

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Näkemyksemme mukaan lainvalmistelijalla ei ole ollut todellista käsitystä lyhyt vuokrauksen laajuudesta ja vaikutuksista asuin ympäristöön. Luonnoksessa on jätetty huomioimatta asunnon vakituiseksi kodikseen ostaneiden ns. asukasosakkaiden näkemykset sekä perusoikeudet. Lainvalmistelussa on keskitytty ainoastaan ns. majoittajaosakkaiden intresseihin ja heidän keskinäiseen yhdenvertaisuuteensa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain keskeinen tehtävä on unohdettu: sen ydintehtävä on huolehtia siitä, että eri toiminnot on ohjattu kaavoituksella omille alueilleen, koska niillä on keskenään hyvin erilaiset vaikutukset asuin ympäristöönsä.

1. Perustuslailliset oikeudet

Asukasosakkaiden kotirauha sekä luottamuksen- ja omaisuudensuoja on luonnoksessa unohdettu kokonaan. Omaisuudensuojaa on käsitelty ainoastaan lyhyt vuokraajien näkökulmasta. Toistuvasta lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia häiriötä on vähätelty - osin ehkä siksi, että lainvalmistelussa on keskitytty kuulemaan ainoastaan lyhyt vuokraajia, jotka eivät itse ole paikalla, kun häiriötä tapahtuu. Lakiesityksellä ollaan tekemässä asuinkiinteistöistä elinkeinon tarkoitettuja tiloja, mikä rikkoo perustuslakia. Rovaniemellä lyhyt vuokraus on tyyppillisesti useita kuukausia tauotta jatkuvaa ja majoittajat ovat useimmiten ulkomaalaisia turisteja, jotka lomallaan majoittuvat muutamia päiviä kerrallaan. He eivät tunne taloyhtiön sääntöjä ja muutenkin lomakäyttäytyminen on erilaista kuin vakituksilla asukkailla. Lennoilta tullaan ja lennoille lähdetään usein varhain aamulla tai myöhään illalla ja vakituiset asukkaat joutuvat sietämään yöllistä melua. Häiritsevää on myös se, että tiuhaan vaihtuvat, vakituksille asukkaille vieraat majoittajat kulkevat taloyhtiön yhteisissä tiloissa omilla avaimillaan. Tämä aiheuttaa taloyhtiön vakituksissa asukkaissa suurta turvattomuuden tunnetta ja huolta omaisuudestaan. Majoittajaosakkaat myös siirtävät toimintansa riskiä muille osakkaille, jotka joutuvat osallistumaan majoitustoiminnasta aiheutuvien lisäkulojen maksamiseen.

2. Kaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain ydintehtävä on ohjata eri toimintoja omille alueilleen, jolloin toimintojen erilaisuuden ristiriidat vältetään. Eri toimialoilla on myös erilaisia vaatimuksia esimerkiksi palo- ja turvallisuusmääräyksiin. Asuinkiinteistöjä ei ole alun perin rakennettu majoitustoimintaan ja sen vuoksi ne ovat siihen soveltumattomia. Lakiluonnos sallisi vapaan lyhytvuokrauksen myös sellaisilla alueilla, joita ei ole kaavoitettu majoitustoimintaan soveltuviksi.

Asunnon omistajan tulee luottaa siihen, ettei lainsäädäntö taannehtivasti muuta hänen oikeuksiaan, kuten oikeutta omaisuudensuojaan ja kotirauhaan.

Korkein hallinto-oikeus on jo linjannut, että lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyyppillistä ja odotettavissa olevaa. Siksi majoitustoiminta tulee jatkossakin pitää erillään vakituiseen asumiseen tarkoitetuilta alueilta.

3. Kunnallinen päätöksenteko

Jos päätösvalta lyhytvuokrauksen sallittavuudesta ja säännöistä siirtyisi kunnille, se asettaisi eri kuntien asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan. Neljän vuoden välein vaihtuva kunnanhallitus voisi päätöksillään muuttaa ihmisten asumisolosuhteita täysin ennustamattomasti. Asunnon kodikseen ostanut tulisi näin jälkikäteen yllätetyksi ja joutuisi tahtomattaan asumaan hotellihuoneiden ympäröimänä. Jos kuntapäätäjät itse harjoittavat lyhytvuokrausta, he tuskin haluaisivat rajoittaa lyhytvuokrausta asuinkiinteistöissä.

4. Oman kodin käsite ja kirjoilla olo

Näkemyksemme mukaan Rovaniemellä tapahtuu sitä, että kirjoilla oloa käytetään keinona harjoittaa toistuvaa ja jatkuvaa lyhytvuokrausta, joka vaikutuksiltaan rinnastuu täysin majoitustoimintaan. Siksi asunnossa kirjoilla oleminen on huono kriteeri lyhytvuokrauksen sallittavuudelle. Esimerkiksi pariskunnasta toisen on helppo laittaa itsensä kirjoille asuntoon, jossa ei kuitenkaan tosiasiasa asu ja jota ei käytä. Tällöin lyhytvuokrausta voi harjoittaa ihan samoissa määrin kuin niissä sijoitusasunnoissa, joissa kukaan ei ole kirjoilla. Kaikissa vertailumaissa on olemassa vuotuinen maksimiviikkomäärä oman kodin lyhytvuokraukselle ja tämä maksimimäärä pohjautuu yleisiin loma-aikoihin. Näkemyksemme mukaan oman kodin vuotuinen lyhytvuokrauksen rajoittaminen enintään viiteen viikkoon olisi linjassaan verrokkimaihien ja yleisiin loma-aikoihin. Rajoittamattoman lyhytvuokrauksen vakavat lieveilmiöt ovat jo nähtävillä useissa eurooppalaisissa turistikaupungeissa. Siksi omankin kodin lyhytvuokrauksessa olisi hyvä soveltaa kohtuullisen määrän käsitettä. Muutoin lyhytvuokraus lipeää helposti majoitusluonteiseksi toiminnaksi, joka on asuinkiinteistöissä epätyypillistä toimintaa ja aiheuttaa muille asukkaille häiriöitä ja turvattomuutta.

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

-

Mari Ahopelto
As Oy Rovaniemen Kotipihlajan hallituksen lausunto