



4.7.2024

VN/17257/2023

Lausuntoyhteenveto luonnoksesta rakentamislain 40 a §:ksi

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain pykäläksi 40 a oli lausuntokierroksella yhdessä ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus ja työtiloista kanssa 25.4.-6.6.2024. Ympäristöministeriölle annettiin kaikkiaan 159 pykälää 40 a koskevaa lausuntoa.

Lausunnot olivat keskenään ristiriitaisia riippuen vastaajan taustaorganisaatiosta. Eri intressiryhmät olivat lausunnoissa monipuolisesti edustettuina.

Lausunnonantajat pitivät hyvänä, että asia säädetään lakitasoisesti, mutta laajasti katsottiin, että lain laatimisen tavoite selkeyttää lyhytvuokraukseen liittyvää sääntelyä, ei kirjatussa pykäläehdotuksessa toteudu. Yleisesti katsottiin, että kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus ei edelleenkään sovi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaa näiden kategorioiden väliin. Myös ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan erottamista toisistaan vahvemmin kannatettiin. Lyhytvuokrauksen kieltäminen tai salliminen rakennusjärjestyksellä sai paljon kritiikkiä ja siitä toivottiin luovuttavan. Osa kuitenkin toivoi valtakunnallista sääntelyä. Kuntakohtainen sääntely voi johtaa ennakoimattomaan tilanteeseen, mielivaltaan ja rikkovan yhdenvertaisuutta. Myös sen juridista mahdollisuutta epäiltiin ja se olisi toteutuessaan puuttumista perustuslain takaamaan kuntien itsehallintoon. Esityksestä oli hankala arvioida, olisiko lyhytvuokraus lähtökohtaisesti sallittua vai kiellettyä.

Viittauksia perustuslain omaisuuden suojaan ja elinkeinovapautteen tuli usealta lausunnonantajalta, joissa arvioitiin, että lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen rajoittaisi myös elinkeinovapautta ja olisi perustuslain vastainen. Toisaalta myös asunto-osakeyhtiöiden asukkaat vetosivat perustuslakiin yksityiselämän ja kotirauhan turvaamisen osalta ja omaisuuden suojan arvioitiin esityksessä asukkaan näkökulmasta vaarantuvan. Pykälän perustus oikeudellisia oikeuksia tuleekin jatkovalmistelussa harkita eri osallisten näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain valmistelun yhteensovittaminen rakentamislain kanssa on tärkeää.

Merkittävä osa lausunnoista liittyi Rovaniemeen, ottaen kantaa lyhytvuokraukseen puolin ja toisin. Myös kalustettuja asuntoja vuokraavat yritykset ja heidän asiakkaansa olivat lausunnoissa laajasti edustettuna.

Runsaasta lausunnonantajien määrästä huolimatta eri näkökannat ja niiden perustelut olivat pääosin kullakin vastaajatahoilla yhtenevät. Eniten ristiriitaa aiheuttaa lyhytvuokraajien mahdollisuus harjoittaa elinkeinoaan siten, ettei asukkaiden oikeuksia vaaranneta.

1. Eri vastaajatahojen kommentit ehdotettuun pykälämuutokseen

1.1. Ammattimaisesti lyhytvuokrausta harjoittavat yritykset ja heidän asiakkaansa

Lausunnoissa tuotiin esiin, että vaikka käsitteitä nyt määritellään tarkemmin, kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus ei edelleenkään sovi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaa näiden kategorioiden väliin. Kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus vastaa kysyntään, jota perinteinen asuntojen vuokraus ja hotellit eivät ole pystyneet tyydyttämään. Nähtiin, että asuntojen lyhytvuokrauksen toiminnan luonne ja vaikutukset ovat yhteneväisiä asumisen, ei majoituksen kanssa. Asumisen ja majoituksen toisensa poissulkeva määrittely, joka perustuu neljän viikon aikarajaan, hankaloittaisi asunnon vuokrauksen ehtoja. Pykäläluonnos esitettyssä muodossaan vähentäisi merkittävästi kalustettujen asuntojen tarjontaa ja sillä arvioitiin olevan negatiivisia vaikutuksia mm. kv. investointeihin, työvoiman liikkuvuuteen



