki takaavat kuntalaisille ja osallisille oikeuden lausua rakennusjärjestyksen muutoksista muistutuksia esittämällä (MRL 15 § sekä 188 §:n 1. mom, rakentamislaki 19 §:n 1. mom. sekä 21 §).

Yhdessä kuntalain (410/2015) 137 §:n kanssa sekä MRL että rakentamislaki takaavat kuntalaisille ja osallisille muutoksenhakuoikeuden rakennusjärjestyksen muutoksiin valittamalla asiasta hallinto-oikeuteen.

Koska Olettamasäännös muuttaa vallitsevaa oikeustilaa ainakin osassa kuntaa, kuntalaiset ja muut osalliset eivät voi lausua rakennusjärjestyksen muutoksesta samalla tavoin kuin tilanteessa, jossa kunta nimenomaisesti määräisi rakennusjärjestyksessään lyhytvuokraustoiminnan sallittavuudesta.

Edellä mainituin perustein Olettamasäännös heikentää kuntalaisten ja muiden osallisten oikeusturvaa ja mahdollisuuksia vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Koska lakiehdotus heikentää perusoikeuksien toteutumista, on sen katsottava olevan perustuslain mukainen.

8. MUUTOSEHDOTUS

Ehdotamme mitä kunnioittavimmin seuraavia muutoksia, jotka selkeyttävät vallitsevaa oikeustilaa, eivätkä ole ristiriidassa voimassa olevan lain tai oikeuskäytännön kanssa.

Muutetaan rakentamislain 40 a § 1. momentti seuraavaan muotoon:

”Asuminen tarkoittaa muuta kuin tilapäiseksi tarkoitettua yöpymistä rakennuksessa tai sen osassa.”

Muutetaan rakentamislain 40 a §:n 2. momentti seuraavaan muotoon:

”Majoittuminen tarkoittaa tilapäiseksi tarkoitettua yöpymistä rakennuksessa tai sen osassa.”

Poistetaan rakentamislain 40 a §:n 3. momentti kokonaisuudessaan ja korvataan uudella momentilla seuraavasti:

”Majoittuminen, joka ei tapahdu vastiketta vastaan, on verrattavissa asumiseen.”

Lisätään rakentamislain 40 a §:ään uusi 4. momentti, joka kuuluu seuraavasti:

”Sen arviointi, onko kyse asumisesta vaiko majoittumisesta, on suoritettava kokonaisharkintaan perustuen ottaen huomioon niin tilapäisyyden puolesta kuin sitä vastaan puhuvat seikat.”

9. MUUTOSEHDOTUSTEN PERUSTELUT

Tilapäisyyden käsitettä on arvioitava tapauskohtaisesti kokonaisuutenaan perustuen siten, että huomioon otetaan niin tilapäisyyden puolesta kuin sitä vastaan puhuvat seikat.

Pääsääntönä on pidettävä, että henkilö asuu osoitteessa, joka hänelle on väestötietojärjestelmään merkitty.

Tilanteissa, joissa väestötietojärjestelmän merkintä ei vastaa vallitsevaa oikeustilaa tulee tarkastella muita vakituiseen asumiseen tavanomaisesti liitettävää tunnusmerkistöä kuten sitä, onko henkilö tehnyt postin siirron kyseiseen osoitteeseen? Onko henkilö hankkinut tai siirtänyt kotivakuutuksen kyseiseen osoitteeseen? Vastaako henkilön eliniiriin sekä sosiaalisten suhteitten tosiallinen keskus aluetta, jossa henkilö asuu tai majoittuu? Maksaako henkilö samanaikaisesti vastiketta, vuokraa tai muuta käyttökorvausta jostain toisesta asunnosta, huoneistosta tai majoitustilasta? Muodostavatko henkilön asumisjärjestelyt tosiallisen vaihtoehdon hotelli- ja majoitusliikkeissä tapahtuvalle majoitukselle?

Tilanteissa, joissa henkilö yöpyy muualla kuin väestötietojärjestelmään merkityssä osoitteessa, olettamana on majoittuminen. Henkilöllä on nimittäin aina mahdollisuus ilmoittaa muutostaan väestötietojärjestelmään. Tilanteissa, joissa henkilö ei syystä tai toisesta halua ilmoitusta tehdä, on hänellä silti mahdollisuus järjestää elämänsä siten, että tavanomaisesti vakituiseen asumiseen liitettävä tunnusmerkistö tukee väitettä vakituisesta asumisesta. Mikäli henkilö ei halua tai kykene järjestämään elämänsä siten, että se vastaisi vakituista asumista, eivät hänen toimintansa vaikutuksetkaan todennäköisesti vastaa vakituisesta asumisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Tilapäinen yöpyminen asuinhuoneistossa on sallittua, mikäli yöpymisestä ei suoriteta vastiketta. Tarkoituksena on taata yksityisomaisuuden suoja ja se, että asunnon omistaja - tai muu haltija – voi antaa asuntonsa ajoittain lähipiirilleen vapaasti käytettäväksi niin kuin parhaaksi katsoo.

Vastikkeen suorittaminen on kuitenkin aina sallittua niiltä osin, kuin kokonaisvastikkeen määrä ei ylitä majoittujien sähkön, veden sekä lämmön käytöstä luotettavasti mitatusta todellisesta kulutuksesta aiheutuneita kustannuksia. Näissäkin tilanteissa suoritettu vastike ei saa kuitenkaan ylittää vastaavanlaisesta vakituisesta asumisesta vapailla markkinoilla maksettavaa käypää markkinahintaa, kuten asunnon omistajan – tai muun haltijan – maksamaa vuokraa tai yhtiövastiketta.

Tilanteissa, joissa vastiketta suoritetaan edellä selostettua enemmän, osapuolten tulisi näyttää toteen, että kyse on vakituisesta asumisesta.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

-

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

-

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

-

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

-

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

-

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

-

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

-

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

-

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

-

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

-

Koskikare Karri

Lakitoimisto Koskikare Oy - Asunto Oy Kaartin Unioni, Helsinki:n puolesta