



§ 536

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 20.1.2022 § 15 tekemässä velvoitepäätöksessä määrätystä valvontamaksusta

HEL 2021-012616 T 10 04 10

14-0030-20-HAL, 14-0016-23-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 20.1.2022 (15 §) määräämästä valvontamaksusta.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 20.1.2022 (15 §) tekemällään päätöksellä kieltänyt ***** toiminnanharjoittajana sekä asuinhuoneistojen A3 ja A6 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana sakon uhalla käyttämästä asuinhuoneistoja A3 ja A6 (osoite Valhallankatu 4, kiinteistötunnus 91-14-497-4) majoitustiloina 1.5.2022 jälkeen todeten samalla, että huoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksilla ei ole majoitustoimintaa.

Samalla jaoston tekemällä päätöksellä ***** on veloitettu maksamaan Helsingin kaupungille 1300 euron suuruinen rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä.

Veloitettu valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen siirtäen kuitenkin valvontamaksua koskevan muutoksenhaun käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksena. Veloitettu on hakenut Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkein hallinto-oikeus ei ole antanut vielä päätöstä valituslupahakemukseen.

Oikaisuvaatimus

Veloitettu on hakenut muutosta ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä määrättyyn valvontamaksuun vaatien, että valituksen kohteena oleva Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös kumotaan kokonaisuudessaan siten, että valittajalle asetettu veloite, uhkasakko ja valvontamaksu kumotaan.

Päätöksen perustelut



24.10.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan (2022) 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, on 1230 - 4470 (keskimäärin 2332) euroa päätöksestä. Valvontamaksun suuruus riippuu valvonta-asian käsittelyyn kulu-neesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä

Määrätty valvontamaksu (1 300 euroa) on rakennusvalvontataksan mukainen. Valvontamaksu on rakennusvalvontataksassa määritellyn valvontamaksun alarajalla.

Ottaen huomioon ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä esitetyn ja siten rakennusvalvonnan työmäärän asian käsittelyssä sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen, voidaan valvontamaksua 1 300 euroa, pitää määrältään kohtuullisena.

Lautakunta totesi, ettei oikaisuvaatimuskirjelmässä ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka nojalla valvontamaksua tulisi alentaa tai se tulisi poistaa kokonaan. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § 1 momentti
Kuntalaki 134 §, 137 § ja 138 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valitus
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 16.6.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



24.10.2023

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Hallinto-oikeus on päätöksellään 16.6.2023 poistanut ympäristö- ja lupajaoston päätökseen liitetyn virheellisen valitusosoituksen (hallintovalitus) valvontamaksun osalta ja siirtänyt valvontamaksua koskevan muutoksenhaun käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksena. Oikea muutoksenhakuohje olisi ollut oikaisuvaatimusohje kaupunkiympäristölautakunnalle. Tämän johdosta asia saatetaan kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valitus
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 16.6.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 20.01.2022 § 15

HEL 2021-012616 T 10 04 10

14-30-20-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää ***** toiminnanharjoittajana sekä asuinhuoneistojen A3 ja A6 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana nyt asetettavan sakon uhalta käyttämästä asuinhuoneistoja A3 ja A6 (osoite Valhallankatu 4, kiinteistötunnus 91-14-497-4) majoitustiloina 1.5.2022 jälkeen. Huoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksilla ei ole majoitustoimintaa.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljä tuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä veloitetta 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.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle 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.

Ottaen huomioon asian laadun tekoa on pidettävä siinä mielessä vähäisenä, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Päätösotteet saanti todistuksella veloitettulle sekä asunto-osakeyhtiölle.

Päätöksen perustelut



24.10.2023

Kyseessä oleva asuinkerrostalo sijaitsee Helsingissä Asunto Oy Valhallankatu 4:n hallitsemalla tontilla 91-14-497-4. Tontti on vuonna 1982 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Rakennuksessa on vain yksi porrashuone. Rakennuksessa on 9 asuinhuoneistoa. Nyt käsiteltävänä olevat huoneistot A3 ja A6 ovat voimassaolevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Huoneistot ovat pinta-alaltaan 27 m² ja ne sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa *****

Asunto Oy Valhallankatu 4 (myöhemmin 'yhtiö') on vaatinut, että rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa osakkaan lopettamaan majoitustoiminnan asuinhuoneistoissa. Toiminnasta aiheutuu häiriötä, eikä se ole voimassaolevan rakennusluvan mukaista. ***** (myöhemmin 'osakas') on kiistänyt häiriön aiheutumisen. Vuokrasuhteet ovat useamman kuukauden mittaisia. Huoneistoja käytetään kokonaisuudessaan tavanomaiseen vuokraustoimintaan verrattavalla tavalla. Helsingin kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa veloitetta lopettaa huoneistojen käyttöä majoitustiloina.

Osakas on kertonut, että tällä hetkellä asuinhuoneistot ovat vuokrattuna noin 4-5 kuukauden ajanjaksoiksi. Aiemmin huoneistoja on kerrottu vuokratun mm. 4 ja 7 kuukauden ajaksi. Osakkaan kertoman mukaan lyhintä mahdollista vuokra-aikaa ei ole määritetty.

Sähköpostissaan 19.11.2021 osakas on ilmoittanut rakennusvalvonnalle, ettei osoitteessa Valhallankatu 4 sijaitsevaa kahta huoneistoa vuokrata enää ollenkaan booking.comin tai Trivagon kautta. Valhallankatu 4:n huoneistoja vuokrataan kuukausivuokralla. Eskolampi.com -sivustolla ilmoitetaan, että huoneistoja vuokrataan pitkäaikaisesti.

Nyt kysymyksessä olevia huoneistoja markkinoidaan eskolampi.com -internetsivuilla. Sivustolla todetaan, että kyseessä on pieni kodinomaisen huoneistohotelli Helsingin Töölössä.

Eskolampi.com sivustolla huoneistojen A3 ja A6 kohdalla ilmoitetaan ilmeisesti loka-marraskuusta 2021 lähtien: "pitkäaikaiseen vuokraukseen". Vuokra ilmoitetaan kuukausiperusteisesti. Lisäksi sivulta ilmenee, että vuokraan sisältyy vesimaksu (per 1 hlö) sekä ilmainen wifi sekä pyyhkeet ja liinavaatteet (tarkistettu 19.11.2021).

Huoneistoja on voinut varata myös majoituspalveluita tarjoavilta internet-sivustoilta, kuten booking.com, trivago.fi ja agoda.com. Huoneistot ovat kalustettuja. Internet-sivustoilla ilmoitetaan varaus- ja peruutusehdot sekä sisään- ja uloskirjautumisajat. Hintoihin ilmoitetaan sisältyvän



mm. loppusiivous, liina- ja vuodevaatteet, internetyhteys, pyyhkeet, vesi- ja sähkömaksut. Esimerkiksi booking.com -sivustolla todetaan, että aamiainen on saatavilla pyynnöstä ja 8 euron lisämaksusta per henkilö. Pysäköinnistä rakennuksen vieressä veloitetaan 15 euroa per päivä, ja paikka on varattava etukäteen. Majoitussivustoilta ainakin toista nyt puheena olevista huoneistoista on voinut vuokrata lyhimmillään yhdeksi vuorokaudeksi.

Asiassa on siten arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla sijaitsevassa asuinkerrostalon huoneistoissa tällä hetkellä majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta ja onko asiassa perusteita asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista veloitetta toiminnan kieltämiseksi. Lisäksi on kyse siitä, mikä merkitys on annettava eskolampi.com -sivustolla olevalle loka-marraskuussa 2021 tehdyille merkinnälle, että huoneistoja vuokrataan pitkäaikaisesti, sekä sille osakkaan ilmoitukselle marraskuussa 2021, että osoitteessa Valhallankatu 4 sijaitsevia huoneistoja ei enää markkinoida booking.com -ym. majoitussivustojen kautta.

Kysymys siitä, ovatko asuinhuoneistot rakennusluvan mukaisessa käytössä ratkaistaan 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. Asetuksen perustelumistiössä todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

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.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa (KHO:2021:76) oli kyse 44 asuinhuoneistoa käsittävässä asuinkerrostalossa sijainneiden 11 huoneiston tarjoamisesta lyhytaikaiseen majoitukseen ja siitä, oliko kyseisten asuntojen käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan joh-



24.10.2023

dosta 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 lyhytkestoitteiden majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennuslupan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennuslupan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on korostettu sitä, että olennaista arvioinnissa on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Huoneistohotelli Eskolammen toiminta vastaa ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat yhtenäisesti kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Majoituspalveluita tarjoavilla internet-sivustoilla mainitut seikat kertovat selkeästi, että huoneistoja on markkinoitu ensisijaisesti lyhytaikaiseen majoitukseen. Kummassakaan huoneistossa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan ketään kirjoilla. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä vuokrasopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä Asunto Oy Valhallankatu 4 ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

Nyt kyseessä oleva rakennus on pieni asuinkerrostalo, jossa on yhdes- sä porrashuoneessa 9 asuinhuoneistoa. Kahden asuinhuoneiston käyttö majoitukseen vastaa noin 22 % huoneistoista. Toiminta on siten asuntojen lukumäärään suhteutettuna yhtä laajamittaista kuin edellä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa. Asunto- osakeyhtiö on lausumissaan todennut toiminnasta aiheutuvan häiriötä: turvattomuuden tunnetta, meluhäiriötä sekä kustannuksia. Osakas on toisaalta kiistänyt häiriön aiheutumisen.

Toiminnanharjoittajan vastineen mukaan tällä hetkellä asuinhuoneistoja vuokrataan noin neljäksi kuukaudeksi. Käytettävissä olevien tietojen mukaan asuinhuoneistoja on aikaisemmin kuitenkin vuokrattu pääasiallisesti muutamaksi vuorokaudeksi. Toiminnanharjoittaja myös katsoo, että rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ylipäänsä määritellä, kuinka pitkäksi ajaksi asuinhuoneiston vuokrasopimus tehdään.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusvalvonnan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu valvoa, että asuinrakennuksen huoneistoja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Asuinhuoneiston vuok-



rauksen kesto on yksi olennainen tekijä, jolla asuinhuoneiston käyttöä rakennusluvan osoittamaan tarkoitukseen ja käytön konkreettisia vaikutuksia, voidaan arvioida. Ympäristöministeriö katsoo asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista perustelumuistiossa, että alle kuuden kuukauden vuokrasopimukset rinnastetaan majoitustoimintaan. Tämä ympäristöministeriön kanta ei ole kuitenkaan säännös, mutta sillä on luonnollisesti lainsäädäntövalmisteluaineistona merkitystä säännöksiä sovellettaessa.

Sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään oikeuskäytäntöä. 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 kolme kuukautta lyhyemmät asunnon vuokrausjaksot majoitustoiminnaksi, mikäli muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Kyseessä olevassa tapauksessa asuinhuoneistoja ei ole useiden vuosien varrella tapahtuneen toimintansa aikana käytetty vain pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan, vaan pääasiallisesti lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asiassa saadun selvityksen perusteella toiminnan voidaan katsoa aiheuttavan sellaisia konkreettisia vaikutuksia, joita korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä tarkoitetaan.

Edellä mainitun nojalla ympäristö- ja lupajaosto harkitsee kohtuulliseksi kieltää käyttämästä asuinhuoneistoja majoitukseen, jonka vuokrasuhteet kestävät alle kolme kuukautta. Ottaen huomioon käsittelyssä olevan tapauksen erityispiirteet, niin tämä kieltovelvoite on nyt perustelua asettaa, vaikka tällä hetkellä vuokrasopimukset on solmittu yli kolmeksi kuukaudeksi.

Vastineissa on viitattu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätökseen, jolla jaosto on 14.10.2021 päättänyt olla asettamatta velvoitetta majoitustoiminnan kieltämiseksi. Kyseessä on ollut lähtökohdiltaan erilainen tapaus, jossa oli kyse yhden asuinhuoneiston käytöstä majoitustoimintaan 41 huoneistoa käsittävässä asuinkerrostalossa. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on kyse laajamittaisemmasta toiminnasta, eikä ympäristö- ja lupajaoston mainituissa päätöksessään tekemä linjaus siten sovellu tähän tapaukseen.



Valvontakohte

Asunto Oy Valhallankatu 4:n omistama tontti ja sillä sijaitseva rakennus sijaitsevat osoitteessa Valhallankatu 4, kiinteistötunnus 91-14-497-4, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7995 mukaan asuntokerrostalojen (AK) korttelialuetta. Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 9 asuinhuoneistoa. Voimassaolevan rakennusluvan mukaan nyt valvontatoimenpiteiden kohteena olevat huoneistot ovat käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Huoneistot A3 ja A6 käsittävät keittokomeron ja yhden huoneen ja ovat pinta-alaltaan 27 m². Kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa *****

Toimenpidepyyntö

Asunto Oy Valhallankatu 4 on rakennusvalvonnalle toimittamassaan toimenpidepyynnössä pyytänyt, että kaupungin rakennusvalvonta ryhtyy maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla asiassa toimiin ja velvoittaa ***** osakkeenomistajana sekä toiminnanharjoittajana mainittujen asuinhuoneistojen osalta sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustilana ensi tilassa.

Yhtiön tietoon on tullut, että osakkeiden omistaja harjoittaa asunnoissa laajamittaista ja jatkuvaa ammattimaista majoitusliiketoimintaa sekä tarjoaa majoituksen yhteydessä muita hotellinomaisia palveluita mm. hotels.com-, Airbnb-, booking.com, expedia.fi ja ebookers-sivujen kautta. Huoneistoja ja niissä tarjottavaa majoitustoimintaa markkinoidaan "huoneistohotelli Eskolampi" -nimellä ja kalustettuja osakehuoneistoja tarjotaan tilapäisesti majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kerrostalo, jossa huoneistot sijaitsevat, on rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus. Harjoitetussa majoitustoiminnassa on kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Majoitustoiminta on omiaan aiheuttamaan kiinteistöllä häiriötä ja sillä on myös merkittävä vaikutus Yhtiön muiden asuinhuoneistojen arvoon asuntomarkkinoilla Yhtiö on ryhtynyt asiassa asuntoyhtiölain mukaisesti toimiin. Osakkaalle on annettu kirjallinen varoitus johon sisältyy uhka, että huoneistot voidaan ottaa yhtiön hallintaan, mikäli toimintaa ei oikaista välittömästi. Yhtiö tulee tarvittaessa jatkamaan asunto-osakeyhtiölain mukaista menettelyä huoneistojen haltuun ottamiseksi ja toiminnan lopettamiseksi.

Tarkastuslausunto

Asiassa on laadittu 30.9.2020 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu tontille 91-14-497-4 rakennetussa asuinrakennuksessa asuinhuoneistoja käytettävän luvattomasti majoitustilana. Asuinhuoneistoja käytetään majoitustiloina huoneistoissa A 3 ja A 6. Nämä huoneistot si-



jaitsevat tontinosalla, jota hallitsee Asunto Oy Valhallankatu 4. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei kuitenkaan ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Edelleen tarkastuslausunnon mukaan huoneistohotelli Eskolammen majoitustoiminta vastaa täysin asetuksen -, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat yhtenäisesti kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä Asunto Oy Valhallankatu 4 ole tällaista rakennuslupaa hakenut. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevien huoneistojen A 3 ja A 6 osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajalle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Osakkaan vastine 18.11.2020

Osakas on antanut vastineen tarkastuslausuntoon 18.11.2021. Vastineessa on todettu muun ohella seuraavaa.

Asunto-osakeyhtiö on järjestänyt varsinaisen yhtiökokouksen 29.6.2020. As Oy:n hallitus on esittänyt, että huoneistot otettaisiin asunto-osakeyhtiölain nojalla yhtiön hallintaan. Yhtiökokous on kuitenkin päättänyt ottamatta huoneistoja hallintaansa. Katson ettei as oy:llä olisi myöskään ollut asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa oikeutta ottaa huoneistoja hallintaansa. Kokouksen yhteydessä osakkeenomistaja on ilmoittanut, ettei huoneistoja vuokrata enää lyhytaikaisesti. Kokouksen jälkeen huoneistoja ei ole tosiasiallisesti voinut vuokrata lyhytaikaiseen käyttöön minkään palveluntarjoajan välityksellä, vaikka joidenkin palveluntarjoajien sivustoilta huoneistojen tiedot saattavat edelleen löytyä. Edellä viitatusen yhtiökokouksen jälkeen molemmat huoneistot ovat olleet yksinomaan tavanomaisessa vuokraustoiminnan käytössä.

Huoneisto A3 on ollut vuokrattuna toukokuun 2020 alusta lähtien yhdelle vuokralaiselle, jonka kanssa osakkaalla on vuokrasopimus 31.12.2020 saakka. Huoneisto A6 on vuokrattuna elokuun 2020 puolesta välistä lähtien yhdelle vuokralaiselle 20.12.2020 saakka.

Nyt voimassa olevat vuokrasuhteet ovat kestoiltaan seitsemän kuukautta ja hieman yli neljä kuukautta. Tällaisia vuokrasopimuksia on pidettävä tavanomaisina AHVL 1 §:n soveltamisalaan kuuluvina vuokrasopimuksina. Sillä, että huoneistot ovat kalustettuja ei ole asiassa merkitystä.



Vuokralaisista ei ole missään vaiheessa aiheutunut häiriötä kiinteistön muille asukkaille tai käyttäjille. Tällaista ei ole edes väitetty siinä vaiheessa, kun asunto-osakeyhtiö on esittänyt hallintaan ottoa.

Huoneistoja markkinoidaan tällä hetkellä ensisijaisesti tavanomaisilla vuokrasivustoilla kuten vuokraovi.com ja oikotie.fi. Tämän lisäksi huoneistoja markkinoidaan eskolampi.com sivustolla. Asuntoja markkinoidaan nimenomaan pitkäaikaiseen vuokraukseen kuukausivuokralla. Huoneistoja ei pysty lainkaan varaamaan sellaisilta majoitussivustoilta kuten booking.com tai hotels.com. Osakas ei ole onnistunut poistamaan huoneistojen näkyvyyttä kyseisistä palveluista kokonaan, mutta uusien varauksien tekeminen näiden sivustojen kautta ei ole tällä hetkellä mahdollista. Huoneisto A6 on tällä hetkellä vuokrattavissa myös Airbnb-palvelun kautta. Huoneistoa ei voi kuitenkaan varata alle 90 vuorokauden ajaksi. Näin ollen kyse on selvästi tavanomaisesta vuokraustoiminnasta

Helsingin kaupungilla ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa osakkaalle velvoitetta lopettaa asuinhuoneistojen käyttöä majoitustiloina sakon uhalla tarkastuslausunnossa esittämällään tavalla.

Asunto-osakeyhtiön lausuma 15.12.2020 osakkaan vastineen johdosta

Asunto-osakeyhtiö on antanut lausuman 15.12.2020 osakkaan vastineen johdosta. Lausumassa todetaan muun ohella seuraavaa.

Vastoin osakkaan väitettä, majoitustoiminta on yhtiön tietojen mukaan jatkunut ennallaan. Ainakin huoneistossa A6 on ollut yhtiön tietojen mukaan useampia majoittujia kesän ja syksyn 2020 aikana. Osakas on yhtiökokouksessa 2020 ilmoittanut, ettei huoneistoja vuokrata enää lyhytaikaisesti. Lisäksi osakas on sitoutunut toimittamaan vuokrasopimukset huoneistoista isännöitsijälle sekä poistamaan huoneistoja koskevat ilmoitukset eri majoituspalveluista. Valitettavasti osakas ei ole kuitenkaan toiminut antamiensa sitoumusten mukaisesti.

Huoneistoja ja niissä tarjottavaa majoitustoimintaa markkinoidaan edelleen "Huoneistohotelli Eskolampi" -nimellä. Markkinointia tapahtuu myös lukuisilla eri majoituspalveluilla.

Toiminnassa on yhtiön käsityksen mukaan selkeästi majoitustoiminnasta. Kyse ei ole osakkaan oman asunnon (asunnon, jossa osakas itse olisi kirjoilla) tilapäisestä vuokraamisesta eikä myöskään asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain mukaisesta vuokraustoiminnasta. Huoneistot ovat kalustettuja ja niitä markkinoidaan huoneistohotellina. Majoitusta markkinoidaan useiden majoitusvälityspalveluiden kautta. Majoitusta tarjotaan myös lyhytaikaisesti. Markkinointimateriaalin mukaan majoittumisen hintaan sisältyy vesi, sähkö, internet, liinavaatteet



ja pyyhkeet. Booking.com -sivustolla huoneiston mukavuuksina ilmoitetaan lisäksi ilmaiset kylpytuotteet ja siivousaineet. Osakas tarjoaa majoittujille aamiaista 8 euron lisämaksusta sekä pysäköintipaikkaa vuorokausihinnalla. Varaussivustolla ilmoitetaan sisään- ja uloskirjautumissajat.

Yhtiön käsityksen mukaan huoneistoissa on myös tosiasiallisesti ollut vaihtuvia, lyhytaikaisia majoittujia. Yhtiö korostaa, että pelkästään se seikka, että osakas tarjoaa huoneistoja osin kuukausihintaa vastaan, ei poista toiminnan majoituspalveluluonnetta.

Majoitustoiminta on omiaan aiheuttamaan kiinteistöllä häiriötä. Huoneistoissa majoittuvat henkilöt ovat rakennuksessa vieraina toisin kuin talossa pysyvästi asuvat henkilöt, mikä merkitsee Yhtiön vakituisten asukkaiden kannalta pysyvään asutukseen nähden merkittävästi heikompa sosiaalista kontrollia. Talossa asioivien ja majoittuvien ihmisten vaihtuvuus on ongelmallista myös vallitseva koronapandemia huomioon ottaen.

Aiemmassa yhtiökokouksessa on keskusteltu toiminnasta aiheutuvasta häiriöstä ja haitasta. Esimerkiksi avainten luovutus huoneistohotelliin majoittuville läheisen pizzerian kautta nostaa riskiä avainten joutumisesta väärin käsiin. Tämä puolestaan lisää turvattomuutta koko taloyhtiössä. Asiattoman kulun johdosta taloyhtiön yhtiökokouksessa kesäkuussa 2020 tehtiin päätös lukitusjärjestelmän uusimisesta. Taloyhtiössä asuvat henkilöt ovat raportoineet meluhaitasta osakkaan omistamissa huoneistoissa, viimeksi 28.10.2020 puolen yön aikaan. Kyse on ollut lyhytaikaisista majoittujista. Tilanne on yhtiön kannalta täysin kestämaton ja aiheuttaa yhtiölle merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia

Asunto-osakeyhtiön selvitys 1.11.2021

Rakennusvalvonta on lokakuussa 2021 tiedustellut yhtiöltä, mikä on sen käsitys toiminnan tämänhetkisestä tilanteesta. Yhtiö on lausunut muun ohella seuraavaa.

Yhtiön käsityksen mukaan toiminta jatkuu pääpiirteittäin entisellään. Huoneistoja markkinoidaan edelleen sekä omilla internetsivuilla että useammilla majoitusaloilla. Toiminnasta on aiheutunut ja aiheutuu haittaa ja häiriötä yhtiölle. Majoitustoiminnan johdosta yhtiön tiloissa liikkuu tuntemattomia ihmisiä, mikä saa aikaan turvattomuutta asukkaiden keskuudessa. Vallitseva koronatilanne on lisännyt turvattomuuden tunnetta entisestään, sillä pandemian aikana ylimääräiset ihmiskontaktit lisäävät valitettavasti todennäköisyyttä virukselle altistumiselle. Asukkaat ovat myös toisinaan raportoineet meluhaitasta sekä tuntemattomien henkilöiden yöaikaan tapahtuvasta häiritsevästä liikkumisesta kellari- ja autotallitiloissa. Taloyhtiön



hallituksen puheenjohtaja on joutunut myös poistamaan tuntemattomia henkilöitä taloyhtiön jumppahuoneesta. Edelleen asukkaat ovat raportoineet ja valittaneet myös rappukäytävässä ajoittain olevista lakana-kasseista.

Yhtiön pihassa on kolme autopaikkaa, jotka on tarkoitettu asukkaiden pysäköintiin. Yksi autopaikoista on majoitustoimintaa harjoittavan osakkaan omistuksessa. Käytännössä huoneistohotellissa majoittuvat henkilöt käyttävät kyseistä parkkipaikkaa - osakas siis oletettavasti vuokraa parkkipaikkaa huoneistohotellin majoittujille. Parkkipaikkojen vuokraaminen edelleen on yhtiössä kielletty, sillä tarkoituksena on, että parkkipaikat ovat yhtiössä pysyvästi asuvien ja parkkipaikkaa tarvitsevien henkilöiden käytössä. Yhtiö viittaa haitan ja häiriön osalta myös aiemmin esittämäänsä. Kesällä 2020 järjestetyssä yhtiökokouksessa osakas sitoutui (muiden osakkaiden tavoin) toimittamaan kaikki vuokrasopimukset tiedoksi isännöitsijälle. Yhtäkään vuokrasopimusta ei kuitenkaan ole toimitettu.

Osakkaan selvitys 5.11.2021

Rakennusvalvonta on 1.11.2021 lähettämällään sähköpostilla pyytänyt osakasta esittämään selvityksen huoneistojen tämänhetkisestä käytöstä sekä siitä, millaisiksi ajanjaksoiksi huoneistoja voidaan nyt ja tulevaisuudessa vuokrata. Lisäksi on tiedusteltu, mikä on lyhin mahdollinen aika, joksi huoneistoja vuokrataan. Lisäksi on pyydetty toimittamaan rakennusvalvonnalle kopiot nyt voimassaolevista vuokrasopimuksista.

Osakas on 5.11.2021 toimittamassaan selvityksessä todennut muun ohella seuraavaa.

A3 asuu tällä hetkellä yksi asukas, jonka omassa vakituudessa asunnossa on putkiremontti. Vuokralaisesta ei ole aiheutunut mitään häiriötä muille asukkaille. Vuokralaisen kanssa on tehty sopimus ajalle 23.8.-31.12.2021. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa jatkaa sopimusta vielä ainakin 30.1.2022 saakka. Huoneistossa A6 asuu tällä hetkellä kaksi saksalaista opiskelijaa. Opiskelijat eivät ole aiheuttaneet minäkäänlaista häiriötä talon muille asukkaille. Vuokrasopimus on tehty ajalle 23.8.-19.12.2021

Huoneistoja voidaan vuokrata jatkuvasti joustavasti erilaisiin asumistarpeisiin. Vuokranantaja ei ole asettanut vuokrasuhteen kestoille vähimmäisaikaa, eikä sellaista voida pitää vuokraustoiminnalle olennaisena tai välttämättömänä piirteenä. On syytä huomioida, että AHVL:n mukaan vuokralaisella on toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa yhden kuukauden irtisanomisaika. Vaikka vuokranantaja tekisi vuokralaisten kanssa pelkästään toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, voisivat vuokralaiset silti vaihtua verrattain usein. Tämä ei



24.10.2023

tee vuokraustoiminnasta luvanvaraista majoitustoimintaa. Vuokrasuhteet ovat olleet useamman kuukauden mittaisia. Huoneistoja on siten käytetty kokonaisuudessaan tavanomaiseen vuokraustoimintaan verrattavalla tavalla. Asunto-osakeyhtiölle ei ole aiheutunut toiminnasta minkäänlaisia haittoja.

Helsingin kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta asettaa osakkaalle velvoitetta lopettaa asuinhuoneistojen käyttöä majoitustiloina. Ratkaisussa KHO:2021:76 on korostettu arvioinnissa olennaista olevan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Tässä tapauksessa kyse on olennaisesti samankaltaisesta asiasta, josta ympäristö- ja lupajaosto on tehnyt päätöksen olla asettamatta velvoitetta 14.10.2021 (§ 209). Näin ollen Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tulee päättää, ettei se aseta velvoitetta asuinhuoneistojen majoitustoiminnan kieltämiseksi asunto-osakeyhtiön toimenpidepyynnön johdosta.

Osakkaan selvitys 19.11. ja 21.11.2021

Osakas on rakennusvalvonnalle lähettämässään sähköpostissa todennut, että osakkaalla on myös yksi asunto lyhytaikaisen vuokraustoiminnan piirissä osoitteessa Valhallankatu 5. Tätä asuntoa vuokrataan edelleen esim. booking.com -palvelun kautta. Osoitteessa Valhallankatu 4 olevia huoneistoja ei vuokrata Trivagon tai booking.comin kautta, kuten yhtiö virheellisesti esittää. Valhallankatu 4:n huoneistoja vuokrataan kuukausivuokralla (<https://eskolampi.com/asunnot/yksio-2/>). Toiminnasta Valhallankatu 4:ssä ei ole ollut koskaan mitään häiriötä, ainoastaan yksi vuokralainen joka asui 11kk talossa vei skootterin autotalliin. Kuntosalissa ja sauna ym. kellarissa ei ole kukaan vuokralaisistani edes käynyt. Alakerran rouvan vuokralainen käyttää päivisin saunan suihkua, koska hänellä ei kylpyhuonetta. Lakanoita ei koskaan ole ollut rappussa.

Lisäksi osakas on sähköpostissaan mm. todennut, että Bookingilta ei ole 2 vuoteen voinut vuokrata A.6 asuntoa. A.3 yksiö ei ole koskaan Booking:illa ollutkaan. Molemmat ovat 2 v olleet pitkällä sopimuksilla. Ei ole totta, että en olisi yhtään vuokrasopimusta isännöitsijälle antanut. Mutta kaikissa ei ole ollut ehkä tarpeeksi tietoa, koska tietosuojavaltuutettu sanoi minulle, että taloyhtiöllä täytyy olla todella painava syy, jotta voivat vaatia sotun ja tarkkoja tietoja. Olen siis ollut vähän epätietoinen mitä uskallan antaa eteenpäin. Kaikki vuokralaiset eivät edes halua soitua lähettää sähköisesti. Olen vuokrannut asuntoja Valhallankatu 4:ssä vuodesta 1982 lähtien. Kertaakaan ja korostan, että ei kertaakaan minulle ole annettu huomautusta vuokralaisten aiheuttamasta häiriöstä. Olen vuokrannut 5:tä eri asuntoa taloyhtiössä. Jos heistä olisi ollut pienintäkään häiriötä, niin varmasti olisin saanut varoituksen/haasteen



24.10.2023

hallituksen puheenjohtajalta. Jos lakanoita, kuten valheellisesti väitettiin, olisi ollut hetkeäkään rappukäytävässä, niistä olisi hallituksen puheenjohtaja varmasti ottanut kuvan. "Jumppahuoneen" kävijä keskustelu käytiin yhtiökokouksessa, silloin puhuttiin yhdestä kävijästä, joka ei ollut minun 84v vanha herra vuokralaiseni tai toisessa asunnossa oleva nuori mies joka kävi kunnon kuntosalilla. Vuokralaisiani on kohdeltu epäasiallisesti. Vuosia ovat myös vuokralaiseni kertoneet vihamielisistä katseista ja epäasiallisesta kohtelusta. Parkkipaikan edelleen vuokrausta ei ole kielletty. Asun 7kk vuodesta poissa Helsingistä ja maksan tyhjästä paikasta. Muutaman kerran vuodessa annan paikan ystävilleni, pojalleni tai vuokralaisen lyhytaikaiseen käyttöön. Olen saanut haasteen muutama vuosi sitten, koska poikani soitti heinäkuussa perjantaina klo 22.00 pianoa. Toisen haasteen, koska parvekkeeltani valui vettä alapuolella olevalle parvekkeelle. Parvekkeilla ei ole tippaletkua, joka ohjaisi sadevettä. Hallituksen puheenjohtaja on myös rappukäytävässä sanonut minulle, että hän tulee pitämään huolen, että kaikki asuntooni menee taloyhtiön hallintaan.

09.12.2021 Poistettiin

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi