

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

As Oy Rovaniemen Koivulan hallitus 2.6.2024

Lähtökohta voimassa olevan lain mukaan:

Kunnat ja kaupungit ohjaavat alueidensa maankäyttöä kaavoituksellaan, joista yksityiskohtaisemmissa asemakaavoissa on määritelty eri yhteiskunnan toiminnoille omat alueensa. Esimerkiksi asumiselle ja majoittamiselle on osoitettu omat alueensa ja korttelinsa.

Asumiselle varatuille alueille suunnitelluille ja rakennetuille asuinkerrostaloille on asetettu lievemmät turvallisuusvaatimukset kuin majoitusrakennuksille. Näin mm. sen vuoksi, koska on nähty, että asuinrakennuksissa asutaan pitempiaikaisesti ja asukkaille tulee oma asuntonsa tutuksi.

Sen sijaan majoitusrakennuksille, joissa majoittujien viipymät ovat yleensä vain muutamia vuorokausia, vaaditaan tiukemmat turvallisuusratkaisuja: mm. kerrostaloissa kaksi osastoitua porrashuonetta, korkeammat parvekekaiteet yli 6 m putoamiskorkeudesta lähtien, sisäverhosten paloluokitukset, automaattinen osoitteellinen paloilmoinjärjestelmä hätäkeskukseen yhdistettynä yli 50 vuodepaikan rakennuksessa.

Majoittaminen on asuinrakennuksille varatuille alueille rakennetuissa asuinrakennuksissa asemakaavan vastaisena toimintana kielletty.

Nykytila lainvastaisen toiminnan tuloksena:

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

Rovaniemellä ydinkeskustan huoneistoista jo yli puolet on laajassa ammattimaisessa majoitustoiminnassa koko talvisesongin ajan. Lyhyt vuokrauksen nimissä toteutetaan huoneistomajoitusta, jolloin asuinkiinteistöissä 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 määräaikaisesti. Tästä nykylainsäädännön mukaan lainvastaisesta toiminnasta on tullut ns. uusi normaali, jolloin pyritään kiertämään kaavoituksen,

rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen pykäliä 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 yllirasittamista 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, jätahuolto, kunnossapito) ja turvattomassa ympäristössä, jossa vastuut jäävät taloyhtiölle ja asukasosakkaille, eivätkä alustatalouden

kautta asuntoaan vuokraaville majoittajaosakkaille.

Kommentit esitöihin:

Lainvalmistelussa ei ole ollut mukana todellista asukasosakkaita edustavaa tahoa. Sellaisena ei voida pitää Kiinteistöliittoa, joka todennettavasti ajaa Vuokranantajien etuja.

Esitöissä ei ilmene laisinkaan ”vakituisten” asukkaiden (osakasasujat, vuokralaiset) näkökantoja majoitustoimintaan. Pysyville asukkaille aiheutuvat haitat.

Majoituksesta aiheutuvat mainehaitat asuntoyhtiöille.

Esitöissä käsitelty vain lyhytvuokraajien/majoittajien keskinäistä tasa-arvoa, ei pitempiaikaisten asukkaiden tasa-arvoa majoittajiin nähden.

Asumiseen tarkoitettujen huoneistojen käyttö majoitukseen esitöiden huomiosta poiketen aiheuttaa asuntopulaa...

Kunnalle esitettyä oikeutta määritellä rakennusjärjestyksellä majoitustoiminnan sallittavuudesta asuinkerrostaloissa ei pidä hyväksyä. Sama laki koko maassa.

Asukkaiden perustuslain mukaiset oikeudet:

Luottamuksensuojaa, ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia sekä perustuslaillisia oikeuksia ei voida romuttaa lain muutoksella.

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

Toteutuessaan lakiesitys murtaisi luottamuksensuojaan 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 päätäntävalta siirtyisi kunnille. Lakiesitys rikkoo asukasosakkaiden oikeutta kotirauhaan.

Majoitusliiketoiminta, eli asukkaiden tiheä vaihtuvuus, asuinrakennuksissa aiheuttaa asukkaille aina haittaa ja häiriötä, koska se ei ole tyyppillistä asumista. Erityisesti eri kulttuureista tulevat majoittajat ovat elintavoiltaan ja lomakäyttätymiseltään täysin epätyypillisiä

asukkaita.

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

Taloyhtiöverkostolta kootun tiedon mukaan majoitusliiketoiminta asuinrakennuksissa aiheuttaa asukkaille aina merkittäviä haittoja ja häiriöitä, 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 omissa kodeissaan.
- Yleinen välinpitämättömyys asuinyhteisöä, kiinteistöä ja ympäristöä kohtaan lisääntyy.
- Turvattomuuden tunnetta lisää asukkaiden tietoisuus, etteivät asuinhuoneistot eikä koko asuinkerrostalo täytä majoittumisen palo- ja muita turvallisuusmääräyksiä.

Tilanne, jos asuinkerrostalon useita huoneistoja on vuokrattuna lyhytkestoisin sopimuksin saman aikaisesti, olisi todennäköisesti kaaosmainen. Tällaisissa tapauksissa voisi tulla kysymykseen myös automaattiset hätäkeskukseen yhdistettävät paloilmoitinjärjestelmät.

Tarvittavat korjaavat toimenpiteet:

Asumisen määritelmä:

Asuminen tarkoittaa ensisijaisesti jatkuvaa asumista.

Asumisena pidetään myös asuinhuoneiston vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville vuokrasopimuksilla.

Lievennyksenä edelliseen katsotaan asumiseksi myös luonnollisen henkilön omassa käytössä olevan asuinhuoneiston, oman kotinsa, eli asunnon, jossa on kirjoilla, tilapäistä ja satunnaista luovuttamista/vuokraamista alle neljän viikon ajanjaksoissa enintään viiden viikon ajan kalenterivuodessa. Tämä vuosittainen viiden viikon rajoituksen tulisi olla huoneistokohtainen, eikä se olisi kierrettävissä huoneiston haltijaa tai ”vakituista” asukasta vaihtamalla. Oman kotinsa lyhytaikaisesta vuokrauksesta saatavat tulot ovat kyseisen henkilön henkilökohtaisia tuloja. Kaikkien lyhytaikaista vuokrausta harjoittavien tulee ilmoittautua taloyhtiölle ja rekisteröityä.

Majoittamisen määritelmä:

Kaikki muu asustaminen/oleilu kuin edellä asumiseksi kuvattu toiminta katsotaan majoittumiseksi.

Majoittaminen ja majoittuminen asumiseen tarkoitettussa, suunnitellussa ja rakennetussa rakennuksessa ei ole sallittua.

Muuta:

Valvonta: Kaikkien lyhytaikaista vuokrausta harjoittavien tulee ilmoittautua ja rekisteröityä.

Luvattoman majoitustoiminnan harjoittaminen tulee sanktioida. Sanktiointi tulee olla selkeästi europohjaista, jossa edunsaaja on taloyhtiö.

Mikä taho kantaa vastuun tapauksessa, että majoitukseen käytettävässä huoneistossa tapahtuu siihen rajoittuva tai muualle rakennukseen/kiinteistöön leviävä vesivahinko tai tulipalo?

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

-

Toratti Seppo
As Oy Rovaniemen Koivula