



§ 119

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 91-41-277-44, Fastbölentie 16 b, Kiinteistö Oy Fastbölentie 16, Forenom Oy

HEL 2022-005189 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 haltijana ja Forenom Oy:tä toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla käyttämästä tontilla 91-41-277-44 Fastbölentie 16 b sijaitsevia kolmea kaksiasuntoista pientaloa majoitustiloina 1.1.2023 jälkeen. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 ja Forenom Oy:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljäkymmentätuhatta (40 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kymmenentuhatta (10 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 2 000 euroa, jonka Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 ja Forenom Oy ovat tällä päätöksellä velvollisia maksamaan kaupungille puoleksi kumpikin. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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

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

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella velvoitetuille.

Tarkastuslausunto 15.3.2022 (Forenom Oy, Kiinteistö Oy Fastbölentie 16)



Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 3.2.2019 saapunut naapurin toimenpidepyyntö, jonka mukaan osoitteessa Fastbölenie 16 sijaitsevia kolmea kaksiasuntoista pientaloa käytetään huoneistohotelleina. Fastbölenie on rintamamiestalo-alueita, jossa on leimallisesti ollut vehreää intiimiä ympäristöä ja jossa viihdytään ja asutaan pitkään. Valmistuneet rakennukset sijaitsevat keskellä omakotitaloaluetta. Kun rakennukset ovat valmistuneet on käynyt ilmi, että asunnot ovatkin Forenomilla huoneistohotelli-käytössä. Ensimmäiset hotellin asukkaat aiheuttivat yöllistä häiriötä, käyttivät naapureiden pihvoja pysäköintipaikkana ja jäivät kiinni rattijuoppoudesta.

Asemakaavan mukaan alue on erillispienalojen korttelialuetta.

Rakennuslupa (lupatunnus LP-091-2017-08999) on 15.5.2018 myönnetty kolmen kaksiasuntoisen pientalon rakentamiseen.

Vuokraovessa 1.10.2021 markkinoidun ilmoituksen mukaan vuokraa Majoituspalvelut Forenom Oy Fastbölenie 16 kalustetun kaksion kahdelle majoittujalle. Hyvin varustellusta keittiöstä löytyy mm. liesi, jääkaappi, mikroaaltouuni, kahvin- ja vedenkeitin. Kylpyhuoneesta löytyy oma pesukone. Autopaikka, liinavaatteet ja langaton internet yhteys kuuluvat hintaan. Asunnon lopullinen vuokrahinta riippuu sopimuksen kestosta. Ilmoituksessa mainittu hinta on laskettu vuoden pituiselle sopimukselle. Majoituksen hinta sisältää kalusteiden lisäksi sähkö-, vesi- ja lämmityskulut. Asunnon voi varata juuri siksi aikaa kuin sitä tarvitsee: muutamaksi päiväksi, viikoksi tai kuukausiksi. Ilmoituksen mukaan on kohteeseen saatavissa monipuolisia palveluita, kuten esimerkiksi viikoittainen siivous.

Rakennusvalvontapalvelut on toimenpidepyynnön johdosta 8.11.2021 pyytänyt sekä K. Oy Fastbölenie 16:ta että Forenom Oy:ltä selvitystä siitä, missä käytössä huoneistot ovat ja millaisilla vuokrasopimuksilla niitä vuokrataan eteenpäin.

Forenom Oy on antanut selvityspyyntöön 10.12.2021 seuraavan vastauksen:

"Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen epäilee, että osoitteessa Fastbölenie 16 b, Helsinki harjoitettaisiin rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa, koska naapurin mukaan Forenomin kerrotaan vuokraavan osan huoneistoista majoituskäyttöön. Forenom hoitaa kiinteistön jokaisen asuinhuoneiston vuokrausta. Forenom on vuokrannut kaikki asunnot maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla asumista varten eli huoneistoissa asutaan. Kohteen rakennuslupa on myönnetty asumistoimintaan. Asumisen tunnusmerkkeinä on tässä kohteessa normaalit asuinhuoneistot, joihin voi muuttaa kirjoille ja asua



02.06.2022

niissä normaalisti. Asuntoihin on tarjolla autopaikkoja, asunnoissa on keittiöt, eikä asumisaikaa ole rajoitettu, eli kohteessa voi asua juuri niin pitkään, kuin haluaa. Käsityksemme mukaan asuminen kiinteistöllä on myös ulkoisesti vastannut tavallista asumista. Huoneistojen käyttämisestä ei aiheudu asumisesta poikkeavia tyypillisiä vaikutuksia. Tällä hetkellä (18.11.21) Oikotie.fi palvelusta löytyy 4902 kpl vuokrattavaa asuntoa Helsingissä. Näistä 259 tulee listalle, jos täpäksi valitsee "kalustettu". Tällä perusteella n. 5%. Helsingin asuntotarjonnasta on tarjolla kalustettuna. Kalustetuksi mielletään suomalaisessa kulttuurissa yleensä asunnot, joissa on joitakin irtokalusteita, esim. sängyt ja sohvavat, mutta myös asuntoja, joihin on jätetty kaikki edellisen asujan irtaimisto. Kalustettujen asuntojen tarjonta on nykyisin huomattavan paljon laadukkaampaa ja paremmin huolehdittua, kuin vuosituhanen alussa, jolloin tarjonta oli rajallista ja pääosin heikkolaatuista. Kalustetun asunnon markkinoinnissa painotetaan joustavuutta, koska normaalissa vuokramarkkinassa 12kk on minimisitoutumisaika. Kalustettu asunto tarjoaa mahdollisuuden vuokrata asunto lyhyemmällä sitoumuksella ja ilman suurimpia kalustehankintoja. Asuntojen tarjoaminen kalustettuna ei muodosta perustetta sille, että käyttötarkoitus olisi rakennusluvan vastainen. Asuntojen vuokraukseen ei liity asumisesta poikkeavia oheispalveluja. Tällaisia normaalia vuokra-asumista joustavampaa asumista Forenom haluaa tarjota myös Fastbölentillä. Tällä hetkellä kohteessa asuu Helsingissä töissä olevia ihmisiä, joiden sopimuspidot ovat kuukausia kestäviä. Forenom aikoo jatkossakin kohteen toiminnan osalta vuokrata huoneistoja maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla asumiseen. Se, että asuntoja vuokraa tällaista toimintaa ammattimaisesti harjoittava yritys, ei muodosta toiminnasta majoitustoimintaa. Forenomin hallussa olevat huoneistot on edellä olevan perusteella vuokrattu rakennusluvan ehtojen mukaisesti eikä niitä ole vuokrattu rakennusluvan vastaisesti maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla majoituskäyttöön. Forenom on valmis hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa selvittämään Fastbölentillä harjoitettua vuokraustoimintaa siten, että epäselvyyksiä toiminnan luonteesta ja rakennuksen käyttötarkoituksesta ei jää. Lisäksi kiinteistön omistajan K. Oy Fastbölentie 16 puolelta haluamme huomauttaa, että naapureiden keskuudessa on ollut tyytymättömyyttä rakennushanketta kohtaan jo rakennusaikana ennen asuntojen vuokraamista Forenomille. Naapureista useampi on suhtautunut avoimen negatiivisesti ja yksi jopa aggressiivisen vihamielisesti siihen, että naapuriin on rakennettu pientalotontille useita vuokratyökaluun tarkoitettuja asuntoja. Kuten yllä on kuvattu, huoneistojen käyttämisestä ei käsittääksemme aiheudu asumisesta poikkeavia tyypillisiä vaikutuksia. Historia huomioiden meille vaikuttaa, että naapurin toimenpidepyynnön taustalla oleva tyytymättömyys ei ole pohjimmiltaan peräisin siitä, että asunnot ovat vuokralla



02.06.2022

Forenomin kautta, vaan siitä, että naapurit eivät ylipäätään halua naapurinsa vuokra-asumista".

Kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla.

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 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 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammatillisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Fastbölentie 16 b majoitustoiminta vastaa asetuksen majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneiden toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Helsingin rakennusvalvontapalvelujen tietokannoissa ei ole vireillä olevia käyttötarkoituksen muutokseen tähtääviä lupahakemuksia kyseisille asuinrakennuksille.

Huoneistoja markkinoidaan esimerkiksi www.tori.fi, www.vuokraovi.com ja www.forenom.com sivustoilla vuokrattavaksi valmiiksi kalustettuina ja varusteltuina. Vuokraovi.com-sivuston ilmoituksessa (11.3.2022) on mm. kerrottu, että "Hyvin varustellusta keittiöstä löytyy mm. liesi, jääkaappi, mikroaaltouuni, kahvin- ja vedenkeitin. Kompaktista kylpyhuoneesta löytyy pesukone. Autopaikka, liinavaatteet ja langaton internet yhteys kuuluvat hintaan" ja "...majoituksen hinta sisältää kalusteiden lisäksi sähkö-, vesi- ja lämmityskulut. Voit varata asunnon juuri siksi aikaa kuin tarvitset: muutamaksi päiväksi, viikoksi tai kuukausiksi". Ilmoituksen mukaan on kohteeseen saatavissa monipuolisia palveluita, kuten esimerkiksi viikoittainen siivous ja loppusiivous. Huoneistot ovat va-



rattavissa Forenom Oy:n kotisivujen kautta. Forenomin huoneistoja koskevat Forenom Apartments palveluehdot, joiden mukaan huoneistoihin on mahdollista saada lisäpalveluita kuten siivousta.

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 tyyppilliset vaikutukset rinnastuivat lomailuun. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Korkeimman 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 asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella. Tapauksessa oli selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyyppilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen



02.06.2022

lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.

Edellä kerrotun johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että sekä kiinteistön omistajalle että toiminnanharjoittajalle asetetaan velvoite lopettaa kolmen kaksiasuntoisen pientalon käyttäminen majoitustilana ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Velvoitetuille varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen antamista asiassa.

Forenom Oy:n vastine 5.4.2022

Forenom Oy uudistaa 10.12.2021 annetussa vastauksessa esitetyt seikat ja perusteet. Sen lisäksi Forenom toteaa vielä seuraavaa:

Rakennusvalvonta on perustanut lausuntonsa KHO:n ennakkopäätökseen 2021:77 ja soveltaa kaavamaisesti siitä ilmeneviä oikeusohjeita tähän tapaukseen. KHO:n ratkaisun soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon seuraavaa:

KHO pitää em. ennakkoratkaisussa ja muissa viime aikoina tekemisään majoitustoimintaa koskevissa ratkaisuisaan olennaisena perusteena maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa harkinnassa sitä, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Arviointi on siis aina tapauskohtaista eikä KHO:n aiempia ratkaisuja siten voida kaavamaisesti soveltaa kaikkiin niihin tilanteisiin, joita Rakennusvalvonta pitää majoitustoimintana.

Toiminnan laatua ja laajuutta on perusteltu sillä, että huoneistoja voi vuokrata eri pituisiksi ajoiksi eikä asumisaikaa ole rajoitettu, huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy mm internet, lämmitys, sähkö ja vesi, ja että huoneistoon on saatavissa siivouspalveluita. Missään laissa ei ole säädetty vuokrasopimusten kestosta muuta kuin että ne ovat joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia. Huoneistoja voi siis vuokrata eri pituisiksi ajoiksi ilman että kyse on hotellinomaisesti majoituksesta. Rakennusvalvonta on tarkastuslausunnossaan viitanut huoneistojen tarjoamiseen lyhyillä sopimuksilla perusteluna toiminnan majoitusluonteelle. Forenom tarjoaa asuntoja vuokrattavaksi pääosin toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla ja toissijaisesti määräaikaisilla sopimuksilla. Laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta on säädetty, että asunnon vuokraaminen tapahtuu toistaiseksi voimassaole-



valla tai määräaikaisella sopimuksella. Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta on edelleen nimenomaisesti säädetty, että toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika vuokralaiselle on kuukausi tai tätä lyhyempi, mutta ei pitempi, aika. Forenomin toistaiseksi voimassaolevien sopimusten irtisanomisaika on tyypillisesti viikko tai kuukausi. Näin ollen Forenomin vuokrasopimuksen ehdot eivät olennaisesti poikkea asuntomarkkinalla yleisesti käytetyistä. Mikäli asuntojen tarjoamista vuokrattavaksi tällaisella sopimusmallilla, joka sallii vuokraamisen esimerkiksi yhden tai kahden kuukauden pituiseksi ajaksi, pidettäisiin majoitustoimintana, tarkoittaisi tämä, että käytännössä kaikkea vuokraustoimintaa tulisi pitää majoitustoimintana. Lähes poikkeuksetta huoneistojen vuokraan sisältyy lämmitys. On sopimuskysymys, veloitetaanko sähkö ja vesi asukkaalta erikseen vai sisältyykö se vuokraan. Tämä, kuten huoneiston muu varustus, ovat täysin toisarvoisia seikkoja asumisen luonnetta arviotaessa. Erityisesti uusissa taloissa tietoverkko (langaton tai muu) on huoneistoissa vakiovarusteena. Varsinkin suurten kaupunkien keskusta-alueilla asuu paljon varakkaita ihmisiä, jotka säännöllisesti tilaavat huoneistoihinsa siivouksen. Tällaisella ”lisäpalvelulla” ei asumisen luonne voi muuttua majoitustoiminnaksi sen vuoksi, että palvelua tarjoaa vuokranantaja. Siivouspalvelun tarjoaminen on tavanomainen asumiseen liittyvä palvelu. Kiinnitämme huomiota siihen, että toiminnan luonteen arviointi sillä perusteella, min-käläisissä kanavissa sitä markkinoidaan, on täysin yleisten oikeusperiaatteiden vastainen.

Väitetyt tai todelliset häiriöt ovat valitettavia mutta tavanomaisia useilla asuntoalueilla eli ne eivät mitenkään liity toiminnan luonteen arviointiin. Kaupungin tarkastuslausunnossa esitetty häiriötilanne on yksittäistapaus joka tapahtui alkuvuodesta 2019. Kiinteistönomistaja on tiedustellut tämän jälkeen säännöllisesti kolmelta rajanaapurilta, onko toiminnasta ollut häiriötä, ja naapureiden ilmoituksen mukaan häiriöitä ei ole ollut.

Rakennusvalvonta näyttää soveltamiskäytännössään kaavamaisesti arvioivan, että yritystoiminnan muodossa toteutettavat asumispalvelut ovat majoitustoimintaa. Tämä sotii perustuslaissa säädettyä elinkeinon harjoittamisen vapautta ja omaisuuden suojaa vastaan. Vuokranantaja ei voi arvioida eri perustein riippuen siitä, onko vuokranantaja elinkeinonharjoittaja vai yksityinen. On täysin selvää, että alusta tai alustat, joilla huoneistoja tarjotaan, eivät voi vaikuttaa asumisen luonteen ja konkreettisten vaikutusten arviointiin. Vuokra-asuntoja tarjotaan tyypillisesti juuri Vuokraovi- ja Tori -sivustoilla. Hyvin harvoin vapaista asunnoista ilmoitetaan enää sanomalehdissä. KHO:n kantaa, johon Rakennusvalvonta siis vetoaa, on tältä osin pidettävä yksiselitteisen virheelli-



senä ja jopa perustuslain vastaisena. Lisäksi kanta on täysin vieras sille todellisuudelle, jossa vuokrattavia huoneistoja markkinoidaan.

KHO:n ratkaisun sinänsä suppeat perustelut tiivistyvät siihen, että ratkaisevaa on toiminnan aiheuttamat konkreettiset vaikutukset. Rakennusvalvonnan tarkastuslausunnossa ei ole esitetty ainoatakaan esimerkkiä näistä konkreettisista vaikutuksista. Tapauksessa KHO 2021:76 konkreettisena vaikutuksena oli erityisesti se, että talossa oli asumisen palveluihin liittyvä kahvila, joka ilmeisesti tulkittiin vastaanototilaksi. Tällaisesta ei tässä tapauksessa ole kyse.

KHO:n ratkaisun oikeusohje perustuu huoneistojen käyttötarkoituksen olennaiseen muuttumiseen (MRL 125§:ää koskeva hallituksen esityksen perustelu). Tältäkin osin olennaista on KHO:n mukaan käyttötarkoituksen tyypillisten vaikutusten arviointi. Olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään hallituksen esityksen perusteluissa sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Rakennusvalvonnan tarkastuslausunnossa ei ole edes väitetty, että rakennusten käyttö muodostaisi rajoituksia maankäyttöön tai olisi jotenkin riskipitoista. KHO taas on perustellut em. ennakkopäätöksessä ratkaisua sillä, että kalustettujen huoneistojen vuokraaminen ei vaikutuksiltaan vastaa normaalia pientaloasumista. Voidaan kysyä, millaisia vaikutuksia alueelle voi olla sillä, että asunnot vuokrataan kalustettuina siihen, että ne vuokrataan kalustamattomina. Peruste on yksiselitteisen kestävä.

Rakennusvalvonta on perusteluissaan viitannut asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista. Lausunnossa on kokonaan sivuutettu asetuksen määritelmä, jonka mukaan asuinhuoneella tarkoitetaan huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Tässä tapauksessa on selvää, että kiinteistön huoneistoja on käytetty asumistarkoitukseen. Kaupungin päätöstä ei voida perustaa kyseiseen asetukseen. Se johtaisi ikään kuin kehäpäätelmään siten, että kun kerran toiminnan katsotaan olevan majoitustoimintaa, huoneisto on asetuksessa tarkoitettu majoitushuoneisto.

Asiassa on selvää, että asuntojen vuokraaminen liiketoiminnan muodossa kalustettuina eri pituisiksi ajaksi ei muodosta lain tarkoittamaa olennaista käyttötarkoituksen muutosta eikä sillä ole sellaisia tyypillisiä vaikutuksia, jotka antaisivat aiheen pitää toimintaa kaavan vastaisena majoitustoimintana.

Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 vastine 5.4.2022



Forenom Oy on toimittanut rakennusvalvontapalveluille 5.4.2022 päivätyn vastineen koskien tarkastuslausuntoa. Kiinteistön omistaja yhtyy Forenomin vastineeseen sekä lausuu seuraavaa;

Kiinteistön omistaja huomauttaa vuokranneensa kiinteistön kokonaisvastuulla Forenom Oy:lle asumistarkoitukseen. Forenom vastaa toiminnasta kiinteistöllä kokonaisuudessaan, eikä kiinteistön omistajalla ole toimivaltaa kiinteistöllä harjoitettavaan toimintaan tai sen yksityiskohtiin. Näin ollen ei kiinteistönomistaja ole näkemyksensä mukaisesti ole vastuussa kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta koska kyse ei ole kiinteistön omistajan harjoittamasta toiminnasta.

Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 neuvontapyyntöön annettu vastaus

Rakennusvalvontapalvelut on 6.4.2022 vastannut Kiinteistö Oy Fastbölentie 16 5.4.2022 esittämään neuvontapyyntöön mihin lainkohtiin perustuu mahdollinen veloitteen asettaminen toisen harjoittamasta toiminnasta. Annetussa vastauksessa on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ään sekä uhkasakkolain 7 §:n 1 momenttiin. Vastauksessa on myös viitattu korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisuun 2021:76 veloitteen kohdentamisesta. Vastauksessa on edelleen kerrottu, että kun kyse on osapuolten välisestä yksityisoikeudellisesta asiasta, ei rakennusvalvonnalla ole asiassa toimivaltaa neuvoa. Näiden osalta on käännyttävä esim. yksityisen lakimiehen tai muun asiantuntijan puoleen.

Perustelut

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Fastbölentie 16, joka vuokrannut kiinteistön Forenom Oy:lle asumistarkoitukseen. Alueella on voimassa vuonna 2004 vahvistettu asemakaava numero 11222, jossa tontin pääasiallinen käyttötarkoitus on osoitettu erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AO). Erillispientalotontin pääkäyttötarkoitus on omakotiasuminen.

Tontilla sijaitsevat kolme pientaloa ovat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Rakennusvalvontapalvelut on 15.5.2018 myöntänyt tontille rakennusluvan kolmen kaksiasuntoisen pientalon rakentamiseen. Rakennusluvasta on 17.12.2018 pidetty osittainen loppukatselmus, jossa asuinhuoneistot on hyväksytty sisäpuolisoin osin käyttöön. Rakennusten julkisivuja tai pihamaita ei ole vielä hyväksytty käyttöön. Asuinhuoneistot ovat kerrosalalaskelman mukaan 32,6 m² (alakerta) ja 38,4 m² (yläkerta). Asuinhuoneiden sisätiloihin sijoittuvat portaat ovat kerrosalalaskelman mukaan 9,3 m².



02.06.2022

Forenom Oy markkinoi verkkosivuillaan kalustettuja asuntoja ensisijaisesti lyhytaikaiseen majoitukseen ("Forenomin kalustetut vuokra-asunnot takaavat laadukkaan väliaikaismajoituksen"). Forenom Oy tarjoaa kyseessä olevia tontilla Fastbölentie 16 B sijaitsevia asuinhuoneistoja 27,5 m² ja 38,5 m² internetsivujensa välityksellä (17.5.2022). Omien internetsivujensa lisäksi Forenom Oy:n tarjoamat huoneistot löytyvät muilta internetsivuilta. Asuinhuoneistoja 28 m² (1. kerroksen 2h + k + kph) ja 39 m² (2. kerroksen 2h + k + kph) markkinoidaan sivustolla www.tori.fi (17.5.2022) nimenomaisesti majoittujille. Majoituksen hinta sisältää kalusteiden lisäksi sähkö-, vesi- ja lämmityskulut. Kohteeseen on saatavissa monipuolisia palveluita, kuten esimerkiksi viikoittainen siivous, loppusiivous, liinavaate- ja pyyhepaketti sekä internetyhteys. Forenom Oy markkinoi 17.5.2022 sivustolla www.vuokraovi.com asuinhuoneistoa 27,5 m² (1. kerroksen 2h, k, kph) ja 38,5 m² (2. kerroksen 2h, k, kph). Sivustolla on kerrottu, että asunnon voi varata juuri siksi aikaa kuin tarvitsee: muutamaksi päiväksi, viikoksi tai kuukausiksi.

Tontilla Fastbölentie 16 B sijaitsevat asuinhuoneet ovat vuokrattavissa Forenom Oy:n verkkosivujen kautta ja ne ovat ammattimaisesti majoitustoimintaa varten kalustettuja ja varusteltuja. Forenom Oy:n huoneistoja koskevat Forenom Apartments palveluehdot, joiden mukaan huoneistoihin on mahdollista saada lisäpalveluita kuten siivousta.

Forenom Oy kertoo internetsivuillaan toimivansa mm. jälleenvuokrasyrityksenä, jolle kiinteistön omistajat voivat vuokrata asuntojaan tai kiinteistöjään ja jotka Forenom Oy tarjoaa loppukäyttäjälle huolehtimalla koko vuokrausprosessista.

Forenom Oy on viitannut vastineessaan lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa kuin mistä hotelleissa, motelleissa ja muissa sellaisissa liikkeissä on kyse. Asuntohotellitoimintaa, jossa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan kalustetun huoneiston käyttöoikeus, on yleensä pidettävä majoitustoimintana (HE 138/2004 vp, s. 17). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan (2 §).

Kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Näin ollen sillä, onko kyse liiketoiminnasta tai mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovelletaan, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. Ratkaisevaa ei myöskään ole se,



02.06.2022

katsotaanko harjoitetun toiminnan kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei.

Elinkeinon harjoittamista säännellään omista lähtökohdistansa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi tarkastuslausunnoissa esitettyyn. Forenom Oy:n harjoittama toiminta asuinhuoneistoissa vastaa täysin ympäristöministeriön asetuksen ja sen perustelumuiiston majoitusmääritelmää.

Kotikuntalain 7 § koskee muuttajan ilmoitusvelvollisuutta. Pykälän 1 momentin mukaan kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Kotikuntalain 8 §:n mukaan rakennuksen omistaja tai tämän edustaja on tarvittaessa velvollinen antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja rakennuksessa asuvista tai asuneista. Valtion ja kunnan viranomaisen on tarvittaessa velvollinen antamaan tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten. Huoneiston omistaja ja haltija ovat tarvittaessa velvollisia antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja huoneistossa asuvista tai asuneista.

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.



02.06.2022

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

Väestörekisteritiedot osoittavat, ettei kukaan ole kirjoilla yhdessäkään tontilla 91-41-277-44 sijaitsevassa kuudessa asuinhuoneistossa.

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

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

Edellä kerrotulla tavalla harjoitetun majoitustoiminnan tyypilliset vaikutukset poikkeavat siitä, mitä asemakaava ja rakennuslupa sallivat. Asemakaavan, rakennusluvan ja myös tontin vuokrasopimuksen mukaan tonttia saa käyttää vain asumiseen, ei majoitukseen. Tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä. Tontilla lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin pientaloalueella pysyvästi asuvat asukkaat. Toiminnassa on kyse pysyvän asumisen alueelle epätyypillisistä toistuvista ja lyhytkestoisista majoitusjaksoista. Toiminnan vaikutukset eivät vastaa tavanomaista asumista. Käsillä olevassa tapauksessa on katsottavissa, että toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuvat lähinnä lomailuun.

Ympäristö- ja lupajaoston katsoi, että ko. tapauksessa on tontin, asuinrakennuksen ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitus olennaisesti muuttunut asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Yhteiskunnan eri toimijoille osoitetaan rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoituseräysten avulla sopivat alueet, joissa toiminta ei aiheuta häiriötä muille.

Ympäristö- ja lupajaosto totesi, että rakennuksessa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.



02.06.2022

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi tarkastuslausunnoissa selostettuihin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin KHO 2014:143, KHO 8.3.2017 (taltio 1037) ja KHO:2021:77.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto viittasi velvoitteen kohdentamisesta korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisuun KHO 2021:76. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli velvoitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla. Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että Kiinteistö Oy Fastbölenie 16 vastaa osaltaan siitä, että Forenom Oy:lle vuokrattuja asuinhuoneistoja käytetään rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Kiinteistö Oy Fastbölenie 16 on vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää asuinhuoneistojen käyttö majoitustoimintaan. Kiinteistö Oy Fastbölenie 16 voidaan kaikilla edellä mainituilla perusteilla velvoittaa sakon uhalla lopettamaan kiinteistöllä 91-41-277-44 Fastbölenie 16 b, sijaitsevien kolmen kaksiasuntoisen pientalon käyttö majoitustiloina.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä mainituilla perusteilla, että koska tässä päätöksessä tarkoitettujen kolmen kaksiasuntoisen pientalon käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee Kiinteistö Oy Fastbölenie 16 haltijana ja Forenom Oy toiminnanharjoittajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 § ja 7 § huomioon ottaen velvoittaa sakon uhalla lopettamaan tontilla olevan kolmen kaksiasuntoisen pientalon asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustilana 1.1.2023 jälkeen. Velvoitteen tehosteeksi Kiinteistö Oy Fastbölenie 16 ja Forenom Oy:lle kummallekin asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on neljäkymmentätuhatta (40 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kymmenentuhatta (10 000) euroa.



Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 182 §

UHKasakkolaki (14.12.1990/1113) 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 21 §

KHO 2014:143

KHO 8.3.2017 (taltio 1037)

KHO 2021:76

KHO 2021:77

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava_11222
- 2 Rakennuslupa 15.5.2018 § 266
- 3 Fastbölentie 16 B kartalla
- 4 Tarkastuslausunto_Forenom Oy
- 5 Tarkastuslausunto_K. Oy Fastbölentie 16
- 6 Neuvontapyyntö ja siihen annettu vastaus
- 7 Majoitus ja vuokra-asunnot tilapäiseen tarpeeseen _ Forenom_Majoitusvaihtoehdot
- 8 www.forenom.com, 27,5 m2 (17.5.2022)
- 9 www.forenom.com, 38,5m2 (17.5.2022)
- 10 www.tori.fi, 28m2 (17.5.2022)
- 11 www.tori.fi, 39m2 (17.5.2022)
- 12 www.vuokraovi.com, 38,5 m2 (17.5.2022)
- 13 Usein kysytyt kysymykset & palveluehdot - Forenom
- 14 Rajanaapurin toimenpidepyyntö
- 15 K Oy Fastbölentie 16 vastine tarkastuslausuntoon
- 16 Forenom Oy vastine tarkastuslausuntoon

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



02.06.2022

Velvoitetut (saantitodistus)	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Vireillesaattaja (saantitodistus)	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Ympäristöterveysyksikkö	Esitysteksti

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_11222
- 2 Rakennuslupa 15.5.2018 § 266
- 3 Fastbölenie 16 B kartalla
- 4 Tarkastuslausunto_Forenom Oy
- 5 Tarkastuslausunto_K. Oy Fastbölenie 16
- 6 Neuvontapyyntö ja siihen annettu vastaus
- 7 Majoitus ja vuokra-asunnot tilapäiseen tarpeeseen _ Forenom_Majoitusvaihtoehdot
- 8 www.forenom.com, 27,5 m2 (17.5.2022)
- 9 www.forenom.com, 38,5m2 (17.5.2022)
- 10 www.tori.fi, 28m2 (17.5.2022)
- 11 www.tori.fi, 39m2 (17.5.2022)
- 12 www.vuokraovi.com, 38,5 m2 (17.5.2022)
- 13 Usein kysytyt kysymykset & palveluehdot - Forenom
- 14 Rajanaapurin toimenpidepyyntö
- 15 K Oy Fastbölenie 16 vastine tarkastuslausuntoon
- 16 Forenom Oy vastine tarkastuslausuntoon

Oheismateriaali

- 1 Asemapiirros
- 2 Pohjapiirustukset- rakennus 1
- 3 Pohjapiirustukset- rakennus 2
- 4 Pohjapiirustukset- rakennus 3
- 5 Kerrosalalaskelma
- 6 KHO 2021:76
- 7 Viistoilmakuva



02.06.2022

Asia/9

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitetut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Vireillesaattaja

Tiedoksi

Ympäristöterveysyksikkö