

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

TALOYHTIÖN NÄKÖKULMIA ASUINKIINTEISTÖISSÄ TAPAHTUVAAN MAJOITUSTOIMINTAAN JA LYHYTVUOKRAUKSEEN

1. Tarkempi tilannekuva lainsäädännön lähtökohdaksi

Taloyhtiömme näkökulmasta lakiesitys herättää suurta huolta kotirauhan, asuinviihtyvyyden ja -turvallisuuden sekä asukasosakkaiden omaisuudensuojan ja taloudellisten vastuiden näkökulmasta. Taloyhtiömme näkemyksen mukaan lakiesityksen vaikutusarvioinnit ovat puutteelliset ja yksipuoliset. Taustatöissä on jäänyt kokonaan arvioimatta se, miten lakiesitys vaikuttaa taloyhtiöiden ja asukasosakkaiden asemaan, oikeusturvaan sekä omaisuuden arvoon. Lainvalmistelussa ei ole ollut mukana todellista asukasosakkaita edustavaa tahoja. Sellaisena ei voida pitää Kiinteistöliittoa, joka todennettavasti ajaa vuokranantajien etuja.

As Oy Lossitörmä on onnistunut yhteistyössä Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonnan tekemien lyhytvuokrausohjeiden avulla lopettamaan koko talvikauden kiinteistössä tapahtuneen laittoman majoitustoiminnan maaliskuun 2024 loppuun mennessä. Prosessissa ehdittiin antamaan jo taloyhtiön hallituksen toimesta huoneistojen hallintaanottovaroitukset. Majoitushuoneistoissa jatkuvasti vaihtuvat asukkaat aiheuttivat vakiasukkaille turvattomuutta sekä siisteys-, melu-, ja mainehaittoja. Taloyhtiöille majoitustoiminta aiheutti suoria lisäkuluja.

Lossitörmä on yksi taloyhtiöverkoston kuuluvista taloyhtiöistä, jossa on toimijoita ympäri Suomea. Verkosto on syntynyt tarpeeseen koota voimia laittoman majoitustoiminnan hillitsemiseksi, koska mikään muu taho ei ole auttanut asukkaita merkittävän haasteen edessä. Olemme koonneet faktaa

majoitustoiminnan laajuudesta asuinkiinteistöistä. Saadun tiedon perusteella lyhytvuokraus ei ole ongelma. Aitoa oman asunnon satunnaista lyhytvuokrausta tuskin esiintyy taloyhtiöissä, vaan toiminta on yli 95 %:sti jatkuvaa majoitustoimintaa vastoin taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä ja rakennusluvassa määriteltyä huoneistojen käyttötarkoitusta.

Rovaniemen keskustassa on matkailutilastojen mukaan ympärivuotisesti yli 2 500 asuntoa lyhytvuokrauskäytössä, ja pääosin ne sijaitsevat keskustan kerrostalojen osakehuoneistoissa. Kovimman turistisesongin aikaan eli talvikuukausina puolet Rovaniemen ydinkeskustan kerrostalojen asunnoista on tarjolla turistimajoitukseen. Kootun tiedon mukaan ydinkeskustan noin 150 taloyhtiöstä, noin 2/3:ssa on sesonkina jatkuvaa majoitustoimintaa, keskimäärin 4,5 huoneistossa. On taloyhtiöitä, joissa majoitustoimintaa on jo yli puolessa taloyhtiön huoneistoista!

Syntynyt hallitsematon tilanne on hyvää maaperää harmaalle taloudelle, joka liittyy lyhytvuokrattavien huoneistojen huolintaan ja ylläpitoon ao. henkilöstön osalta: ovatko työsuhteessa, mikä palkkaus ja onko työnantajavelvollisuudet hoidettu. Nykyisessä maailmantilanteessa yksi merkittävä ongelma on niin asukkaiden kuin matkailijoiden turvallisuudesta huolehtiminen. Näissä huoneistomajoituskohteissa ei hoideta matkailijoiden rekisteröintiä eikä tietojen ylläpitoa, johon viranomaisilla olisi pääsy.

Lyhytvuokrauksen nimissä toteutetaan huoneistomajoitusta, jolloin asuinkiinteistöissä sijaitsevaa asumaton 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 majoittajaosakkaat pyrkivät kiertämään kaavoituksen, rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen pykälää muun muassa olemalla nimellisesti kirjoilla kyseisessä huoneistossa. Asuinrakennuskaava-alueen kiinteistöjä ei ole suunniteltu ja rakennettu samoilla rakennusmääräyksillä, mitä majoitukseen tarkoitetuilla kaava-alueilla, siten ne ovat sopimattomia ja turvattomia majoitustoimintaan, mm. puutteellisten paloturvallisuus- ja melutorjunnan vuoksi.

Oman ongelmansa luovat taloyhtiöiden hallitukset vallanneet majoittajaosakkaat, jotka konkreettisesti estävät hallituksia puuttumasta yhtiöjärjestyksen vastaiseen toimintaan eli huoneistojen käyttötarkoituserikkomuksiin asunto-osakeyhtiölakia uhmaten. Isännöitsijät ovat myös liian usein haluttomia tai jopa jäävejä puuttumaan käyttötarkoituserikkomuksiin.

Laaja huoneistomajoitus synnyttää ongelmia ihmisten asumiseen, asuinviihtyvyyteen ja -turvallisuuteen liittyen. Tällä hetkellä Rovaniemellä on vaikea löytää kohtuuhintaisia asuntoja vuokralle tai kodiksi soveltuvaa perheasuntoa ostettavaksi, koska huoneistot ovat varattuina ammattimaiseen lyhytvuokraustoimintaan. Nykyisen asuntokriisin nosti tuoreeltaan esiin kaupungissa toimivat opiskelijajärjestöt.

Majoitustoiminta asuinkiinteistöissä on rikkonut yhteisöllisyyden ja heikentänyt merkittävästi mm. paloturvallisuutta. Useita kuukausia kestävän sesongin aikana 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. Taloyhtiössä harjoitettava majoitustoiminta luo selkeän mainehaitan sekä alentaa huoneistojen arvoa. Nyt jo jää asuntokauppoja toteutumatta huoneistoista, jotka ovat majoitustoiminnan ympäröimiä. Ihmiset eivät halua ostaa kotia hotellihuoneiden keskeltä.

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 lyhytvuokraus-/majoitusmahdollisuutta kuin mitä ehdotuksessa on esitetty. Verrokkikaupungeissa, kuten Amsterdamissa, Barcelonassa, Berliinissä ja Pariisissa, on selkeästi rajoitettu lyhytvuokraustoimintaa. Myös matkailuala on oikeutetusti tyytymätön nykytilaan. Matkailuala on käärmeissään velvoitteita väistävälle ammattimaiselle majoitustoiminnalle eli salahotellitoiminnalle. Merkittävät matkailuinvestoijat siirtävät investointejaan laajan salahotellitoiminnan vuoksi.

Asunnoissa tapahtuva laaja lyhytvuokraus ja lyhytvuokrauksen nimellä harjoitettava majoitusliiketoiminta aiheuttaa asukasosakkaille, asukkaille ja asunto-osakeyhtiöille merkittäviä 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 ja matkailuelinkeinon piirissä toimivien yksityishenkilöiden harjoittamaa huoneistomajoitusliiketoimintaa asuinkiinteistöissä. Sen sijaan lakiesitys käsityksemme mukaan syrjäyttää asemakaavan lainvoiman ja tekee ihmisten kodeista kaupallisia tiloja.

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

Nykymuotoisena lakiesitys ei näkemyksemme mukaan selkeytä lyhytvuokrauksen ja huoneistomajoitustoiminnan eroja. Lyhytvuokrauksella tarkoitamme oman asutun asunnon tilapäistä, lähinnä loma-aikaista (4–5 vk/v) lyhytvuokrausta 1–3 vuorokauden jaksoissa. Huoneistomajoitustoiminnalla tarkoitamme asuinkiinteistöissä tapahtuvaa, säännöllisesti ja pitkäkestoisesti (noin 3–6 kk) toistuvaa, kalustetun huoneiston (jossa voi olla tai ei ole ketään kirjoilla) tarjontaa majoituskäyttöön, jolloin se ei ole lainkaan asuinkäytössä. Taloyhtiömme

käytännön kokemuksen mukaan huoneistomajoitustoiminta on sama kuin lakiluonnoksessa käytetty termi ammattimainen lyhyt vuokraus.

Tässä lausunnossa käytämme käsitteitä asukasosakas ja majoittajaosakas. Asukasosakkaalla tarkoitamme taloyhtiössämme asuvia osakkeenomistajia, jotka käyttävät asuntoa kotinaan. Majoittajaosakkaalla tarkoitamme niitä osakkaita, jotka eivät asu taloyhtiössämme, mutta jotka tarjoavat kalustettua huoneistoaan pitkäkestoisesti majoitukseen huoneistojen käyttötarkoituksen vastaisesti, käyttäen toiminnastaan lyhyt vuokrauksen käsitettä. Majoittajaosakkaiden huoneistojen siivous- ja avainpalvelua hoitavat paikalliset matkailuyritykset. Asukas- ja majoittajaosakkaiden lisäksi asuntoja omistavat perinteiset asuntosijoittajat, jotka vuokraavat asuntoaan pitkäaikaiseen vuokrauskäyttöön taloyhtiömme yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Johtopäätökset ja Suositukset

Lakiesityksen valmistelussa tulee huomioida kaikkien osapuolien näkökulmat ja varmistaa, että asukasosakkaiden oikeudet, turvallisuus ja omaisuudensuoja säilyvät. Tarkempi tilannekuva luo paremmat onnistumisen edellytykset sille, että ratkaistaan ja ennaltaehkäistään todelliset ongelmat. On ehdottoman tärkeää, että lakiuudistus ei vaaranna kaupunkiyhteisön eheyttä, asuinrakennusten käyttötarkoitusta ja ettei ammattimaista huoneistomajoitusta hyväksytä asuin kiinteistöissä.

Suosittelimme seuraavia toimia:

- ☐ Selkeät rajoitukset lyhyt vuokraukselle: Oman asunnon lyhyt vuokraukselle tulee asettaa selkeät aikarajat, esimerkiksi maksimissaan 4–5 viikkoa/huoneisto vuodessa.
- ☐ Ammattimaisen huoneistomajoituksen kieltäminen: Ammattimainen majoitustoiminta asuin kiinteistöissä tulee kieltää, ja majoitustoiminnan harjoittajien on noudatettava kaavoitus- ja rakennusmääräyksiä. Kotikuntalaki ei ole riittävä kriteeri.
- ☐ Rekisteröinti ja valvonta: Lyhyt vuokraustoiminta tulee rekisteröidä ja sitä tulee valvoa tiukasti, mukaan lukien matkailijoiden rekisteröinti ja tietojen ylläpito viranomaisille.
- ☐ Taloyhtiöiden päätösvallan turvaaminen: Taloyhtiöiden tulee säilyttää oikeus päättää huoneistojen käyttötarkoituksesta ja puuttua yhtiöjärjestyksen vastaiseen toimintaan.
- ☐ Asukasosakkaiden oikeuksien turvaaminen: Lakiuudistuksen tulee varmistaa, että asukasosakkaiden oikeudet kotirauhaan, turvallisuuteen ja asuin viihtyvyyteen säilyvät.

Toivomme, että lausuntoamme kuullaan jatkovalmistelussa ja että lakiesitystä muokataan siten, että se turvaa kaikkien osapuolien oikeudet ja edut. Seuraavissa luvuissa tarkempia lausuntoja lakiesitykseen.

2. Lakiuudistus ei saa jättää tilaa tulkinnoille

Lakiuudistuksen vaikutuspiiriin kuuluvana toimijana, taloyhtiömme edellyttää, että uusi laki estää edellä kuvatun villin majoitustoiminnan ihmisten kotien seassa sekä kestävämmän kaaoksen kaupunkiyhteisössä. Se tarkoittaa, että lakiuudistuksen tulee selkeyttää lyhytvuokrauksen ja majoitustoiminnan käsitteitä, kriteerejä ja rajoja. Sen tulee määritellä selvästi, mitä tarkoitetaan oman asutun asunnon normaalilla lyhytvuokrauksella esimerkiksi matkailijoille ja paikkakunnalla lyhytaikaisessa työsuhteessa 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 majoittajaosakkaat käyttävät väärin. KHO:n ratkaisuja on jo riittävästi, joten niistä ratkaisuista on jo riittävän selkeät kriteerit löydettävissä. Samoin kuin Rakennusvalvontayhdistyksen TOPTEN -ohjeistuksista.

Tosiasiallisesti lakiesitys avaa rajoittamattomat mahdollisuudet harjoittaa asunnoiksi tarkoitetuissa huoneistoissa rajattomalla tavalla huoneistohotellityyppistä toimintaa. Tärkeää on ymmärtää lyhytvuokraus- ja majoitustoiminnan erilainen luonne sekä vaikutukset asuinyhteisössä. 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 matkailijoille esim. 1–3 yön jaksoissa. Se on selvästi majoitusliiketoimintaa, jota ei tule normaaleissa asuintaloissa sallia asemakaavamääräyksiä sivuuttamalla.

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

Suosittellemme seuraavia toimia:

- ☐ Käsitteet tulee määritellä selkeästi: lyhytvuokraus versus majoitustoiminta
- ☐ Alkuperäinen oman asutun asunnon lyhytvuokraus on sallittua, jollei asunto-osakeyhtiö sitä erikseen yhtiöjärjestyksessään kiellä
- ☐ Lyhytvuokraukselle selkeät rajoitukset: max 4 viikkoa/vuosi/huoneisto verrokkimaiden mukaisesti
- ☐ Omassa asuinkäytössä olevan asunnon lyhytvuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi, muun muassa verotuksellisista syistä
- ☐ Ammattimainen jatkuva lyhytvuokraus eli majoittaminen asuinhuoneistoissa tulee edelleen pitää ensisijaisesti lainvastaisena

3. Asukkaiden perustuslaillisia oikeuksia tulee kunnioittaa

Asukasosakkaiden 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.

-Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin.

Toteutuessaan lakiesitys murtaisi luottamuksensuojan keskeisesti kuuluvan ennustettavuuden periaatteen.

Asunnon kodikseen ostaneiden asukasosakkaiden oikeutettu odotus on, että asunto-osakeyhtiössä toimitaan yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukaisesti. Asunnot ovat asukkaiden koteja ja asuntojen ensisijainen käyttötarkoitus on asuminen. Ryhtymällä käyttämään asuntoa muuhun kuin asumiseen, asunnon omistaja ei voi synnyttää itselleen oikeutettujen odotusten suojaa koska asunnot on tarkoitettu asumiseen. Oikeutettujen odotusten suoja koskee asuntoja asianmukaisesti asumiseen käytäviä osakkaita. Muun kaltainen luottamuksensuojanperiaatteen tulkinta johtaa mielivaltaan ja anarkiaan.

Asukkaiden tulee voida luottaa siihen, ettei asuinhuoneistoissa tapahtuvan majoitusliiketoiminnan lainvastaisuutta ratkaista säätämällä se lailliseksi. Tilannetta heikentää edelleen se, että esityksessä sen päätäntävalta siirtyisi kunnille.

-Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

Lain esitöissä yhdenvertaisuutta on tarkasteltu ainoastaan lyhytaikaisluovuttajien keskinäisenä yhdenvertaisuutena. Lakiehdotus loukkaa asukasosakkaiden ja muiden asukkaiden yhdenvertaista kohtelua. Lain valmistelussa ei ole yhdenvertaisella tavalla huomioitu lakimuutoksen vaikutuksia asukasosakkaiden ja muiden asukkaiden asemaan ja oikeuksiin.

- Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu.

Lakiesitys rikkoo asukasosakkaiden 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. Jatkuvasti vaihtuvat asukkaat huoneistoissa myös kuluttavat taloyhtiön omaisuutta aivan eri tavalla kuin vakiasukkaat.

Konkreettisen kokemuksemme 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 omissa kodeissaan
- Yleinen välinpitämättömyys asuinyhteisöä, kiinteistöä ja ympäristöä kohtaan lisääntyy
- Turvattomuuden tunnetta lisää asukkaiden tietoisuus, etteivät asuinhuoneistot täytä majoittumisen palo- ja muita turvallisuusmääräyksiä.

-Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu.

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. Myös koko taloyhtiön maine ja asuntojen arvo laskee jatkuvan majoitustoiminnan vuoksi.

Majoitusliiketoiminta asunto-osakeyhtiössä perustuu yhteisen resurssin yksityiseen hyödyntämiseen. Suosimalla asuntojen käyttöä muuhun kuin asumiseen, lakiehdotus pakottaisi asukasosakkaat vastoin tahtoaan ja omaa valintaansa asumaan keskellä kaupallista majoitustoimintaa.

Lainsäädäntöä tulee selkeyttää siten, että asuntorakentamiseen kaavoitetulla alueella, jossa olevat taloyhtiöt 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.

Suosittellemme seuraavia toimia:

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

4. Päätöksenteon kuntakohtaistaminen murtaa yhdenvertaisuusperiaatteen

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

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 tule säilyttää tehtäväksi kansalaisten perusoikeuksista vastaamista
- ☐ Päätöksenteon kuntakohtaistamisesta 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.

5. Lakiesityksen jatkovalmistelussa asukasosakkaiden oikeudet tulee huomioida paremmin

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 asukasosakkaiden ja muiden asukkaiden näkökulmia.

Eurooppalaisten matkailukaupunkien kokemuksen mukaan asunnoissa tapahtuva lyhytvuokraus ja lyhytvuokrauksen 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 lyhytvuokraus 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 lyhytvuokrauksella, ammattimaisella lyhytvuokrauksella ja mitä huoneistomajoitustoiminnalla (majoitustoiminnan tunnusmerkistö KHO päätösten pohjalta).
- ☐ Oman asutun asunnon lyhytvuokraukselle 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 lyhytvuokraus tulee säätää rekisteröitäväksi toiminnaksi, muun muassa verotuksellisista syistä, kuten muualla Euroopassa on tehty.

Asukasosakkaiden ja asukkaiden tulee voida osallistua lakimuutoksen jatkovalmisteluun, ja heitä tulee osapuolena osallistaa asian valmistelun kaikissa vaiheissa. Pelkkä Kiinteistöliiton edustus ei riitä, koska ko taholla ei todennettavasti ole ajantasainen tilannekuva taloyhtiöissä tapahtuvasta lyhytvuokrauksen nimissä tehtävästä majoitustoiminnasta eikä sen aiheuttamista todellisista vaikutuksista taloyhtiöille ja sen asukkaille.

Jatkovalmistelussa tulee arvioida lakimuutoksen vaikutukset myös muihin elinkeinoihin, yhteisöjen ja elinympäristöjen vastuulliseen 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>

As Oy Lossitörmä

Hallitus 29.05.2024

Taina Torvela, hallituksen puheenjohtaja

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

-

Torvela Taina

As Oy Lossitörmä - Taloyhtiö, jossa koko talven jatkunut ammattimainen lyhyt vuokraustoiminta on saatu loppumaan kaupungin lyhyt vuokrausohjeistuksen mukaisesti lopetuskehotukseen.