

Eriävä mielipide

Toimielin ja käsiteltävä asiakohta

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan kokous 28.1.2026, asiakohta 14 §: ”Uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi, Maakuntakatu 2”

Rovaniemen ympäristölautakunta toimii asiassa kuntalain 51 §:n mukaisena Rovaniemen kaupungin ja Ylitornion kunnan ”yhteisenä toimielimenä”. Ylitornion nimeämältä jäseneltä evättiin oikeus osallistua asian päätöksentekoon.

Lautakunnan päätös

Asiakohdassa lautakunta päätti pöytäkirjasta tarkemmin ilmenevällä tavalla tuomita huoneiston omistajat maksamaan asetetun uhkasakon, lisäksi heille asetettiin uusi uhkasakko.

Eriävä mielipide

Lautakunta kiristää lain tulkintaa entisestään juuri ennen kuin lyhyt vuokrausta selkeyttävä lakiesitys etenee eduskuntaan. Lainvalmistelussa oleva uudistus tulee nimenomaisesti sallimaan tiettyjen reunaehtojen sisällä tapahtuvan lyhyt vuokrauksen.

Nyt lautakunnan käsitellyssä olevassa tapauksessa on kyse yhden asuinhuoneiston vuokraamisesta. Huoneistoa on pidempiaikaisten vuokrasuhteiden lisäksi vuokrattu myös lyhytaikaisesti.

Jotta toimintaa voitaisiin pitää sellaisena majoitustoimintana, joka edellyttää käyttötarkoituksen muutoslupaa, kyseessä tulisi olla majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain mukaisesta ammattimaisesta toiminnasta. Asiakirjoista kuitenkin selkeästi ilmenee, että nyt ei ole kyse mistään ammattimaisesta majoitustoiminnasta, vaan aivan tavallisesta asuinhuoneiston vuokraamisesta, josta säädetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun laissa.

Koska kyseessä ei ole ammattimainen majoitustoiminta, huoneiston haltijoilta ei myöskään voida edellyttää lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Aikaisemmasta oikeuskäytännöstä ei löydy tapausta, jossa yhden huoneiston vuokraamista lyhytaikaisesti pitkäaikaisten vuokrasuhteiden välillä olisi pidetty ammattimaisena majoitustoimintana. Päinvastoin ainoa tunnettu tapaus on Helsingin hallinto-oikeuden 2.1.2023 antama ratkaisu, jossa vastaavassa tilanteessa nimenomaan katsottiin, että toiminta on ollut pienimuotoista. Asunnossa oli lyhytaikaisten majoitusjaksojen lisäksi ollut myös pidempiaikaista asumista. Näillä perusteilla hallinto-oikeus hylkäsi taloyhtiön valituksen asiassa ja kyseinen lyhyt vuokraus sallittiin taloyhtiössä.

Yleisesti ottaen nykyinen oikeustila lyhyt vuokrauksen suhteen on epäselvä ja sekava. Lainsäädännössä vallitsee lyhyt vuokrauksesta ns. aukkotilanne.

Lisäksi 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain 147 § ei anna viranomaiselle toimivaltaa puuttua hallintopakolla ns. käyttötarkoitusten muutostilanteisiin. Aikaisemman maankäyttö- ja rakennuslain ja nykyisen rakentamislain toisistaan poikkeavat toimivaltaoikeudet voivat muun ohella jatkossa vaarantaa asianosaisten yhdenvertaisen kohtelun.

Nyt tehty päätös ovat voimassa olevan lainsäädännön vastainen ja se rikkoo hallintolain 6 §:ään kirjattuja hallinnon oikeusperiaatteita, mm. luottamuksensuojaa.

Matkailun vilkastuttua ja lyhyempiaikaisten asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden yleistyttyä useat kaupungin johtavat viranhaltijat kertoivat julkisuudessa ainakin vuosien 2018–2022 välisenä aikana, että Rovaniemen kaupunki ei tule puuttumaan lyhyt vuokraukseen ennen kuin asiasta valmistuu lainsäädäntöä.

Näiden julkitulojen jälkeen useat kymmenet elleivät sadat tavalliset kaupunkilaiset rohkaistuivat sijoittamaan taloudellisia ja henkisiä resurssejaan omistamiensa huoneistojen kunnostamisiin ja kalustamisiin, jopa uusien huoneistojen hankintaan. Tällä tavoin kaupunkilaiset ovat antaneet oman panoksensa matkailun edistämiseen, kun kaupungista on puuttunut ja edelleen puuttuu merkittävästi majoituskapasiteettia.

Luottamuksensuojaa on räikeästi rikottu ja useat kuntalaiset ovat kohtuuttomien uhkasakkojen vuoksi joutumassa taloudelliseen ahdinkoon.

Lisäksi on todettava, että nyt tehtyä päätöstä rasittaa ilmeisesti myös menettelytapavirhe.

Rovaniemen kaupunki ja Ylitornion kunta ovat sopineet, että rakennusvalvonnan osalta kunnilla on kuntalain 51 §:n mukainen yhteinen toimielin. Kuntalaki ei tunnista tilannetta, jossa toimielimen jäsenten toimivalta olisi epätasa-arvoinen. Toimielimen jäsenet toimivat täydellä toimivallalla riippumatta siitä, edustaako jäsen ns. vastuukuntaa vai ns. sopimuskuntaa.

Lautakunnan puheenjohtajan ja viranhaltijoiden näkemys tuntui olevan se, että Ylitornion kunnan nimeämällä jäsenellä on Rovaniemen kaupunkia koskevissa rakennusvalvonta-asioissa vain läsnäolo ja puheoikeus, mutta ei äänioikeutta mahdollisessa äänestystilanteessa.

Epäselväksi jäi se mihin kyseinen tulkinta perustuu, kuten myös se voisiko edes periaatteessa kunnallisella hallintosäännöllä tai kuntien välisellä sopimuksella syrjäyttää lain säännös.

Toisaalta kuitenkin todettiin, että hallintosääntöä tulee tältä osin tarkentaa ja varmistaa, että se vastaa kuntalakia.

Asiakohdtaa ei olisi saanut viedä päätettäväksi ennen kuin Ylitornion nimeämän jäsenen toimivalta olisi luotettavasti selvitetty. On hyvin ilmeistä, että Rovaniemen ympäristölautakunnalla ei ollut lainmukaista oikeutta evätä äänioikeutta Ylitornion kunnan nimeämältä lautakunnan jäseneltä.

Lomamatkalla Uudessa Seelannissa 29 päivänä tammikuuta 2026

Kaj Hellsten

Kaj Hellsten
Lautakunnan jäsen