

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Lausunnon antaja: Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

ASUKASYHTEISÖN NÄKÖKULMIA ASUINKIINTEISTÖISSÄ TAPAHTUVAAN MAJOITUSTOIMINTAAN JA LYHYTVUOKRAUKSEEN

1. Lähtökohta ja nykytilanne

Lakiesitys herättää suuria huolia kaupunkirakenteen, asuinviihtyvyyden ja -turvallisuuden sekä sosiaalisen kestävyiden näkökulmasta.

Rovaniemellä ydinkeskustan huoneistoista jo yli puolet on laajassa ammattimaisessa majoitustoiminnassa koko talviesongin ajan. Lyhyt vuokrauksen nimissä toteutetaan huoneistomajoitusta, jolloin asuinkiinteistössä sijaitsevaa asumatonta huoneistoa vuokrataan eri alustojen kautta matkailijoille 1–3 yön jaksoissa keskimäärin 5–6 kuukautta vuodesta. Muina aikoina kyseiset huoneistot ovat tyhjillään tai niitä vuokrataan vain määräaikaaisesti. Tästä nykylainsäädännön mukaan lainvastaisesta toiminnasta on tullut ns. uusi normaali, jolloin pyritään kiertämään kaavoituksen, rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen pykälää muun muassa olemalla nimellisesti kirjoilla kyseisessä huoneistossa.

Ammattimainen lyhyt vuokraus eli lainvastainen huoneistomajoitus on laaja yhteiskunnallinen, ihmisten asumiseen, asuinviihtyvyyteen ja koteihin liittyvä ongelma. Sen on nähty aiheuttavan

eurooppalaisissa matkailukaupungeissa asuntojen hintojen nousemisen, paikallisten asukkaiden syrjäyttämisen ydinkeskustoista, asuntokriisin, yhteisten resurssien ylläpitämistä ja massamatkailun ruokkimista. Näitä samoja yhteiskunnallisia ongelmia on jo nähtävissä Rovaniemellä. Tällä hetkellä Rovaniemellä on vaikea löytää kohtuuhintaisia asuntoja vuokralle tai kodiksi soveltuvaa perheasuntoa ostettavaksi, koska huoneistot ovat varattuina ammattimaiseen lyhyt vuokraustoimintaan.

Ammattimainen majoitustoiminta asuinkiinteistöissä on rikkonut yhteisöllisyyden ja heikentänyt merkittävästi asuinturvallisuutta. Tällä hetkellä asuinkiinteistöissä asukkaat joutuvat elämään 24/7 häiriöitä tuovassa, taloyhtiöille lisäkuluja tuottavassa (siivous, jätehuolto, kunnossapito) ja turvattomassa ympäristössä, jossa vastuut jäävät taloyhtiölle ja asukasosakkaille, eivätkä alustatalouden kautta asuntoaan vuokraaville majoittajaosakkaille.

Verrokkimaat ja -kaupungit ovat alkaneet selkeästi rajoittamaan räjähdysmäisesti kasvanutta lyhytaikaista vuokrausta estääkseen edellä mainitun kehityksen. Lakiesityksessä verrokkimaina on tarkasteltu Tanskan, Ruotsin ja Norjan lainsäädäntöä ja käytäntöjä. Missään vertailumaassa ei ole vastaavalla tavalla rajoittamatonta lyhyt vuokraus/majoitusmahdollisuutta kuin mitä ehdotuksessa on esitetty. Verrokkikaupungeissa, kuten Amsterdamin, Barcelonan, Berliinin ja Pariisin ovat selkeästi rajoittaneet lyhyt vuokraustoimintaa. Myös matkailuala on oikeutetusti tyytymätön nykytilaan. Matkailuala on käärmeissään velvoitteita väistävälle ammattimaiselle majoitustoiminnalle eli salahotellitoiminnalle.

Näkemyksemme mukaan lakiesityksen vaikutusarvioinnit ovat puutteelliset ja yksipuoliset. Asunnoissa tapahtuva laaja lyhyt vuokraus ja lyhyt vuokrauksen nimellä harjoitettava majoitusliiketoiminta aiheuttaa asukasosakkaille, asukkaille, asunto-osakeyhtiöille, asuntomarkkinoille, yhdyskunnille ja ympäristölle vaikutuksia, joita lakiuudistuksen valmistelussa ei ole riittävästi huomioitu. Esityksen vaikutuksia rakentamiseen, asuinyhteisöille ja yhdyskuntien toimintaan ei ole arvioitu. Lakiluonnos ei ratkaise nykyistä laajamittaista asemakaavan vastaista ammattimaista, pääosin asuntosijoittajien harjoittamaa huoneistomajoitustoimintaa asuinkiinteistöissä. Sen sijaan lakiesitys käsityksemme mukaan syrjäyttää asemakaavan lainvoiman.

Lakiesitys ei ratkaise matkailun sosiaalista kestävyysongelmaa, vaan tulee rikkomaan kaupunkirakenteen entistä pahemmin ja autioittamaan kaupunkikeskustat asukkaista, aivan kuten Keski-Euroopan kaupungeissa on käynyt. Lakiesityksessä ei huomioida sitä, että lyhyt vuokrausta harjoittavat majoittajaosukkaat eivät osallistu kaupunkiyhteisölle lankeaviin matkailukustannuksiin, kiinteistöveroihin eikä investointeihin, kuten matkailumarkkinoinnin investointeihin.

Nykymuotoisena lakiesitys ei näkemyksemme mukaan selkeytä lyhyt vuokrauksen ja huoneistomajoitustoiminnan eroja. Lyhyt vuokrauksella tarkoitamme oman asutun asunnon tilapäistä, lähinnä loma-aikaista (4-5 vk/v) lyhyt vuokrausta. Huoneistomajoitustoiminnalla

tarkoitamme asuinkiinteistöissä tapahtuvaa, säännöllisesti ja pitkäkestoisesti (noin 3-6 kk) toistuvaa, kalustetun huoneiston (jossa voi olla tai ei ole ketään kirjoilla) tarjontaa majoituskäyttöön.

Tässä lausunnossa käytetään käsitteitä asukasosakas ja majoittajaosakas. Asukasosakkaalla tarkoitamme asunto-osakeyhtiön osakasta (osakkaita), joka on kirjoilla omistamassaan asunto-osakkeessa ja käyttää asuntoa kotinaan. Majoittajaosakkaalla tarkoitamme asunto-osakeyhtiön osakasta (osakkaita), joka tarjoaa asuntoa pitkäkestoisesti majoitukseen käyttäen toiminnastaan lyhytvuokrauksen käsitettä. Asukas- ja majoittajaosakkaiden lisäksi asuntoja omistavat perinteiset asuntosijoittajat, jotka vuokraavat asuntoaan pitkäaikaiseen vuokrauskäyttöön.

2. Lakiesityksen tehtävänä selkeyttää ja ehkäistä tulkinnanvaraisuus

Lakiuudistuksen tulisi selkeyttää lyhytvuokrauksen ja majoitustoiminnan eroja ja vaikutuksia. Sen tulisi määritellä selvästi, mitä tarkoitetaan oman asutun asunnon normaalilla lyhytvuokrauksella esimerkiksi matkailijoille ja paikkakunnalla lyhytaikaisessa työsuhhteessa oleville. Toisaalta sen tulisi määritellä, mitä tarkoitetaan majoitustoiminnalla. Uutena käsitteenä lakiesityksessä on ammattimainen lyhytvuokraus, jota ei kuitenkaan määritellä selkeästi. Pelkkä kotikuntalain mukainen kirjoillaolo huoneistoissa on heikko kriteeri erottamaan lyhytvuokraus ja ammattimainen lyhytvuokraus käsitteet toisistaan, koska sitä jo nykyisellään osataan hyväksikäyttää lainkiertoon.

