



§ 76

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, Puistola

HEL 2022-003646 T 11 01 08

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan ***** olevan omakotitalon asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1300 euroa, jonka ***** on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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

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

Päätöksen perustelut

Vireilletuloasiakirjat

Keskusrikospoliisille on 16.02.2020 tehty nettivinkki luvattomasta majoitusliiketoiminnasta turvallisuuteen liittyvänä uhkana. Poliisi on toimittanut kyseisen ilmoituksen kaupungille, jolloin tämä on kirjattu toimenpidepyyntönä tunnuksella ILM 41-46-20. Nettivinkin tekijä kertoo yöpy-



13.04.2022

neensä Airbnb-majoituksessa 6.-7.2.2020 purkukuntoisessa omakotitalossa Helsingissä osoitteessa ***** Kyseisessä kohteessa on yksityinen motelli, ilman vaadittavia toimilupia. Ulko-oven vieressä on kuusi numeroitua avainsäilöä. Talon alakerrassa on kolme lukittavaa huonetta, keittiö ja wc. Yläkerrassa on kolme muuta huonetta. Rappuset yläkertaan, jossa nettivinkin tekijälle osoitettu huone nro 5 sijaitsevat todella jyrkät, liukkaat ja kapeat, varsin vaaralliset. Huoneen sähköpatterin termostaatti ei toiminut, se oli joko täysillä tai pois päältä. Missään ei näkynyt yhtäkään palovaroitinta, eikä yläkerrasta ollut hätäpoistumistietä. Nettivinkin antaja ei lainkaan tavannut majoittajaa, vaan viestintä tapahtui alustan ja WhatsAppin kautta. Majoittajan "Linda" puhelinnumero on ***** Paikka oli karmeaa, hinnasta saattoi päätellä, että kyseessä ei ole mitään luksusta, mutta se että talo oli kokonaan majoittajien käytössä, ei käynyt ilmi ilmoituksesta. Vaihtuva porukka ja toimimattomat sähkölaitteet ovat jo itsessään paloturvallisuusriski. Mitään kaupalliselle majoitukselle annettuja määräyksiä ei noudatettu.

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 19.10.2021 saapunut rajanaapurin tekemä toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa osoitteessa ***** Ilmoituksen mukaan pyörittää naapurissa oleva omakotitalo lyhytaikaista vuokraustoimintaa Airbnb:n kautta. Sivuston kautta talosta on 4 huonetta kalustettuna vuokralla. Talon omistaja ei asu talossa. Toiminnasta aiheutuu haittaa ilmoituksen tekijän perheelle yömyöhäänkin ovikelloa soittavista asukkaista. Lisäksi suurempi haitta on rasitesopimuksella jaettu viemäriputki. Kyseinen viemäri on notkolla ja tukkeutui jo kerran keväällä. Rasitetodistuksen mukaan kunnossapitokustannukset yhteiseltä osuudelta on molempien vastuulla. Kyseisen talon omistaja ei kuitenkaan suostu huoltotoimenpiteisiin/osallistumaan kuluihin. Lyhytaikainen vuokraus lisää tukkeutumisen riskiä ja rajanaapurille alempana asuvana vesivahingon mahdollisuutta. Toimenpidepyynnön tekijä pyytää vuokraustoiminnan laillisuuden selvittämistä sekä naapuritalon omistajan velvoittamista rasitesopimuksen noudattamiseen. Rasitesopimus on toimitettu toimenpidepyynnön liitteeksi.

Tarkastuslausunto 9.11.2021

Asiassa on laadittu 9.11.2021 päivätty tarkastuslausunto, joka on toimitettu kiinteistön haltijalle ***** Tarkastuslausunnon mukaan on Helsingin rakennusvalvontapalveluihin saapunut toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa otsikkokohdassa mainitulla tontilla osoitteessa ***** sijaitsevassa asuinrakennuksessa. Toimenpidepyynnössä on pyydetty rakennusvalvontaa ryhtymään toimiin asiassa. Airbnb tarjoaa kyseessä olevia huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internet-sivujensa välityksellä.



13.04.2022

Tarkastuslausunnon mukaan ratkaistaan kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten 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 (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kyseisen kohteen majoitustoiminta vastaa asetuksen majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneiden toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Helsingin rakennusvalvontapalvelujen tietokannoissa ei ole 9.11.2021 vireillä olevia käyttötarkoituksen muutokseen tähtääviä lupahakemuksia kyseiselle asuinrakennukselle.

Edellä kerrotun johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevan asuinrakennuksen omistajalle ***** asetetaan velvoite lopettaa asuinrakennuksen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitetulle varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen antamista asiassa.

Vastine 28.2.2022

Asian tausta

Suomen vuokranantajien päälakimies ***** on saanut ***** toimeksiannon avustaa asian käsittelyssä ja lausuu asiassa ***** puolesta seuraavaa;

Kiinteistön käytöstä

Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, jossa on 6 asuinhuonetta, keittiö, kylpyhuone ja veranta. Rakennuksen eri huoneita käytetään vaihtelevasti eri tavoin vuokra-asumiseen. Lisäksi vuokranantaja käyttää rakennusta eri vuodenaikoina vaihtelevin tavoin eli toiminnassa on ns. kausivaihtelua.



13.04.2022

Tällä hetkellä rakennuksessa asuu kaksi vakituista asukasta. Airbnb-palvelussa on ollut enintään 5 huonetta tarjolla kerrallaan. Kiinteistön omistajan oman käytön ja pitkäaikaisten vuokralaisten saatavuuden perusteella osa huoneista on käytännössä lähes aina varattuina siten, ettei niitä voi vuokrata Airbnb-palvelusta. Pääsääntöisesti vähintään yksi huone on kiinteistön omistajan omassa jatkuvassa käytössä.

Vuokraukseen ei kuulu aamiaispalveluita tai siivousta vuokrauksen aikana eikä kiinteistöllä ole mitään erillistä tilaa vuokralaisten vastaanottoa varten (toisin kuin ratkaisussa KHO:2021:76).

Airbnb-palvelun kautta vuokralaisten hankkiminen on kausiluonteista. Ajoittain asuinrakennus on ollut kokonaan kiinteistön omistajan omassa käytössä. Ajoittain asuinrakennus on ollut vakituisten vuokralaisten käytössä ja ajoittain asuinrakennus on ollut vakituisten vuokralaisten sekä kiinteistön omistajan käytössä.

Tällä hetkellä asuinrakennus on osittain vakituisten vuokralaisten käytössä, osittain Airbnb-palvelun kautta saatavien vuokralaisten käytössä ja osittain kiinteistön omistajan käytössä ns. kakkosasuntona. ***** pyrkii vuokraamaan huoneita ensisijaisesti pitkäaikaisesti ja tarjoaa pitkäaikaiselle asukkaille n. 20 - 30 % alennuksen vuokrasta. Airbnb-palvelua käytetään siltä osin, kun vuokralaisia ei muutoin ole löydettävissä. Airbnb-palvelun kautta tulevat asiakkaat ovat käyttäneet vuokratuja huoneita eri pituisia aikoja vaihdellen yhdestä vuorokaudesta neljään kuukauteen.

Kiinteistön käytön konkreettiset vaikutukset

Kyseessä olevaa rakennusta käytetään konkreettisilta vaikutuksiltaan täysin samalla tavalla kuin sitä käytettäisiin, jos talossa asuisi esimerkiksi iso perhe. Rakennuksen asukkaat nukkuvat, käyvät suihkussa, laittavat ruokaa ja liikkuvat rakennuksessa sekä kiinteistöllä samalla tavoin kuin naapuritonttien asukkaat. Kiinteistöltä ei aiheudu naapurustoon mitään sellaista haittaa, joka olisi yhteydessä edellisessä kappaleessa kuvattuun käyttöön. Vuokralaisten palautteen mukaan alueella on ollut rauhallista eikä häiriöitä ole aiheutunut.

Myöskään Helsingin kaupungin tarkastuslausunnossa 9.11.2021 ei ole tuotu esiin, mitä konkreettisia haitallisia vaikutuksia väitetyllä luvattomalla majoitustoiminnalla olisi ollut ympäristöönsä.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä

Ratkaisussa KHO:2014:143 kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön katsottiin olevan asemakaavan ja voimassa ole-



13.04.2022

van rakennusluvan vastaista. Tapauksessa kyse oli ranta-alueella sijaitsevasta omakotitalosta, jota käytettiin erityisesti loma-asuntotarkoituksessa. Tästä käytöstä aiheutui konkreettista haittaa naapureille ja alueelle vierailijoiden häiriökäyttäytymisen vuoksi toisin kuin nyt käsillä olevassa tapauksessa.

Ratkaisussa KHO:2021:76 oli kyse Helsingin keskustassa sijaitsevasta asuinkerrostalosta, jossa yhtiömuotoinen toimija harjoitti 11 asunnon lyhytaikaista vuokrausta. Lisäksi yhtiöllä oli rakennuksen kivijalassa vastaanottopalveluita tarjoava kahvila. Kyse oli selvästi nyt käsillä olevaa toimintaa laajamittaisempaa majoitustoimintaa. KHO totesi lisäksi, ettei ratkaisevaa ollut se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei.

Ratkaisussa KHO:2021:77 olennaista oli rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus selvittää vuokraustoiminnan laatu ja laajuus yksityiskohtaisesti ennen päätöksen tekemistä asiassa. ***** toimitetun tarkastuslausunnon perusteella näin ei ole toimittu nyt käsillä olevassa asiassa.

Lainsäädännön tai edellä viitattujen ratkaisujen nojalla kalustettujen asuinhuoneistojen toistuvaa vuokraamista lyhyillä vuokrasopimuksilla ei voida automaattisesti pitää rakennuslupaa edellyttävänä majoitustoimintana kuten tarkastuslausunnossa on virheellisesti katsottu. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa on korostettu olennaista arvioinnissa olevan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksistä

Ympäristö- ja lupajaosto on päätöksessä 20.1.2022 § 15 (ei lainvoimainen), pyrkinyt hakemaan rajaa sallitun vuokraustoiminnan ja majoitustoiminnan välille kotikuntalain 7 §:n 3 momentin analogiatulkinnalla. Kotikuntalain säännös ei sovellu käsiteltävään asiaan millään tavoin ja tulkintaa on pidettävä vähintäänkin kyseenalaisena. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla sellaista tilapäistä asuinpaikkaa, jossa hän asuu alle kolme kuukautta. Säännöksen myötä voidaan ainoastaan todeta, että jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, tulee asuinpaikka ilmoittaa Digi- ja väestötietovirastolle.

Muun lainsäädännön perusteella on pidettävä alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia täysin sallittuina eikä niiden voida katsoa kuuluvan vain majoitustoimintaan (ks. AHVL 1 - 4 §).

Jaosto on edellä viitatussa päätöksessään todennut oikein, että sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitus-



13.04.2022

toiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään vielä oikeuskäytäntöä. Lisäksi on syytä todeta, että Helsingissä on vuosikymmenien ajan harjoitettu toimintaa, jossa vuokranantajat ovat vuokranneet kalustettuja huoneistoja lyhyiksi, alle kolmen kuukauden ajanjaksoiksi.

Jaoston päätöksessä 14.10.2021 § 209 (ei lainvoimainen) jaosto on päättänyt olla asettamatta veloitetta asuinhuoneiston majoitustoiminnan kieltämiseksi. Jaosto on tällöin katsonut, ettei toiminnan ole sen laatu ja laajuus huomioiden osoitettu aiheuttavan sellaisia konkreettisia vaikutuksia, jonka nojalla huoneistossa harjoitettava toiminta olisi maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n, 125 §:n ja 182 §:n nojalla kiellettävä. Huoneisto on ollut löydettävissä majoituspalveluja tarjoavilta internetsivuilta, kuten booking.com sekä erilaisilta majoituskohteiden hintoja vertailevilta sivustoilta. Lisäksi huoneistoa on ollut mahdollista vuokrata Airbnb-palvelun kautta. Huoneisto on ollut kalustettu, pyyhkeet ja liinavaatteet on tarjottu ja siivous on hoidettu majoittajan toimesta. Hinnat on ilmoitettu vuorokausiperusteisesti.

Helsingin kaupungin päätöksentekoa on pidettävä yksittäisen kaupunkilaisen näkökulmasta ennalta arvaamattomana ja siten kestäättömänä. Toisaalta korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön nojalla on selvää, ettei mitään kategorista rajaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sallittavuudelle ole tällä hetkellä asetettavissa. Tämä tekee toiminnasta ymmärrettävästi haastavaa suuren kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta.

Koska mitään selkeitä kriteereitä toiminnan sallittavuuden arvioimiseksi ei ole oikeuskäytännössä vahvistettu, tulee jaoston tässäkin yksittäistapauksessa kiinnittää erityistä huomiota toiminnan konkreettisiin vaikutuksiin, joita ei ole ainakaan asian tässä vaiheessa esitetty lainkaan kiinteistön haltijalle.

Yhteenvedo

Ottaen huomioon edellä kuvatut toiminnan tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen sekä vuokraustoiminnan laatu ja laajuus kokonaisuutena katsoo Suomen vuokranantajien päälakimies, ettei Helsingin kaupunki voi asettaa ***** veloitetta lopettaa hänen harjoittamaansa kalustetun asuinrakennuksen vuokraustoimintaa.

Tarkastuslausunnossa 9.11.2021 ei ole esitetty selvitystä toiminnan konkreettisista vaikutuksista. Näin ollen kiinteistön haltijalle ei ole edes annettu mahdollisuutta kohdistaa vastinettaan veloittepäätöksen edellyttämiin konkreettisiin vaikutuksiin.



Päätösehdotuksen yksityiskohtaiset perustelut

Helsingin kaupungin maistraatti on 16.8.1951 myöntänyt rakennusluvan P.L. 4 § D I luokkaan luettavan yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Rakennusvalvontavirasto on ***** hakemuksesta 27.7.1999 myöntänyt luvan pientalon laajentamiseen rakentamalla toinen kerros. Rakennus on loppukatselmoitu ja hyväksytty käyttöön 31.1.2000. Loppukatselmuspöytäkirjaan on merkitty, että toiseen kerrokseen johtava porras ei täytä asuinhuoneistolle asetettua ohjeen mukaista vapaata korkeutta.

Alueen asemakaavoissa (vuonna 1979 vahvistettu asemakaava numero 7938 sekä vuonna 2004 lainvoiman saanut asemakaavan muutos numero 11222) on alue merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AO). Pientalo on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-3.

Tontin ja sen kaksikerroksisen omakotitalon omistaa ***** joka tarjoaa lyhytaikaiseen majoitukseen asuinhuoneiston kalustettuja huoneita toistuvasti välityspalvelu Airbnb- välityspalvelimen kautta majoittajana 'Linda'. Se, ettei toiminta ole luonteeltaan satunnaista ilmenee mm. kohteessa käyneiden henkilöiden antamien arvosteluiden lukumäärästä. Airbnb-sivustolla on ilmoitettu yhteensä 144 palautteesta jotka koskevat asuinrakennuksen huoneita 1,2,5 ja 6 lähinnä viime puolen vuoden ajalta.

Airbnb kohteelle huone nro 1 on annettu 36 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa, 5 henkilöltä maaliskuussa 2022 ja kolmelta henkilö tammi- ja helmikuussa 2022, 5 henkilöltä joulukuussa 2021, 13 henkilöltä marraskuussa 2021 ja 5 henkilöltä lokakuussa 2021). Huoneelle nro 2 on annettu 56 arvostelua 2.4.2022 mennessä (12 henkilöltä maaliskuussa 2022, 6 henkilöltä helmikuussa 2022, 8 henkilöltä tammikuussa 2022, 15 henkilöltä joulukuussa 2021, 7 henkilöltä marraskuussa ja lokakuussa 2021). Huoneelle nro 5 on annettu 30 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa 2022, 7 henkilöltä maaliskuussa 2022, 4 henkilöltä helmikuussa 2022, kolmelta henkilöltä tammikuussa 2022 ja joulukuussa 2021, 9 henkilöltä lokakuussa 2021 ja kahdelta henkilöltä syyskuussa 2021). Huoneelle nro 6 on annettu 22 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa, 4 henkilöltä maaliskuussa 2022, kahdelta henkilöltä helmikuussa 2022, kolmelta henkilöltä tammikuussa 2022, 5 henkilöltä joulukuussa 2021, neljältä henkilöltä marraskuussa 2021 ja yhdeltä henkilöltä lokakuussa 2021). Huoneelle nro 4 on annettu 16 arvostelua 4.4.2022 mennessä, joista viimeisin on helmikuulta 2022. Arvosteluiden perusteella on pääteltävissä, että kohteeseen majoittuneet ovat turiste-



13.04.2022

ja, lomailijoita sekä muita tilapäisestä majoituksesta kiinnostuneita. Henkilövaihtuvuus on mittavaa.

Airbnb-välityspalvelimen varausjärjestelmä ilmoittaa majoittumisen hinnat vuorokausikohtaisesti varauksen tekemisen yhteydessä. Sivuston varausjärjestelmä osoittaa, että huoneet 1, 2, 5 ja 6 ovat kaikki varattavissa yhdeksi yöksi esim. ajalle 19.-20.12.2022, 1.-2.10.2022, 13.-14.8.2022, 4.-5.7.2022, 25.-26.6.2022, 28.-29.5.2022 ja 13.-14.4.2022. Lisäksi huone nro 4 yhdelle hengelle varattavissa vuorokaudeksi kesä-heinä- ja elo- ja syyskuussa 2022. Majoituskustannuksiin lisätään huonekohtaisesti palvelumaksu 6 euroa. Airbnb-sivustolla tehtyihin varauksiin sovelletaan sivulla ilmoitettuja peruutusehtoja.

Toiminnan ammattimaisuutta osoittaa se, että kohde on arvosteluiden perusteella usein majoituskäytössä ja majoittujille tarjotaan hotellinomaisia palveluita. Kohteeseen on sisäänkirjautuminen kello 14.00 jälkeen ja uloskirjautuminen kello 10.00. Itsepalvelusisäänkirjautumisen vaihtoehtona on avainlaatikko. Edellä olevan mukaan ei kohteeseen sisään- ja uloskirjautuminen edellytä majoittajan henkilökohtaista tapaaamista. Välityspalvelu sivustolla on kerrottu, että Linda on saanut arvostelut 4,9/5 (huone 1), 5/5 (huone 2), 4,7/5 (huone 5) ja 4,9/5 (huone 6) viestinnästä. Sivustolta käy ilmi että kalustettu kohde on hyvin varusteltu, esimerkiksi kylpyhuoneessa on pesuaineet, makuuhuoneessa pyyhkeet, liinavaatteet, ylimääräiset täkit ja peitot, ruuanlaittovälineisiin kuuluu ruuanlaittovälineiden ohella mausteet. Huone voidaan lukita turvallisuuden ja yksityisyyden vuoksi. Kohteen tarjoamiin mukavuuksiin kuuluu mm. WiFi, maksuton pysäköinti, TV, pesukone ja yksityinen takapiha joka on osittain aidattu. Asuinrakennuksen tilat keittiö, kylpyhuone ja veranta ovat jaettuja. Airbnb-välityspalvelimen sivustolla on ilmoitettu, että vieraiden tulee käyttää portaita. Kohteessa on mahdollisesti melua. Häikävaroitinta ei ole. Kohde on sitoutunut Airbnb:n tehostetun siivouksen ohjelmaan.

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 perustelumuihostiossa todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi että ***** harjoittama toiminta asuinhuoneistoissa vastaa täysin ympäristöministeriön asetuksen ja sen perustelumuihostion majoitusmääritelmää.



Asuinrakennuksessa on väestökisteritietojen mukaan kaksi henkilöä kirjoilla. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestökisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Väestökisteritiedot osoittavat, että ***** on kirjoilla muualla kuin kyseisessä omakotitalossa.

Tällä hetkellä on asuinhuoneiston kuudesta huoneesta 4 huonetta heti vapaana ja varattavissa Airbnb-sivustojen kautta. Airbnb:n sivuston mukaan on yhdessä huoneessa tilaa kahdelle vieraille. Huoneet 1, 2, 5 ja 6 mahdollistavat näin ollen käytettävien olevin tiedoin yhteensä 8 henkilön majoittumisen kohteeseen samanaikaisesti.

Kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Lain esitöiden mukaan tulee käyttötarkoituksen muutosta verrata myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön (HE 101/1998 vp., s. 100) Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa säädetään, että harkittaessa sitä, onko käyttötarkoitusta muutettu olennaisesti, otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että yli puolet rakennuksen pinta-alasta on muussa kuin sen pääasiallisessa käyttötarkoituksessa. Ko. tapauksessa on katsottava, että käyttötarkoituksen muutoksella on konkreettisia vaikutuksia koko asuinrakennuksen mahdolliseen muuhun (kuten kohteessa kirjoilla olevien) käyttöön.

Myönnetty rakennuslupa ei mahdollista Suomen vuokranantajien päälakimiehen kirjoittamassa vastineessa kuvattua kalustetun asuinrakennuksen vuokraustoimintaa, jossa Airbnb-palvelussa on enintään 5 huonetta tarjolla kerralla ja huoneita vuokrataan vähintään vuorokaudeksi kerrallaan. Myöskään asemakaava ei tällaista mahdollista. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Edellä esitetyn perusteella on asuinrakennuksen osan käyttötarkoitusta olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla. Asuinhuoneiston tai sen osan muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Vastineessa viitattu asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pidempiaikaisemmassa



13.04.2022

asumisessa kuin mistä hotelleissa, motelleissa ja muissa sellaisissa liikkeissä on kyse. Asuntophotellitoimintaa, jossa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan kalustetun huoneiston käyttöoikeus, on yleensä pidettävä majoitustoimintana (HE 138/2004 vp, s. 17). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan (2 §).

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.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että rakennuksessa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Toiminnan vaikutukset poikkeavat olennaisella tavalla kaavassa ja rakennusluvassa määrätystä pääkäyttötarkoituksesta. Airbnb-sivustolla on ilmoitettu yhteensä 144 palautteesta jotka koskevat majoittautumista asuinrakennuksen huoneisiin 1, 2, 5 ja 6 lähinnä viime puolen vuoden aikana. Kun majoittautuvat voivat vaihtua vähintään vielä yli 250 kertaa loppuvuoden 2022 aikana, poikkeavat toiminnan vaikutukset kaavasta ja rakennusluvasta, jossa alue on osoitettu asumiseen. Mikäli jokaiseen huoneeseen majoittuisi yksi henkilö per yö, mahdollistaisi tämä yhteensä yli 1000 eri henkilön majoittumisen kohteeseen vielä tämän vuoden puolella. Toiminnan vaikutukset eivät näin ollen vastaa tavanomaista omakotitaloasumista. Kyse on omakotialueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista vastoin pientaloalueelle ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä. Asian asiakirjat ja selvitykset osoittavat, että harjoitettu toiminta on muuta kuin satunnaista.

Edellä kuvatun kaltainen majoitustoiminta laukaisee viranomaisvalvonnan tarpeen turvallisuuteen, terveellisuuteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin kuten jätehuoltoon liittyvistä syistä. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin, majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettuun lakiin, terveydensuojelulakiin ja verolainsäädäntöön perustuvia velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia. Majoitustoimintaan käytettävien tilojen edellytetään täyttävän paloturvallisuudesta annetussa asetuksessa (28.11.2017/848) majoitustiloilta edellytettävät paloturvallisuusvaatimukset.

Rakennusvalvontapalveluiden toimittama asiakirja otsikoitu tarkastuslausunto on luonteeltaan uhkasakkolain 22 §:n mukainen kuuleminen



13.04.2022

eikä hallintolain 39 §:n mukainen tarkastus. Uhkasakkolain 22 §:n mukaan asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista taikka teettämistä tai keskeyttämisen asettamista ja täytäntöön pantavaksi määräämistä koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten kuin hallintolain (434/2003) 34 §:ssä säädetään. Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu yksityisoikeudellisten sopimusten kuten toimenpidepyynnössä mainitun sopimuksen noudattamisen valvominen tai niitä koskevien riitaisuuksien ratkaiseminen.

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöön joissa on käsitelty pientalojen käyttötarkoituksen muutosta;

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2014:143 katsonut, että kyse on käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta, jos omakotitalorakennuksen käyttö muutetaan lyhytaikaiseen majoituskäyttöön. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että pientalon vuokraaminen yksinomaan lyhytkestoiseen majoitustoimintaan erillispientalojen korttelialueella ei vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotitaloasumista. Toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuivat lomailuun. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Ratkaisussa korostettiin sitä, kuinka käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on eikä esimerkiksi sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Korkein hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 8.3.2017 taltio 1037 oli kyse tapauksesta, jossa merenrantakiinteistöllä sijaitsevaa noin 200 m² suurta omakotitaloa, jossa oli kaksi erillistä huoneistoa, markkinoitiin ja käytettiin majoitustilana. Kiinteistö sijaitsi rantayleiskaavan mukaisella asuntoalueella (A2). Alueen kaava mahdollisti rakennuksia asumista varten ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että sillä,



13.04.2022

onko ollut kysymys ammattimaisesta toiminnasta tai sillä, että toteutuneita majoituksia on ollut kapasiteettiin nähden vähän, ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Merkitystä ei myöskään ollut annettavissa sille, että vain osaa rakennuksesta oli käytetty majoitustoimintaan. Yleiskaavassa on erikseen osoitettuja matkailupalveluiden (RM) alueita. Toiminnassa oli ollut kysymys pysyvän asumisen alueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista, 1 – 11 vuorokauden mittaisista majoitusjaksoista. Rakennusvalvonta oli näin ollen voinut velvoittaa lopettamaan tiloissa harjoitetun majoitustoiminnan sakon uhalla.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa KHO:2021:77 oli kyse tonteista, jotka sijaittivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella. Tapauksessa oli selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä mainituilla perusteilla, että koska tässä päätöksessä tarkoitettun asuinhuoneiston käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee ***** tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakolain 6 § ja 7 §:n 2 momentti huomioon ottaen velvoittaa sakon uhalla lopettamaan tontilla olevan omakotitalon asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Veloitteen tehosteeksi ***** asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Postiosoite PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



13.04.2022

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §, 55 §, 58 §, 124.1 §, 125.5 §, 186 §

Uhkasakkolain 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §

Hallintolain 31 §, 34 §, 39 §

Käsittely

Esteelliset: Tarik Ahsanullah (hallintolain 28 § 2 kohta)

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7938
- 2 Asemakaavan muutos 11222
- 3 Rakennuslupa_Maistraatti
- 4 Rakennuslupa_Rakennusvalvontavirasto
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 3 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 4 k)
- 6 Palautejärjestelmään saapunut viesti
- 7 Toimenpidepyyntö ILM 41-224-21
- 8 Tarkastuslausunto
- 9 Vastine tarkastuslausuntoon_28.2.2022
- 10 Room close to the airport 1 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 11 Room close to airport 2 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 12 Room close to airport 5 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 13 Room close to airport 6 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 14 Varausten tekoa_huhti-joulukuu 2022_kuvakaappaus
- 15 Kuvakaappaus_airbnb-sivusto_jaetut tilat
- 16 Kuvakaappaukset Airbnb-sivustolta, huoneet 1,2 5 ja 6
- 17 Kohde kartalla
- 18 Room close to airport 4 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki

Muutoksenhaku

Uhkasakkovelvoitteen osalta
valitetaan Helsingin hallintoi-
keuteen

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitettu (saantitodis-

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

tus) Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Vireillesaattaja (saantito- Esitysteksti
distus) Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7938
- 2 Asemakaavan muutos 11222
- 3 Rakennuslupa_Maistraatti
- 4 Rakennuslupa_Rakennusvalvontavirasto
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 3 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 4 k)
- 6 Palautejärjestelmään saapunut viesti
- 7 Toimenpidepyyntö ILM 41-224-21
- 8 Tarkastuslausunto
- 9 Vastine tarkastuslausuntoon_28.2.2022
- 10 Room close to the airport 1 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 11 Room close to airport 2 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 12 Room close to airport 5 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 13 Room close to airport 6 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 14 Varausten tekoa_huhti-joulukuu 2022_kuvakaappaus
- 15 Kuvakaappaus_airbnb-sivusto_jaetut tilat
- 16 Kuvakaappaukset Airbnb-sivustolta, huoneet 1,2 5 ja 6
- 17 Kohde kartalla
- 18 Room close to airport 4 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki

Oheismateriaali

- 1 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 2 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 3 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 4 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 5 Avainlaatikot_Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite

Muutoksenhaku

Ulkasakkovelvoitteen osalta
valitetaan Helsingin hallintooi-

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto



13.04.2022

Asia/5

keuteen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireillesaattaja (saantitodistus)

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto