

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnalle

Ehdotus lautakunnan syyskuun kokouksen esityslistalle

Ehdotuksen tekijä	Kaj Hellsten, ympäristölautakunnan jäsen
Ehdotuksen sisältö	Ympäristölautakunta laatii ehdotuksen Rovaniemen kaupungille lyhyt vuokrausta koskevan ohjeen päivittämisestä. Lisäksi lautakunta selvittää mahdollisuudet a) olla toistaiseksi käynnistämättä lyhyt vuokraukseen kohdistuvia uusia hallinnollisia pakkotoimia, sekä b) keskeyttää jo vireillä olevat pakkotoimet toistaiseksi.
Aikataulu	Valmistelu pyritään toteuttamaan mahdollisimman ripeästi siten, että asiaa voidaan käsitellä lautakunnan seuraavassa, syyskuussa pidettävässä kokouksessa.
Perustelut	Vallitseva oikeustila on niin epäselvä ja sekava, että lautakunnalla ei ole oikeudellisia edellytyksiä päättää lyhyt vuokraukseen kohdistuvista hallinnollisista pakkotoimista.

Voimassa oleva lainsäädäntö ei sääntele lyhyt vuokrausta, eikä se edes tunnista koko ilmiötä. Vireillä olevassa rakentamislain tarkistamishankkeessa toiminta kylläkin tunnustetaan ja laissa tullaan esityksen mukaan säätämään, milloin lyhyt vuokraus katsotaan asumiseksi ja milloin taas majoittamiseksi. Lainvalmistelu on kuitenkin vielä kesken, eikä lautakunta luonnollisestikaan voi ennakoivasti soveltaa kaavailtuja säännöksiä.

Toisaalta, mikäli esitetyt säännökset hyväksytään eduskunnassa myös aiemmin päätetyt hallinnolliset pakkotoimet voivat joutua uuteen tarkasteluun.

Lainsäädännöllistä epäselvyyttä lisää vielä se, että kun vielä vuoden 2024 loppuun asti voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla viranomaisilla oli toimivalta puuttua hallintopakollaan ns. luvattomiin käyttötarkoitusten muutostilanteisiin, niin vuoden 2025 alussa voimaantulleessa rakentamislain (751/2023) kyseinen toimivalta on merkittävästi rajoitetumpaa. Uhkasakkoa ja teettämishukkaa käsittelevän lain 147 §:n nojalla viranomaisilla ei ole toimivaltaa puuttua hallintopakollaan ns. luvattomiin käyttötarkoitusten muutostilanteisiin.

Rakentamislain voimaantulosäännöksen perusteella rakennusvalvonta on tähän asti voinut hallintopakotoimissa tukeutua jo kumotun maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin. Kyse on kuitenkin siirtymävaiheesta ja piakkoin myös Rovaniemen rakennusvalvonta on pakotettu soveltamaan jo vuoden vaihteessa voimaan tulleen rakentamislain säännöksiä. Silloin olemme tilanteessa, missä asianosaisten oikeusturva riippuu siitä, onko asia pantu vireille ennen 1.1.2025 vai vasta sen jälkeen.

Kansalaisten oikeusturvan kannalta tilanne olisi kestävämpi ja siitä voi aiheuta pitkäaikaisia vahingollisia seurauksia niin asukkaille kuin myös kaupungille.

On vielä huomattava, että lyhyt vuokrauksen yleistyttyä Rovaniemellä useat kaupungin johtavat viranhaltijat totesivat mm. lehtihaastattelussa, että kaupunki ei tule puuttumaan lyhyt vuokraukseen, vaan se odottaa rauhassa asiasta säädettävää kansallista lainsäädäntöä. Kaupunkilaiset ovat runsaslukuisesti luottaneet näihin viesteihin ja vilpittömässä mielessä sijoittaneet varojaan ja työpanoksiaan koteihinsa ja ns. kakkosasuntoihin sekä ryhtyneet vuokraamaan näitä kodinomaisia vuokrauskohteita tarvitseville.

Luottamuksensuojaperiaatteen hengessä olisi kohtuutonta, että kaupunkilaisiin kohdistettaisiin ankaria hallinnollisia pakkotoimia juuri nyt, kun lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä on valmistumassa.

Suoritetun lainvalmistelun perusteella lyhyt vuokraus tullaan nimenomaisesti sallimaan mm. rakentamis-, asunto-osaakeyhtiö- ja

asuinhuoneiston vuokraamista koskevissa laeissa. Em. lainsäädäntöhankkeilla tullaan toisaalta turvaamaan lyhytvuokrauksen edellytykset, mutta samalla myös tarjoamaan keinot puuttua havaittuihin ongelmiin.

Epäselvässä, osittain jopa sekavassa oikeudellisessa tilanteessa on perusteltua pidättäytyä kohdistamasta ankaria pakkotoimia kaupunkilaisiin.

Päivitetyn lyhytvuokrausohjeistuksen avulla voidaan hallitulla tavalla ylittää tämä ”lainsäädännöllinen aukko vaihe”. Ohjeistus laaditaan yhteistyössä eri osapuolten kanssa. Tavoitteena on saada aikaan käytäntö, johon vastuulliset lyhytvuokraajat sitoutuvat, joka ei kohtuuttomasti heikennä hotelliyrittäjien kilpailuasemaa ja jonka avulla taataan paikallisten asukkaiden kotirauha.

Kun lainsäädäntöhankkeet valmistuvat ohjeistus voidaan päivittää vastaamaan annettuja säädöksiä.

Rovaniemellä 20. päivänä elokuuta 2025

Kaj Hellsten

Kaj Hellsten,

Varatuomari, ympäristölautakunnan jäsen

VL: Ympäristölautakunta 20.8.2025 klo 14.00 kokouskutsu ja esityslista

Lähettäjä Alanne Kirsi Rovaniemi <Kirsi.Alanne@rovaniemi.fi>

Päivämäärä ma 25.8.2025 14.23

Vastaanottaja Kirjaamo Rovaniemi <kirjaamo@rovaniemi.fi>

 Yksi liite (21 kt)

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnalle kirjelmä.docx;

Hei

Kirjaatteko oheisen aloitteen saapuneeksi kuntalaisaloitteeksi.

Ystävällisin terveisin

- - -

Kirsi Alanne

kaupunginlakimies

City Attorney

+358 (0) 16 322 6104

kirsi.alanne@rovaniemi.fi

Lähettäjä: kaj.hellsten@paasijakivi.fi <kaj.hellsten@paasijakivi.fi>

Lähetetty: Keskiviikko 20. elokuuta 2025 11.55

Vastaanottaja: Kuoksa Marita Rovaniemi <Marita.Kuoksa@rovaniemi.fi>; Salminen Päivi Rovaniemi <paivi.salminen@rovaniemi.fi>; Sova Aili Rovaniemi <aili.sova@rovaniemi.fi>; Pekkala Juho-Matti Rovaniemi <juho-matti.pekkala@rovaniemi.fi>; Kauhanen Juha Rovaniemi <Juha.Kauhanen@rovaniemi.fi>; Ohinmaa Vilma Rovaniemi <vilma.ohinmaa@rovaniemi.fi>; Uurtamo Juha Rovaniemi <Juha.Uurtamo@rovaniemi.fi>; Hellsten Kaj Rovaniemi <kaj.hellsten@rovaniemi.fi>; Lappalainen Timo Rovaniemi <Timo.Lappalainen@rovaniemi.fi>; Liedes Anne Rovaniemi <anne.liedes@rovaniemi.fi>; Siltanen Ella Rovaniemi <ella.siltanen@rovaniemi.fi>; Hartzell Saara Rovaniemi <saara.hartzell@rovaniemi.fi>; Partanen Ella Rovaniemi <ella.partanen@rovaniemi.fi>; iina.ahokas@rovaniemi.fi <iina.ahokas@rovaniemi.fi>

Kopio: Kangas Hannu Rovaniemi <Hannu.Kangas@rovaniemi.fi>; Viitala Susanna Rovaniemi <susanna.viitala@rovaniemi.fi>; Alanne Kirsi Rovaniemi <Kirsi.Alanne@rovaniemi.fi>; Lindroos Mikko Rovaniemi <Mikko.Lindroos@rovaniemi.fi>; 'Eemeli Kajula' <eemeli.kajula@gmail.com>

Aihe: VS: Ympäristölautakunta 20.8.2025 klo 14.00 kokouskutsu ja esityslista

Hei,

Oheisessa liitteessä esitys tämän päivän kokouksen työjärjestykseen.

Jk. Mikäli jakelusta puuttuu joku lautakunnan jäsen, pyydän virkamieskuntaa täydentämään jakelua.

Ystävällisin terveisin,
Kaj Hellsten