Tosiasiallisesti lakiesitys avaa rajoittamattomat mahdollisuudet harjoittaa asunnoiksi tarkoitetuissa huoneistoissa rajattomalla tavalla huoneistohotellityyppistä toimintaa. Tärkeää on ymmärtää lyhytvuokraus- ja majoitustoiminnan erilainen luonne sekä vaikutukset. Pääosin huoneistomajoitustoiminta palvelee matkailua ja kilpailee hotelli- ja huoneistohotellitoiminnan kanssa samoista matkailijamarkkinoista, kuitenkin erilaisen lainsäädännön alla, luoden epäterveet markkinat.

Sen sijaan asunnossa (vaikka asunnon omistaja itse olisi nimellisesti kirjoilla asunnossa) ei ole normaalia asumista tai normaalia lyhytvuokrausta, jos asunto vuokrataan pitkiä aikoja eri alustojen kautta turisteille esim. 1–3 yön jaksoissa. Se on selvästi majoitusliiketoimintaa, jota ei tule normaaleissa asuintaloissa sallia.

Lainsäädännöllä tulisi edistää vastuullista ja kestävästä kehittämistä sekä sosiaalisesti hyväksyttävää toimintaa. Lainsäädännössä ei saisi jättää sijaa tulkinnoille. Siksi selkeä käsitteiden määrittely on avaintekijä, jolla estetään säädösten tulkinnanvaraisuus ja väärinkäytökset.

☐ Käsitteet tulee määritellä selkeästi: lyhytvuokraus versus majoitustoiminta

☐ Alkuperäinen oman asutun asunnon lyhytvuokraus on sallittua, jollei asunto-osakeyhtiö sitä erikseen yhtiöjärjestyksessään kiellä

☒ Lyhyt vuokraukselle selkeät rajoitukset: max 4 viikkoa/vuosi/huoneisto verrokkimaiden mukaisesti

☒ Omassa asuinkäytössä olevan asunnon lyhyt vuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi, muun muassa verotuksellisista syistä

3. Kaupunkirakenteiden kestävä kehittäminen lähtökohdaksi

Asukasyhdistyksenä jaamme paikallisyhteisöjen huolen asumisen kallistumisesta ja kohtuuhintaisten asuntojen puutteesta. Majoitustoiminta asuinkiinteistöissä rikkoo asuinturvallisuutta tuovan yhteisöllisyyden sekä heikentää kaupunkirakenteiden sosiaalista kestävyttä. Asuntojen ja palveluiden saatavuuden heiketessä kaupunkien keskustat tyhjenevät asukkaista. Majoittajat muuttavat asukkaiden kodin piiriin kuuluvat tilat kaupallisiksi tiloikseen, jolloin koko yhteisön luonne muuttuu oleellisesti. Se lisää huoltamme kaupunkimaineen ja imagon kannalta.

Laajamittainen majoitustoiminta asuinkiinteistöissä aiheuttaa merkittäviä muutoksia kaupunkiyhteisöön ja sen viihtyisyyteen. Huoneistomajoituksen piiriin siirtyvät huoneistot vähentävät asukkaiden kohtuuhintaisten asuntojen määrää, vääristävät asuntomarkkinat sekä tekevät kotikaupungistamme epäviihtyisän kulissikaupungin, josta katoavat myös kivijalkayrittäjiltä paikalliset asiakkaat.

Ydinkeskustassa on entistä enemmän tarjolla vain kausiluontoisia palveluita sekä sesonkien ulkopuolella paljon tyhjiällä olevia huoneistoja määräaikaisesti vuokrattavissa. Talvisesongin ulkopuolella kyseiset asunnot eivät ole edes opiskelijoille oikea-aikaisesti tarjolla. Opiskelijakaupungille se on synnyttänyt opiskelijajärjestöjen mukaan jo asuntokriisin.

Asuntojen lyhyt vuokraus ja majoituskäyttö ovat paikoin johtaneet rakentamisen lyhytjänteiseen ylikuumenemiseen. Asuntotarjonta on yksipuolistunut vastaamaan lyhyt vuokraus- ja majoituskäytön tarpeita. Matkailun sesonkiluonteisuus tuottaa asuntojen tehotonta käyttöä, koska sesongin ulkopuolisen ajan suurin osa lyhyt vuokraus- ja majoituskäytössä olevista asunnoista on tyhjiällä. Majoitusliiketoiminta on luonut kaupunkiin epäterveet asuntomarkkinat. Toiminta ei tue kestävä kehityksen periaatteita.

☒ Asunnoissa tapahtuvan majoitusliiketoiminnan vaikutukset kaupunki- ja aluekehitykseen tulee tunnistaa ja negatiivinen kehitys tulee katkaista

☒ Huoneistomajoitus luo epäterveet asuntomarkkinat ja autioittaa kaupunkikeskustan paikallisista asukkaista

☒ Ammattimainen jatkuva lyhyt vuokraus eli majoittaminen asuinhuoneistoissa tulee edelleen pitää ensisijaisesti lainvastaisena

4. Asukkaiden perustuslaillisten oikeuksien turvaaminen

Asukassosakkaiden perustuslailliset oikeudet, kuten kotirauha sekä luottamuksen- ja omaisuudensuoja, on lakiesityksessä jätetty huomioimatta. Lakiesityksellä ollaan tekemässä asuinkiinteistöistä kaupallisia tiloja, mikä rikkoo perustuslain 2 §, 6 §, 10 § ja 15 § sisältöjä.

Toteutuessaan lakiesitys murtaisi luottamuksensuojan keskeisesti kuuluvan ennustettavuuden periaatetta. Asukkaiden tulee voida luottaa siihen, ettei asuinhuoneistoissa tapahtuvan majoitusliiketoiminnan lainvastaisuutta ratkaista säätämällä se lailliseksi. Tilannetta heikentää edelleen se, että esityksessä sen päätävältä siirtyisi kunnille.

Lakiesitys rikkoo asukassosakkaiden oikeutta kotirauhaan. Majoitusliiketoiminta asuinrakennuksissa aiheuttaa asukkaille aina haittaa ja häiriötä, koska se ei ole tyypillistä asumista. Erityisesti eri kulttuureista tulevat majoittajat ovat elintavoiltaan ja lomakäyttäytymiseltään täysin epätyypillisiä asukkaita.

Lakiesitys rikkoo asukassosakkaiden omaisuudensuojaa. Toteutuessaan rakentamislain 40 a § asettaisi asukassosakkaat kohtuuttomaan asemaan, koska asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa he joutuvat osallistumaan lyhytvuokrauksen/majoitustoiminnan kuluihin ja kantamaan siitä elinkeinoille kuuluvaa riskiä. Asukassosakkaiden omaisuudensuoja liittyy olennaisella tavalla edellä mainittuun luottamuksensuojaan.

Taloyhtiöverkostolta kootun tiedon mukaan majoitusliiketoiminta asuinrakennuksissa aiheuttaa asukkaille aina merkittäviä haittoja ja häiriötä, muuttaen asumisen luonteen täydellisesti. Tässä joitakin majoitustoiminnan vaikutuksia asuinkiinteistölle:

- Majoitustoiminta heikentää merkittävästi asumisviihtyvyyttä ja terveysturvallisuutta.
- Majoitustoiminta rapauttaa taloyhtiön yhteishengen ja yhteisöllisyyden.
- Majoitustoiminta heikentää asuinkiinteistön mainetta ja laskee sen arvoa asuntomarkkinoilla: menetettyjen asuntokauppojen määrä on lisääntynyt niissä taloyhtiöissä, joissa majoitustoimintaa harjoitetaan.
- Meluisuus kaikkina vuorokauden aikoina lisääntyy, koska majoittajat jättävät noudattamatta taloyhtiöiden järjestyssääntöjä ja ohjeita.
- Jatkuvasti vaihtuvat vieraat henkilöt käyttävät asuinyhteisön yhteisiä tiloja, saunoja ja pyykkitupia, seurustelutiloja asukkaiden tarpeet sivuuttaen.
- Asukkaiden yksityiselämä kärsii ja etenkin lapset joutuvat valokuvauksen kohteiksi.

- Asukkaat, erityisesti ikäihmiset, kokevat turvattomuutta ja pelokkuutta omassa kodissaan, erityisesti taloyhtiön yhteisissä tiloissa.
- Roskaaminen, sotkuisuus ja tilojen kuluminen lisääntyvät kasvattaen taloyhtiön kuluja kohtuuttomasti.
- Liikenne piha-alueella lisääntyy kaikkina vuorokauden aikoina.
- Luvaton ja turvallisuutta vaarantava autojen paikoitus lisääntyy.
- Majoittajat valjastavat asukkaiden arjen majoituspalvelunsa oheistuotteeksi.
- Asukkaat joutuvat osallistumaan matkailijoiden ohjaukseen ja neuvontaan sekä järjestyksen valvojiksi omilla kodeissaan.
- Yleinen välinpitämättömyys asuinyhteisöä, kiinteistöä ja ympäristöä kohtaan lisääntyy.
- Turvattomuuden tunnetta lisää asukkaiden tietoisuus, etteivät asuinhuoneistot täytä majoittumisen palo- ja muita turvallisuusmääräyksiä.

Lainsäädäntöä tulee selkeyttää siten, että asuntorakentamiseen kaavoitetulla alueella, jossa ovat rivi- ja kerrostalot ovat rakennusluvitettu normaaliin asuinkäyttöön, kielletään selkeästi matkailijoiden jatkuva ja ammattimainen lyhytaikainen majoittaminen.

Nykyisen kaltainen huoneistomajoitustoiminta, jolta ei vaadita ja joka ei noudata varsinaisilta majoitusyrittäjiltä lain mukaan vaadittavia turvallisuus-, jätehuolto-, siivous-, käyttäytymis- ja muita vaatimuksia, vie toiminnan edellytyksiä varsinaisilta majoitusyrittäjiltä. Tämä vaarantaa asukasosakkaiden ja vuokralaisten asuinturvallisuuden ja -yhteisöllisyyden.

- ☒ Asuinkiinteistöjen huoneistojen käyttötarkoituksen tulee pysyä asumisena.
- ☒ Asukkaiden perustuslaillisia oikeuksia kotirauhaan ja asuinturvallisuuteen ei tule vaarantaa.
- ☒ Alustatalous ei ole peruste rikkoa ihmisten perustuslaillisia oikeuksia.

5. Lakiesityksen kuntakohtaistaminen murtaa yhdenvertaisuusperiaatteen

Päätösvallan siirtäminen kuntatasolle asettaa tavalliset asukasosukkaat täysin epätasa-arvoiseen asemaan muiden kaupunkien asukkaiden ja asukasosakkaiden kanssa. Ei voi olla niin, että joidenkin kaupunkien kotiasunnon omistajat katsotaan vähempiarvoisemmiksi kuin toisten kaupunkien vastaavat. Päätösvallan siirtäminen kunnille heikentää ennakoitavuutta sekä luo epävakaan toimintaympäristön kodinostajille ja matkailuyrityksille.

Luonnoksessa oleva rakennusjärjestykseen liittyvä esitys, ”jos rakennusjärjestyksessä ei mainita mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua,” veisi viimeisen kodin turvan asukasosakkailta ja muilta asukkailta. Ehdotus asettaisi normiksi mahdollisuuden käyttää asumiseen tarkoitettua asuntoa muuhun kuin asumiseen. Järjestyksen tulisi olla juuri päinvastainen. Asuntojen lähtökohtainen käyttötarkoitus on asuminen kotikuntalain tarkoittamassa merkityksessä, eivät erilaiset lyhytvuokraussuhteet ja majoituselinkeino.

Ehdotuksen mukaan asukkaiden perusoikeuksien toteutuminen jäisi neljän vuoden välein valittavien kuntien valtuustojen päätösvallan varaan. Lakiluonnos rikkoo maankäyttö- ja rakennuslain ydintehtävän ohjata vaikutuksiltaan erilaiset toiminnot eri alueille. Se myös veisi taloyhtiöiltä todellisen mahdollisuuden päättää huoneistojen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta.

- ☐ Kunnalle ei voida säilyttää tehtäväksi kansalaisten perusoikeuksista vastaamista.
- ☐ Päätöksenteon kuntakohtaisuudesta tulee luopua, koska se rikkoo asukkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen ja ennakoitavuuden.
- ☐ Tarvitaan kansallisen tason yhtenäinen lainsäädäntö, joka tarjoaa selkeät ja oikeudenmukaiset pelisäännöt lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyyn.
- ☐ Lainsäädännön tulee edistää yleistä oikeusturvaa ja tasapuolisuutta kaikkien osapuolten, myös asukkaiden, kannalta.

6. Lyhytvuoraustoiminnasta aiheutuu lisäkuluja kaupunkiyhteisöille

Lyhytvuokrausta harjoittavien majoittajaosakkaiden osallistuminen kaupunkiyhteisön matkailukustannuksiin ja investointeihin Suomessa vaihtelee paikallisten säädösten ja käytäntöjen mukaan. Käytännössä majoittajaosakkaat eivät tällä hetkellä osallistu yhteisön infra- ja matkailuinvestointeihin millään tavalla.

Sen sijaan hallitsematon lyhytvuokraustoiminta ilman rekisteröintivelvoitetta lisää paikallisyhteisön yleisiä matkailijoiden aiheuttamia kustannuksia, kuten jätehuoltoa, reitistöjen kunnossapitokuluja, siivous- ja infran kunnossapitokuluja. Majoittajaosakkaat eivät maksa matkailuyritysten tavoin esimerkiksi kiinteistöveroja, jolla voidaan kattaa matkailusta aiheutuneita lisäkuluja.

Majoittajaosakkaita tulisi velvoittaa osallistumaan alueen matkailumarkkinointi-investointeihin sekä ympäristövastuullisiin hankkeisiin, kuten energiatehokkuuden parantamiseen, kierrätysohjelmiin ja paikallisten luonnonvarojen suojeluun. Tämä voisi vähentää matkailun ympäristövaikutuksia ja parantaa kaupungin kestävästä kehitystä.

Lainsäädännöllä tulisi säätää lyhyt vuokraustoimintaa harjoittaville majoittajille rekisteröityminen tai toimiluvan hankkiminen. Toimilupa- ja rekisteröintimaksut toisivat tuloja, joita kaupunki voi käyttää matkailupalvelujen ja infrastruktuurin parantamiseen.

Jatkossa olisi syytä tehdä valtakunnallinen selvitys kuntakohtaisesta majoitusverosta tai matkailumaksusta, joka peritään lyhyt vuokraustoimintaa harjoittavilta majoittajilta. Tämä vero tai maksu auttaisi kattamaan matkailusta aiheutuvia kustannuksia, kuten infrastruktuurin ylläpitoa, siivousta ja julkisten palveluiden parantamista.

☒ Omassa asuinkäytössä olevan asunnon lyhyt vuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi, muun muassa verotuksellisista syistä, kuten muualla Euroopassa on tehty

☒ Matkailun kestävä kasvu ja vastuullisuus tulee perustua kaupallisten matkailuinvestointien varaan.

7. Lakiesityksen jatkovalmistelussa huomioitavaa

Asukasyhdistyksenä jaamme hallitusohjelman tavoitteen siitä, että asuntojen vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä tulee selkeyttää. Lakiesitys sisältää kuitenkin runsaasti ongelmallisia kohtia, koska siinä ei ole valmistelussa huomioitu riittävästi kaupunkiyhteisöjen, asukasosakkaiden ja muiden asukkaiden näkökulmia.

Eurooppalaisten matkailukaupunkien kokemuksen mukaan asunnoissa tapahtuva lyhyt vuokraus ja lyhyt vuokrauksen nimellä harjoitettava majoitusliiketoiminta aiheuttaa asukasosakkaille, asukkaille, asunto-osakeyhtiöille, asuntomarkkinoille, yhdyskunnille ja ympäristölle vaikutuksia, joita tulisi lakiuudistuksen jatkovalmistelussa arvioida perusteellisesti sekä hyödyntää eurooppalaisten verrokkimaiden ja kaupunkien lainsäädäntökäytänteitä paremmin. Eurooppalaiset sääntelyviranomaiset ovat sopineet asetusluonnoksesta lyhytaikaisten vuokrapalvelujen tiedonkeruusta ja jakamisesta.

Asukasyhteisöjen näkökulmasta lakiuudistuksessa olisi tärkeä huomioida seuraavaa:

- Asukkaat vaativat, että asukkaiden oikeus kotirauhaan huomioidaan jatkovalmistelussa. Kotirauha on perusoikeus, jonka toteutumista ei voida ohjata kunnan tai asunto-osakeyhtiön toiminnan varaan.
- Asuntojen käyttötarkoituksen tulee pysyä asumisena.

- Ammattimainen jatkuva lyhyt vuokraus eli majoittaminen asuinhuoneistoissa tulee edelleen pitää lainvastaisena.
- Majoitusta ja asumista ei tule taannehtivasti sekoittaa kaavoituksessa keskenään.
- Kunnilla tulee säilyttää keskeinen rooli kaavoituksessa.
- Käsitteet tulee määritellä selkeästi: mitä tarkoitetaan lyhyt vuokrauksella, ammattimaisella lyhyt vuokrauksella ja mitä huoneistomajoitustoiminnalla (majoitustoiminnan tunnusmerkistö KHO päätösten pohjalta).
- Oman asutun asunnon lyhyt vuokraukselle selkeät rajaukset: max 4 vk/vuosi/huoneisto, max 2 huoneistoa/asukas verrokkimaiden mukaisesti.
- Päätöksenteon kuntakohtaistamisesta tulee luopua, koska se rikkoo asukkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen ja ennakoitavuuden.
- Omassa asuinkäytössä olevan asunnon lyhyt vuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi, muun muassa verotuksellisista syistä, kuten muualla Euroopassa on tehty.

Lakiuudistuksessa tulee huomioida paremmin kaikkien osapuolien edut ja yhdenvertainen kohtelu, ei vain lyhyt vuokrausta ja huoneistomajoitusta harjoittavien asuntosijoittajien. Asukasosakkaiden ja asukkaiden tulee voida osallistua lakimuutoksen jatkovalmisteluun, ja heitä tulee osapuolena osallistaa asian valmistelun kaikissa vaiheissa.

Jatkovalmistelussa tulee arvioida lakimuutoksen vaikutukset myös muihin elinkeinoihin, yhteisöjen ja elinympäristöjen rakentumiseen, kaupunkirakenteeseen ja verotulokertymään.

KHO:2024:75

<https://kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1715590002013.html>

KHO:2021:76

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1622705720887.html>

KHO:2021:77

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1622712644698.html>

Rovaniemen keskikaupungin asukas yhdistys ry

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

-

Kantele Kaarina
Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry