



§ 75

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 91-41-281-26, Kiitäjätienpää 1 b, Helsingin Lomakodit Oy

HEL 2022-003249 T 10 04 10

FACTA HAL-41-0026-21

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää Helsingin Lomakodit Oy tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan tontilla 91-41-281-26 (Kiitäjätienpää 1 b / Kiitäjätie 17 b) olevan paritalon kahden asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Helsingin Lomakodit Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen neljätuhatta (4 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen tuhat (1 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1 300 euroa, jonka Helsingin Lomakodit Oy 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 luovutuksensaajalle 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.

Pöytäkirjanote toimitetaan saantitodistuksella tiedoksi Helsingin Lomakodit Oy:lle.



Päätöksen perustelut

Toimenpidepyyntö 27.1.2020

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 27.1.2020 saapunut rajanaapurin tekemä toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa tontilla 91-41-281-26 osoitteessa Kiitäjätienpää 1b / Kiitäjätie 17b sijaitsevassa rakennuksessa. Toimenpidepyynnön mukaan rakennettiin naapuritontille kaksi paritaloa, joista toista käytetään salahotellina. Toimenpidepyynnön liitteenä on valokuva postilaatikosta ja siihen liittyvää tekstistä "Holiday apartment".

Tarkastuslausunto 29.10.2021

Asiassa on laadittu 29.10.2021 päivätty tarkastuslausunto, joka on toimitettu kiinteistön haltijalle Helsingin Lomakodit Oy. Tarkastuslausunnon mukaan käytetään tontille 91-41-281-26 rakennetun pientalon rakennusta luvattomasti kahtena majoitustilana. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Tarkastuslausunnossa on kerrottu, että yhtiön toimitusjohtaja on jättänyt Lupapisteeseen 9.6.2020 neuvontapyynnön, jossa on tiedusteltu rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista majoitustoimintaan. Rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti on vastannut hänelle, että pientalojen korttelialueella ei ole mahdollista käyttää asuinrakennuksia majoitustoimintaan ainakaan ilman poikkeamis- tai kaavamuutosmenettelyä, mikä arkkitehdin käsityksen mukaan ei ole mahdollista tällä alueella.

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.

Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Kiitäjätienpää 1b:ssä kahdessa huoneistossa tapahtuva majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Huoneistot on ilmoitettu booking.com -sivustolla ja tontin omistajan Helsingin Lomakodit Oy omalla internetsivulla www.holidayhouse.fi. Huoneistoihin on ilmoitettu sisäänkirjautumisajat ja niistä käytetään termejä "majoitusyksikkö" ja "majoituspaikka". Majoittujien määräksi on ilmoitettu 1-6, ja booking.com -sivustolla tuorein asiakasarvio on lokakuulta 2021. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttami-



13.04.2022

seksi, eikä tontin omistaja Helsingin Lomakodit Oy ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

Edellä kerrotun johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin omistajalle Helsingin Lomakodit Oy (aiemmin DM-marketing Oy) asetetaan velvoite lopettaa rakennuksen käyttö kahtena majoitustilana ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitetulle varataan tilaisuus antaa vastine tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa kirjeen tiedoksisaannista.

Vastine 13.12.2021

Kiinteistön haltija on antanut vastineen tarkastuslausuntoon 13.12.2021. Vastineessa on kerrottu, että kyseessä on kokonaisten asuntojen eikä huoneiden vuokraus. Työ lyhyillä vuokrasopimuksilla lopetetaan ja asuntojen vähimmäisvuokra-ajaksi asetetaan 30 päivää / 1 kuukausi kaikissa internet-resursseissa.

Pientalon vuokrausilmoituksista

Välityspalvelu www.booking.com on suomenkielinen varaussivusto, jolta on mahdollista etsiä tarjouksia hotelleista, loma-asunnoista ja monista muista majoituspaikoista. Sivustolla markkinoidaan Helsingin Lomakodit Oy:n hallinnoimaa kalustettua paritaloa majoitusyksikkönä. Sivulla kerrotaan, että kyseessä on uusi vuonna 2019 valmistunut talo, joka koostuu kahdesta asunnosta, joissa on majoitusta kuudelle 6 vieraille. Saapuessa on esitettävä voimassa oleva passi. Ilmainen pysäköinti on saatavilla paikan päällä.

Booking-sivulla on mahdollisuus tarkastella talon varaustilannetta ja verkkovarausmahdollisuus sekä varauksen peruutusmahdollisuus. Majoittumisen hinta on ilmoitettu vuorokausikohtaisesti. Sivusto ilmoittaa varauksen tekemisen yhteydessä, että varauksen tekeminen edellyttää, että majoituspaikassa yövytään vähintään 28 yötä. Lopulliseen hintaan sisältyy verot ja muut maksut. Vahinkovakuusmaksu (EUR 100) tulee maksaa saavuttaessa. Summa maksetaan käteisellä. Summa maksetaan takaisin uloskirjautumisen yhteydessä. Vakuusmaksu hyvitetään kokonaisuudessaan käteisellä majoituspaikan hyväksytyen jälkitarkastuksen jälkeen.

Booking-sivun mukaan ovat asuinhuoneistot täysin kalustettuja ja varusteltuja mm. keittiövälineiden (leivänpaahdin, vedenkeitin, kahvin/teenkeitin, mikroaaltouuni) kylpyhuonevälineiden (hiustenkuivaaja, wc-paperi) osalta. Hintaan sisältyy mm. Wifi, joka on saatavilla koko hotellissa. Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotel-



13.04.2022

linomaisia palveluita, kuten vastaanottopalvelut (nopea sisään-/uloskirjautuminen, kuitti saatavilla) sekä lisäpalveluna erikseen tilattavan lentokenttäkuljetuksen. Sivun tiedoista käy ilmi, että majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, eikä käyttöoikeutta ole esim. varastotilaan.

Booking-sivulla on myös asiakaspalautteita henkilöiltä, joiden nimen kohdalla on Saksan lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että avainten nouto oli helppoa), Venäjän lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että talossa on kaikki mitä tarvitsee) ja Ranskan lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että kyseessä on hyvin varusteltu ja moderni majoitus).

Tontin omistajan Helsingin Lomakodit Oy omalla englanninkielisellä internetsivulla www.holidayhouse.fi markkinoidaan paritalon asuntoa 1 vapaana 1.4.2022 alkaen ja asuntoa 2 1.3.2022 alkaen (vuokrausilmoitus 2.3.2022). Asunnoista on englanniksi ilmoitettu, että vuokrausaika on vähintään kuukauden hintaan 2640,00 euroa. Alv. 10 % sisältyy hintaan. Siivouspalvelu on 124,00 euroa, alv. 24 % sisältyy hintaan. Kalustetut asunnot on mahdollista varata nyt ja maksaa myöhemmin. Varaus on mahdollista peruuttaa maksutta 14 vuorokautta ennen saapumista. Asiakkaalta vaaditaan mahdollisesti 100 euron talletus (visa/mastercard).

Helsingin Lomakodit on luokiteltu supermajoittajaksi www.airbnb.fi -sivustolla. Vuokrattavaksi neljälle vieraille tarjotaan koko asuintaloa, jossa on 2 makuuhuonetta, 4 vuodetta ja 1,5 kylpyhuonetta. Sivuston mukaan on kohteeseen käytössä itsepalvelusisäänkirjautuminen avainlaatikon avulla. Kohteen tarjoamiin mukavuuksiin kuuluu mm. keittiö, WiFi, maksuton pysäköinti, TV, pesukone, ilmastointi, takapiha, syöttötuoli, hiustenkuivaaja ja turvakamerat kohteessa. Veloitettava maksu koostuu majoituksesta (tässä laskuri laskee keskimääräisen hinnan per yö tehdyn varauksen mukaan), siivouksesta (tässä on lisätietona ilmoitettu, että "Majoittajan veloittama kertaluonteinen maksu tilojen siivouskulojen kattamiseksi") ja palvelumaksusta (tässä on lisätietona ilmoitettu, että "Tämä auttaa meitä ylläpitämään maksualustaamme ja tarjoamaan palveluja, kuten matkasi aikana saamasi 24/7 tuen. Sisältää ALVin").

Yksityiskohtaiset perustelut

Alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin säännellään kaavajärjestelmällä. Kaava määrittelee kortteille pääkäyttötarkoituksia. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisien vaikutusten vuoksi.



13.04.2022

Kyseessä oleva kaksikerroksinen paritalo sijaitsee Helsingissä Helsingin Lomakodit Oy:n omistamalla tontilla 91-41-281-26. Alueella on voimassa vuonna 1979 vahvistettu asemakaava numero 7983, jonka mukaan alue on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO).

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 1.8.2017 rakennuslupapäätöksessä myöntänyt luvan (lupatunnus 41-1929-17-A) kaksikerroksisen paritalon rakentamiseksi. Rakennusluvan hakijana on ollut DM-marketing Oy, joka on myöhemmin muuttanut nimeksi Helsingin Lomakodit Oy.

Helsingin rakennusvalvontapalvelujen tietokannoissa ei ole vireillä olevia käyttötarkoituksen muutokseen tähtääviä lupahakemuksia kyseiselle asuinrakennukselle.

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.

Ympäristöministeriön asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/20.12.2017) liittyvässä perustelumiestiossa (20.12.2017, s. 3) on katsottu, että asuinhuoneena pidettäisiin huonetilaa, joka olisi ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Majoitustilalla tarkoitettaisiin kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Paloturvallisuudesta annetun asetuksen (28.11.2017/848) mukaan on rakennus tai sen palo-osasto ryhmiteltävä sen pääkäyttötarkoituksen perusteella. Asetuksessa asunnoilla tarkoitetaan asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja. Majoitustiloilla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä.



13.04.2022

Jos asuintila otetaan majoituskäyttöön, muuttuvat rakennukselta vaadittavat paloturvallisuusvaatimukset. Kyseessä on tällöin olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (28.4.2006/308) majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Yhteistä edellä mainituissa määrittelyissä on toiminnan ammattimaisuus ansaintatarkoituksessa. Näin ollen kuuluu asuntojen tarjoaminen lyhytkestoiseen majoituskäyttöön majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain piiriin, josta majoitustoiminnan harjoittajalle seuraa vastuu matkustajailmoituksesta.

Toiminnanharjoittaja ei ole tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaista majoitustoimintaa koskevaa ilmoitusta toimintaa valvovalle Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille.

Ympäristö- ja lupajaosto kiinnitti huomiota siihen, että toiminnanharjoittaja kilpailee Booking.com- verkkosivulla muiden samoilla markkinoilla olevien hotelli- ja majoituspalveluiden kanssa. Myös markkinointi kyseisellä sivulla tapahtuu ammattimaisen majoituspalvelun tarjoajan tapaan. Sekä Booking-com että www.holidayhouse.fi- vuokrausilmoituksista käy ilmi, että toimintaa harjoitetaan osakeyhtiömuodossa. YTJ-tiedot osoittavat, että rekisteröity päätoimiala on motellit, matkustajakodit ja vastaavat majoitusliikkeet (55109). Toiminnanharjoittaja on yjtietojen mukaan liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollinen.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että edellä mainitulle liiketoimintatarkoitukselle voidaan antaa merkitystä arvioitaessa millaisia vaikutuksia toiminnalla käsillä olevassa tapauksessa on.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että asuinhuoneistojen vuokrausilmoitukset, joilta varaukset ovat tehtävissä ja peruutettavissa, osoittavat, että ensisijainen käyttäjäryhmä ovat turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät. Majoituksen lyhytaikaisuuden tarkoitusta osoittaa myös kohteesta maksettava erillinen vahinkovakuusmaksu.

Kummassakaan asuinhuoneistossa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan ketään kirjoilla.

Sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään oikeuskäytäntöä.



13.04.2022

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

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

Ympäristö- ja lupajaoston katsoi, että kun otetaan huomioon asiassa selvitetty tapauskohtaiset olosuhteet, on toiminnassa kyse ammattimaisesti tapahtuvasta kalustettujen majoitustilojen tarjoamisesta tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tontin, asuinrakennuksen ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitus on olennaisesti muuttunut asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta, että rakennuksessa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Toiminnan vaikutukset poikkeavat olennaisella tavalla kaavassa ja rakennusluvassa määrätystä pääkäyttötarkoituksesta. Kun majoittautuvat voivat vaihtua vähintään kaksitoista kertaa yhden vuoden aikana, poikkeavat toiminnan vaikutukset kaavasta ja rakennusluvasta, jossa alue on osoitettu asumiseen. Toiminnan vaikutukset eivät vastaa tavanomaista asumista. Käsillä olevassa tapauksessa on katsottavissa, että toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuvat lähinnä lomailuun.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että yhtiön toimitusjohtajan on viimeistään neuvontapyyntöön 7.7.2020 annetun vastauksen myötä tullut tulla tietoisiksi toiminnan luonteesta, noin 6 kuukautta sen jälkeen kun asia on tullut vireille viranomaisessa (27.1.2020) rajanaapurin aloitteesta. Toiminnanharjoittaja on tämän jälkeen muuttanut toimintaansa siten, että tämä markkinoi aikaisemman, vähintään viiden vuorokauden sijaita (vuokrausilmoitus 1.10.2021) asuinhuoneistoja vuokrattavaksi vähintään kuukaudeksi.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että tarkastuslausuntoon 13.12.2021 annetussa vastineessa ei ole esitetty mitään asiaan vaikuttavaa. Vastineessa mainittu kuukauden mittainen sopimus täyttää lyhytaikaisen majoituksen kriteerin kun muut majoitustoimintaa koskevat edellytykset täyttyvät.

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöön;



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.

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, 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 sijaitsivat asemakaavassa asuinpienalojen 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 luonetta 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 tarkoitettujen asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee Helsingin Lomakodit Oy tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 § ja 7 §:n 2 momentti huomioon ottaen velvoittaa sakan uhalla lopettamaan tontilla olevan paritalon kahden asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Velvoitteen tehosteeksi Helsingin Lomakodit Oy:lle asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen neljä tuhatta (4 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen tuhat (1 000) euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan esitetään asemakaava kartalla, jossa osoitetaan:

- 1) asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue);
- 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;
- 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi;
- 4) rakentamisen määrä; sekä
- 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. (21.4.2017/230)

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. (21.4.2017/230).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asemakaavan esitystavasta, asemakaavaan liittyvästä selostuksesta ja erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan. (21.4.2017/230)

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. Pykälän 2 momentin mukaan



13.04.2022

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 124.1 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

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. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskauppan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682) Viranomaisen antamaa kieltoa tai määrääystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämisestä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

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

Käsittely

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



13.04.2022

Esteelliset: Tarik Ahsanullah (hallintolain 28 § 7 kohta)

Vastaehdotus:

Lea Saukkonen: Esittelijän ehdotuksesta poiketen jaosto katsoo, ettei asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään kuukauden pituisilla vuokrasopimuksilla ole majoitustoimintaa.

Perusteluinaan jaosto esittää seuraavaa:

Laista tai oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä vastausta siihen, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi. Kysymys joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisen harkinnan ja tosiasiallisten vaikutusten avulla (KHO:2021:76).

Esittelijän perusteluinaan käyttämä kotikuntalain 7 §:n 3 momentti ei liity nyt käsiteltävään asiaan. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla 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. Muutoin asumisesta ei tarvitse ilmoittaa. Sillä, onko huoneistossa väestötietojärjestelmän mukaan keitä kirjolla, ei ole merkitystä arvioitaessa sitä, käytetäänkö huoneistoa olennaisesti vastoin rakennusluvan asettamaa asumiskäyttötarkoitusta.

Kotikuntalain 2 §:n 2 momentin mukaan henkilöllä voi olla käytössään useampia asuntoja. Tällöin kotikuntana pidetään sitä kuntaa, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. Näin ollen esimerkiksi tilapäisten keikkatöiden vuoksi ei ole edes kotikuntalain mukaan tarkoitus tehdä ilmoitusta Digi- ja väestötietovirastolle.

Ympäristöministeriön asetuksen perustelumuistiolle ei voida antaa oikeuslähdevaikutusta kysymyksessä, joka on keskeinen muun muassa perustuslain turvaaman omaisuudensuojan kannalta. Lainsäädännössä ei ole asetettu kategorista ajanjakson pituuteen perustuvaa rajaa hyväksyttävän vuokrasuhteen pituudelle. Tällaista rajoitusta ei voida asetuksen perustelumuistiolla oikeudellisesti sitovasti asettaa.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 4 §:n mukaan vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva, jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi.



13.04.2022

Säännöksestä on johdettavissa tulkinta, jonka mukaan kaksi peräkkäistä alle kolmen kuukauden määräaikaista vuokrasopimusta voidaan hyväksyttävästi tehdä samankin vuokralaisen kanssa siten, että kyse on AHVL:n soveltamisalaan kuuluvasta asumisesta. Alle kolmen kuukauden määräaikaiset asuinhuoneiston vuokrasopimukset on siten tunnistettu lainsäädännössä jo vuosikymmenten ajan. Eri vuokralaisten kanssa alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia voi AHVL:n soveltamisalaan kuuluu tehdä rajattomasti. Lain esitöiden mukaan huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia (HE 304/1994 vp, s. 49).

Jaosto katsoo, että alle kolmen kuukauden tilapäinen asuminen on tavanomaista ja kysyntää alle kolmen kuukauden mittaiselle asumiselle on Helsingissä runsaasti. Tällainen asuminen ei vaikuta kaavan toteuttamiseen tai rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin pidempiaikaisesta asumisesta poikkeavasti. Ratkaisussa KHO:2021:76 kyse on ollut muutamien päivien majoitusjaksoista. Jaosto katsoo, etteivät tällaiset muutaman päivän majoittumisjaksot rinnastu vähintään kuukauden kestävään asumiseen.

Majoitustoiminnan luonteeseen kuuluu hyvin lyhyet, yleensä enintään viikon kestävät, majoittumisjaksot. Kuukauden mittaista ajanjaksoa on pidettävä pituudeltaan sellaisena, ettei kyse tällöin ole enää majoittumisesta vaan lyhytaikaisesta asumisesta. Kuukauden mittainen tarve asumiselle ei lähes koskaan johdu yksinomaan turismista, eikä tällaisen toiminnan tosiasialliset vaikutukset eroa muusta asumisesta. Asukkaana vaihtuminen korkeintaan kuukausittain ei itsessään aiheuta kaupunkiympäristölle asumisesta olennaisesti poikkeavia vaikutuksia.

Lyhytaikaisen, vähintään kuukauden kestävä, asumisen tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen rinnastuvat tavanomaiseen pitkäaikaiseen asumiseen. Näin ollen jaosto katsoo, että nyt kyseessä olevaa toimintaa voidaan jatkaa, jos vuokrasopimukset ovat pituudeltaan vähintään yhden kuukauden mittaisia.

Lea Saukkosen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Lea Saukkonen jätti päätöksestä seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Esittelijän ehdotuksesta poiketen katson, ettei asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään kuukauden pituisilla vuokrasopimuksilla ole majoitustoimintaa.

Perustelut:



13.04.2022

Laista tai oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä vastausta siihen, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi. Kysymys joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisen harkinnan ja tosiasiallisten vaikutusten avulla (KHO:2021:76).

Esittelijän perusteluinaan käyttämä kotikuntalain 7 §:n 3 momentti ei liity nyt käsiteltävään asiaan. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla 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. Muutoin asumisesta ei tarvitse ilmoittaa. Sillä, onko huoneistossa väestötietojärjestelmän mukaan keittää kirjoilla, ei ole merkitystä arvioitaessa sitä, käytetäänkö huoneistoa olennaisesti vastoin rakennusluvan asettamaa asumiskäyttötarkoitusta.

Kotikuntalain 2 §:n 2 momentin mukaan henkilöllä voi olla käytössään useampia asuntoja. Tällöin kotikuntana pidetään sitä kuntaa, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. Näin ollen esimerkiksi tilapäisten keikkatöiden vuoksi ei ole edes kotikuntalain mukaan tarkoitus tehdä ilmoitusta Digi- ja väestötietovirastolle.

Ympäristöministeriön asetuksen perustelumuiistiolle ei voida antaa oikeuslähdevaikutusta kysymyksessä, joka on keskeinen muun muassa perustuslain turvaaman omaisuudensuojan kannalta. Lainsäädännössä ei ole asetettu kategorista ajanjakson pituuteen perustuvaa rajaa hyväksyttävän vuokrasuhteen pituudelle. Tällaista rajoitusta ei voida asetuksen perustelumuiistiolla oikeudellisesti sitovasti asettaa.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 4 §:n mukaan vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva, jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi.

Säännöksestä on johdettavissa tulkinta, jonka mukaan kaksi peräkkäistä alle kolmen kuukauden määräaikaista vuokrasopimusta voidaan hyväksyttävästi tehdä samankin vuokralaisen kanssa siten, että kyse on AHVL:n soveltamisalaan kuuluvasta asumisesta. Alle kolmen kuukauden määräaikaiset asuinhuoneiston vuokrasopimukset on siten tunnistettu lainsäädännössä jo vuosikymmenten ajan. Eri vuokralaisten kanssa alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia voi AHVL:n soveltamisalaan kuuluen tehdä rajattomasti. Lain esitöiden mukaan huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia (HE 304/1994 vp, s. 49).



13.04.2022

Jaosto katsoo, että alle kolmen kuukauden tilapäinen asuminen on tavanomaista ja kysyntää alle kolmen kuukauden mittaiselle asumiselle on Helsingissä runsaasti. Tällainen asuminen ei vaikuta kaavan toteuttamiseen tai rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin pidempiaikaisesta asumisesta poikkeavasti. Ratkaisussa KHO:2021:76 kyse on ollut muutamien päivien majoitusjaksoista. Jaosto katsoo, etteivät tällaiset muutaman päivän majoittumisjaksot rinnastu vähintään kuukauden kestävään asumiseen.

Majoitustoiminnan luonteeseen kuuluu hyvin lyhyet, yleensä enintään viikon kestävät, majoittumisjaksot. Kuukauden mittaista ajanjaksoa on pidettävä pituudeltaan sellaisena, ettei kyse tällöin ole enää majoittumisesta vaan lyhytaikaisesta asumisesta. Kuukauden mittainen tarve asumiselle ei lähes koskaan johdu yksinomaan turismista, eikä tällaisen toiminnan tosiasialliset vaikutukset eroa muusta asumisesta. Asukkaana vaihtuminen korkeintaan kuukausittain ei itsessään aiheuta kaupunkiympäristölle asumisesta olennaisesti poikkeavia vaikutuksia.

Lyhytaikaisen, vähintään kuukauden kestävä, asumisen tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen rinnastuvat tavanomaiseen pitkäaikaiseen asumiseen. Näin ollen jaosto katsoo, että nyt kyseessä olevaa toimintaa voidaan jatkaa, jos vuokrasopimukset ovat pituudeltaan vähintään yhden kuukauden mittaisia.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava_7938
- 2 Sijainti kartalla_Kiitäjätienpää
- 3 Toimenpidepyyntö
- 4 Toimenpidepyyntö liite
- 5 Tarkastuslausunto allekirjoitettu
- 6 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto1
- 7 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto2
- 8 Vuokrausilmoitukset HolidayHouse 2.3.2022
- 9 Booking-ilmoitus 2.3.2022
- 10 Www.airbnb.fi ilmoitus 10.3.2022
- 11 Rakennuslupa_päätös_01.08.2017
- 12 Neuvontapyyntö ja vastaus
- 13 YTJ - tiedot
- 14 Vastine tarkastuslausuntoon



13.04.2022

15 KHO_2014_143 26.9
16 KHO_2021_77 7.6

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireille saattaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
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 Sijainti kartalla_Kiitäjätienpää
- 3 Toimenpidepyyntö
- 4 Toimenpidepyyntö liite
- 5 Tarkastuslausunto allekirjoitettu
- 6 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto1
- 7 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto2
- 8 Vuokrausilmoitukset HolidayHouse 2.3.2022
- 9 Booking-ilmoitus 2.3.2022
- 10 Www.airbnb.fi ilmoitus 10.3.2022
- 11 Rakennuslupa_päätös_01.08.2017
- 12 Neuvontapyyntö ja vastaus
- 13 YTJ - tiedot
- 14 Vastine tarkastuslausuntoon
- 15 KHO_2014_143 26.9
- 16 KHO_2021_77 7.6

Oheismateriaali



13.04.2022

Asia/4

- 1 01_Asemapiirustus
- 2 02_Pohjapiirustus_1krs
- 3 03_Pohjapiirustus_2krs

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireille saattaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Tiedoksi

Ympäristöterveysyksikkö
Maanmittauslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 31.03.2022 § 66