Tervehdys Oulusta, tässä meidän pikainen lausunto pyydettyyn teemaan: lyhytaikainen majoitustoiminta kaavanmäärittämissä asiointaloissa.

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt Oulun kaupungilta kirjallista asiantuntijalausuntoa liittyen asiaan:

U92/2022 vp Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle komission asetusehdotuksesta lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämisestä ja jakamisesta sekä asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta (lyhytaikainen majoitustoiminta)

Lausuntopyynnön kireästä aikataulusta johtuen perusteellinen paneutuminen asiaan ei ole ollut mahdollista, mutta keskeiset Oulun kaupungin rakennusvalvonnan huomiot yleisesti lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyen esitetään tässä.

Oulun kaupungin rakennusvalvonnassa on ollut käsiteltävänä useampia lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyviä tapauksia. Oulussa rakennusvalvontaan tehtyjen ilmoitusten määrä kiinteistöistä, joissa harjoitetaan lyhytaikaista majoitustoimintaa, on yli 40 asuintaloa. Oulussa on arvioitu olevan ainakin 300 huoneistoa lyhytaikaisessa majoituskäytössä. Kysymyksessä on siis varsin merkittävästä toiminnasta ja lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa olevat huoneistot ovat merkittävä osa Oulun majoituskapasiteettia.

Taloyhtiöt ja niiden asukkaat ovat olleet lyhytaikaisen majoitustoiminnan aiheuttamien järjestyshäiriöiden takia rakennusvalvontaan yhteydessä. Lisäksi majoituskäyttöön luvitetuissa rakennuksissa toimivat yritykset ovat ilmaisseet huolensa siitä, että tavallisissa asuinhuoneistossa toimivat majoituspalvelun tarjoajat saavat kilpailuetua siitä, että majoituskäytössä oleville huoneistoille asetettuja tiukempia säännöksiä, esimerkiksi paloturvallisuutta koskien, ei noudateta.

Tällä hetkellä voimassa olevat majoitusrakennuksia ja -huoneistoja koskevat säännökset on laadittu aikana, jolloin lyhytaikaista majoitustoimintaa, ns. vertaismajoitusta, ei ole ollut. Rakennusvalvontaviranomaiset ovat tämän sääntelyn sekä muutamien yksittäisten oikeustapausten varassa. Alalla toimijat kyseenalaistavat voimassaolevan sääntelyn merkityksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan, mutta viranomaisen on noudatettava voimassa olevaa sääntelyä ja soveltuvaa tuomioistuinten ratkaisukäytäntöä. Sääntelyn vastaisesti toimiviin voidaan puuttua vain jälkikäteisellä valvonnalla, joka on - viime kädessä hallintopakkomenettelyineen - hyvin raskasta ja aikaa vievää ja vie resursseja sekä viranomaiselta että viime kädessä tuomioistuimilta.

Jo tähän mennessä Oulun rakennusvalvonnalle tehtyjen ilmoitusten määrä on niin suuri, että jälkikäteisellä valvonnalla niihin puuttuminen vie valtavasti rakennusvalvonnan resursseja, eikä kaikkiin tapauksiin ole mahdollista reagoida samaan aikaan. Tämä asettaa alalla toimijat epätasa-arvoiseen asemaan, kun osan toimintaan viranomainen puuttuu aiemmin, ja samaan aikaan kilpailijat jatkavat myönnetyn rakennusluvan (ja mahdollisesti kaavan) vastaista toimintaa.

Tilanne vaatisi kokonaisuudessaan lainsäädännön uudistamista niin, että nykytilanne huomioitaisiin. Majoitustoiminnan määrittely tulisi selkiyttää ja sääntelyssä olisi huomioitava määrittelyn yhtenäisyys myös eri viranomaisten noudattamien säännösten osalta. Majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä noudatetaan tällä hetkellä ainakin rakennusvalvonnassa, ympäristöviranomaisessa ja poliisissa.

Tämänhetkinen sääntely ei ota huomioon nykyistä lyhytaikaista vuokrausta mm. siinäkään, että huoneistolle voidaan tällä hetkellä osoittaa vain yksi käyttötarkoitus. Jos asunto on välillä lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa ja välillä vakituisessa asumisessa, aiheutuu tästä ongelmia. Majoitustoimintaan luvitettuun huoneistoon ei voi esim. tehdä muuttoilmoitusta. Tämä on todellinen ongelma erityisesti niille, jotka asuvat ja työskentelevät kahdella tai useammalla paikkakunnalla. Myös vapaa-ajan asuntojen osalta sääntelyä tulisi selkiyttää. Lisäksi kaavamääräysten merkitystä tulisi selkiyttää erityisesti tilanteessa, jossa vain osa rakennuksesta on majoituskäytössä.

Oulun kaupungin rakennusvalvonta

Pekka Seppälä
Rakennusvalvonnan johtaja