



29.10.2024

Asia/21

## § 571

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön sopimussakon perimistä koskevasta päätöksestä 31.5.2024 (34 §)

HEL 2023-014581 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön sopimussakon perimistä koskevasta päätöksestä 31.5.2024 (34 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.6.2024
- 2 Tonttipäällikön päätös 31.5.2024 (34 §)
- 3 Kuvakaappaukset SW Apartments Oy:n internet-sivuilta
- 4 Kuvakaappaukset SW Apartments Oy:n internet-sivuilta syyskuu 2024

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/maanvuokralaskutus  
Kymp/maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti  
Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Tonttipäällikkö päätti 31.5.2024 (34 §), että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:ltä peritään sopimussakkoa 140 000 euroa päätöksen perusteluissa mainitun maanvuokrasopimuksen sopimussakkoehdon perusteella.

Päätöksen perustelujen mukaan kaupunki on vuokrannut Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuin-kerrostalotontin 20807/1 osoitteesta Tyynenmerenkatu 5. Tontin maanvuokrasopimuksen 21 §:n mukaan vuokra-alueelle on rakennettava va-  
paarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana. Edelleen maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan, mikäli vuokralainen ei noudata sopimuksen mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto.

Kaupungin sopimusehtojen valvonnan yhteydessä on tullut ilmi, että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 c/o Keskinäinen työeläkevaakuutusyhtiö Varma (jäljempänä Varma) on vuokrannut yhteensä seitsemää asuinhuoneistoa SW Apartments Oy:lle (Sleepwell Apartments Oy). Vuokraukset ovat alkaneet vuosina 2021, 2022 ja 2023. Majoitustoiminta määritellään ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asuinhuoneistoja on markkinoinut ja tarjonnut ammattimaista liiketoimintaa harjoittava yritys (SW Apartments Oy), joka on vuokrannut asuinhuoneistot Varmalta. Varma puolestaan on kaupungin tontin vuokralaisena olevan ja omistamansa yhtiön osalta velvollinen noudattamaan tontin maanvuokrasopimuksen ehtoja ja muun ohella sitä, että asunnot pysyvät vuokra-asuntokäytössä. SW Apartments Oy:n markkinoimat ja tarjoamat huoneistot ovat olleet kalustettuja ja niiden yhteyteen on internetissä tapahtuneessa markkinoinnissa ilmoitettu kuuluvan hotellinomaisia palveluja, kuten esimerkiksi liinavaatteet ja hiustenkuivaaja. Rakennuksen sisääntuloaulassa kyseisten huoneistojen kohdalla on ollut ainoastaan merkintä "Sleepwell", kun muiden huoneistojen kohdalla on ollut asukkaan nimi. Tästä on voitu päätellä, ettei kukaan ole kyseisellä hetkellä ollut väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla ko. huoneistoissa, mikä viittaa siihen, että majoituksen kesto on kulloinkin ollut tilapäistä ja vuokraustoiminta toistuvaa. Mainittujen huoneistojen osalta kysymys ei ole ollut maanvuokrasopimuksen tarkoittamasta vuokra-asuntokäytöstä, koska SW Apartments Oy:n toiminta täyttää ainakin pääosin lainsäädännön mukaisen majoitustoiminnan määritelmän. Samalla kaupunki katsoi, että tontin maanvuokrasopimuksen asuntojen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta koskevaa ehtoa on rikottu, mikä puolestaan mahdollistaa sopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen.



Kaupungin näkemyksen mukaan oikeudenmukaisena ja kohtuullisena sakon määränä voidaan pitää kymmentä prosenttia (10 %) täysimääräisen sakon määrästä eli yhteensä 140 000 euroa. Tätä on pidetty perusteltuna, koska kyseistä toimintaa on tapahtunut vain vähäisessä määrin muutamien asuinhuoneistojen osalta ja vain suhteellisen lyhyen aikaa, eikä siitä Varman ilmoituksen mukaan ole aiheutunut häiriötä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset perusteineen tiivistetysti

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (oikaisuvaatimuksen tekijä) vaatii, että päätös sopimussakon perimisestä kumotaan ja Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 (jäljempänä asunto-osakeyhtiö) vapautetaan maksamasta sopimussakkoa, koska asunto-osakeyhtiö maanvuokrasopimuksen vuokralaisena ei ole käyttänyt omistamaansa rakennusta muutoin kuin vuokra-asuntokäyttöön eikä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (Varma) ole asunto-osakeyhtiön ainoana osakkeenomistajana vuokrannut hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja muutoin kuin vuokra-asuntokäyttöön.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asunto-osakeyhtiö on täyttänyt sille kuuluvat velvoitteet ja rakennuttanut vuokra-alueelle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Rakennukseen on toteutettu kaavan vaatimalla tavalla liiketiloja eikä sitä ole pidetty sopimusrikkomuksena. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan koska kyseessä on asunto-osakeyhtiö, sen huoneistot kuuluvat osakashallintaan, joiden käytöstä osakkeenomistaja päättää itsenäisesti yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päättä osakashallinnassa olevien huoneistojen vuokraamisesta, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voi juridisesti vaikuttaa siihen, miten osakkaat niitä käyttävät, ellei kyse ole yhtiöjärjestyksen vastaisesta toiminnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asunto-osakeyhtiö ei maanvuokrasopimuksen mukaisena ainoana vuokralaisena ole rikkonut maanvuokrasopimuksen 21 §:ää eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa ole perusteita määrätä asunto-osakeyhtiölle sopimussakkoa.

Varma on asunto-osakeyhtiön ainoana osakkeenomistajana vuokrannut kaikki hallitsemansa asuinhuoneistot vuokra-asuntokäyttöön ja näistä on tehty asuinhuoneiston vuokrasopimukset. Vuokrasopimusten yleisten sopimusehtojen mukaan huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen, on kielletty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, vaikka Varma ei olekaan maanvuokrasopimuksen osapuoli, se on omalta osaltaan ainoana asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajana ja kaikkien asuinhuoneistojen haltijana omalla toiminnallaan sekä vuokrauksen ehdoilla huolehtinut siitä, että maan-



vuokrasopimuksen mukaista vuokra-asuntokäyttöä noudatetaan ja vuokralaiset pitävät huoneistot vuokra-asuntokäytössä.

Varma on vuokrannut asunto-osakeyhtiössä hallitsemistaan asuinhuoneistoista yhteensä seitsemän asuinhuoneistoa SW Apartments Oy:lle (Sleepwell Apartments Oy, Sleepwell). Kaikki kyseiset huoneistot on vuokrattu asuinhuoneiston vuokrasopimuksella vuokra-asuntokäyttöön ja vuokrasopimusten ehtojen mukaan huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen, on kielletty, ellei siihen saada erikseen vuokranantajan lupaa. Tällaista lupaa ei ole pyydetty eikä annettu vuokralaiselle eikä huoneistoja ole vuokrattu käytettäväksi majoitustoimintaan eikä sellaiseen ole annettu lupaa.

Neuvoteltaessa vuokrauksesta SW Apartments Oy ilmoitti oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, ettei huoneistoja käytetä majoitustoimintaan, vaan kyse on pidemmistä vuokrausjaksoista henkilöille, joilla on työn tai muun syyn vuoksi tarvetta lyhytkestoiseen vuokraukseen. Tälläkään perusteella ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voida katsoa, että Varma olisi vuokrannut huoneistot muuhun kuin vuokra-asuntokäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että huoneenvuokralainsäädännön hallituksen esityksessä todetaan arvion siitä, onko kyse majoitustoiminnasta vai huoneenvuokrauksesta riippuvan viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tässä tapauksessa on sovittu, että huoneisto vuokrataan asunnoksi ja käyttö liiketoimintaan, kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen on kielletty.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin esittämät perustelut väitteelle, että huoneistot ovat muussa kuin vuokra-asuntokäytössä, eivät olisi riittävät. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huoneenvuokralaissa ei ole määritetty vuokrasopimuksen vähimmäiskesto, vaan lyhytkin sopimus voi lain mukaan olla huoneenvuokrasopimus, ja laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta on todettu, että jos saman vuokralaisen kanssa tehdään peräkkäin useampi kuin kaksi alle kolmen kuukauden sopimusta, sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan se, ettei sisääntuloaulassa olevassa taulussa ole kyseisten huoneistojen kohdalla asukkaan nimeä, ei tarkoita, etteikö kyse voisi olla asuinhuoneiston vuokrauksesta, koska vuokralaisella saattaa olla esimerkiksi turvakielto. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään se, ettei huoneistossa ole kukaan kirjoilla, ei tee toiminnasta majoitustoimintaa, koska huoneisto on mahdollista vuokrata esimerkiksi ns. kakkosasunnoksi.



Varmalla ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole myöskään ollut syytä epäillä, että SW Apartments Oy toimisi vuokrasopimuksen ehdon vastaisesti, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokranantajan lähtökohtaisesti tarvitse epäillä, että vuokralainen toimisi vuokrasopimuksen ehtojen vastaisesti. Muilta asukkailta ei ole tullut Varman tietoon ilmoituksia, jotka viittaisivat siihen, että asuntojen käytöstä olisi aiheutunut häiriötä tai että asuntojen käyttö poikkeaisi tavallisesta eikä Varmalla ole ollut syytä puuttua vuokraukseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakko olisi myös perusteeton ja kohtuuton, koska sitä ei olisi voinut mitenkään välttää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole selkeää näyttöä siitä, että huoneistoja käytettäisiin majoitustoimintaan. Näytön puuttuessa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Varma ei osakkeenomistajana edes olisi voinut puuttua tilanteeseen esimerkiksi sopimukset purkamalla, ja vaikka näyttöä olisi ollut, vuokrasuhteen purkaminen olisi edellyttänyt vuokralaiselle annettavaa varoitusta. Vasta jos vuokralainen ei korjaisi menettelyään, voitaisiin vuokrasuhde purkaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan on kohtuutonta, että asunto-osakeyhtiö ja Varma sen osakkeenomistajana joutuisi maksamaan sopimussakon tilanteessa, että asunto-osakeyhtiöllä tai Varmalla ei ole ollut syytä epäillä SW Apartments Oy:n vuokrasopimuksen vastaista toimintaa eikä siten mahdollisuutta vaikuttaa tilanteeseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon tarkoituksena on ollut varmistaa, että vuokra-asutokäyttöä noudatetaan, ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon määrääminen tilanteessa, jossa oikaisu on tapahtunut kaupungin vaatimalla tavalla, on vastoin sopimuksen tarkoitusta. Asunto-osakeyhtiö on viipymättä huolehtinut siitä, että Varma sen ainoana osakkeenomistajana on tullut tietoiseksi kaupungin SW Apartments Oy:n harjoittamaa majoitustoimintaa koskevista väitteistä, ja Varma on irtisanonut kaikki SW Apartments Oy:n vuokrasuhteet, vaikkei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näyttöä maanvuokrasopimuksen vastaisesta toiminnasta olisi esitetty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon periminen asunto-osakeyhtiöltä ei vastaisi maanvuokrasopimuksen tarkoitusta tai yleistä sopimussakon luonnetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näyttöä sopimusrikkomuksesta ei olisi esitetty asunto-osakeyhtiön tai Varman osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimusrikkomus perustuisi kaupungin väitteeseen sopimusrikkomuksesta ja olisi oikeudellisten periaatteiden vastaista, että toinen osapuoli voisi omaan tulkintaansa vedoten yksipuolisesti määrätä sopimussakon, vaikka toinen osapuoli on kiistänyt väitteet ja toiminut vaaditun mukaisesti.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on liitteenä nro 1.



## Muutoksenhakuoikeus ja oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. 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. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralaisena oleva asunto-osakeyhtiö omistajineen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta, ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 31.5.2024 (34 §) on toimitettu kaupungin kirjaamoon 14.6.2024 ja se on saapunut määräajassa.

## Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:n (jäljempänä asunto-osakeyhtiö) välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20807 asuntotontista 1 (kaavamerkintä AK, pinta-ala 2 118 m<sup>2</sup>, osoite Tyynenmerenkatu 5). Tontti on vuokrattu asuntotarkoituksiin ajalle 1.10.2012 - 31.12.2075.

Maanvuokrasopimuksen 6 §:n mukaan, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Maanvuokrasopimuksen 21 §:n mukaan vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä mainitussa käytössä tontin maanvuokrauksen vuokra-aikana. Sopimuksen 22 §:ssä on sovittu tontin osto-oikeudesta, mitä oikeutta vuokralainen ei kuitenkaan ole käyttänyt. Maanvuokrasopimuksen 26 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen noudattamaan



asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan, jos vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa. Mikäli vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimuksen 21 ja 22 kohdan mukaista vuokra-asuntokäyttövelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto. Maanvuokrasopimuksen 20 §:n mukaan sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Kaupungin suorittaman sopimusehtojen valvonnan yhteydessä on käynyt ilmi, että asuntoja osoitteessa Tyynenmerenkatu 5 käytetään majoitustoimintaan. Asiaa tarkemmin tutkittaessa ilmeni, että SW Apartments Oy -niminen yritys (myös Sleepwell Apartments Oy ja Sleepwell) tarjoaa internet-sivuillaan mainitussa osoitteessa sijaitsevia asuntoja majoitustoimintaan muun muassa nimikkeillä Tyynimeri 25, Tyynimeri 17, Tyynimeri 13, Tyynimeri 19, Tyynimeri 16 ja Tyynimeri 8. SW Apartments Oy:n internet-sivujen mukaan kohteita on ollut mahdollista varata maksua vastaan yöpymiseen asiakkaan määrittelemiksi päiviksi. SW Apartments Oy:n markkinoimat ja tarjoamat huoneet ovat ammatillisesti majoitustoimintaa varten kalustettuja ja varusteltuja. Internet-sivuilla on kuvat huoneista, kuvaus majoituksesta sekä kuvaus tiloihin liittyvistä mukavuuksista. Huoneiden yhteyteen on internetissä tapahtuneen markkinoinnin yhteydessä ilmoitettu kuuluvan hotellinomaisia palveluja. SW Apartments Oy:n internet-sivujen mukaan kohteista löytyy muun muassa liinavaatteet, pyyhkeitä tai muita puhdistautumistuotteita, hiustenkuivain, shampoota, henkareita, silitysrauta ja kattavasti varusteltu keittiö. Internet-sivuilla ovat nähtävillä huoneistojen varausehdot. Internet-sivujen mukaan sisäänkirjautuminen on tavallisesti kolmelta iltapäivällä ja uloskirjautuminen kello 11.00 tai 12.00. Sivulla on ilmoitettu myös maksut sekä yhteydenottokanava SW Apartments Oy:lle. Omien internet-sivujensa lisäksi SW Apartments Oy:n tarjoamia huoneistoja löytyy myös muilta internetin majoituspalveluilta tarjoavilta sivustoilta, kuten Booking.com. SW Apartments Oy:n internet-sivujen mukaan se tarjoaa laadukkaita tiloja lyhyihin ja pidempiaikaisiin tarpeisiin. Edelleen tarkastuskäynnin yhteydessä on tullut ilmi, että rakennuksen sisääntuloaulassa kyseisten huoneistojen kohdalla on ollut ainoastaan merkintä "Sleepwell", kun taas muiden huoneistojen kohdalla on ollut asukkaan nimi. Tästä voidaan suoraan päätellä, ettei kukaan ole kyseisellä hetkellä ollut väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla ko. huoneistoissa. Tämä osoittaa myös osaltaan sitä, että majoituksen kes-



to on kulloinkin ollut tilapäistä ja vuokraustoiminta siten toistuvaa. SW Apartments Oy:n internet-sivut ja viestintä sekä myös yhtiön internet-sivuilla ilmoitetut varausehdot kertovat selkeästi, että ensisijainen käyttäjäryhmä ovat turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät. Tämä ilmenee myös yhtiön saamista arvosteluista, joissa erityisesti sivustolla Booking.com on ilmoitettu arvostelujen lisäksi myös majoituksen kesto. Arvosteluissa mainittiin myös sisäänkirjautumiseen käytettävän applikaation käyttämisen haasteellisuus, loppusiivouksen tilausmahdollisuus sekä viestintäkanavien toimivuus SW Apartments Oy:lle. Majoituksen kestot ovat olleet pääasiassa hyvin lyhyitä, tavallisesti muutamia päiviä. SW Apartments Oy on ammattimainen palveluntarjoaja, joka on tarjonnut huoneistoja osoitteessa Tyynenmerenkatu 5 tilapäisesti majoitusta tarvitseville asiakkaille. Kysymys on ollut lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on 8.1.2024 lähettänyt selvityspyynnön tontin vuokralaiselle, jonka seurauksena on selvinnyt, että Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on vuokrannut asuntoja yhtiöstä Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5 SW Apartments Oy:lle. Varman 26.1.2024 päivätyn vastauksen mukaan Varma on vuokrannut po. yhtiöstä SW Apartments Oy:lle yhteensä seitsemän asuinhuoneistoa (A 13 26.7.2021 alkaen, B 25 15.11.2021 alkaen, A 17 1.12.2021 alkaen, B 35 ja A 19 8.12.2022 alkaen, A 16 15.12.2022 alkaen ja A 8 19.4.2023 alkaen).

Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:lle vuokrattu tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja rakennusluvan mukaan tontille on tullut rakentaa asuinkerrostalo. Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n mukaan majoitustoiminta on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Mainittuja huoneistoja on markkinoinut ja tarjonnut ammattimaista liiketoimintaa harjoittava yritys (SW Apartments Oy), joka on vuokrannut asuinhuoneistot Varmalta. Maanvuokralaisena oleva asunto-osakeyhtiö omistajineen (Varma) puolestaan on velvollinen noudattamaan tontin maanvuokrasopimuksen ehtoja ja muun ohella sitä, että asunnot pysyvät vuokra-asutokäytössä. Toiminnassa ei ole ollut kysymys maanvuokrasopimuksen tarkoittamasta vuokra-asutokäytöstä, koska SW Apartments Oy:n toiminta täyttää lainsäädännön mukaisen majoitustoiminnan määritelmän. Tontin maanvuokrasopimuksen ehtoja on rikottu ja maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakkoehto tulee sovellettavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiö, sen huoneistot kuuluvat osakashallintaan, joiden käytöstä





osakkeenomistaja päättää itsenäisesti yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päättä osakashallinnassa olevien huoneistojen vuokraamisesta, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voisi juridisesti vaikuttaa siihen, miten osakkaat niitä käyttävät, ellei kyse ole yhtiöjärjestyksen vastaisesta toiminnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asunto-osakeyhtiö ei maanvuokrasopimuksen mukaisena ainoana vuokralaisena ole rikkonut maanvuokrasopimuksen 21 §:ää eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa olisi perusteita määrätä asunto-osakeyhtiölle sopimussakkoa.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kuten oikaisuvaatimuksen tekijä itse kirjoittaa, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on ainoa Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:n osakkeenomistaja ja kaikkien asuinhuoneistojen haltija. Kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Tyynenmerenkatu 5:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus. Kyse on sopimusvastuusta ja sopimusvastuussa sopimusosapuolen vastuu ulottuu kaikkiin niihin tahoihin, jotka ovat täyttäneet sopimusvelvoitteita riippumatta siitä, onko kyse ollut oikeushenkilön päätöksentekolimistä, niiden jäsenistä, työntekijöistä tai itsenäisistä suoritusapulaisista. Sopimusvastuussa apulaisen käyttäminen ei vaikuta sopijapuolen itsensä sidonnaisuuteen, vaan sopijapuoli pysyy vastuussa veloitteen täyttämistä apulaisesta riippumatta. Sopimusvastuussa on perusteltua, että sopijakumppani ei voi kiertää vastuutaan antamalla tehtävän sellaisen tahon suoritettavaksi, jonka toimista hän ei sitten vastaisi sopijakumppanille (Ståhlberg-Karhu, Suomen vahingonkorvauslaki 2020 s. 53). Sopimusvelvoitteidensa täyttämässä epäonnistunut ei voi edukseen vedota siihen, että virheen syynä on ulkopuolisen virhe, eikä tätä työnjakoa voida myöskään käyttää argumenttina esitettyä sopimusrikkomusperusteista vaatimusta vastaan. Suoritusapulaisia koskevan vastuun vuoksi toimintojen ulkoistaminen ei sellaisenaan vaikuta sopimusoikeudelliseen vastuuseen. Suoritusvelvollinen vastaa ulkoistetusta suorituksen osasta samalla tavoin kuin silloin, kun oma organisaatio hoitaa tehtävää (Hemmo, Hoppu; Sopimusoikeus, päivittyvän teoksen (viimeisimmät päivitykset 2022) kohta suoritushäiriöt ja niiden seuraamukset).

Myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan majoitustoimintaan käytettyjen osakehuoneistojen käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinhuoneistot, eikä huoneistojen käyttö majoitustoimintaan ole siten myöskään yhtiöjärjestyksen mukaista. Asunto-osakeyhtiölain 5 §:n mukaan tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin ko. laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa asunto-osakeyhtiön asioissa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole us-



kottu yhtiön hallitukselle. Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjen päätöksentekoprosessien seurauksena asunto-osakeyhtiö tekee oikeustoimia ja tulee sidotuksi oikeustoimiin. Edellä todetusti Varma on ainoa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja ja kaikkien asuinhuoneistojen haltija.

Myös esimerkiksi hallintotuomioistuinten oikeuskäytännön mukaan velvoite luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi voidaan kohdistaa kiinteistön haltijaan, kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaviin ja majoitustoiminnan harjoittajaan. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hallintopakko uhkasakkoineen voidaan kohdistaa asunto-osakeyhtiön lisäksi myös osakkeenomistajaan ja vuokralaiseen kullekin erikseen tai samanaikaisesti. Huoneiston vuokranneella osakkeenomistajalla on vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen (KHO 2021:76). Kiinteistön ja rakennusten haltijalla, kuten vuokramiehellä, on oikeus tehdä kiinteistöä ja rakennuksia koskevia päätöksiä (KHO 2015:23). Kaikilla edellä mainituilla tahoilla on katsottu olevan oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus väärän menettelytavan korjaamiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyvät seikat eivät siten ole sellaisia, että sopimussakko voitaisiin jättää määräämättä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin esittämät perustelut väitteelle, että huoneistot ovat muussa kuin vuokra-asuntokäytössä, eivät olisi riittävät. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huoneenvuokralaissa ei ole määritelty vuokrasopimuksen vähimmäiskesto ja lain mukaan, jos saman vuokralaisen kanssa on tehty peräkkäin useampi kuin kaksi alle kolmen kuukauden sopimusta, sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan se, ettei sisääntuloaulassa olevassa taulussa ole kyseisten huoneistojen kohdalla asukkaan nimeä, ei tarkoita, etteikö kyse voisi olla asuinhuoneiston vuokrauksesta eikä myöskään se, ettei huoneistossa ole kukaan kirjoilla, tee toiminnasta majoitustoimintaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että lain esitöiden mukaan arvio siitä, onko kyse majoitustoiminnasta vai huoneenvuokrauksesta, riippuisi viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole selkeää näyttöä siitä, että huoneistoja käytettäisiin majoitustoimintaan, eikä näytön puuttuessa Varma osakkeenomistajana edes olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voinut puuttua tilanteeseen.



Edellä esitettyyn on todettava, että tapauksessa KHO 2021:76 otettiin kantaa majoitustoiminnan kriteereiden täyttymiseen. Kyseisen ratkaisun kohteena oleva tontti oli asemakaavassa osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Ratkaisussa käsitellyt huoneistot olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Ratkaisun kohteena olevalla tontilla vuokraustoiminnan harjoittaja oli mainostanut kerrostalon kalustettuja huoneistoja sosiaalisessa mediassa ja kotisivuillaan. Yhtiön kotisivujen mukaan huoneistoissa saattoi majoittua muutamasta päivästä viikkoihin. Kotisivuilla olivat nähtävillä huoneistojen varaus- ja peruutus ehdot. Niiden mukaan huoneisto on asiakkaan käytössä klo 14 alkaen tulopäivänä ja huoneiston luovutus on viimeistään klo 11 lähtöpäivänä. Lähtiessään asukkaan tuli jättää huoneiston avain huoneistoon sekä varmistaa lähtiessään, että huoneiston ovi on lukossa. Varaus voitiin peruuttaa kuluitta saapumista edeltävänä päivänä klo 18 mennessä. Sivulla oli ilmoitettu maksut ja maksutavat. Liinavaatteet sekä pyyhkeet sisältyivät vuokrattaviin huoneistoihin. Kotisivuilla ilmoitettiin myös taho, josta voi saada apua (EasyCafe). Tulosteista ilmeni, että huoneistot olivat olleet varattavissa ainakin sivustolla Booking.com. Tilanne oli ratkaisussa siis hyvin samankaltainen, kuin nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun 2021:76 mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana on siten paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan selvitetyn, että kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli 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 ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista, vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Tapauksessa sekä asunto-osakeyhtiö että osakkeenomistajat ja vuokraustoiminnan harjoittaja oli velvoitettu lopettamaan rakennusluvan ja asemakaavan vastainen käyttö. Kaikilla edellä mainituilla tahoilla katsottiin KHO:n päätöksen mukaan olevan tosiasiallinen mahdollisuus rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopet-



tamiseen. Kiinteistön haltijan, kuten asunto-osakeyhtiön, velvollisuus on valvoa tontilla voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan noudattamista. Jos asuntoa käytetään luvattomasti majoitukseen, on yhtiön ryhdyttävä asunto-osakeyhtiölain sallimiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi.

Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan yli kolme kuukautta kestävästä asunnon vuokraamisesta voidaan pitää asumisena. Asiassa ei kuitenkaan ole kysymys lähellekään kolmen kuukauden jaksoista eikä myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä asuinhuoneiston vuokrauksesta eikä tilanteesta, jossa saman vuokralaisen kanssa olisi tehty peräkkäin useampi kuin kaksi alle kolmen kuukauden sopimusta ja sopimuksen katsottaisiin olevan voimassa toistaiseksi. Kyse nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on ollut tavanomaisesti vain muutaman päivän pituisista majoitusjaksoista. Huoneenvuokralain esitöiden (HE 304/1994 s. 48) mukaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettu laki on tarkoitettu säätelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja yleensä pidempiaikaisemmassa asumisessa kuin, mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa yleensä on kyse. Oikaisuvaatimuksen tekijän erikseen mainitsevat nimien puuttuminen huoneistotaulusta ja se, ettei kukaan ole kirjoilla asunnoissa, puoltavat osaltaan sitä, että majoitustoimintaa harjoitetaan. Myös esimerkiksi tapauksessa KHO 2014:143 todettiin nimenomaisesti, että tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat asukkaat. Tämä merkitsi naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompaa sosiaalista kontrollia. Ratkaisun mukaan kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä juurikin niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Myöskään ratkaisun KHO 2024:75 mukaan huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa.

Kaupungin esittämät perustelut nyt käsiteltävänä olevassa asiassa ovat riittävät ja edellä käsitelty näyttö tilojen käytöstä majoitustoimintaan on selkeä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan SW Apartments Oy:lle vuokratut huoneistot on vuokrattu asuinhuoneiston vuokrasopimuksella vuokra-asuntokäyttöön ja vuokrasopimusten ehtojen mukaan huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen, on kielletty, ellei siihen saada erikseen vuokranantajan lupaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lupaa ei ole pyydetty eikä annettu. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Varma olisi omalla toiminnallaan ja vuokrauksen ehdoilla huolehtinut siitä, että maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-asuntokäyttöä noudatetaan. Vuokrausneuvotteluissa SW Ap-



partments Oy ilmoitti oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, ettei huoneistoja käytetä majoitustoimintaan, vaan kyse on pidemmistä vuokrausjaksoista henkilöille, joilla on työn tai muun syyn vuoksi tarvetta lyhytkestoiseen vuokraukseen. Varmalla ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole myöskään ollut mitään syytä epäillä, että SW Apartments Oy toimisi vuokrasopimuksen ehdon vastaisesti, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokranantajan lähtökohtaisesti tarvitse tätä epäillä, eikä myöskään asukkailta ole tullut tietoon ilmoituksia esimerkiksi häiriöistä.

Edellä esitettyyn on todettava ensinnäkin, että sopimussakko ei ole riippuvainen tuottamuksesta. Kun sopimusrikkomus on todettu, sopijapuoli on velvollinen maksamaan sopimussakon siinäkin tapauksessa, että pystyisi näyttämään menetelleensä huolellisesti. Sopimussakon avulla osapuolet ovat sopineet, että tietynlaisen ja -suuruisen vahingon katsotaan olevan olemassa. Siksi velvollisuus sopimussakon suorittamiseen ei edellytä tuottamusta (Niemi 2016, Maakaaren järjestelmä I s. 367 ja Hemmo 1995, Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteessa s. 309). Sopimussakko perustuu osapuolten sopimaan ehtoon. Sopimusehdossa ei aseteta maksuvelvollisuuden syntymiselle erityisiä edellytyksiä, eikä sellaisia voi jälkikäteen tulkita sopimuksen sanamuodon ulkopuolelta. Sakon tarkoituksena on kannustaa osapuolta sitovan sopimuksen täyttämiseen. Velvollisuus suorittaa sovittu sopimussakko, kun se on eräännytynyt (suoritusvirhe on tapahtunut), ei edellytä myöskään todellista vahinkoa. Edellä käsitelty kyse ei ole ollut myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän sopimusneuvotteluista esittämän yhteydessä väitetyistä pidemmistä vuokrausjaksoista, vaan lyhyistä muutaman päivän majoitusjaksoista. Asiassa on myös SW Apartments Oy:n internet-sivuilta ollut todettavissa, minkälaista toimintaa he harjoittavat. Tämän olisi tullut johtaa asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan osalta SW Apartments Oy:n toiminnan tarkempaan valvomiseen. Asiassa on myös huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoituksen mukaan SW Apartments Oy:n sopimusehtoihin on sisällytetty maininta, jonka mukaan huoneiston käyttö liiketoimintaan, kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen on kielletty, ellei siihen saada erikseen vuokranantajan lupaa. Asunto-osakeyhtiö/osakkeenomistajansa on siten pitänyt mahdollisena, että se saattaa antaa luvan maanvuokrasopimusehtojen rikkomiseen. Edellä esitetty viestii vakavasta piittaamattomuudesta maanvuokrasopimuksen ehtoja kohtaan. Lisäksi mainitun sopimusehdon sisällyttämisellä oikaisuvaatimuksen tekijän voidaan katsoa varautuneen siihen tilanteeseen ja tiedostaneen sen mahdollisuuden, että huoneistoja saatetaan käyttää kiellettyyn liiketoimintaan (kuten airbnb-tyyppiseen edelleen vuokraukseen), mutta oikaisuvaatimuksen tekijä ei kuitenkaan tästä huolimatta ole reagoinut



SW Apartments Oy:n toimintaan, vaikka sen toiminnan laatu on internet-sivuilta ollut hyvin todettavissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakko olisi myös perusteeton ja kohtuuton, koska sitä ei olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voinut mitenkään välttää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näytön puuttuessa Varma ei osakkeenomistajana olisi voinut puuttua tilanteeseen esimerkiksi sopimukset purkamalla ja, vaikka näyttöä olisi ollut, vuokrasuhteen purkaminen olisi edellyttänyt vuokralaiselle annettavaa varoitusta. Vasta jos vuokralainen ei korjaisi menettelyään, voitaisiin vuokrasuhde purkaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon periminen asunto-osakeyhtiöltä ei vastaisi maanvuokrasopimuksen tarkoitusta tai yleistä sopimussakon luonnetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näyttöä sopimusrikkomuksesta ei olisi esitetty asunto-osakeyhtiön tai Varman osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan on kohtuutonta, että asunto-osakeyhtiö ja Varma sen osakkeenomistajana joutuisi maksamaan sopimussakon tilanteessa, että asunto-osakeyhtiöllä tai Varmalla ei ole ollut syytä epäillä SW Apartments Oy:n vuokrasopimuksen vastaista toimintaa eikä siten mahdollisuutta vaikuttaa tilanteeseen.

Edellä esitettyyn on todettava, että edellä on käsitelty lain esitöitä ja oikeuskäytäntöä luvattoman majoitustoiminnan tunnusmerkeistä, ja luvattoman majoitustoiminnan tunnusmerkistön täytyminen on asiassa selvää. Oikeuskäytännön mukaan luvattoman majoitustoiminnan tapauksissa sekä asunto-osakeyhtiöllä että osakkeenomistajalla on katsottu olevan tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toimintaan ja molemmat tahot on siihen oikeuskäytännössä velvoitettu. Väitteeseen siitä, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä olisi voinut vaikuttaa tilanteeseen koska oikaisuvaatimuksen tekijällä/Varmalla ei olisi ollut syytä epäillä SW Apartments Oy:n vuokrasopimuksen vastaista toimintaa, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijä ja osakkeenomistaja ovat olleet tietoisia siitä, että tontti on vuokrattu asuntotarkoitukseen sekä siitä, että maanvuokrasopimuksessa on ehto, jolla on pyritty varmistamaan asuntojen pysyminen vuokra-asuntokäytössä tontin maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan. Maanvuokrasopimuksen ehdossa on nimenomaisesti sovittu sopimussakosta koskien asuntojen pitämistä vuokra-asuntokäytössä. Silti oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittamalla tavalla SW Apartments Oy:n sopimusehtojen mukaan asiassa olisi voitu sopia toisin. SW Apartments Oy:n internet-sivuilla on mainittu, että he tarjoavat myös lyhytaikaista majoitusta ja kohteiden markkinointi on ollut selkeästi kaikkien nähtävissä heidän sivuillaan. Kohteet ovat samoin olleet vuokrattavina Booking.comissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralle antajan on tullut tietoisena maanvuokrasopimuksen ehdoista huolehtia myös aktiivisesta valvonnasta esimerkiksi kyselyin tai tarkastuskäynnin eikä tyytyä passiivisuuteen. Aktiivisessa valvonnassa SW Apart-



ments Oy:n toiminta olisi noussut esiin ja asunto-osakeyhtiö/osakkeenomistaja olisi voinut puuttua siihen ennen sopimussakon maksuun asettamista. Oikaisuvaatimuksen tekijällä/osakkeenomistajalla on siten ollut kaikki mahdollisuudet tehokkaasti vaikuttaa ja puuttua tilanteeseen, kun otetaan vielä huomioon, että kyseessä on Varman asunto-osakeyhtiö ja se on myös asunto-osakeyhtiön ainoa osakkeenomistaja.

Kuten edellä on todettu, sopimussakko lankeaa maksettavaksi osapuolen rikkoessa sopimusta. Kuten edellä on todettu, sopimussakon asettaminen ei edellytä tuottamusta eikä huolimattomuutta sopijakumppanin menettelyssä, vaikka edellä läpikäydysti sitäkin on asunto-osakeyhtiön/osakkeenomistajan menettelyssä esiintynyt. Sopimussakkoehdot ovat ehtoina päteviä, ja sopimussakkoehdoton sitoutuvan tulee tarkoin harkita sekä mahdollisen vastuun suuruutta että ehdon rikkomisen todennäköisyyttä. Sopimusrikkomukseen vetoavan eli kaupungin tulee ainoastaan näyttää toteen sopimusta rikotun sopimussakon makselvollisuuden laukaisevalla tavalla. Kaupungin ei tarvitse näyttää toteen aiheutunutta vahinkoa tai huolimattomuutta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon määrääminen tilanteessa, jossa oikaisu on tapahtunut kaupungin vaatimalla tavalla, olisi vastoin sopimuksen tarkoitusta. Asunto-osakeyhtiö on huolehtinut siitä, että Varma sen ainoana osakkeenomistajana on tullut tietoiseksi kaupungin esittämistä väitteistä majoitustoimintaa koskien ja Varma on irtisanonut kaikki SW Apartments Oy:n vuokrasuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimusrikkomus perustuisi kaupungin tulkintaan ja väitteeseen sopimusrikkomuksesta ja olisi oikeudellisten periaatteiden vastaista, että toinen osapuoli voisi omaan tulkintaansa vedoten yksipuolisesti päättää sopimussakon, vaikka toinen osapuoli on kiistänyt väitteet ja toiminut vaaditun mukaisesti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että sopimusta oli rikottu jo ennen, kuin rikkomus on tullut esille kaupungin suorittaman valvonnan seurauksena. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulkinta siitä, että sopimussakkoa ei tarvitsisi maksaa, jos korjaa menettelynsä vuosia kestäneen sopimusehtojen rikkomisen jälkeen, on virheellinen. Sopimussakko on luonteeltaan sopimuskumppanille maksettava ennalta vahvistettu hyvitysseuraamus. Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut puuttuneensa SW Apartments Oy:n menettelyyn. SW Apartments Oy on kuitenkin tarjonnut oikaisuvaatimukseen annettavaa vastausta valmisteltaessa edelleen internet-sivuillaan mahdollisesti sen ja Varman välisen sopimuksen irtisanomisajasta johtuen asunto-osakeyhtiön vuokraamalla tontilla sijaitsevia kohteita lyhytaikaiseen majoitukseen. Kohteet eivät kuitenkaan ole olleet enää näkyvillä lautakunnan käsitellessä oikaisuvaatimusta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän suorittamat menettelyn korjaamistoimenpiteet on huomioitu sopimussakkoa määritettäessä ja menettelyn korjaamistoimet ovat merkittävästi pienentäneet sopimussakon suuruutta. Seitsemän asunnon osalta täysimääräisen sopimussakon määrä olisi maanvuokrasopimuksen ehdon mukaan yhteensä 1 400 000,00 euroa (7 asuntoa x 200 000 euroa / asunto). Tonttipäällikön päätöksen mukaan suoritettujen kohtuullisuusharkinnan seurauksena kohtuullisena seurauksena rikkomuksesta on kuitenkin pidetty kymmentä prosenttia (10 %) täysimääräisen sakon määrästä eli yhteensä 140 000 euroa. Tätä on pidetty perusteltuna, koska luvatonta majoitustoimintaa on tapahtunut vain vähäisessä määrin muutamien asuinhuoneistojen osalta ja vain suhteellisen lyhyen aikaa. Lisäksi Varma on ilmoittanut, ettei se tule toistaiseksi vuokraamaan asuinhuoneistoja kyseiselle toimijalle.

Tehdyt sopimukset ovat sitovia. Sopimusehtojen kohtuullistamista eli sovittelua koskevat säännökset ovat poikkeussääntöjä. Oikeustoimen ehtoa voidaan sovitella, jos ehto on ollut alun perin kohtuuton tai jos ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat (oikeustoimilaki 36 §). Tapauksessa KKO 2001:27 sopimusrikkomusseuraamusta ei soviteltu, koska osapuoli oli jo oikeustoimea tehdessään voinut harkita kieltäytymistä ja sen seurauksia, koska seurauksista oli otettu nimenomainen ja yksityiskohtainen ehto sopimukseen. Osapuolella olisi lisäksi ollut omilla toimenpiteillään mahdollisuus rajoittaa korvauksen kasvamista. Tapauksessa KKO 1995:204 sopimussakkoa ei soviteltu, koska sopimussakko ei ollut estänyt sopimuksen rikkomista eikä sopimusolosuhteissa ollut osoitettu tapahtuneen olennaisia muutoksia. Asunto-osakeyhtiö on nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa sopimusta tehdessään voinut valita, tekeekö se sopimuksen vai jättääkö se sen tekemättä. Sen sijaan kaupunki ei olisi sopimuksentekotilanteessa suostunut tekemään sopimusta, jonka sisältönä olisi ollut majoitustoiminnan harjoittaminen asuinhuoneistossa. Asunto-osakeyhtiö on myös voinut harkita sopimuksen rikkomisen seurauksia, koska seurauksista on otettu nimenomainen ja yksityiskohtainen ehto maanvuokrasopimukseen. Ehdolla on tavoiteltu tehokasta seuraamusta, mutta tämä ei ole estänyt sopimusrikkomusta. Sovittelua ei puolla myöskään se, että sopimuksenteko-olosuhteet ovat olleet tavanomaiset, kaupungin vakiosopimusehdot ovat olleet ennalta tiedossa kaupungin internet-sivuilla kaikkien toimijoiden saatavilla ja asunto-osakeyhtiöllä on ollut käytössään asiantuntemusta sopimusta solmittaessa. Sovittelulla ei kompensoida riskinottoa tai huolimattomuutta sopimukseen sitoutumista liiketoiminnassa. Sopimussakon suuruus ei myöskään ole kohtuuttoman suuri, eikä sitä senkään vuoksi ole tarvetta sovitella.





Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään yksipuolisesta sopimussakon määräämisestä on todettava, että kaupunki on tehnyt viranhaltijapäätöksen sopimussakon perimisestä. Tätä ennen asunto-osakeyhtiötä on tontin vuokralaisena normaalien menettelysäännösten mukaan kuultu. Asiassa on käyty myös kattava kirjeenvaihto, missä asunto-osakeyhtiölle/sen ainoalle osakkeenomistajalle on esitetty kattavat perustelut tehtävän päätöksen perusteista. Mikäli asunto-osakeyhtiö oikaisuvaatimukseensa saamansa vastauksen jälkeen edelleen kieltäytyy maksamasta sopimussakkolaskua, sopimussakkoa koskeva riita-asia joudutaan saattamaan viime kädessä käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tonttipäällikön tiedossa, ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja. Tulkintaerimielisyydet maanvuokrasopimuksen tai sen yksittäisen ehdon sisällöstä ratkaistaan yleisessä alioikeudessa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.6.2024
- 2 Tonttipäällikön päätös 31.5.2024 (34 §)
- 3 Kuvakaappaukset SW Apartments Oy:n internet-sivuilta
- 4 Kuvakaappaukset SW Apartments Oy:n internet-sivuilta syyskuu 2024

#### Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 14.6.2024-001
- 2 Booking.com kuvakaappaukset, arvostelut majoituksesta ja majoitusten kestot



29.10.2024

Asia/21

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/maanvuokralaskutus

Kymp/maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Esitysteksti

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit