



## § 209

### **As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö luvatonta majoitustoimintaa koskevassa asiassa**

HEL 2021-009967 T 10 04 10

14-26-20-HAL

## **Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, ettei se aseta velvoitetta asuinhuoneiston B 20 majoitustoiminnan kieltämiseksi As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyynnön johdosta.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4b:lle sekä osakkeenomistajalle.

## **Päätöksen perustelut**

Kyseessä oleva kerrostalo sijaitsee Helsingissä As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n hallitsemalla tontilla 91-4-179-9. Tontti on vuonna 1985 voimaan tullessa asemakaavassa 8959 osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontilla saa liike- ja toimistotiloja sijoittaa osittain tai kokonaan maanalaiseen kellarikerrokseen ja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen, Runeberginkatuun rajoittuvilla tonteilla myös rakennusten toiseen kerrokseen; le-alueeseen (leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa) samassa tasossa rajoittuvia huoneiloja ei kuitenkaan saa rakentaa liike- tai toimistotiloiksi.

Rakennuksessa sijaitsee 41 asuinhuoneistoa sekä liiketiloja. Nyt käsiteltävänä oleva huoneisto B20 on voimassaolevan rakennusluvan mukaan käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneisto. Huoneisto B20, 39 m<sup>2</sup>, sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sisäpihan puolella.

Osakkeenomistaja on vastineessaan kertonut, että huoneistoa käytetään omassa käytössä, toimistona ja vuokrataan pitkäaikaisesti sekä vuokrataan lyhytaikaisesti, kun se ei ole muussa käytössä. Huoneisto on kalustettu. Liinavaatteet tarjotaan, samoin siivous erillistä maksua vastaan.

Huoneisto on löydettävissä majoituspalveluja tarjoavilta internet-sivuilta, kuten booking.com sekä erilaisilta majoituskohteiden hintoja vertailevilta sivustoilta. Lisäksi huoneistoa on mahdollista vuokrata Airbnb-palvelun kautta. Huoneisto on kalustettu, pyyhkeet ja liinavaatteet tarjotaan. Siivous hoidetaan majoittajan toimesta. Hinnat ilmoitetaan vuorokausiperusteisesti. Tätä asiaa valmisteltaessa ei huoneistoa



14.10.2021

ole löydettävissä esimerkiksi Oikotie-tai vuokraovi.com-sivustoilta, jotka vakiintuneesti tarjoavat asuntoja pitkäaikaiseen vuokraukseen asumista varten.

Asiassa on siten arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla sijaitsevassa asuinkerrostalon huoneistossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa (KHO:2021:76) oli kyse asuinkerrostalossa 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 vuokraamisessa huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvassa mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennusluvassa vastaisesti majoitustoimintaa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa on korostettu sitä, että olennaista arvioinnissa on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Asiassa on katsottava osakkeenomistajan vastineen sekä muun selvityksen perusteella selvityksi, että huoneistoa ei käytetä pelkästään pitkäaikaiseen vuokraustoimintaan, vaan ennemminkin pääasiallisesti lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asunto-osakeyhtiö on vastineessaan todennut, että toiminnasta ei ole aiheutunut varsinaista häiriötä, vaan ongelma on huoneiston rakennusluvassa ja yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö majoitustoimintaan. Konkreettisia vaikutuksina majoitustoiminnasta on kerrottu olevan muun muassa taloyhtiön pesutuvan käyttö ja talon asukkaille entuudestaan tuntemattomien henkilöiden liikkuminen rappukäytävässä ja oleskelu asunnossa.

Kun tapauksessa on kyse suurehkosta asuinkerrostalosta, jossa on 41 huoneistoa sekä liiketiloja, ja sen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan yhden huoneiston käytöstä lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan, toiminnan ei voida katsoa olevan laajamittaista. Toiminnasta aiheutuvat vaikutukset tai häiriöt asunto-osakeyhtiön toiminnalle ovat yhtiön oman selvityksen perusteella laadultaan suhteellisen vähäisiä; toiminnan ei



14.10.2021

asiassa esitetyn selvityksen perusteella voida katsoa olevan myöskään laadultaan sellaista, että se aiheuttaisi ainakaan vähäistä suurempia vaikutuksia yhtiön toiminnalle.

Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että nyt kyseessä olevassa tapauksessa toiminnan ei 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. Ympäristö- ja lupajaosto ei sen johdosta aseta velvoitetta lopettaa asuinhuoneiston B20 käyttö majoitustoimintaan As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyynnön johdosta.

#### As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B on rakennusvalvonnalle osoittamassaan kirjallisessa toimenpidepyynnössä tiedustellut, miten taloyhtiön tulisi menetellä, kun erään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on vuokrannut kalustetun huoneiston ammattimaisesti liiketoimintaa harjoittavalle yritykselle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen.

Toimenpidepyynnössä todetaan muun ohella seuraavaa.

Mielestämme taloyhtiössämme on havaittavissa samankaltainen majoitustoiminta kuin mistä asiasta Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto sekä valitusviranomaisen Helsingin hallinto-oikeus ovat päättäneet, että asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoja ei voida käyttää majoitustoimintaan. Sen vuoksi päätimme hallituksen kokouksessa 18.12.2019 esittää Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle toimenpidepyyntönä kehottaa osakkeenomistajaa lopettamaan luvattoman toiminnan. Taloyhtiö ei halua muuttaa asuinhuoneistoa lupaa edellyttäväksi majoitustilaksi.

#### Taustaa

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B perustettiin 6.6.1986 As. Oy Runeberginkatu 4 B -nimisenä ja merkittiin kaupparekisteriin 25.9.1986. Rakennusluvan nro on 4-3017-A-86. Rakennus valmistui 15.12.1988. Palolaitoksen tarkastuspöytäkirja on päivätty 30.11.1988. Nykyinen toiminimimuutos rekisteröitiin 7.11.2014. Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneistoja on 41 kpl, yhteensä 2 947,5 m<sup>2</sup>, ja osakkeiden lukumäärä on 10 000 kpl. Rakennuksen alakerroksissa on liike- ja toimistotiloja sekä varastoja, yhteensä 1 476,0 m<sup>2</sup>, ja osakkeiden lukumäärä on 4 760 kpl. --



14.10.2021

Taloyhtiömme osoite on Runeberginkatu 4 b, 00100 Helsinki ja vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2050. Asemakaavamerkinnän ja -määräysten mukaan kysymyksessä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue tunnuksella AL. --

Syy toimenpidepyyntöön

Rakennuksen katutasolla B-portaan ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee 1 h+kk käsittävä asuinhuoneisto B 20, jonka pinta-ala on 39 m<sup>2</sup>. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 4388 - 4537 määrittäen 150 kpl omistaja on \*\*\*\*\* Hän on merkitty osakeluetteloon 1/1 omistusuudella 6.2.2007. \*\*\*\*\* irtisanoi pitkäaikaisen (yli 6 vuotta) vuokralaisen sopimuksen, huoltomaalautti huoneiston seinät sekä kalusti ja varusti sen asuttavaan kuntoon majoitustoimintaa varten. Osakas vaati taloyhtiötä maalaamaan huoneiston katon, mutta siihen ei suostuttu, koska vesivuodosta oli kulunut monta vuotta ja osakas tyytyi silloiseen korjaukseen taloyhtiön kustantamana. Huoneiston ensimmäiset kesäkuussa 2019 majoitetut henkilöt, kolme naista ja yksi mies, olivat muutaman yön. He kuivattelivat sateenvarjojaan taloyhtiön kuivaushuoneessa B portaan alakellarissa. Muunlaista häiriötä talon vakinaisille asukkaille ei aiheutettu.

Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä tiedustelivat 3.10.2019 osakkeenomistajalta huoneiston käyttöön liittyviä seikkoja ja sai \*\*\*\*\* -nimiseltä henkilöltä vastauksen siitä, että huoneisto on lyhytaikaisessa vuokratuominnassa, kohtuullinen vesimaksu ollaan valmiita maksamaan ja että huoneiston kunnosta huolehtii viikottaisilla käynneillä ammatti-ihmiset. Taloyhtiön kirjeessä viitattiin siihen, että huoneistossa ei ole asukkaita, joten ilmoitustaululla ja oveissa ei ole mitään nimeä. Todellisuus oli kuitenkin muuta, sillä huoneistoon oli majoitettu muutaman yön viettäviä henkilöitä, joista ei ole tehty lain edellyttämää kirjausta väestörekisteriin

Puheenjohtaja yhdessä huoltomiehen kanssa totesivat syyskuussa 2019 huoneistoon majoittuneen nelihenkisen perheen. Isännöitsijä ja puheenjohtaja totesivat lokakuussa 2019, että tuntematon henkilö meni talopesulaan noutamaan pyykkiä, vaikka ei asukaan talossa. Hän antoi työantajansa puhelinnumeron, mihin ei kuitenkaan vastattu. Tämän seurauksena ja toisaalta kun talon vakinaiset asukkaat ovat kertoneet pyykkivuonasta häärineen vieraan miehen, hallitus päätti kokouksessa 19.11.2019 hankkia ns. "emännän avaimen" luovutettavaksi vain talossa kirjoilla oleville asukkaille. Avainuudistus valmistuu vuoden 2020 alussa. Todettakoon vielä, että huoneistossa on säännömukaisesti ollut majoitettuja henkilöitä, lähinnä perheellisiä ulkomaalaistaustaisia henkilöitä.



Taloyhtiölle ei kerrottu, minkä yrityksen kanssa \*\*\*\*\* on tehnyt vuokrasopimuksen toimijan oikeudesta vuokrata edelleen huoneistoa B 20. --.

Toteamme, että osakkeenomistaja \*\*\*\*\* nettitietojen perusteella on osakas ja \*\*\*\*\* toimitusjohtajana litinlahti Oy -nimisessä osakeyhtiössä, jonka toimiala on asuntojen vuokraus. Tiettävästi em. osakeyhtiö ei Espoosta käsin hoida huoneiston B 20 vuokrausta, koska saadun vastauksen perusteella lyhytaikaista majoitustoimintaa ylläpitää ammatti-ihmiset pitämällä huolen asunnon viikottaisesta kunnosta tarvittavine muine toimenpiteineen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös tukee kaupungin päätöstä Taloyhtiömme on odottanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 3.12.2019 koskien Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:ssä tapahtunutta usean asuinhuoneiston EasyHomes Helsinki Oy:n edelleen vuokrausta. Toimija oli ilmoittanut taloyhtiölle 2018 olevansa vuokralaisena eräissä huoneistoissa. Osakkeenomistaja jopa ilmoitti, ettei hän tiennyt, keitä hänen hallitsemassaan huoneistossa majoilee. Kaupunki velvoitti lopettamaan majoitustoiminnan ja tehosteeksi asetti uhkasakon toiminnan harjoittajalle ja osakkeenomistajille. - Taloyhtiönä emme ole tähän mennessä rojenneet kieltää osakkeenomistajaa käyttämästä huoneistoa lain vastaisesti majoitustilana.

Hallinto-oikeus käsitteli asiaa rakennusvalvontaa koskevana valituksena. Kolme valittajaa; majoitustoimintaa harjoittava EasyHomes Helsinki Oy ja kaksi huoneistonsa vuokrannutta osakkeenomistajaa olivat vaatineet Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 1 .2.2019 pöytäkirjan 15 §:n kohdalla tekemää päätöstä kumottavaksi ja vaativat oikeudenkäyntikulujaan korvattavaksi sekä kaupungilta asiaan kuulumattomia lisäselvityksiä. Sen sijaan Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 tyytyi kaupungin päätökseen. Taloyhtiö velvoitettiin myös lopettamaan asuinhuoneistojen käyttö majoitustoimintaan. Päävelvoitteen tehosteeksi kaupunki asetti juoksevan uhkasakon, jonka peruserän lisäksi asetettiin lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu. Taloyhtiö oli laiminlyönyt hakea rakennusvalvontavirastolta lupaa asuntojen muuttamiseksi majoitustiloiksi. Yhtiö ei myöskään yrittänyt lopettaa asuinhuoneistojen lainvastaista käyttöä majoitustoimintaan.

Taloyhtiömme korostaa, että emme halua asuinhuoneistojamme majoitustoimintakäyttöön.--

#### Yhteenveto

Toteamme, että yllä kuvatunlainen lyhytaikainen majoitustoiminta on



14.10.2021

---

globalisoitunut Helsingissäkin laaja-alaiseksi hyvin nopeaan tahtiin. Taloyhtiössämme harjoitettu toiminta on pienimuotoisenakin yhtiölle kustannuksia lisäävä ja toisaalta, jos huoneistoa kohtaa vesi- tai palovahinko, on oletettavaa, ettei sinne ensimmäiseksi rynnätä osakkeenomistajan tekemän "ei asukkaita" ilmoituksen perusteella. Mielestämme taloyhtiön tulee tietää talossa asuvat henkilöt ja parhaassa tapauksessa verottajankin mielenkiinnon tulisi herätä.

Kaiken edellä lausutun perusteella As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B pyytää kaupungin viranomaisen toimenpidettä laajenevan lainvastaisen toiminnan pysäyttämiseksi ja yhtiöjärjestykseen otettavin määräyksin.

#### Valvontakohte

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n omistama rakennus sijaitsee tontilla 91-4-179-9, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 8959 mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontilla sijaitsee 8-kerroksinen asuinrakennus, jossa on 41 asuinhuoneistoa sekä lisäksi liiketilaa. Toimenpidepyyntö koskee rakennuksen B-portaan ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaa huoneistoa B20, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa yksityinen osakkeenomistaja.

#### Tarkastuslausunto

Asiassa on laadittu 3.11.2020 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu tontille 91-4-179-9 rakennetussa asuinrakennuksessa huoneistoa B20 käytettävän luvattomasti majoitustilana. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttäisi. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevan asuinhuoneiston B 20 osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajalle \*\*\*\*\* sekä kiinteistön haltijalle As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:lle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi osakkeenomistajalle 13.11.2020. Tarkastuslausunto on toimitettu sähköpostitse asunto-osakeyhtölle 3.11.2020.

#### Vastine tarkastuslausuntoon

Taloyhtiön osakas on toimittanut vastineen tarkastuslausunnon ja taloyhtiön toimenpidepyynnön johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.



14.10.2021

-- Viittaamme Helsingin kaupungin ohjeeseen

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf> , joka Sara Rintamon mukaan on oikea, ajantasainen ohje asiasta. Tämän ohjeen mukaan toimenpiteet asiassa ovat ensisijaisuusjärjestyksessä seuraavat :

1. Asian selvittäminen osallisten kesken
2. Asian niin edellyttäessä, rakennusvalvontapalveluiden tekemä päätös ja kehotus asiasta
3. Asian niin edellyttäessä, rakennusvalvontaviranomaisen asettama velvoite ja sakon uhka

-- Kuten taloyhtiö itsekin kertoo, se ei ole pyytänyt meitä lopettamaan toimintaamme ko. huoneistossa. Taloyhtiö on lähettänyt meille yhden tiedustelun asiassa, siinä kaikki. Jo näillä perusteilla kaupungin ei tule ryhtyä meitä vastaan mihinkään toimenpiteisiin asiassa.

Huoneiston todellinen, nykyinen käyttö

Kaupungin annettua em. ohjeensa tammikuussa 2020 on toimintamme muuttunut olennaisesti ja huoneistoa 4 B B 20 käytetään omassa käytössä, toimistona ja vuokrataan pitkäaikaisesti sekä vuokrataan lyhytaikaisesti, kun se ei ole muussa käytössä. Viimeisen puolen vuoden aikana asunnossa on Booking.comin kautta asuttu 17 yötä eli keskimäärin alle kolme yötä kuukaudessa, siis alle 10% ajasta. Selvästikään lyhytaikainen vuokraus ei ole ammattimaista majoitustoimintaa.

Huoneistosta maksetaan vesimaksut normaalisti ja taloyhtiö ei ole vaatinut lisää vesimaksuja. Taloyhtiö ei ole väittänyt, että toiminnasta aiheutuisi häiriötä (lukuunottamatta sitä, että ulkomaalaiset kuivaavat saateenvarjojaan kuivaushuoneessa!). Olemme kysyneet taloyhtiöltä onko häiriöitä mahdollisesti aiheutunut, ja taloyhtiö ei vastannut viestiimme. Ainoa taloyhtiölle toiminnastamme aiheutunut kustannus on uuden lukan asentaminen pyykkitupaan, millä teolla lainvastaisesti estetään osakasta ja ko. huoneiston asukkaita käyttämästä pyykkitupaa.

Kaupungin kriteerit majoitustoiminnalle

Viittaamme kaupungin em. ohjeeseen, jossa esitettyjen kriteerien mukaan arvioidaan onko kyse majoitustoiminnasta. Kaupungin kriteerit eivät pääsääntöisesti täyty. Asiaa arvioitaessa on huomioitava, että olemme muuttaneet toimintaamme olennaisesti, kun kaupunki antoi ohjeistuksensa tammikuussa 2020. Seuraavassa on käyty kaupungin kriteerit läpi kohta kohdalta nykytilanteen mukaisesti.

- A. Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa val-



14.10.2021

vovalle Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille  
Kriteeri ei täyty. Ilmoitusta ei ole tehty.

- B. Kukaan ei ole kirjoilla asunnossa  
Kriteeri täyttyy. Asunnossa ei ole kukaan kirjoilla. Ko. huoneistoa käytetään myös omassa käytössä "kaupunkitukikohtana" ja toimistona. Tyyppillisesti näin käytettävässä huoneistossa ei ole ketään kirjoilla.
- C. Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero  
Kriteeri ei täyty. Tällaista ei ole solmittu.
- D. Huoneisto on kalustettu  
Kriteeri täyttyy. Huoneisto on kalustettu.
- E. Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi  
Kriteeri ei täyty. Huoneistoa tarjotaan vuokralle ensisijaisesti pidemmälle ajalle. Huoneistoa tarjotaan vuokralle Oikotien, AirBnb:n ja Booking.com:in kautta mm. putkiremonttilaisille, yritysten ulkomaalaisille työntekijöille ja vaihto-opiskelijoille. Suomen Vuokranantajat ry:n mukaan "Airbnb on kansainvälinen inter netalusta, jossa kuka tahansa voi ilmoittaa huoneen tai koko asun non vuokrattavaksi tai käytettäväk si majoitukseen." AirBnb:tä käytetään siis myös huoneiston normaaliin vuokraukseen erotuksena majoituksesta. Esimerkiksi juuri tällä hetkellä neuvottelemme AirBnb:n kautta kahden eri tahon kanssa huoneiston vuokraamisesta kesän alkuun saakka eli puoleksi vuodeksi. Tällaiset vuokrasuhteet ovat meidän ensisijainen tavoitteemme.
- F. Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyvät mm. internet, sähkö ja vesi  
Kriteeri täyttyy osittain. Internet, sähkö ja vesi sisältyvät hintaan tautopauskohtaisesti. Useimmiten vuokran määrä määräytyy vuokraajan kanssa käytävän neuvottelun perusteella. Huoneiston vuokra kyllä ilmoitetaan sekä kuukausi- että vuorokausikohtaisesti.
- G. Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivousspalveluita  
Kriteeri täyttyy osittain. Liinavaatteet tarjotaan. Huoneisto siivotaan erillistä maksua vastaan. Aamiaista ei tarjota. Hygieniatarvikkeita ei tarjota. Siivouksen lisäksi mitään muita palveluja ei tarjota. Kaupungin tarkastuslausunnossa oleva väite lisämukavuuksien tarjoamisesta lisähintaan ei pidä paikkaansa. Tällaisia lisäpalveluita ei tarjota.





14.10.2021

- H. Huoneistoa tarjotaan välityspalvelun kautta  
Kriteeri on epäselvä. Kaikenlaisissa vuokrasuhteissa huoneistoja tarjotaan vuokrattavaksi välityspalvelujen kuten Oikotien kautta.
- I. Toiminnanharjoittaja markkinoi huoneistoa majoitustilana  
Kriteeri täyttyy osittain. Huoneistoa vuokrataan usealla eri tavalla, kuten kohdassa E on mainittu.
- J. Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten huoneistoon liittyvien aputilojen esim. ullakko- ja kellarivarastojen käyttäminen  
Kriteeri ei täyty. Asukkaalla on meidän puolestamme täydet oikeudet taloyhtiön tiloihin.

Kaupungin asettamista kriteereistä täyttyy vain kolme kymmenestä eli B, D ja I.

Kriteereistä neljä ei täyty (A, C, E ja J). Kolme kriteeriä F, G ja H ovat epäselviä tai täyttyvät korkeintaan osittain. Näilläkään perusteilla kaupungin ei tule ryhtyä mihinkään toimiin meitä kohtaan.

Kommentteja taloyhtiön toiminnasta ja väitteistä

Taloyhtiön täydellisen asiaton ja perusteeton vihjailu "parhaassa tapauksessa verottajankin mielenkiinnon tulisi herätä" on puhdasta kiusaamista. Vastineessaan "taloyhtiö katsoo käyttäneensä olemassa olevat keinot majoitustoiminnan lopettamiseksi". Taloyhtiö johtaa väitteellään harhaan. Normaaliin käytäntöön kuuluisi asian selvittäminen, keskustelu asiasta ja pyyntö toiminnan lopettamisesta tai muuttamisesta. Asiaa ei ole selvitetty, asiasta ei ole keskusteltu eikä taloyhtiö ole pyytänyt meitä lopettamaan tai muuttamaan toimintaamme. Meillä on loka-kuusta 2020 lähtien ollut tiedossa, että taloyhtiö haluaa muuttaa yhtiöjärjestystä asiaan liittyen. Vasta kaupungin tarkastuslausunnon myötä 13.11.2020 lähtien meillä on ollut tiedossa, että taloyhtiö haluaa lopettaa tai muuttaa toimintaamme riippumatta yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Tietämällä toiminnastamme ja jättämällä pyytämättä toiminnan lopettamista tai muuttamista taloyhtiö hyväksyi toimintamme. Taloyhtiön harjoittaman kiusanteon perustella kyllä tiesimme, että taloyhtiön jotkut edustajat eivät pidä toiminnastamme.

Meille lähettämässään tiedustelussa 3.10.2019 (liite 1) taloyhtiö kirjoittaa huoneiston käyttöongelmana "... huoneistossa oli muutaman päivän ajan ulkomaalaisia henkilöitä, kolme naista ja yksi mies. He käyttivät taloyhtiön B-portaan kuivaushuonetta sateenvarjojensa kuivattamiseen." Toimenpidepyynnössään taloyhtiö jatkaa "muunlaista häiriötä talon vakinaisille asukkaille ei aiheutettu." Ihmettelemme, miten kuivaushuoneen käyttäminen kuivattamiseen on muka häiriö. Esitämme kysymyk-



14.10.2021

sen, onko nimenomaan joidenkin asukkaiden ulkomaalaisuus taloyhtiön mielestä häiriö tai ongelma? Samassa tiedustelussa taloyhtiö arvailee myös huoneiston muiden asukkaiden etnistä alkuperää. Vai onko ongelma se, että samassa tiedustelussa taloyhtiön mukaan “[huoneistosta] kantautui pölynimurin ääni”? Mitään todellista ongelmaa tai häiriötä taloyhtiö ei mainitse. Olemme sen jälkeenkin kysyneet onko toimintamme aiheuttanut häiriötä, mutta taloyhtiön hallitus ei vastannut tiedustelumme. Taloyhtiö ei ole halunnut keskustella asiasta.

Taloyhtiö raportoi pyykkituvassa olleen henkilöitä, jotka ovat olleet “vieraista” jonkin mainitsemattoman henkilön mielestä. Taloyhtiö on suuri, ja siinä olevat asukkaat eivät kokemuksemme mukaan yleisesti tunne toisiaan. --

Taloyhtiö kertoo hankkineensa uuden lukon pyykkitupaan ja estäneen meitä ja asukkaitamme käyttämästä pyykkitupaa. Tällä taloyhtiö suorastaan julistaa asettuneensa lain yläpuolelle. Oikeuskirjallisuudessa on todettu asunto-osakeyhtiölain mukaisesta yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraavaa (Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari 2019 /Furuhjelm – Kanerva - Kuhanen – Rosén, s. 68 –69): ” AOYL:n perusteluissa todetaan kuitenkin nimenomaisesti, että yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkaat erillaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksestä. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkaan tulee voida luovuttaa vuokralaiselle vastaavat oikeudet kuin talossa asuvilla osakkailla on. ” Kyseinen kohta hallituksen esityksestä (HE 24/2009 vp, s. 54) kuuluu: ” Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkeenomistajat erillaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksessä. ”

Toimenpidepyynnössään taloyhtiö “pyytää kaupungin viranomaisen toimenpidettä laajenevan lainvastaisen toiminnan pysäyttämiseksi ja yhtiöjärjestykseen otettavin määräyksin”. Lause sinänsä on vaikeasti käsiteltävä, mutta ainakaan meidän taholtamme ei ole kysymys mistään laajenevasta toiminnasta.--

Taloyhtiö väittää myös, että “yösijan tarvitsija sisäänkirjautuu ja uloskirjautuu Mannerheimintie 113 osoitteessa”. Tämäkään ei liity meihin ja ko. huoneistoon millään tavalla. Taloyhtiön olisi ollut helppo selvittää asia kysymällä meiltä, mutta kuten aiemmin on todettu, taloyhtiö on kaupungin ohjeen vastaisesti jättänyt asian selvittämättä.

Rakennusvalvontapalveluiden on harkittava ovatko nämä erikoisuudet taloyhtiön osalta tarkoituksellisia ja osa taloyhtiön jo pitkään harjoittamaa riidan haastamista. Taloyhtiön hallitushan mm. ei vastaa osakkaan



14.10.2021

viesteihin, ei toimita osakkaalle tietoja tekemistään osakasta koskevista päätöksistä, ei suorittanut taloyhtiölle omasta mielestäänkin kuuluvaa WC:n korjausta ko. huoneistossa, estää osakasta käyttämästä taloyhtiön yhteisiä tiloja eikä edes pyri selvittämään asiaan liittyviä tosiasioita.

#### Oikeudellinen pohja

Taloyhtiö viittaa oikeuden ei-lainvoimaiseen päätökseen etäisesti tätä tapausta muistuttavasta asiasta. Ko. erilaisesta asiastakaan ei siis ole lainvoimaista päätöstä olemassa vaan asian käsittely on edelleen kesken. Asianajaja Olli lirolan mukaan "Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä mitään selkeää määritelmää majoitustoiminnalle." Kaupunki vetoaa omaan tulkintaansa, josta ilmeisesti ollaan kaupungin hallinnon sisälläkin erimielisiä. Kaupungin ohjeistusta pidetään lakiin perustumattona ja lainvastaisena (ks. <https://www.kita.fi/natiivi/2213/helsingin-ohjeistus-lainvastainen> )

Taloyhtiö ei väitä toimintamme aiheuttaneen häiriötä. Rakennusvalvontapalveluiden tuleekin päättää seuraako se kaupungin lakiin perustumatonta ohjetta sokeasti "sääntö-Suomi"-hengen mukaisesti vai tulisikö lähtökohtana olla kaupungin asukkaat ja esimerkiksi toiminnan mahdollisesti aiheuttamat häiriöt. Lakiin perustumaton kaupungin sisäisesti risiiriitaisesti asettama ohje ei voi olla yksinomainen peruste toimia asiassa.

Rakennusvalvontapalveluiden on päätöstä tehdessään huomioitava, että taloyhtiö on antanut rakennusvalvontapalveluille harhaan johtavaa ja helposti vääräksi osoitettavaa tietoa, vaikka luotettava tieto olisi ollut helposti saatavilla . Oikeusturvan kannalta olisi hyvin ongelmallista, jos kaupungin rakennusvalvontapalvelut lähtisivät osalliseksi taloyhtiön yksipuolisesti harjoittamaan riidan haastamiseen. --

#### Yhteenveto

Asiassa on toimittava kaupungin ohjeen mukaisesti ja ensimmäiseksi taloyhtiön on selvitettävä asia sisäisesti. Taloyhtiö on antanut asiassa harhaanjohtavia tietoja. Oikeusturvan kannalta on ongelmallista, jos kaupunki luottaa selvästi harhaanjohtaviin tietoihin. Oikeudellinen pohja on vähintäänkin epäselvä. Kaupungin kriteerit ammattimaiselle majoitustoiminnalle eivät perustu lakiin. Lisäksi kriteerit jäävät valtaosin täytymättä. --

#### Asunto-osakeyhtiön vastine

As Oy Helsingin Runeberginkatu 4 on toimittanut vastineen osakkeenomistajan vastineen johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.



14.10.2021

Rakennuspalveluiden kysymys siitä, onko taloyhtiö ilmoittanut osakkaalle pitävänsä osakehuoneistossa harjoitettavaa toimintaa käyttötarkoituksen vastaisesti

Hallituksen päätöksistä

1) Kun 3.10.2019 tiedustelimme huoneisto B 20 käytöstä, saimme osakkeenomistajalta 28.10.2019 vastauksen, että "Huoneistoa Runeberginkatu 4 B B 20 vuokrataan siis lyhytaikaisesti " Johtopäätös on, että pitkäaikainen, yli kuusi (6) vuotta huoneisto B 20 vuokralainen ja talon kirjoissa ollut asukas sai lähtöpassit toukokuussa 2019, kun osakkeenomistajan tavoitteena on ollut parempi vuokratuotto.

2) Hallituksen kokouksessa 7/18.12.2019 asian 8 kohdalla käsiteltiin taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista. Pöytäkirjan sivulla 13 käsiteltiin ongelmia kerrostaloyhtiössä seuraavin kirjauksin:

"Taloyhtiön kannalta ongelmaksi muodostuu se kun osakas ilmoittaa huoneiston tyhjäksi, ja siellä kuitenkin on jatkuvasti vaihtuvia muutama yön viettäviä tuntemattomia henkilöitä, joista taloyhtiöllä ei ole minkäänlaista tietoa. Vesimaksut jää saamatta. Erikseen palkattu henkilö käyttää taloyhtiön ilmaista pesulaa, jonne pääsee osakkeenomistajan luovuttamalla avaimella. Taloyhtiö ylläpitää huoneiston toiminnot kunnossa, vaikka se on ilmoitettu tyhjäksi. Näyttää siltä, että kysymyksessä on ammattimainen vuokraustoiminta, jota paremmin koskee erillinen laki majoitustoiminnasta ym. Laki velvoittaa ammattimaisesti toimivan vuokranantajan ilmoittamaan poliisille majoitettavat asukkaat. Valvonnan heikkouden vuoksi on täysin mahdollista, ettei poliisille puhumattakaan taloyhtiölle ei tehdä mitään ilmoitusta jatkuvasti vaihtuvien muutaman vuorokauden yöpyjistä. Oma lukunsa on verottajalle tehtävät ilmoitukset."

3) Samassa kokouksessa pöytäkirjan sivulla 15 hallitus muun ohella päätti "tehdä toimenpidepyynnön Helsingin kaupungille siitä, mitä taloyhtiö voi tehdä, kun osakkeenomistaja vuokraa hallitsemansa asuinhuoneiston voittoa tavoittelevalle toimijalle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen ja onko näin ollen toiminta asuinhuoneiston käyttötarkoituksen ja siten lain vastaista, jolloin osakkeenomistaja voidaan velvoittaa lopettamaan toiminta."

4) Toimenpidepyyntö osoitettuna Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle ja jätettiin 31.12.2019 nimikkeellä "ASIA: As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n toimenpidepyyntö siitä, miten taloyhtiön tulisi menetellä, kun erään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on vuokrannut kalustetun huoneiston



14.10.2021

ammattimaisesti liiketoimintaa harjoittavalle yritykselle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen."

5) Hallituksen kokouksen 1/14.1.2020 asian 13 kohdalla päätettiin jäädä odottamaan Helsingin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöstä, jolla saattaisi olla vaikutusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.

6) Kaupungin yhteydenotosta 10.3.2020 on puheenjohtajan vastaus hallituksen kokouksen pöytäkirjan 4/16.4.2020 asian 12 kohdalla seuraavasti:

"Liitteenä on taloyhtiömme 30.12.2019 kaupunginkanslian kirjaamoon jätetystä toimenpidepyynnöstämme liitteinen. Siitä selviää, että olemme tietoisia majoitustoiminnasta, olemme kertoneet osakkeenomistajan nimen ja osoitteen ja osakkeiden omistusoikeuden perusteella hallita taloyhtiössämme sijaitsevaa huoneisto B 20. Huoneistossa on jatkuvasti muutaman yön viettäviä turisteja. He tulevat huoneistoon välityspalvelun kautta ja välityspalvelu alihankintana käyttää röyhkeästi taloyhtiön pesulaa, siivoavat huoneiston uusia tulokkaita varten. Tietenkään emme ole nähneet millaisen majoitussopimuksen osakas on tehnyt välitysliikkeen kanssa. Taloyhtiö on ilmoittanut, että odotti Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä suuremman luokan majoitustoiminnasta ja on huomioinut yhtiöjärjestyksensä muutoksessa tuonnempana pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle ko. toiminnan asuinhuoneiston käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten vastaiseksi tilanteissa kun välitysliike vuokraa kalustetun tyhjän huoneiston toisen käyttöön lyhytaikaisesti, toistuvasti ja ammattimaisesti. Turistia ei ilmoiteta taloyhtiön asukasluetteloon."

Liitteinä olivat toimenpidepyyntö ja hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote 6/19.11.2019 asia 9 \*\*\*\*\* Hallitus päätti jäädä odottamaan kaupungilta saatavaa vastausta.

Vastaus kysymykseen osakkeenomistajalle ilmoitetusta huoneiston käytöstä

7) Hallitus oli pyytänyt kaupungilta ohjetta miten taloyhtiön tulisi menettellä kun osakkeenomistaja antaa huoneiston ammattimaisesti liiketoimintaa harjoittavalle yritykselle edelleen vuokrattavaksi huoneistoa lyhytaikaiseen majoitukseen.

8) Vastaus saatiin 3.11.2020 tosin tarkastuslausuntona, jossa todettiin huoneistoa käytetyn majoitustilana. Kun hallituksen käsittelyssä on lisäksi yhtiöjärjestysmuutos, hallitus on halunnut varmistaa toimenpiteen oikeellisuuden. Näin ollen

a) virallisesti hallitus ei ole kertonut näkemystään osakkeenomistajalle



14.10.2021

siitä, että asuinhuoneistoa käytetään käyttötarkoituksensa vastaisesti, koska viranomaiskäsittely on kesken,  
b) epävirallisesti isännöitsijä on selvittänyt osakkeenomistajan edustajalle puhelinkeskusteluissa vaatimukseen saada ns. emännän avain, että huoneiston B 20 käyttö on epätavallista eikä vastaa sen oikeaa tarkoitusta.

Vastaus osakkeenomistajan vastineeseen (vastaus etenee sivulta 1 sivuun 6)

#### sivu 1. TALOYHTIÖ ANTAA HARHAANJOHTAVIA TIETOJA

Taloyhtiön tiedossa ei ole toista huoneistoa ns. lyhytaikaisessa vuokrauksessa. -- Osakkeenomistajan vastineessa esitettyyn viittaukseen kaupungin 2020 antamista ohjeista, toteamme, että vuonna 2019 sellaisia ei ollut.

Kun olimme 31.12.2019 jättäneet kaupungille toimenpidepyynnön, oli luonnollista, ettemme voineet mennä asioiden edelle väittämin osakkeenomistajalle asuinhuoneiston käyttötarkoituksen vastaisesta toiminnasta, koska toimenpidepyyntömme oli tosin vireillä, mutta vailla käsittelyä ja näin ollen oli odotettavissa vastapuolen arvaamattomat reaktiot. Toteamme, että kaupungin 21.1.2020 ohjeissa mm. todetaan, että rakennusvalvonta valvoo, että huoneistoja ei käytetä rakennuslain vastaisesti.

#### sivu 2. HUONEISTON TODELLINEN, NYKYINEN KÄYTTÖ

Emme ole olleet huoneisto B 20 oven vieressä vahtimassa, ketä tulee ja poistuu huoneistosta B 20. Havaintomme koko syksyn 2019 ja talven 2020 maaliskuuhun saakka perustuvat yöpyjien vaihtumisiin kovin usein milloin lapsiperheitä, milloin aikuisia ja useimmissa tapauksissa ulkomaalaistaustaisia. Puheenjohtaja jopa ohjasi kysyjän jätehuoneeseen. Havaintomme olivat helposti todennettavissa avatun ikkunan, valaistuksen ja sälekaihtimien noston

vuoksi. Huoneistohan sijaitsee sisäpihan puolella maan tasolla. Maaliskuussa 2020 puhjennut koronavirusepidemian aikana huoneistossa B 20 ei ollut yöpyjiä. Yöpyjät kuitenkin jo kesä-heinäkuusta lähtien alkoivat lisääntyä aina tähän päivään saakka. Kesäaikana ikkunaa pidettiin auki ja helposti oli havaittavissa ulkomaalaistaustainen yöpyjä. Pimeänä vuodenaikana iltaisin huoneistossa on valot ja sisällä on ollut ulkomaalaistaustaisia henkilöitä. Emme pidä osakkeenomistajan väitetä uskottavana siitä, että huoneiston käyttö olisi muuttunut. Toteamme vain, että väestörekisterijärjestelmään ei ole tehty asukasrekisteröintiä. Huoneiston toimistokäyttöön emme puutu. Olemme todenneet toimenpidepyynnössämme, ettei sateenvarjojen kuivattamisesta ole ollut muita häiriöitä, joten häirintäkysymykseen enemmälti ei ole ollut tarvetta puuttua. Myöskään emme perusta asiaamme häiriötekijöihin, vaan



14.10.2021

huoneisto B 20 käyttöön majoitustilana.

Vaatimukseen saada talopesulan "emännän avain" toteamme, että uuden lukon käyttöönotto tapahtui 27.4.2020. Osakkeenomistaja vaati avainta 21.8.2020 ja kirjoitti, että

"Ko asuntoa vuokrataan lyhytaikaisesti esimerkiksi matkailijoille."

Hallituksen kokouksessa 7/27.8.2020 asia 14 päätettiin, että isännöitsijä ilmoittaa \*\*\*\*\* , että "emännän avaimen" saa maksamalla avainpanttina 30,00 € ja että samanaikaisesti huoneiston haltijan tulee olla taloyhtiön kirjoilla oleva asukas. Tähän ja myöhemmin puhelinkyselyihin isännöitsijä on aina vastannut, että hallituksen päätökseen sisältyvät ehdot tulee täytyä avaimen saamiseksi.

#### sivu 2. KAUPUNGIN KRITTEERIT MAJOITUSTOIMINNALLE

Emme puutu kysymykseen osakkeenomistaja väitteisiin kaupungin kriteereiden täyttymisestä. Sen sijaan toteamme, ettemme ole havainneet muutosta huoneisto B 20 käytöstä verrattuna syksyn 2019 ja talven 2020 käyttöön. Ainoa poikkeus on, ettei talopesulaan nykyisellään pääse kolmas taho.--

#### sivu 4. KOMMENTTEJA TALOYHTIÖN TOIMINNASTA JA VÄITTEISTÄ

Vaatimukseen asian selvittämiseksi viittaamme aiemmin lausuttuun ja korostamme keskeneräisiä viranomaiskäsittelyä niin kaupungilla kuin patentti- rekisterihallituksessa. Häiriötilanteesta toteamme, ettei ollut aihetta häiriöihin joten vastaustarvettakaan ei voinut olla. Sama koskee pyykkituvan käyttöä mistä on edellä mainittu. Vedottuun oikeuskirjallisuuteen nähden toteamme että kaikki talon kirjoilla olevat asukkaat ovat yhdenvertaisia ehdot täytettyään "emännän avaimen" saamiseksi. On myös sallittua yhdenvertaisuutta loukkaamatta rajoittaa kolmannen tahon ilmaista talopesulan käyttöä veden ja energian kulutuksineen. Osakkeenomistajan vaatimus rakennusvalvontapalveluille arvioida taloyhtiömme toimenpiteitä perustuu siihen, että kun huoneistoa B 20 käytetään käyttötarkoituksensa vastaisesti, minkä viranomainenkin on 3.11.2020 todennut niin puututaan tunteenomaisesti sinällään mitättömiin taloyhtiön hallintoasioihin.

#### sivu 5. OIKEUDELLINEN POHJA

Osakkeenomistaja esittää ohjeistusta rakennuspalveluille väittämistään taloyhtiön harhaanjohtavista tiedoista, jotka jääkööt omaan arvoonsa. Lisäksi osakkeenomistaja kohdistaa arvostelunsa kaupungin hallinnon sisäiseen erimielisyyteen, mikä seikka ei voi koskea taloyhtiötämme. Myös osakkeenomistaja katsoo kaupungin ohjeistuksen lakiin perustamattomaksi. Jos väitettä voidaan pitää uskottavana, miksi osakkeenomistaja vaatii taloyhtiöämme toimimaan kaupungin ohjeen mukaisesti



14.10.2021

ja itse käsittelee laajasti kaupungin ohjetta puolustukseksi. Väitteet ja tosiasiat ovat varsin ristiriitaisia.

#### sivu 6. YHTEENVETO

Osakkeenomistajan vaatimus taloyhtiön sisäisestä selvityksestä kuulostaa vasta nyt esitettyinä kummalliselta, koska väite, että kaupungin kriteerit ammattimaisesta majoitustoiminnasta eivät perustu lakiin ja että kriteerit jäävät valtaosin täyttymättä. Taloyhtiömme kannalta esitetyt ristiriidat on jätettävä huomiotta.

Toistamme, että kaupungin viranomainen on tarkastuslausunnossaan 3.11.2020 todennut huoneistoa B 20 käytettävän majoitustiloina.

#### Yhteenvetomme

Uudistamma 9.11.2020 vastineessamme lausutun, sillä mielestämme osakkeenomistajan esittämiä väitteitä ei ole näytetty toteen. Katsomme esitetyt väitteet laaja-alaisuudessaan varsin mitättömiksi hallintoa koskeviksi kysymyksiksi ja ymmärrämme vastahyökkäyksen.

Yhteenvetona osakkeenomistajan majoitustoiminnasta olemme todenneet, että osakkeenomistaja on kirjallisesti, 28.10.2019 ja 21.8.2020, myöntänyt, että hänen hallitsemansa huoneisto on välitysliikkeen varaamana booking.com -sivustolla käytettävissä lyhytaikaiseen vuokraukseen. Pyysimme 31.12.2019 kaupungin ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolta toimenpiteitä toiminnan lopettamiseksi. Keskenäisen käsittelyn aikana emme ryhtyneet viralliseen kaupungin 22.1.2020 päättämän ohjeen edellyttämiin toimenpiteisiin. Vain isännöitsijä on puhelinkeskusteluissa epävirallisesti viitannut huoneiston epätavalliseen käyttöön.

Toteamme vielä, että lisäsimme yhtiöjärjestyksemme 4 §:ään uuden 4 momentin, joka hyväksyttiin 2.6.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Saimme myös Helsingin kaupungin tarkastuslausunnon, jonka mukaan kysymyksessä on rakennuslupaa edellyttävä laitton majoitus-toiminta. Taloyhtiö ei halua muuttaa asuinhuoneiston käyttötarkoitusta. Myös taloyhtiö haluaa hyväksytyt viranomaispäätökset, joiden perusteella asiat voidaan ratkaista. Patentti- ja rekisterihallituksessa yhtiöjärjestyksen muutoskysymys on vielä käsittelyn alaisena.

Kaiken aikaisemmin lausutun ja edellä esitetyin perustein katsomme, että osakkeenomistaja \*\*\*\*\* vastineen ei tulisi aiheuttaa enempiä toimenpiteitä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Saman pykälän 2 momentin





14.10.2021

mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaava 8959
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Asunto-osakeyhtiön toimenpidepyyntö
- 5 Osakas, vastine rakennusvalvonnalle 1.12.2020
- 6 Asunto-osakeyhtiön vastaus osakkaan vastineeseen
- 7 Vastine liitteineen kaupungille
- 8 Ptkote 20.11.2020 hall kok 9 9.11.2020 asia 3
- 9 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, AsOy Helsingin Runeberginkatu 4b
- 10 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, osakkeenomistaja
- 11 Tiedoksianto, osakas
- 12 screenshot-booking-hotel-fi-downtown-studio-helsinki1-fi-html-2020-10-05-11\_44\_41
- 13 STAY Kamppi Apartment - Airbnb
- 14 Pohjapiirustus, 1krs



14.10.2021

Asia/5

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

As. Oy Helsingin Runebergin-  
katu 4 B  
Osakkeenomistaja

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava 8959
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Asunto-osakeyhtiön toimenpidepyyntö
- 5 Osakas, vastine rakennusvalvonnalle 1.12.2020
- 6 Asunto-osakeyhtiön vastaus osakkaan vastineeseen
- 7 Vastine liitteineen kaupungille
- 8 Ptkote 20.11.2020 hall kok 9 9.11.2020 asia 3
- 9 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, AsOy Helsingin Runeberginkatu 4b
- 10 Tarkastuslausunto, 4-26-20-HAL, osakkeenomistaja
- 11 Tiedoksianto, osakas
- 12 screenshot-booking-hotel-fi-downtown-studio-helsinki1-fi-html-2020-10-05-11\_44\_41
- 13 STAY Kamppi Apartment - Airbnb
- 14 Pohjapiirustus, 1krs

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

As. Oy Runeberginkatu 4 B

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@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



14.10.2021

Asia/5

---

Osakkeenomistaja

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto