

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta:

Koetusta oikeustilan epäselvyydestä turistifikaation sietämissäköön?

Kiitämme mahdollisuudesta esittää lausuntomme Ympäristöministeriön valmistelemasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain (jäljempänä RakL) muuttamiseksi. Lausuntomme keskittyy tarkastelemaan luonnoksen ehdotuksia asuintilojen lyhyt vuokrausta koskevaksi sääntelyksi. Esitämme näkökohtia asumisen legaalimääritelmästä, sallittavuusarvioinnin muuttumisesta, vaikutusarviointien puutteellisuudesta, erityisesti lyhyt vuokrauksen kiihdyttämän matkailumajoittamisen sekä kyseisen ilmiön hallinnan osalta, ja lopuksi kunnallisen itsehallinnon ja kuntademokratian näkökulmista.

Keskeisimpänä ongelmana näemme asumisen legaalimääritelmään nojaavan sääntelytavan, jossa toiminnan sallittavuus sidotaan määrällisiin tekijöihin ja tosiasiallinen majoitusliiketoiminta rinnastetaan asumiseen. Lähestymistapa poikkeaa ensinnäkin käyttötarkoitussääntelyn systemaattisista ja ympäristöoikeudellisen sääntelyn lähtökohdista eli vaikutusten hallinnasta ja intressien yhteensovittamisesta paikkasidonnaiset tarpeet ja olosuhteet huomioiden. Lisäksi sääntelyvalinta johtaa eri säädösten välisiin ristiriitoihin ja säännösten väliseen epä johdonmukaisuuteen. Katsomme, että esitysluonnoksessa esitetyt sääntelyratkaisut ennemminkin tuottavat epäselvyyttä kuin ennakoitavia ja oikeudenmukaisia ratkaisuja. Esitysluonnoksen perusoikeuslottuvuudet edellyttäisivät perusoikeuksiin kiinnittyvien intressien yhteensovittamisen tarkastelua sekä perustuslakivaliokunnan käsittelyä.

Luonnosteltu legaalimääritelmä ja siitä seuraavat normatiiviset vaikutukset ovat ristiriidassa alueidenkäyttölain (jäljempänä AKL) säännösten ja alueidenkäytön ohjauskeinojen näkökulmasta. Lisäksi käsitelmäärittely tulee lisäämään epäselvyyttä muun muassa yksityisoikeudellisten

asuintilojen käyttöä sääntelevien säädösten ja majoituspalveluita koskevien säädösten soveltamiseen. Sääntelyvalinta sivuuttaa käyttötarkoitussääntelyn perustavia lähtökohtia ja niihin sidottuja alueidenkäytön ja yhdyskuntasuunnittelun tavoitteita (ks. mm. AKL 5 §; RakL 5 §), mikä vaikeuttaisi kaavan toteuttamista ja häiritseviin tai haitallisiin vaikutuksiin puuttumista. Esitysluonnoksessa julkilausutut tavoitteet ovat monin paikoin ristiriidassa valittujen sääntelykeinojen ja näistä seuraavien ennakoitavien oikeudellisten, taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten kanssa.

Esitämme alla yksityiskohtaisempia huomioitamme esitysluonnoksesta.

1. Alueidenkäytön ja rakentamisen sääntelyn eriyttäminen kahteen lakiin on lisännyt käyttötarkoitussääntelyn epäselvyyttä

Pidämme kannatettavana sitä, että RakL:iin lisätään säännös, jossa rakentamisluvan haltijaa ja rakennuksen tai sen osan käyttäjiä veloitetaan noudattamaan kaavan ja rakentamisluvan mukaista pääkäyttötarkoitusta. Laissa tulisi säätää selkeä kiello muuttaa olennaisesti rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta. MRL 125.5 §:n sanamuoto ja systematiikka olivat verrattain toimivia ja johdonmukaisia. Tällä hetkellä AKL:n ja RakL:n muodostama rakennusten ja niiden osien käyttöä sääntelevien säännösten kokonaisuus vaati tarkistamista. Säännösten välisissä suhteissa ja systematiikassa on sen verran avoimia ja ristiriitaisia osuuksia, minkä vuoksi käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumisen oikeusperusta jää osin epäselväksi. Hallinnollisten pakkokeinojen toimivalta- ja muiden aineellisoikeudellisten edellytykset ja johdonmukaisuus tulee tarkistaa sekä AKL:n että RakL:n näkökulmasta. Luonnostellun RakL 141 a §:n sanamuoto rajaa hallintopakon kohdentamisen vain rakennuksen haltijaan. Onko kyseessä tietoinen tarkoitus rajata henkilöryhmää, johon päävelvoite uhkasakkoineen voidaan kohdistaa?

2. Esitysluonnoksen sääntelytapa muuttaisi oikeustilaa merkittävästi ja perusteettomasti – poimintoja luonnostellun RakL 141 b §:n ongelmallisuudesta

Esitysluonnoksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrauksen oikeustilaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n perustalle pohjautuneen sääntelyn lähtökohta on kuitenkin verrattain selkeä. Hotelliliiketoimintaan vertautuva majoitustoiminnan harjoittaminen asuinkäyttöön kaavoitetulla alueella ja luvitetussa asuinhuoneistossa tai muussa asuintilassa on luvanvaraista ja edellyttää käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi tietyissä tilanteissa jopa kaavamuutosta. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on kehittänyt olennaisuusarvioinnin tulkintaohjeita jo vuosikymmenien ajan johdonmukaisesti ja ennakoitavasti. Esimerkiksi asuintilan käyttöä toimisto-, ammatinharjoittamiseksi tai muuhun elinkeinotarkoituksiin on arvioitu oikeuskäytännössä pitkään ilman sen kummempia rajanveto-ongelmia. Jo nyt käytöltään asuinkäyttöön rinnastuva asunnon lyhytvuokraus on sallittua toiminnan vähäisyysperusteella.

Esitysluonnoksen RakL 141 b § edustaa systematiikaltaan merkittävää poikkeusta nykytilaan ja sallittavuusarviointiin. Kyseinen säännös irrottaa sallittavuuskysymyksen ensinnäkin lyhyt vuokraustoiminnan tosiasiallisista ja ennakoitavista vaikutuksista. Jatkossa omassa vakituudessa omakotitalossa harjoitettuun lyhyt vuokraustoimintaan ei voitaisi AKL:n tai RakL:n käyttötarkoitussääntelyn perusteella puuttua, vaikka harjoitettu toiminta vaikeuttaisi maankäyttöön liittyvien tavoitteiden toteuttamista sekä muuttaisi alueen luonnetta tai aiheuttaisi vakituksille asukkaille häiriöitä ja turvallisuustunteen heikentymistä. KHO on ratkaisukäytännössään selkeästi todennut, että asuintilan lyhytaikaisen käytön luvanvaraisuutta arvioitaessa ratkaisevaa ovat toiminnan konkreettiset vaikutukset ja se, ovatko nämä vaikutukset asuinkäyttöön nähden epätyypillisiä. Lyhyt vuokrauskontekstissa nämä epätyypilliset ja asuinkäyttöä vastaamattomat vaikutukset ovat KHO:n ratkaisuissa nimenomaisesti olleet sosiaalisia vaikutuksia (KHO 2014:134; 2024:75). Majoittujien vieraus ja tiheä vaihtuminen heikentävät naapurien ja asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä, heikentävät sosiaalista kontrollia sekä lisäävät häiriöriskiä ja yleistä turvattomuuden tunnetta. Sääntelyratkaisu käytännössä mitätöi näiden sosiaalisten vaikutusten normatiivisen merkityksen, mikä on ristiriidassa AKL:n ja RakL:n tavoitteidenkin kanssa. Perustuslain 10 §:ssä turvattu kotirauha ja yksityisyys ovat myös sallittavuuskysymykseen liittyviä sosiaalisia ulottuvuuksia. Lisäksi luonnosteltu säännös poistaisi tapauskohtaisen harkinnan ja joustamisen mahdollisuuden.

Luonnoksen RakL 141 b §:n 2 momentti irrottaa sallittavuuskysymyksen lisäksi harjoitetun toiminnan laadusta ja laajuudesta. Useisiin eri oikeudenaloihin lukeutuvien säädöksen perustana on käsitys, jonka mukaan ammattimaiseen ja laajamittaiseen toimintaan liittyvät riskit ja vaikutukset ovat tyypillisesti merkittävämmät ei-ammattimaiseen tai muutoin vähäisenä pidettävään toimintaan verrattuna. Siten julkinen, yleinen tai yksityinen etu tyypillisesti edellyttää, että liiketoimintaa säädellään eri tasoisesti kuin ei-ammattimaista tai vähäiseksi katsottavaa toimintaa. Myös käyttötarkoituksen muutosta koskevassa oikeuskäytännössä on pitkään määritetty toiminnan sallittavuutta sen ammattimaisuuden, ulospäin suuntautuvuuden, toistuvuuden ja laajamittaisuuden perusteella. Asumiseen rinnastettaisiin majoitusliiketoiminta, jota harjoitetaan joko enintään 90 tai 180 vuorokautta kalenterivuoden aikana (luon. RakL. 141 §:n 2 mom.). Joten jatkossa asumisena pidettäisiin vuorokausirajoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa riippumatta sen luonteesta ja vaikutuksista. Sääntelyratkaisu on omiaan hämärtämään edelleen asuinkäytön ja majoituskäytön välistä rajanvetoa ja näitä toiminnan kategorioita koskevan muun sääntelyn soveltamista.

Luonnoksen asumiskäsitteen keskeinen tunnusmerkistökiteijä on haltijan asuminen. Miten tämä ratkaisu suhteutuu oikeushenkilöiden harjoittamaan lyhyt vuokraukseen? Lisäksi luonnosteltu RakL 141 b §:n 5 momentti on epäjohdonmukainen määriteltyyn asumiskäsitteeseen nähden.

Määrällisiin tekijöihin sidottu asumiskäsitettä koskevat sääntelyvalinnan perustelut ovat lainopillisesti kestäättömiä. Esitysluonnoksen sivulla 31 esitetään nykytilan ongelmana, että "[h]aitta-arviointiin sisältyy aina välttämättä subjektiivinen elementti [kursiivi tässä], sillä ihmiset kokevat lyhyt vuokrauksesta aiheutuvat haitat eri tavoin." Virke on hämmentävä, emmekä ole oikein varmoja, mihin sillä viitataan. Ympäristöoikeudelliselle sääntelylle ja lupaharkinnalle on leimallista joustavuus, tilannesidonaisuus ja vaikutusten arviointi, mikä edellyttää säännösten tulkintaa tapaukseen sidonnaisten tosiseikastoihin nojautuen. Väite siitä, että laintulkinnan tarve on oikeustilan epäselvyyttä tai että subjektiivisten kokemusten arviointi näyttönä olisi ongelmallista, on

epäuskottava. Kohtuuttomaan rasitukseen tai häiritsevyyteen puuttuminen ovat nimittäin useiden eri säädösten keskeisiä tavoitteita ja keinoja (mm. asunto-osakeyhtiölaki, Naapuruuksuhdel, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki).

Asumisen legaalimääritelmä määrällisine tunnusmerkistötekijöineen ei ole toimiva ratkaisu käyttötarkoitussääntelyn lähtökohdaksi. Valittu lähestymistapa on yksinkertaisesti yhteensopimaton ympäristöoikeudellisten periaatteiden ja maankäytön ohjauksen järjestelmän kanssa. Se ennemminkin lisää oikeusjärjestyksen sisäistä epäjohtonmukaisuutta. Sääntelyn tulisi kohdistua lyhyt vuokraustoiminnan sallittavuuden sääntelemiseen ja vaikutusten hallintaan. Lyhyt vuokraussääntelytarpeessa ei ole kyse terminologisesta ongelmasta.

3. Vaikutusarviointit ovat riittämättömiä – etenkin asuntopoliittiset ja sosiaaliset vaikutukset edellyttävät huomiointia

Vaikutusarviointit ovat puutteelliset. Esitysluonnoksessa ei ensinnäkään arvioida valittujen sääntelykeinojen ja sen mahdollistaman lyhyt vuokrauksen ympäristövaikutuksia. Kansainväliseen tutkimustiedon mukaan matkailuvetoisissa kaupungeissa ja alueilla lyhyt vuokraus on suoraan yhteydessä matkailijamäärien ja lentomatkustamisen kasvuun.

Vastaavasti taloudellisten vaikutusten arviointi on esitysluonnoksessa riittämätön. Sääntelyehdotuksen vaikutukset asuntopoliittikan toteuttamiseen, asuntomarkkinoihin ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuuteen tulee kartoittaa. Erityisesti suosituissa matkailukohteissa, kuten Rovaniemellä, ehdotettu 90 vuorokauden raja kannustaa ajoittamaan lyhyt vuokraustoiminnan juuri talven huippusesonkiin. Koska kysyntä majoitukselle on tuolloin korkea, kolmen kuukauden lyhyt vuokrauksella saavutettava vuokratuotto voi olla korkeampi kuin pidempiaikaisessa vuokrasopimuksessa, vaikka asunto olisikin osan vuotta tyhjiään. Rovaniemen vuokramarkkinoilla on jo nyt tarjolla runsaasti kohteita, joita vuokrataan määräaikailla vuokrasopimuksilla, kalustettuina ja vain matkailusesongin ulkopuolella. Rovaniemen opiskelija-asuntotilanne on haastava. Lapin yliopiston ja Lapin ammattikorkeakoulun yhteinen neuvottelukunta on katsonut, että voimakkaasti kasvanut lyhyt vuokraustoiminta on vähentänyt asuntotarjontaa ja nostanut pienasuntojen vuokratasoa. Ehdotettu 180 vuorokauden raja on käytännössä koko talvisesongin mitta, mikä tarkoittaisi laajan majoitustoiminnan harjoittamisen sallimisen asuintiloissa.

Esityksen vaikutuksia muun sääntelyn noudattamiseen ja valvontaan tulee myös arvioida. Majoitusliiketoimintaa koskevat erilaiset säädökset ja velvoitteet, jotka määrittävät toiminnanharjoittamisen edellytyksiä, kuten rakennukselta vaadittavia teknisiä ominaisuuksia, turvallisuutta, veronalaisuutta ja majoittujatietojen keräämistä. Mikäli osan vuodesta kestävä majoitustoiminta määritetään RakL:ssa asumiseksi, mikä merkitys tällä on muiden lakien noudattamishalukkuuteen, legitimizeettiin ja noudattamisen valvontaan? Esitysluonnoksen sääntelyratkaisu olisi majoitusmarkkinoiden ja varsinaisten majoitusliiketoiminnan harjoittajien

tasapuolisten kilpailuedellytysten kannalta kestävämmän matkailusidonnaisen lyhyt vuokrauksen huippukohteissa. Lisäksi asumisen, asuntojen rakentamista ja kunnostusta tuetaan monin tavoin. Onkin selvittettävä, tuottaako asunnoissa sallittava majoitusliiketoiminta perusteetonta kilpailuetua ja kilpailun vääristymistä.

Esitysluonnoksen sosiaaliset vaikutukset tulee arvioida huolellisesti. Asuinhuoneistojen lyhyt vuokraus tuo matkailu- ja majoitustoiminnan välittömämmin paikallisten arkeen, koska lyhyt vuokrauksen välityksellä matkailun vaikutukset siirtyvät asuintarkoitukseen osoitetuille alueille, kiinteistöille ja rakennuksiin. Lyhyt vuokrausilmiö on viimeisen kymmenen vuoden aikana muuttunut jakamistaloudellisesta omien asuintilojen joustavasta käytöstä, perinteisestä asuntosijoittamisesta tai lyhytaikaisen asumisen tarpeita palvelevasta toiminnasta ammattimaiseksi ja korostuneen kaupalliseksi matkailijoiden majoitustoiminnaksi. Asukkaisiin ja asuinyhteisöihin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia on lyhyt vuokrausta koskevassa kansainvälisessä tutkimuksessa kuvattu turistifikaation, finansialisaation ja gentrifikaation käsitteiden avulla.

Alueiden turistifikaatio on eri kansainvälisissä matkailukohteissa johtanut alueiden muokkautumiseen ensisijaisesti matkailijoita palveleviksi matkakohteiksi paikallisen kodin ja asuinpaikan sijaan. Kodin muuttuessa matkailuympäristöksi, jossa jatkuvasti vaihtuvien sosiaalisten ympäristöjen, ympärivuorokautisen asukasvaihtuvuuden, yhteisten tilojen käytön ja muiden taloyhtiösääntöjen kuten jätteiden lajittelun ohjeistusten laiminlyönnit synnyttävät kumuloituvia negatiivisia asumisen kokemuksia. Asumisen finansialisaation myötä asunnoista ja kiinteistöistä on tullut ensisijaisesti sijoituskohteita, mikä vaikuttaa esimerkiksi Rovaniemen asuntomarkkinoihin ja asumisen hintaan. Maailmalla on runsaasti esimerkkejä myös alueellisesta gentrifikaatiosta, jossa kokonaiset kaupungit ja kaupunginosat muuttuvat, kun varakkaammat ihmiset ostavat alueen asunnot matkailusidonnaisen lyhyt vuokrauskäyttöön. Ilmiö johtaa usein alkuperäisten asukkaiden syrjäytymiseen sekä alueiden hintojen nousuun. Euroopassa useissa matkailukaupungeissa lyhyt vuokrauksen on todettu jo johtaneen asumisen kallistumiseen tai jopa muuttumiseen kokonaan mahdottomaksi taloudellisista syistä. Edellä kuvatun kaltaisia vaikutuksia on selkeästi nähtävissä esimerkiksi Rovaniemellä. Lyhyt vuokrausilmiö vaikutuksineen näyttäytyy kuitenkin hyvin monimuotoisena eri paikkakunnilla, eivätkä vaikutukset tule todennäköisesti tule realisoitumaan vastaavan kaltaisina monillakaan muilla paikkakunnilla Suomessa.

4. Esitysluonnos vaikeuttaisi häiriöihin puuttumista sekä matkailun lieveilmiöiden hallintaa

Nähtävästi kunnan rakennusvalvonnalla olisi jatkossa mahdollisuutta puuttua käyttötarkoitusterusteella majoitusliiketoimintaan vain silloin, kun se ylittää 90 tai 180 vuorokausirajan. Asuntojen majoitus- ja matkailukäytön lieveilmiöihin puuttuminen olisi jatkossa selkeästi rajoitetumpaa, eikä lailla voitaisi enää edistää yleistä etua siinä laajuudessa kuin olisi perusteltua.

Esitysluonnoksen RakL 141 b §:n 4 momentti esittää valvonnan työkaluksi toiminnanharjoittajan itse laatimaa kirjanpitoa, jonka uskottavuutta sitten arvioidaan muun muassa naapurien kuulemisella. Lisäksi perusteluosiossa todetaan, että asumisen tosiasiallisuus ja ihmisen sosiaalisen verkostojen olemassaolo ovat seikkoja, joita kuitenkin arvioidaan. Näihin ehdotuksiin liittyy sen verran hallintolain mukaisen viranomaisen selvittämisvelvollisuuteen ja näyttökysymyksiin kytkeytyviä haasteita, jotta esitysluonnos ennemminkin lisää selvittämisvelvollisuuden laajuutta ja tulkinnan epäselvyyttä kuin ratkaisee niitä. Nykytila on monin verroin selkeämpi ja ennakoitavampi, ja se sallii viranomaiselle harkintaa myös valvontaprosessien aloittamisessa.

Esitysluonnoksessa nähdään asunto-osakeyhtiösääntelyn olevan keino puuttua lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin. Kaikki eivät ensinnäkään asu taloyhtiöissä. Esimerkiksi omakotitaloasukkaat ja vierekkäisillä rivitalotonteilla asuvat eivät saisi käytännössä oikeussuojaa alueeseen kiinnittyville perustelluille odotuksilleen. Toiseksi asunto-osakeyhtiölain käyttötarkoitussääntely nojaa samankaltaiseen sääntelylogiikkaan kuin kumottu MRL 125.5 §. Siten esitysluonnos yksityistäisi kaavan käyttötarkoitusten mukaisuuden valvonnan taloyhtiöille ja siirtäisi tätä koskevat näyttötaakka- ja muut yksityisoikeudelliseen riita-asiaan liittyvät seuraamukset ja kuluriskit taloyhtiön ja osakkeenomistajien kannattavaksi. Lisäksi on kysyttävä, miten asunto-osakeyhtiölain soveltumiseen ja taloyhtiöitä koskeviin muualla laissa säädettyihin velvollisuuksiin suhtaudutaan silloin, kun taloyhtiön rakennuksen asuinpinta-alasta yli puolet on lyhyt vuokraustoiminnassa?

5. Esitysluonnos puuttuisi perustuslaissa turvattuun kunnalliseen itsehallintoon ja kuntademokratiaan

Esitysluonnoksen määrällisiin kriteereihin sidottu lyhyt vuokrauksen sallittavuus tosiasiallisesti puuttuisi kunnalliseen itsehallintoon (Perustuslaki 121 §) kuuluvan alueiden käytön suunnitteluun, kehittämiseen ja ohjaamiseen. Kunnilla on niin sanottu kaavoitusmonopoli. Kaavoitusjärjestelmässä asuinkäyttö on selkeästi erotettu matkailupalvelu- ja majoituskäytöstä juuri niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Majoitusliiketoimintaan vaikutuksiltaan tosiasiallisesti rinnastuvan lyhyt vuokrauksen samaistaminen asuinkäyttöön tai asumiseen (sic) tarkoittaisi, että kuntien mahdollisuutta vaikutusten hallintaan ja yhteensovittamiseen rajoitettaisiin. Esitetty 90 tai 180 vuorokauden malli häittäisi kaavan toteuttamista ja murentaisi kaavoituksella tehtävää pitkäjänteistä maankäytön suunnittelua. Tämä vaikeuttaisi myös erilaisten kuntopoliittisten strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntasuunnittelua sekä esimerkiksi kuntopalveluiden mitoittamista ja kohdentamista (varhaiskasvatussyksikköjen ja peruskoulujen sijainti, kevyen liikenteen väylien suunnittelu, julkisen liikenteen tarve jne.).

Esitysluonnoksen RakL 141 b §:n 3 momentin mukaan kunnilla olisi rakennusjärjestyksessään mahdollisuus päättää joko 90 vuorokauden tai 180 vuorokauden rajasta. Sen lisäksi, että tässä yhteydessä esitysluonnoksen perustelut ovat kestävämpiä esimerkiksi kilpailuoikeudellisesta näkökulmasta katsottuna, esitys toisi vain näennäistä päätösvaltaa paikallistasolle.

Edellä mainittuun liittyy myös kunnan tekemät pitkän aikavälin suunnitteluun liittyvät investoinnit ja julkisen rahankäytön tarkoituksenmukaisuus. Kunnallinen alueidenkäytön suunnittelu ja ohjaus kytkeytyvät lisäksi kunnallisen päätöksenteon demokraattisuuteen ja kuntalaisten osallistamisoikeuksien toteutumiseen. Perustuslaki ja kuntalaki turvaavat kuntalaisille oikeuden vaikuttaa alueen käyttöön, viihtyvyyteen ja toimivuuteen esimerkiksi kaavamuuksprosesseissa. Nyt luonnosteltu sääntelyvalinta tekisi majoitusliiketoiminnasta 90 vuorokauden rajoissa välittömästi sallittua, eikä kuntalaisilla olisi käyttötarkoituserusteella tai demokraattisiin prosesseihin liittyviä vaikuttamiskeinoja. Katsommekin, että myös kunnan itsehallinnon ja kuntalaisten osallistumisoikeuksien näkökulmasta valmistelu edellyttää perustuslakivaliokuntakäsittelyä.

Lopuksi

On kuitenkin kiistatonta, että nyky-yhteiskunnassa on työvoimaan liikkuvuuteen ja muihin seikkoihin perustuvia tarpeita lyhytaikaiselle asumiskäytölle. Lyhyt vuokraus ei kaikkialla Suomessa johda samanlaisiin haasteisiin ja liikamatkailua edistäviin tekijöihin, kuten esimerkiksi Rovaniemellä. Esitämmekin pohdittavaksi, olisiko aiheellista selvittää tilapäisen majoitusluvan myöntämisen edellytyksiä tai käytäntöjä sellaiseen lyhyt vuokrausliiketoimintaan tai -sijoitustoimintaan, joka vaikutuksiltaan vastaa asumiskäyttöä ja jossa pääasiallisesti asuintiloja vuokrataan kodinomaisen asumisen tarpeita, kuten lähetettyjen työntekijöiden, vakuutusyhtiön asiakkaiden tai henkilön läheisen asiainhoitoa, varten. Tällöin paikalliselle viranomaiselle jäisi harkintaa ja toimivaltaa huomioida paikallisia olosuhteita (esim. alueen yleinen luonne, tilapäisessä majoituskäytössä olevien huoneistojen tai rakennuksen sijainti ja lukumäärä). Luvan myöntämistä voisivat puoltaa esimerkiksi naapureiden kuuleminen ja taloyhtiön puolto. Myös kaavoitustyöllä ja rakennussuunnittelulla voidaan tukea kestävästä lyhyt vuokraustoimintaa.

Mikäli esitysluonnos tulisi lakina voimaan tällaisenaan, ei matkailukohteiden huippusesonkien aikana voitaisi käyttötarkoitussääntelyn nojalla puuttua asuintilojen majoituskäyttöön eikä majoitustoiminnasta johtuviin poikkeaviin vaikutuksiin. Koetun oikeustilan epäselvyyden ratkaiseminen luonnosteluilla keinoilla johtaisi matkailumäärien kasvaessa turistifikaation sietämissäpakoon. Esitysluonnoksen tavoitteiden ja keinojen ristiriita heikentäisi käyttötarkoitussääntelyn legitimitettä.

Rovaniemellä 24.5.2025,

Jenna Päläs

Maria Hakkarainen

OTT, yliopistonlehtori

YTT, yliopistonlehtori

Itä-Suomen yliopisto Lapin yliopisto

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Ei.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Päläs Jenna
Itä-Suomen yliopisto, Oikeustieteiden laitos