



31.03.2022

§ 65

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 38-232-2, Pilvenpyörteentie 27, Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva, Forenom Oy

HEL 2022-000424 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Juhani Strandén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Pilvenpyörteentie 27
- 2 Ilmakuva Pilvenpyörteentie 27
- 3 asemakaava 12170
- 4 Rakennuslupa Pilvenpyörteentie 27
- 5 Tarkastuslausunto Pilvenpyörteentie 27 Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva
- 6 Tarkastuslausunto Pilvenpyörteentie 27 Forenom Oy
- 7 Pilvenpyörteentie 27 vastine Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva
- 8 Forenom Oy Pilvenpyörteentie 27 vastine
- 9 Forenom Oy kirjelmä
- 10 Vuokrasopimus 25130

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää kieltää Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvaa haltijana ja Forenom Oy:tä toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla käyttämästä tontilla 38-



232-2, Pilvenpyörteentie 27, sijaitsevien kahden asuntokerrostalon asuinhuoneistoja majoitustiloina 1.11.2022 jälkeen. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneistoja G7, G8 ja H1, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvalle ja Forenom Oy:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljäkymmentätuhatta (40 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kymmentuhatta (10 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 2 000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva ja Forenom Oy ovat tällä päätöksellä velvollisia maksamaan kaupungille puoleksi kumpikin. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitettuna on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi, että asian luonteen vuoksi asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella velvoitetuille.

Tarkastuslausunto 17.12.2021

Kiinteistöllä 91-38-232-2, osoitteessa Pilvenpyörteentie 27, sijaitsevissa rakennuksissa olevia asuinhuoneistoja käytetään luvattomasti majoitus-tilana. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Alueella on 9.8.2013 voimaan tullut asemakaava 12170, jossa tontti 91-38-232-2 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille on myönnetty rakennuslupa (38-1379-19-A) kahden asuntokerrostalon ja



31.03.2022

talousrakennuksen rakentamiseen. Rakennuksissa on yhteensä 30 asuntoa.

Kiinteistön 91-38-232-2 omistaa Helsingin kaupunki, joka on tehnyt alueesta maanvuokrasopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvan kanssa. Maanvuokrasopimuksen ehdon 26 § mukaan vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Rakennusvalvonnalle on tullut Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta ilmoitus, että kohteessa harjoitetaan mahdollisesti majoitustoimintaa, minkä johdosta rakennusvalvonta on ryhtynyt selvittämään asiaa.

Rakennusvalvontapalvelut lähetti 6.9.2021 Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvalle ja Forenom Oy:lle pyynnön selvittää, onko kiinteistön vuokrahuoneistot vuokrattu rakennusluvan vastaisesti majoituskäyttöön ja kehotuksen lopettaa asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta.

Forenom Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva ovat toimittaneet vastauksen kehotuskirjeeseen 21.10.2021. Vastauksessa on muun muassa todettu, että Forenom hoitaa kiinteistön jokaisen asuinhuoneiston vuokrausta. Vastauksen mukaan huoneistot on vuokrattu asumista varten ja asumisen tunnusmerkkeinä on normaalit asuinhuoneistot, joihin voi muuttaa kirjoille ja asua niissä normaalisti. Edelleen vastauksessa todetaan, että asuntoihin on tarjolla autopaikkoja, asunnoissa on keittiöt, eikä asumisaikaa ole rajoitettu. Forenom Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvan käsityksen mukaan asuminen kiinteistöllä on myös ulkoisesti vastannut tavallista asumista eikä huoneistojen käytämisestä aiheudu asumisesta poikkeavia tyypillisiä vaikutuksia.

Huoneistot ovat varattavissa Forenomin kotisivujen kautta. Huoneistoja on ollut syksyn 2021 aikana mahdollista vuokrata kahdeksi yöksi tai pidemmäksi ajaksi. Joulukuussa 2021 asuntoja oli mahdollista vuokrata sivustolta viikoksi tai pidemmäksi ajaksi. Tällä hetkellä yhdessä huoneistossa on asukkaita kirjoilla. Forenomin kotisivujen mukaan huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy Wi-fi, vesi, lämmitys ja sähkö. Tämän lisäksi huoneistojen hinta sisältää erilaisia mukavuuksia kuten hiustenkuivaaja, leivinpaperi, pesuaineita ja suodatinpussit. Forenomin huoneistoja koskevat Forenom Apartments palveluehdot, joiden mukaan huoneistoihin on mahdollista saada lisäpalveluita kuten siivousta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan



31.03.2022

huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussa (KHO:2021:76) käsitellyt käyttötarkoituksen olennaista muuttamista. Tapauksessa oli kyse asuntokerrostalossa sijainneiden 11 huoneiston tarjoamisesta lyhytaikaiseen majoitukseen ja siitä, oliko kyseisten asuntojen käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Ratkaisussa on todettu, että tapauksessa harjoitetussa yhdentoista kalustetun asuinhuoneiston vuokraustoiminnassa on ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuntokerrostaloasumista, vaan se on ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa.

Forenom hoitaa kaikkien kiinteistöllä 91-38-232-2 sijaitsevissa rakennuksissa olevien huoneistojen vuokrausta. Rakennusluvan mukaan huoneistot ovat asuinhuoneistoja. Huoneistoja voi vuokrata eri pituisiin jaksoihin lyhyistä jaksoista alkaen eikä asumisaikaa ole rajoitettu. Huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy muun muassa Wifi, lämmitys, sähkö ja vesi, minkä lisäksi niihin on saatavilla lisäpalveluja Forenomilta. Rakennusvalvontapalvelujen näkemyksen mukaan kyse on toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Näin ollen kiinteistöllä harjoitettu huoneistojen vuokraustoiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi eikä tällaista rakennuslupaa ole haettu.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että kiinteistön haltijalle Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvalle sekä vuokraustoimintaa harjoittavalle Forenom Oy:lle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Forenom Oy:n vastine 12.1.2022

Forenom Oy uudistaa 21.10.2021 annetussa vastauksessa esitetyt seikat ja perusteet. Sen lisäksi todetaan vielä seuraavaa: Rakennusvalvonta on perustanut lausuntonsa KHO:n ennakkopäätökseen 2021:76 ja soveltaa kaavamaisesti siitä ilmeneviä oikeusohjeita



31.03.2022

tähän tapaukseen. KHO:n ratkaisun soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon seuraavaa:

KHO pitää olennaisena perusteena maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa harkinnassa sitä, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Arviointi on siis aina tapauskohtaista eikä KHO:n ratkaisua siten voida kaavamaisesti soveltaa kaikkiin niihin tilanteisiin, joita rakennusvalvonta pitää majoitustoimintana. Se on perustellut tarkastuslausuntoaan siten, että kyse on majoitustoiminnasta ”toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen”.

Toiminnan laatua ja laajuutta on perusteltu sillä, että huoneistoja voi vuokrata eri pituisiksi ajoiksi eikä asumisaikaa ole rajoitettu, huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy mm wifi, lämmitys, sähkö ja vesi, ja että huoneistoon on saatavissa lisäpalveluja Forenomilta. Missään laissa ei ole säädetty vuokrasopimusten kestosta muuta kuin että ne ovat joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia.

Huoneistoja voi siis vuokrata eri pituisiksi ajoiksi ilman että kyse on hotellinomaisesta majoituksesta. Lähes poikkeuksetta huoneistojen vuokraan sisältyy lämmitys. On sopimuskysymys, veloitetaanko sähkö ja vesi asukkaalta erikseen vai sisältyykö se vuokraan. Tämä, kuten huoneiston muu varustus (hiustenkuivaaja jne), ovat täysin toisarvoisia seikkoja asumisen luonnetta arvioitaessa. Erityisesti uusissa kerrostoiloissa tietoverkko (langaton tai muu) on huoneistoissa vakiovarusteena. Varsinkin suurten kaupunkien keskusta-alueilla asuu paljon varakkaita ihmisiä, jotka säännöllisesti tilaavat huoneistoihinsa siivouksen. Tällaisella ”lisäpalvelulla” ei asumisen luonne voi muuttua majoitustoiminnaksi sen vuoksi, että palvelua tarjoaa vuokranantaja. Siivouspalvelun tarjoaminen on tavanomainen asumiseen liittyvä palvelu.

Rakennusvalvonta näyttää soveltamiskäytännössään kaavamaisesti arvioivan, että yritystoiminnan muodossa toteutettavat asumispalvelut ovat majoitustoimintaa. Tämä sotii perustuslaissa säädettyä elinkeinon harjoittamisen vapautta ja omaisuuden suojaa vastaan. On täysin selvää, että alusta tai alustat, joilla huoneistoja tarjotaan, eivät voi vaikuttaa asumisen luonteen ja konkreettisten vaikutusten arviointiin. KHO:n ratkaisun sinänsä suppeat perustelut tiivistyvät siihen, että ratkaisevaa on toiminnan aiheuttamat konkreettiset vaikutukset.

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunnossa ei ole esitetty ainoatakaan esimerkkiä näistä konkreettisista vaikutuksista. Tapauksessa KHO 2021:76 konkreettisena vaikutuksena oli erityisesti se, että talossa oli asumisen palveluihin liittyvä kahvila, joka ilmeisesti tulkittiin vastaanottilaksi. KHO:n ratkaisun oikeusohje perustuu huoneistojen käyttötär-



31.03.2022

koituksen olennaiseen muuttumiseen (MRL 125§:ää koskeva hallituksen esityksen perustelu). Tältäkin osin olennaista on KHO:n mukaan käyttötarkoituksen tyypillisten vaikutusten arviointi. Olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään hallituksen esityksen perusteluissa sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisäämään rakennuksen käytön riskillisyyttä.

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunnossa ei ole edes väitetty, että Pilvenrouvan rakennuksen käyttö muodostaisi rajoituksia maankäyttöön tai olisi jotenkin riskipitoista. Asiassa on selvää, että Pilvenrouvan asuntojen vuokraaminen liiketoiminnan muodossa kalustettuina eri pituisiksi ajaksi ei muodosta lain tarkoittamaa olennaista käyttötarkoituksen muutosta eikä sillä ole sellaisia tyypillisiä vaikutuksia, jotka antaisivat aiheen pitää toimintaa kaavan vastaisena majoitustoimintana.

Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvan vastine 13.1.2022

Yhtiö toteaa vastineessa mm. seuraavaa:

Pilvenrouva on valmistunut maaliskuussa 2021. Yhtiö on kuitenkin jo 18.11.2019 allekirjoittanut, edellisten omistajien omistusaikana, vuokrasopimuksen Forenom Oy:n kanssa.

Ostoprosessin aikana edelliset omistajat ovat kertoneet Rahastolle, että Forenom Oy vuokraa Pilvenrouvassa kalustettuja asuntoja. Suurimassa osassa Rahaston omistamista taloista, vuokrasopimusten vastapuolena tulee olemaan asunnoissa asuvat yksittäiset vuokralaiset. Pilvenrouvassa koko talo on vuokrattu Forenom Oy:lle (joka on erikoistunut kalustettujen asuntojen vuokraukseen) ja Forenom Oy hoitaa vuokrauksen asukkaille. Kalustettujen asuntojen vuokrausmarkkina poikkeaa hieman kalustomattomien asuntojen vuokrauksesta ja Forenom Oy on yksi Suomen suurimmista kalustettujen asuntojen vuokrantajista. Rahasto on arvioinnissaan mieltänyt Forenom Oy:n toiminnan Pilvenrouvassa asuinvuokraustoiminnaksi ja siksi voinut sääntöjensä mukaan ostaa Pilvenrouvan. Kun Forenom Oy:n vuokrasopimus aikanaan päättyy, tulee rahasto itse vuokraamaan asunnot suoraan loppuasiakkaille/asukkaille.

Ostoprosessin aikana Rahaston tekemässä due diligence-tutkimuksessa ei ilmennyt mitään viitteitä siitä, että Forenom Oy:n toiminta Pilvenrouvassa voisi rinnastua majoitustoimintaan tai että Forenom Oy:n toiminta muulla tavalla olisi asemakaavan vastaista. Vuokrasopimuksessa on jopa otettu kantaa siihen, että sopimukseen sovelletaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain säännöksiä. Vuokrasopimuksen perusteella on siis täysin selvää, että Forenom oy vuok-



31.03.2022

raa kohteen tarkoituksena edelleen vuokrata kalustettuja asuntoja eikä harrastaa majoitustoimintaa kohteessa.

Rakennusvalvonta on viitannut KHO:n ennakkopäätökseen 2021:76. Kyseinen tapaus herätti paljon julkisuutta, koska siinä harrastettiin nimenomaan lyhytaikaista majoitustoimintaa, minkä talon muut asukkaat kokivat häiritseväksi. Julkisuudessa olevien tietojen perusteella kyseisessä tapauksessa yöpymiset olivat käytännössä aina lyhytaikaisia (1-3 yötä), lähellä liivastan vastaanottoa muistuttava paikka ja asuintalon käytävät melkein päivittäin täynnä siivoajia jne. Mielestämme Forenom Oy:n toimintaa Pilvenrouvassa ei voida missään nimessä rinnastaa tähän ennakkotapauksessa olevaan tapaukseen. Mutta Forenom Oy Osaa tietysti vielä paremmin itse kertoa omasta toiminnastaan ja siitä, miten sen toiminta eroaa ennakkotapauksesta.

Perustelut

Tontin omistaa Helsingin kaupunki ja kaupunki on 12.8.2019 vuokranut tontin asuntotarkoituksiin Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouvalle. Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2013 hyväksymä asemakaava numero 12170. Tässä asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta kerrosalaltaan yhteensä 1100 neliometriä.

Rakennusvalvontapalvelut on 6.6.2019 myöntänyt tontille rakennusluvan kahden kaksikerroksien asuntokerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Rakennuksissa on yhteensä 30 huoneistoa (H1-H16 ja G1-G14). Huoneistot ovat kooltaan 28-53 neliometriä. Rakennusvalvonta on hyväksynyt asuntokerrostalot käyttöön 18.3.2021. Kyseessä olevat huoneistot sijaitsevat näissä kahdessa asuntokerrostalossa.

Huoneistot ovat varattavissa Forenom Oy:n kotisivujen kautta. Huoneistoja on ollut syksyn 2021 aikana mahdollista vuokrata kahdeksi yöksi tai pidemmäksi ajaksi. Joulukuusta 2021 lähtien asuntoja on mahdollista vuokrata Forenom Oy:n kotisivujen kautta viikoksi tai pidemmäksi ajaksi.

Forenom Oy:n kotisivujen mukaan huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy Wifi, vesi, lämmitys ja sähkö. Tämän lisäksi huoneistojen hinta sisältää erilaisia mukavuuksia kuten hiustenkuivaaja, leivinpaperi, pesuaineita ja suodatinpussit. Forenom Oy:n huoneistoja koskevat Forenom Apartments palveluehdot, joiden mukaan huoneistoihin on mahdollista saada lisäpalveluita kuten siivousta.

Se, ovatko asuinhuoneistot rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten



31.03.2022

ten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumuietiossa todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Forenom Oy:n harjoittama toiminta asuinhuoneistoissa vastaa täysin ympäristöministeriön asetuksen ja sen perustelumuietiossa määritelmää.

Kotikuntalain 7 § koskee muuttajan ilmoitusvelvollisuutta. Pykälän 1 momentin mukaan kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Kotikuntalain 8 §:n mukaan rakennuksen omistaja tai tämän edustaja on tarvittaessa velvollinen antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja rakennuksessa asuvista tai asuneista.

Valtion ja kunnan viranomaiset on tarvittaessa velvollinen antamaan tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten.

Huoneiston omistaja ja haltija ovat tarvittaessa velvollisia antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja huoneistossa asuvista tai asuneista.

Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän mukaan näissä kahdessa asuntokerrostalossa on tällä hetkellä vain kolmessa asunnossa (G7, G8 ja H1) kirjoilla henkilöitä. Muissa 27 asunnossa ei ole ketään kirjoilla.



31.03.2022

Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tätä lyhemmissä asumisjaksoissa osoitteenmuutosta ei ole tarpeen tehdä. Näin ollen voidaan tämän kotikuntalain säännöksen nojalla tulkita, että yli kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen ei ole majoitusta.

Kotikuntalain säännöksen perusteella voidaan myös katsoa, että kolme kuukautta lyhyemmät asunnon vuokrausjaksot majoitustoiminnaksi, mikäli muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä on veloitteen asettamisen kriteereiksi asetettu asunnoissa harjoitettavan toiminnan laatu ja laajuus, huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut, toiminnan tyypilliset vaikutukset suhteessa asemakaavan pääkäyttötarkoitukseen ja rakennuslupaun sekä millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Kun asuntokerrostaloissa on 30 asuinhuoneistoa, joista 27 asuinhuoneistoa käytetään majoitukseen, niin toiminta on laajamittaista. Lyhytaikainen minimissään viikon kestävä majoittautuminen ei luonteeltaan ja laadultaan vastaa asuntokerrostaloasumista. Viikon mittaisilla vuokrausjaksoilla asukas voi asunnossa vaihtua 50 kertaa vuoden aikana, mikä ei ole tyypillistä kerrostaloasumiselle.

Edellä kerrotulla tavalla harjoitetun majoitustoiminnan tyypilliset vaikutukset poikkeavat siitä, mitä asemakaava ja rakennuslupa sallivat. Asemakaavan, rakennusluvan ja myös tontin vuokrasopimuksen mukaan tonttia saa käyttää vain asumiseen, ei majoitukseen. Tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä arvioitiin myös majoituksen konkreettisia vaikutuksia asuntokerrostalon normaalissa asumiskäytössä olevien asuntojen käyttämiseen. Tässä tapauksessa rakennukset ovat käytännössä kokonaisuudessaan otettu majoituskäyttöön, joten vastaavia konkreettisia vaikutuksia ei voi olla. Tämä ei kuitenkaan mahdollista harjoitettua laajamittaista majoitustoimintaa.

Kaiken edellä mainitun perusteella asuntokerrostaloissa harjoitetaan lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvaa tarjontaa. Yhtiön vuokraamisissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuntokerrostaloasumista, vaan se on asemakaavan ja rakennusluvan vastaista majoitustoi-



31.03.2022

mintaa. Tämän vuoksi on nyt asetettava velvoite majoitustoiminnan kieltämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §
UHKasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 21 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Pilvenpyörteentie 27
- 2 Ilmakuva Pilvenpyörteentie 27
- 3 asemakaava 12170
- 4 Rakennuslupa Pilvenpyörteentie 27
- 5 Tarkastuslausunto Pilvenpyörteentie 27 Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva
- 6 Tarkastuslausunto Pilvenpyörteentie 27 Forenom Oy
- 7 Pilvenpyörteentie 27 vastine Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva
- 8 Forenom Oy Pilvenpyörteentie 27 vastine
- 9 Forenom Oy kirjelmä
- 10 Vuokrasopimus 25130

Oheismateriaali

- 1 ARK_PIL_2_002_Pohjapiirustus- Talo G- 1. kerros
- 2 ARK_PIL_2_003_Pohjapiirustus- Talo G- 2. kerros
- 3 ARK_PIL_2_007_Pohjapiirustus- Talo H- 1. kerros
- 4 ARK_PIL_2_008_Pohjapiirustus- Talo H- 2. kerros

Muutoksenhaku

UHKasakkovelvoitteen osalta
valitetaan Helsingin hallinto-
oikeuteen

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin
Pilvenrouva (saantitodis-
tus)

Forenom Oy (saantitodis-
tus)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto



31.03.2022

Asia/4

Maanmittauslaitos

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Esitysteksti

Tiedoksi

Pelastuslaitos
Ympäristöterveysyksikkö
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 17.03.2022 § 61