

Lausunto

30.05.2024

Asia: VN/17257/2023

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

Rakentamislaki 40 a §

Lausunnonantajan lausunto

Rovaniemen kaupungin lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain 40 a §:ksi ja ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloiksi (Ympäristölautakunta 29.5.2024 § 62).

Rakentamislakiin lisättäväksi esitetty 40 a § asuminen, majoittuminen ja lyhyt vuokraus on tarpeellinen ja kaivattu lisäys lakiin. Nykyinen lainsäädäntö ei tunnista lyhyt vuokrausta ilmiönä, termit ovat epäselviä ja lyhyt vuokrauksen piirissä toimii hyvinkin erilaisia ja eri mittasuhteen toimijoita. Matkailuelinkeino on Rovaniemellä erittäin merkittävä työllisyyden, elinkeinotoiminnan ja elinvoiman näkökulmasta. Vaikka sääntelyn tarve on ilmeinen ja pikaisia ratkaisuja on toivottu, tulee lainvalmistelu kuitenkin tehdä huolella. Vaikutusten arviointi on suoritettava laajasti ja kaikkia intressitahoja on kuultava. Nyt esitetyllä lakimuutoksella pyritään laillistamaan nykyinen, periaatteessa laitton majoittuminen asuinhuoneistossa ymmärtämättä toiminnan vaikutuksia yhteiskunnan eri alueilla, vaikutusten arviointia ei ole tehty riittävällä tasolla eikä esitys juurikaan selkeytä terminologiaa.

Asumisen, majoituksen, lyhyt vuokrauksen ja perinteisen vuokrauksen rajanvedolla on huomattavia vaikutuksia usealla eri saralla. Esityksessä on mainittu, että lyhyt vuokraus helpottaa työvoiman liikkuvuutta ja tukee matkailua. Toisaalta laajamittaisen, ammattimaisen lyhyt vuokrauksen kieltämisellä parannettaisiin matkailuyritysten investointimahdollisuuksia, ja tätä kautta edistettäisiin kohtuuhintaisen asumisen saatavuutta esim. opiskelijoille ja kausityöntekijöille. Laajamittainen lyhyt vuokraus nostaa kiistatta alueen yleistä vuokratasoa.

Valtion asuntopoliittisten tavoitteita ovat mm. oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta, vakaa hintakehitys sekä sosiaalisesti kestävät

asuinalueet (VN 2020). Rovaniemen kaupunki edistää samoja tavoitteita omilla asuntopoliittisilla linjauksillaan (Maato, 2024). Kaupungin yhtenä keskeisenä asuntopoliittisena tavoitteena on monipuolinen asunto- ja asukasrakenne eriytymisen ehkäisemiseksi (Maato, 2024). Yksi keino tämän saavuttamiseksi on mm. perheasuntojen määrän lisääminen erityisesti keskustassa. Laajemmin tavoitteena on kohtuuhintaisten asuntojen määrän lisääminen koko kaupungissa.

Rovaniemen kaupungilla on (kokemus) näkemys, että lyhytvuokraus heikentää esim. opiskelijoiden ja kausityöntekijöiden asumismahdollisuuksia kustannustason noustessa liian korkeaksi.

Rovaniemellä lyhytvuokraustoiminta näkyy poikkeuksellisen suurena suhteutettuna asuntojen määrään (toiseksi eniten alustojen kautta tehtyjä varauksia Suomessa 2022 heti Helsingin jälkeen). Varauksia tehtiin n. 250 000 yöpymistä ja asuntoja on kaupungissa n. 39 000 (2023). Kerrostaloasuntojen käyttöaste Rovaniemellä on alempi kuin muissa kasvukeskuksissa tai yliopistokaupungeissa: vuonna 2023 14% kerrostaloasunnoista oli ilman vakituista asukasta. 2010-luvulla valmistuneiden asuntojen osalta tilanne on vieläkin huonompi: 18% oli tyhjillään (Tilastokeskus, 2023). Keskustan osalta tyhjien kerrostaloasuntojen määrä on kaupungin tietojen mukaan 23% (2023). [Huom. luultavasti paljon suurempi, koska kaupungin ja TK:n tiedoissa n. 10% heitto].

Samaan aikaan keskustan sosioekonominen asema on heikentynyt 2000-luvulla (Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu, Ubigu, 2023). Tämä saattaa selittyä tyhjillään olevien asuntojen kasvavalla määrällä, joka yksipuolistaa asukasrakennetta. Keskustan kehittämiseksi laaditun Keskustavisio 2050 kyselyn mukaan keskustasta poismuuton syynä on ollut mm. muutokset kotitalouden elämänkaareissa tai talotyyppipreferenssissä (n.50%) sekä kohtuuhintaisten asumisen mahdollisuudet (30%). Monissa vastauksissa tuotiin myös esiin, että keskustaa ei kehitettäisi pelkästään matkailijoille, vaan asukkaille (Muuan, 2023). Uudistuotanto ei tällä hetkellä tarjoa väylää monipuolistaa asukasrakennetta, jos merkittävä osuus uudistuotannosta ei mene vakinaiseen asumiseen.

Laajamittainen lyhytvuokraus vaikeuttaa kohtuuhintaisten asumisen tavoitteita, koska asuntojen hinnat nousevat lyhytvuokrauksen tuottavuuden ollessa korkeampi kuin pitkäaikainen vuokraus. Kun asuntotarjonta kapeutuu, asumispolut keskustassa vaikeutuvat. Poismuutto puolestaan yksipuolistaa asukasrakennetta ennestään, heikentäen keskustan sosioekonomista asemaa entisestään. Kohtuuhintainen asuntotarjonta on usein myös kaupungille veto- ja pitovoimakysymys, näin Rovaniemelläkin.

Pysyvien asukkaiden poismuutto vaikuttaa myös palveluiden kysyntään ja keskustan elonvoimaisuuteen: lyhytvuokraus painottuu talvikaudelle, mutta paikalliset palvelut ovat riippuvaisia ympärivuotisesta kysynnästä. Kaupungin on myös tärkeätä ylläpitää julkista

palvelurakennetta alueella. Tämä vaikeutuu, kun esimerkiksi lapsiperheiden poismuuton vuoksi sivistyspalveluita joudutaan supistamaan.

Taloudellisia vaikutuksia pohdittaessa tulisi kiinnittää huomiota myös siihen, että samankaltaisia palveluja tarjoavilla tahoilla tulisi olla samankaltaisia verovelvollisuuksia (vertaa esim. oman asunnon vuokraustoiminta/laajamittainen lyhytvuokraus/ hotellitoiminta). Jakamistalouden toimijoiden on oltava verotuksen suhteen vertailukelpoisessa asemassa ammattimaisiin toimijoihin, tai muutoin ammattimaisesta toiminnasta syntyy kilpailuhaitta. Lainvalmistelija ei ole arvioinut lainkaan lakiesityksen taloudellisia vaikutuksia esim. hotelli-investointeihin.

Lyhytvuokraus tuo tullessaan myös ympäristövaikutuksia. Näitä ovat mm. liikenteen lisääntyminen alueilla, jätehuollon kuormittuminen, energiankulutuksen lisääntyminen (saunat, pihalla olevat hupikäytössä olevat porealtaat, sähkönkulutus). Hallituksen esityksessä näitä vaikutuksia ei ole tunnistettu.

Lähtökohtaisesti omassa asuinkäytössä oleva asuinrakennus tai –huoneisto tulisi voida vuokrata lyhytaikaisesti, kohtuulliseksi ajaksi, kun asunnossa kirjoilla olevat henkilöt eivät sitä käytä. Asumiseen tarkoitetun sijoitusasunnon vuokraus majoitustoimintaan ei tule olla sallittua vaan asuinkäyttöön tarkoitettu asunto tulee vuokrata yksiselitteisesti asuintarkoitukseen yhtämittäisesti vähintään 4 viikon ajaksi.

Kun puhutaan lyhytvuokruksesta, majoittumisen ja asumisen välisessä rajanvedossa ainoa kriteeri tulee olla se, että omistaja on itse kirjoilla asunnossa tai itse tosiasiallisesti käyttää työskentelypaikkakunnalla olevaa kakkosasuntoaan tai vapaa-ajanasuntoaan asuntonaan. Yksin tämä kriteeri sulkee pois ammattimaisen toiminnan. Jos omistaja ei itse asu asunnossa, asunto on hankittu ansaintatarkoituksessa, jolloin sitä tulisi voida vuokrata vain yli neljä viikkoa kestäville vuokrasopimuksilla. Hallituksen esityksessä todetaan, että ei-ammattimainen toiminta voitaisiin määritellä toimijan lyhytaikaisessa vuokruksessa olevien asuntojen lukumäärän perusteella. Tämä perustelu on kestävä, henkilöllä voi pääsääntöisesti olla samanaikaisesti vain yksi vakituinen asunto. Tilanteessa, jossa työskentelypaikkakunta on eri kuin kotipaikkakunta, asuntoja voi olla kaksi.

Hallituksen esityksen mukaan kunnille mahdollistettaisiin rakennusjärjestyksellä mahdollisuus määrätä, onko alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokrasuhde sallittua asuinhuoneistossa, jossa asunnon omistaja ei ole kotikuntalainen mukaisesti kirjoilla. Lyhytvuokruksen lainsäädännön selkeyttäminen ja kuntien mahdollisuus vaikuttaa paremmin lyhytvuokrukseen alueellaan voivat lisätä vakituisten asukkaiden tyytyväisyyttä tilanteessa, jossa lyhytaikaiseen vuokrukseen liittyy

ongelmallisia lieveilmiöitä. Jos rakennusjärjestyksessä ei mainittaisi mitään lyhytvuokrauksesta, olisi lyhytvuokraus sallittua.

Tämä lähtökohta on täysin väärä. Lähtökohtaisesti kunta ohjaa asuntopolitiikkaa kunnan strategian ja kaavoituksen kautta, ei rakennusjärjestyksellä. Jos kunnille halutaan jättää harkintavaltaa, tulee lähtökohtana olla se, että lyhytvuokraus on kielletty. Kunta voisi perustellusta syystä sallia rakennusjärjestyksessä alle neljä viikkoa kestävä lyhytvuokrauksen. Toisin sanoen, jos rakennusjärjestyksessä ei mainita mitään lyhytvuokrauksesta, se on kielletty.

Laissa tulisi yksiselitteisesti määritellä mikä on sallittua ja mikä kiellettyä. Esityksessä tulisi kiinnittää huomiota myös sopimusten ns. ketjuttamiseen, jonka mahdollisuus tulee poistaa. Lisäksi laissa tai asetuksessa tulisi velvoittaa asuinhuoneiston (tai muun käyttötarkoituksen huoneiston) vuokranantajaa rekisteröitymään vastaavasti kuin asunto-osakkeiden haltijoiden ja ilmoittaa toiminnan tuloista verottajalle. Majoitustoiminnassa olevaan huoneistoon tulee kohdistua riittävät velvollisuudet riittävästä paloturvallisuudesta ja muista tarkastuksista.

Lakiehdotuksesta puuttuu myös täysin toiminnan valvontaa koskeva sääntely. Miten toimintaa on tarkoitus valvoa ja kenen vastuulla tämä on? Mitkä ovat rakennusvalvontaa tekevän viranomaisen konkreettiset valvontatyökalut valvonta-asiassa?

Hallituksen esityksessä todetaan, että elinkeinon ennakoitavan harjoittamisen takaamiseksi lyhytaikainen luovutus vaatii sääntelyä, joka takaa yhdenvertaisuuden kaikille lyhytaikaisluovutusta harjoittaville. Tässä lauseessa kiteytyy se fakta, että lainvalmistelija ei ole ymmärtänyt ilmiön laajuutta ja vaikutuksia. Ennakoitava ja yhdenvertainen kohtelu tulee taata kaikille elinkeinoja samassa ympäristössä harjoittaville tahoille. Lisäksi ennakoitava ja yhdenvertainen kohtelu tulee taata myös asuinalueiden ja -rakennusten muille osakkaille ja asukkaille. Lisäksi ehdotettu sääntely vaarantaisi tasapuolisen kohtelun eri kaupunkien välillä sekä kunnan rakennusjärjestyksessä määriteltyjen säännösten mukaisesti.

Omaisudensuojasta puhuttaessa tuodaan aina esille sijoittajaosakkaan oikeus käyttää omaisuuttaan. Lyhytvuokrausta voidaan pitää ongelmallisena osakkeiden arvon kehityksen ja sen ennakoitavuuden kannalta ns. asukasosakkaille. Asukasosakkailta on perusteltu oikeus olettaa, että asuinkäyttöön rakennettuja rakennuksia käytetään asumiseen eikä majoitustoimintaan. Asian laajuuden vuoksi sääntelyä tulisi tarkastella laajemmin ottaen huomioon myös asukasomistajien mahdollisuus vaikuttaa esim. osakeyhtiölain kautta päätöksentekoon ja huoneistojen käyttöön.

Lopuksi

Valtion asuntopoliittisten tavoitteet (VN, 2020) toteutumisen sekä kaupungin omien asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta (Maato, 2024) kunnan tulee strategiassaan varmistua siitä, että keskusta säilyy sosiaalisesti kestävä ja asukasrakenteeltaan monipuolisena asuinalueena. Kunnan on jatkossakin kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa osin kuntasuunnittelusta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja. Kaupungeille määritelty liikkumavara, rakennusjärjestys, ei voi olla keino puuttua lyhyt vuokrauksen kaupunkipoliittisiin eikä sosiaalisiin vaikutuksiin. Lainvalmistelussa ei ole huomioitu yksittäisen säännöksen vaikutuksia kuntien strategiaan. Lakiesityksessä ei arvioitu sen vaikutuksia valtion ja kaupunkien asuntopoliittisiin tavoitteisiin, joihin sosiaalinen kestävyys kuuluu keskeisenä osana. Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan lainvalmistelu on tehty puutteellisesti.

1 § Soveltamisala

Lausunnonantajan lausunto

Loma-asuntojen osalta asetuksella ei tulisi vapauttaa huoneen minimikorkeusvaatimusta, ikkunan koko- sekä avattavuusvaatimus tulisi säilyttää myös ennallaan, näillä voi olla vaikutuksia rakennuksen käyttöturvallisuutta tarkastellessa. Lisäksi poistumisturvallisuutta arvioitaessa varapoistumistienä käytettävän ikkunan vähimmäismitat tulisi säilyttää. Mikäli asetuksen 4-10 §:iä ei sovellettaisi loma-asuntoihin niin sillä

voi olla negatiivinen vaikutus haettaessa kohteeseen jälkikäteen käyttötarkoituksen muutosta esimerkiksi loma-asuntokäytöstä majoituskäyttöön tai asumiseen. Muilta osin ei lausuttavaa.

2 § Määritelmiä

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

3 § Asuin-, majoitus- ja työtilan suunnittelutehtävä

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

4 § Asuin- ja majoitushuone sekä työtila

Lausunnonantajan lausunto

Vapaa-ajan asuntojen osalta asetuksella ei tulisi vapauttaa huoneen minimikorkeusvaatimusta kokonaan, tällä voi olla vaikutusta tilan käyttöturvallisuuteen sekä viihtyvyyteen.

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Lausunnonantajan lausunto

Vapaa-ajan asuntojen osalta asetuksella ei tulisi vapauttaa kokonaan huoneen ikkunan koko- sekä avattavuusvaatimusta, ne tulisi säilyttää ennallaan, tällä voi olla vaikutusta myös rakennuksen käyttöturvallisuutta tarkastellessa lisäksi poistumisturvallisuutta arvioitaessa varapoistumistienä käytettävän ikkunan vähimmäismitat tulisi säilyttää. Muilta osin ei lausuttavaa.

6 § Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

7 § Asuinhuoneiston koko

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

8 § Asuinhuoneiston tilat ja varustus

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

9 § Kulkuväylät

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

10 § Kerroskorkeus

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

11 § Voimaantulo

Lausunnonantajan lausunto

Ei lausuttavaa

Kangas Hannu

Rovaniemen kaupunki / Ympäristölautakunta - Ympäristölautakunta, kokous
29.5.2024 § 62