maan sisällä, työperäiseen maahanmuuttoon ja kansalaisten mahdollisuuksiin löytää korvaava majoitus esim. putkiremontin tai muun tilapäisen tarpeen ajaksi. Pidempiaikaiselle kodinomaiselle vuokraamiselle on kysyntää monissa vaihtelevissa elämäntilanteissa. Laki ehdotetussa muodossa toteutuessaan lopet-taisi kalustettujen asuntojen vuokrauksen toimialan ja saattaa konkurssiin alalla toimivia yrityksiä. Lau-sunnoissa arvioitiin, että lyhytkestoinen yksityinen Airbnb, ei vastaa tähän tarpeeseen. Usealta lausun-nonantajalta tuli ehdotus, että asumisen ja majoittumisen lisäksi lakipykälään sisällytettäisiin määritelmä myös lyhytvuokraukselle, tarkoittaen 3–28 päivän oleskelua, pitäen sisällään ammattimaisen ja ei-am-mattimaisen toiminnan. Kritiikkiä sai myös erilainen kohtelu asunnoissa kirjoilla olevan omistajan ja ei kirjoilla olevan omistajan välillä. Toisaalta myös kannatettiin ehdotusta, että yli 4 viikon vuokraaminen katsottaisiin asumiseksi.

Useat lausunnonantajat arvioivat, että Airbnb:n häiriöt rinnastetaan lyhytvuokraukseen, missä arvioidaan häiriöitä olevan vähemmän. Ammattimaiset lyhytvuokraajat näkevät, että häiriöihin tulee puuttua lähtö-kohtaisesti paikallisesti asunto-osakeyhtiöissä siten, että yhtiöt itse saavat päättää lyhytvuokrauksen sal-limisesta tai kieltämisestä. Sen sijaan, että lyhytaikaisvuokrausta rajoitetaan kohtuuttomasti, ehdotettiin myös, että lainsäädännöllä vastuuta asumisrauhasta siirretään lyhytaikaisvuokraustoimen harjoittajalle. Ammattimainen toimija pystyy paremmin suitsimaan myös mahdollisia ongelmia.

Kuntien päätösvalan kasvattamista lyhytvuokrauksen kieltämiseksi ei kannatettu vaan asia toivottiin lin-jattavan valtakunnallisesti lainsäädännöllä. Jatkovalmistelulta toivottiin taloudellisten ja yhteiskunnallis-ten kokonaisvaikutusten vaikutusten arviointia. Paloturvallisuuden arviointia tulisi vielä miettiä, tätä toi-voivat myös kuntien edustajat. Sijoitusasuntoja omistavat lyhytvuokraajat edustivat näkemyksissään pit-käلتi yritysten kantoja.

Ehdotettiin harkittavan ilmoitusvelvollisuutta taloyhtiölle ja tiettyä sallittua prosentuaalista rajaa, mikä ta-loyhtiön asunnoista saisi olla ammattimaisessa lyhytvuokraus toiminnassa. Tämä harkinta tehtäen oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain uudistuksen yhteydessä. Ongelmien havaitsemis- ja puuttumis-mahdollisuuksia lisäisi merkittävästi Työ- ja elinkeinoministeriön valmistelema majoittajan rekisteröinti-numeron käyttöönotto. Rekisteröintinumeron asettaminen pakolliseksi kaikille alle neljän viikon vuok-rausta tarjoaville tekisi toiminnan yksilöidyn seurannan mahdolliseksi. Tähän liittyen sähköisen matkus-tajailmoituksen käyttöönotto toisi turvaa sekä majoittajalle, majoittujalle että viranomaisille, tarvittavien seuranta-, tilasto- ja verotietojen automatisoidumman keräämisen lisäksi.

1.2. Sijoitusasunnoissa lyhytvuokrausta harjoittavat yksityishenkilöt ja yhteisöt

Sijoitusasuntoja omistavat lyhytvuokraajat edustivat näkemyksissään pitkälti ammattimaisten yritysten kantoja. Lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa sijoitusasuntojen monipuolisen käytön erilaisissa suhdan-teissa; asuntoja voi vuokrata pidempiaikaisesti silloin, kun sellaiselle on kysyntää, ja lyhytaikaisesti sil-loin, kun tavanomaiselle vuokraukselle ei ole kysyntää. Perusteluissa mainittiin myös, että lainsäädän-nössä tulisi reilusti tunnustaa ammattimaiset asuntosijoittajat ja ammattimaiset lyhytvuokraajat siinä missä muutkin ammatinharjoittajat.



1.3. Majoitusliiketoiminta (hotellit ym.)

Majoitusala koki yleisesti, että lyhyt vuokraustoiminta vääristää kilpailua majoitusliikkeiden kanssa ja ehkäisee hotelli-investointeja. Lyhyt vuokrauksen voimakas kasvu jollain keskusta-alueilla (Rovaniemi, Helsinki) on tuonut mukanaan lieveilmiöitä, jotka haittaavat paikallisten asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta, nostavat asuntojen vuokratasoa sekä vääristävät majoituspalveluiden kilpailua. Haittavaiikutuksena myös matkailun sosiaalinen hyväksyttävyyttä ja paikalliset palvelut ovat heikentyneet alueilla, joissa lyhyt vuokraus on runsasta ja ammattimaista. Rovaniemen kaupungin tilanteeseen tuli useita lausuntoja ja niissä tuotiin mm. esiin, että Rovaniemellä ei ole kaavoitettu riittävästi hotelleja, jolloin majoitustoiminta on siirtynyt laajamittaisesti asuinkerrostaloihin kaavamääräysten ja rakennuslupien vastaisesti. Kunnan viranomaiset eivät ole puuttunut epäkohtaan. Kilpailutilanne koettiin myös epärealistisena erilaisten syntyvien kustannusten ja verokohtelun takia. Mara-ala katsoo, että ammattimainen majoitustoiminta (lyhyt vuokraus) tulee rinnastaa muiden majoitusyritysten, kuten hotellien, toimintaan. Lainsäädännön tulee taata selkeät ja yhdenmukaiset toimintaedellytykset kaikille majoitusyrityksille, mikä puolestaan luo oikeudenmukaiset kilpailuolosuhteet ja edistää majoitustoiminnan sijoittumista sitä varten kaavoituille alueille. MaRa korostaa, että asuntojen vuokrauksen ja majoitusliiketoiminnan välistä rajanvetoa on myös perusteltua arvioida siitä näkökulmasta, onko asuntoa vuokraavan toiminta ammattimaista vai enemmänkin satunnaista toimintaa. MaRa vastustaa ehdotusta kunnan mahdollisuudesta määrätä rakennusjärjestyksellä lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta ja kannattaa koko maata koskevaa sääntelyä.

1.4. Omaa asuntoaan satunnaisesti lyhyt vuokraavat yksityishenkilöt (lyhyt vuokraajat)

Lausunnonantajat kokivat, että mahdollisuus oman asunnon vuokraamiseen kuuluu perusoikeuksiin. Lyhyt vuokraajien arvio oli, että Airbnb-alustalla toteutuu erittäin kova sosiaalinen kontrolli, joka mahdollistaa häiriökäyttäytymiseen puuttumisen paremmin kuin BtoB markkinoilla. Lausunnonalla olevan luonnoksen katsottiin rajoittavan omaisuudensuojaa. Lyhyt vuokraus vastaa hyvin kotimaisten ja ulkomaisten matkailijoiden kysyntään ja monipuolistaa vuokrattavien asuntojen tarjontaa, samalla se vähentää hotellien hintapaineita ja tarjoaa joustavasti lisäkapasiteettia sesonkiaikana, kuten kesällä ja suurten tapahtumien yhteydessä. Lausunnoissa katsottiin, että lyhyt vuokraus ei myöskään kilpaile vakituisten vuokra-asuntojen tai ammattimaisten lyhyt vuokraajien kanssa. Lyhyt vuokraus muodostaa myös monelle merkittävän tulonlähteen erityisesti Helsingissä, missä asunnot ovat kalliita ja kustannukset ovat nousseet merkittävästi. Taloudellinen hyöty tuotiin esiin useissa lausunnoissa. Katsottiin, että lausunnonalla ollut pykälehdotus aiheuttaisi tässä muodossaan tulonmenetyksiä.

1.5. Asunto-osakeyhtiöiden muut asukkaat

Osa lausunnonantajista sallisi pienimuotoisen Airbnb majoituksen aikarajojen puitteissa, toisaalta ehdotettiin myös, että muussa kuin omistajan omassa käytössä olevan asunnon lyhytaikaista vuokraamista ei tule sallia missään tilanteessa. Useassa lausunnossa toivottiin, että oman asutun asunnon lyhyt vuokrauksellekin asetettaisiin selkeät rajaukset. 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. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslain ydintehtävä, ohjata eri toimintoja omille alueilleen, jolloin toimintojen erilaisuuden ristiriidat vältetään, ei saisi vaarantua.



Erityisesti laajamittainen ammattimainen majoitustoiminta asunto-osakeyhtiössä aiheuttaa asukkaille turvattomuutta, asuntojen arvon laskua ja muita ongelmia muuttaen ihmisten kodit ja taloyhtiöiden yhteiset tilat kaikille avoimiksi kaupallisiksi tiloiksi. Majoitustoiminnan harjoittajat voivat toimia asukkaiden kotien piirissä, ulkoistaen häiriöt, vahingot, ongelmatilanteet ja niiden selvittelyn taloyhtiöille ja niiden asukkaille. Hotelleissa äänieristys, neuvonta ja turvallisuus on suunniteltu majoitustoimintaa varten, ja matkailijoiden toimintaa valvoo joukko henkilökuntaa tai tekniset turvajärjestelmät. Ammattimainen lyhytvookraus voi vaikuttaa alueen asuntomarkkinoihin vähentäen kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa ja työntekijöiden ja opiskelijoiden mahdollisuutta löytää asunto. Suomessa laajamittaiset negatiiviset vaikutukset koskevat pääosin tällä hetkellä vain Helsinkiä ja Rovaniemeä. Valvonta on vaikeampaa kuin tyyppillisessä majoitustoiminnassa. Lisäksi huomautettiin, että mahdollisia lyhytvookrauksen ongelmia ei voi jättää vain asunto-osakeyhtiöiden ratkaistavaksi. Niiden säännöissä voi olla yksimielisyyden vaatimus, jolloin rajoituksia ei voi useinkaan saada aikaan. Erityisesti, jos taloyhtiössä on paljon vuokrattavia sijoitusasuntoja, joiden omistajat eivät välttämättä puutu yhtiöjärjestyksen vastaiseen toimintaan. Näin ollen lyhytvookraukseen liittyvää lainsäädäntöä on välttämätöntä täsmentää myös uudistettaessa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ja asunto-osakeyhtiölakia. Lausunnoissa tuotiin myös esiin, että majoitusta ei tulisi jatkossakaan sallia asumiseen osoitetulla korttelialueella. Asukkaiden oikeus kotirauhaan tulee huomioida paremmin.

Muistutettiin, että majoitustoiminta on nykyisin näkökulmasta kaavan ja rakennusluvan vastaista mutta sitä kierretään lyhytvookrauksella. Lisäksi koettiin, ettei asukkaiden näkemyksiä ole kuultu valmistelussa ja sitä on tehty ammattimaisten lyhytvoakraajien ehdoilla. Myös asukkaiden lausunnoissa kannatettiin rekisteröitymistä. Sitä kautta on mahdollista seurata lain noudattamista ja mahdollisia aikarajoja. Kansainvälinen vertailu osoittaa, että vertailumaissa lyhytvookrausta on selkeästi rajoitettu ja toimia sen edelleen rajoittamiseksi on vireillä. Epäiltiin, että asuntojen päätyminen sijoitustoimintaan vuokralle on johtanut uudistuotannossa pienten asuntojen kaavoittamisen epäsuotuisaan kehitykseen.

Vuokralaiset ehdottivat lausunnossaan, että olisi perusteltua harkita mahdollisuutta periä korkeampaa vastiketta majoituskäytössä olevista huoneistoista, vastaavasti kuin on mahdollista liikehuoneistoissa. Tämä voisi edistää tasapainoista kilpailua eri majoitusmuotojen välillä ja tukea asuinalueiden kestävästä kehityksestä. Tämä toimenpide saattaisi myös auttaa hillitsemään mahdollista ylikuormitusta tai häiriöitä asuinalueilla. Myös sanktioita ehdotettiin. Olisi myös tarpeen varmistaa, että lyhytvookraus ei muodostu asuinhuoneiston pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi.

1.6. Viranomaiset

Oikeusministeriö

Esitys edellyttää jatkovalmistelua, jossa tulisi huomioida ja arvioida esimerkiksi alueiden käyttöön ja rakentamiseen sekä viranomaisen toimivaltuuksiin liittyvä sääntely. Olennaista olisi huomioida se, miltä osin aiheeseen liittyvä sääntely muuttuu rakennuslain voimaantulon myötä. Säännöksessä ei ole sellaista kieltoa tai toimintavelvollisuutta, jonka rikkomiseen tai laiminlyöntiin viranomaisen voisi puuttua. Esitykseen liittyy myös eräitä perustuslaillisia ongelmia, joita ei esityksessä ole lainkaan huomioitu tai arvioitu. Oikeusministeriö katsoo, että ehdotetussa muodossaan säännös vain lisäisi lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyviä epäselvyyksiä.



Sosiaali- ja terveysministeriö

Lausunnolla olevassa luonnoksessa ehdotetut tarkennukset lyhytvuokraukseen ovat sekä linjassa terveydensuojelulain kanssa että selkeyttävät ja tukevat tältä osin myös terveydensuojelulain soveltamista, kun asumisen ja majoittamisen välinen suhde tarkentuu. Terveydensuojelulain mukaiseksi ilmoitusvelvolliseksi majoitustoiminnaksi katsotaan myös verkkoalustoilla tarjottava pienimuotoinen lyhytaikainen majoitustoiminta silloin, kun majoitukseen on hankittu tai varattu erillinen tila, eikä tila ole yksityishenkilön omassa käytössä. Tällainen majoitustoiminta katsotaan terveydensuojelulain mukaan ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi ja on terveydensuojelulain soveltamisessa rinnasteinen majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain (308/2006) mukaisen majoitustoiminnan kanssa.

Työ- ja elinkeinoministeriö

Työ- ja elinkeinoministeriö pohtii – jos valitussa sääntelyratkaisussa halutaan pitäytyä ja siinä pysyminen ylipäättään on mahdollista – pitäisikö asumisen sijaan laissa olla määritelmä ”asuinikäyttö”, jota termiä käytetään muualla rakennuslaissa. Pitäisikö käyttää termejä asumiskäyttö ja majoituskäyttö, Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrittely auttaisi myös tässä tarkoituksessa (jäljempänä esitetyin varauksin). Ehdotetaan esim. alueellisia enimmäismääriä /kk tai /v. Työ- ja elinkeinoministeriö pitää yleisesti hyvänä tavoitteena sitä, että sääntelyssä huomioidaan myös alueelliset tarpeet, sillä esimerkiksi kaupungeissa tai kaupunkien osissa voi kansainvälisten esimerkkien perusteella syntyä tarpeita lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittamiselle ja yksittäisissä kohteissa voi esiintyä toistuvinkin häiriötilanteita. Suomessa ääritilanteet kuitenkin rajoittuvat vain muutamille paikkakunnille.

Esitys sisältää elinkeinotoiminnan harjoittamista koskevan rajoituksen, jossa kunta voi rakennusjärjestyksessä päättää toiminnan sallittavuudesta. Näiltä osin olisi välttämätöntä arvioida sääntelyn luonnetta elinkeinovapautteen (PL 18 §) kohdistuvana rajoituksena. Tämä edellyttää myös sitä, että perusoikeudenrajoitusedellytysten täyttymistä arvioidaan esityksen säätämisyjärjestysperusteluissa, jotka esityksestä toistaiseksi vielä puuttuvat. Vastaavalla tavalla ehdotus sisältää omaisuudensuojaan (PL 15 §) kohdistuvia rajoituksia.

Vaikutustenarviointia tulee laajentaa, majoitustoiminnan salliminen vain kaavassa sille varatulle alueelle. Työ- ja elinkeinoministeriö arvioi, että esitys vaatii vielä jatkovalmistelua niin sääntelytekniikan kuin sen vaikutusten arvioinninkin osalta. Myös palveludirektiivin (2006/123/EY) vaatimusten tulee huomioida.

1.7. Kunnalliset viranomaiset

Kuntien kanta oli, että kunnan ohjausväline asuntopolitiikassa tulisi olla kaavoitus, ei rakennusjärjestys. Laissa tulisi selkeästi ilmaista lyhytvuokrauksen osalla, mikä on sallittua ja mikä kiellettyä. Lakimuutos tarkoittaisi - perustelujen mukaan - tosiasiallisesti, että lainvoimaisten asemakaavapäätösten ja rakennuslupapäätösten sisältö ja merkitys muuttuisi taannehtivasti ilman, että kunnalla on ollut mahdollisuus vaikuttaa asiaan. Rakennusjärjestyksellä ei voida ohittaa kaavoituksessa asetettuja maankäytön peruseriaatteita. Tämä ei ole toivottava kehityskulku. Jos asemakaavassa rakennus sijaitsee asumiseen varatulla alueella niin ei sitä voida ohittaa rakennusjärjestyksen määräyksellä siten, että asunnossa voi-



daan harjoittaa ammattimaista majoittamista. Toisaalta jotkut kunnat kannattivat kuntakohtaista harkintaa. Tilanteet maan eri osissa vaihtelevat paljon. Kunnille mm. Oulu, on tullut jonkin verran valvontata-pauksia liittyen ammattimaiseen majoitustoimintaan ja osaan kunnista tullut runsaasti palautetta asunto-osakeyhtiöiden asukkailta ja osakkailta lyhytvuokrauksen aiheuttamista häiriöistä. Rakennusvalvontaa on toistuvasti pyydetty puuttumaan lyhytvuokrauksen harjoittamiseen. Kuntien edustajat pitivät ongelmallisena, että runsas lyhytvuokraustoiminta nostaa kantakaupungin asuntojen hintoja.

Rovaniemen kunta katsoo, että lähtökohtaisesti kunta ohjaa asuntopoliittikkaa kunnan strategian ja kaa-voituksen kautta, ei rakennusjärjestyksellä. Jos kunnille halutaan jättää harkintavaltaa, tulee lähtökoh-tana olla se, että lyhytvuokraus on kielletty. Kunta voisi perustellusta syystä sallia rakennusjärjestyk-sessä alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokrauksen. Toisin sanoen, jos rakennusjärjestyksessä ei mainita mitään lyhytvuokrauksesta, se on kielletty. Lakiesityksessä ei arvioitu sen vaikutuksia valtion ja kaupun-kien asuntopoliittisiin tavoitteisiin, joihin sosiaalinen kestävyys kuuluu keskeisenä osana.

Helsingin kaupunki: Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa asemakaavojen noudattamista ja myön-tää rakennusluvut asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja valvoa, että rakennuksia käytetään vain siihen tarkoitukseen kuin mihin voimassa oleva rakennuslupa antaa oikeuden. Eesityksen mukaan ase-makaavan mukaisia asuntotontteja ja rakennusluvun mukaisissa asuinrakennuksissa olevia asuntoker-rostaloasuntoja ja pientaloasuntoja saisi käyttää majoitukseen kuinka paljon tahansa. Kokonaisia asun-tokerrostaloja voitaisiin hallitsemattomasti ryhtyä käyttämään majoitukseen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennuslupaa ilman rakentamisluvan hakemista. Tätä ei voida pitää oikeusvarmuuden kannalta perusteltuna tai ylipäänsä juridisesti mahdollisena, ottaen muun muussa huomioon, että tällöin puututaan perustuslain takaamaan kuntien itsehallintoon. Näin ollen, mikäli asunnoissa tapahtuvaa ma-joitustoimintaa halutaan mahdollistaa nykyistä enemmän ja säädellymmmin, tulee samanaikaisesti asunto-osakeyhtiölakia muuttaa siten, että se antaa yhtiöille työkalut puuttua häiritsevään majoitukseen ja ääri-tapauksessa enemmistö päätöksin kieltää majoitustoiminta taloyhtiön asunnoissa. Rakennusvalvontavi-ranomaisen rooli jälkivalvonnassa tai esimerkiksi riitatilanteiden selvittämisessä ovat resursseja sitovia ja ajankäytöllisesti pitkiä.

Termit vaativat täsmennystä, ammattimainen – ei ammattimainen, tilapäinen, oma käyttö, majoittuminen-asuminen. Suhde muuhun lainsäädäntöön ja rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyteen (ml. palo-määräyksiin) tulisi myös selventää ennen ko. pykälän voimaantuloa.

1.8. Muut lausujat

Itä-Suomen yliopisto kokee, että on tärkeää edistää sääntelyn selkiyttämistä sekä asuintilojen käyttötar-koitussääntelyn uudistamista vastaamaan nyky-yhteiskunnan tarpeita. Myös paikallisten ihmisten asu-misedellytysten ja asumisrauhan turvaamiseen tähtäävät toimet ovat kannatettavia. Lausunnolla ollut ehdotus vaatii huomattavasti jatkotyöstöä ja täsmennyksiä. Voidaan myös kysyä, onko rakennusjärjestys toimiva instrumentti kyseisen ilmiön hallintaan, epäiltiin sen toteuttamiskelpoisuutta ja johtavan käytän-töjen pirstaloitumiseen. Toivottiin rinnakkaista valmistelua oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain uu-distamisen kanssa.

Kuntaliitto kaipaava vaikutustenarviointia. Muutosta nykylainsäädäntöön nähden voidaan pitää merkittä-vänä. Asuinhuoneen käyttö lupapäätöksen vastaisesti majoitustoimintaan on nykymääräysten mukaan



kiellettyä. Esitys tarkoittaisi, että rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä vastoin kaavoitusta ja myönnettyjä rakennuslupapäätöksiä majoitustoiminnan sallittavuudesta asuinhuoneistossa / asuinrakennuksessa. Asumisella ja majoitustoiminnalla on erilaiset maankäytölliset vaikutukset, minkä vuoksi käyttötarkoitus on merkityksellinen seikka kaavoitusratkaisuisissa. Rakennuslupa myönnetään, jos hanke on asemakaavan mukainen.

Suomen isännöintiliitto pitää hyvänä ratkaisua, jolla mahdollistetaan kotina käytettävän asunnon lyhytaikainen vuokraaminen. Taloyhtiöllä tulee kuitenkin olla riittävät keinot puuttua tilanteeseen, jos osakas käyttää hallinnassaan olevaa huoneistoa rakennusluvan käyttötarkoituksen vastaisesti. Isännöintiliitto kannattaa kuntakohtaista harkintaa alueellisen sääntelytarpeen huomioimiseksi mutta rakennusjärjestystä koskeva kirjaus on sanamuodoltaan epäselvä. Lausunnolla ollut luonnos vaatii vielä jatkovalmistelua mm. määritelmien osalta. On myös tärkeää yhteensovittaa eri ministeriöissä valmistelussa olevaa lainsäädäntöä, jotta oikeusperusta on selkeä ja ristiriidaton.

Suomen kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asumisen, majoittumisen ja lyhytvuokrauksen määrittely tehdään lain tasolla. Lyhytvuokraukseen liittyvä lainsäädäntö on puutteellista ja vaatii ehdottomasti selkeytystä. Epäselvästä ja riittämättömästä lainsäädännöstä johtuen asunto-osakeyhtiön johdon on vaikeaa tai täysin mahdotonta tietää, onko yhtiössä harjoitettu lyhytvuokraus asunnossa sen käyttötarkoituksen mukaista vai sen vastaista. Myös asunto-osakeyhtiön ja vuokranantajien puuttumiskeinoja lyhytvuokraukseen liittyvien häiriötilanteiden hoitamiseksi tulee parantaa asunto-osakeyhtiölakia ja lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta uudistettaessa. Lausunnossa katsottiin, että lyhytvuokraus ei koske koko Suomea ja näin ollen siitä voisi määrätä kuntakohtaisesti, muutoin lyhytvuokraus voisi olla sallittua. Lyhytvuokraukseen vuosittain käytettävien vuorokausien määrän rajoittaminen lainsäädännöllä on ongelmallista, koska taloyhtiöllä ei ole keinoja valvoa rajoituksia. Pykälän perustus oikeudellisia oikeuksia tulee harkita eri osallisten näkökulmasta.