



5

Velvoitteen asettaminen luvattoman majoitustoiminnan kieltämiseksi, Lönnrotinkatu 19

HEL 2024-012950 T 10 04 10

4-12-24-HAL

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää kieltää 2ndhomes Oy:tä toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla käyttämästä asuinhuoneistoa ***** majoitustiloina 31.12.2024 jälkeen. Huoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksilla ei ole majoitustoimintaa. Huoneiston ***** osalta velvoitetta ei ole perusteita asettaa, ja velvoiteasian käsittely sen kohdalta päättyy.

2ndhomes Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on viisituhatta (5 000) euroa.

Helsingin rakennusvalvontataksan (2024) 11 §:n mukainen valvontamaksu ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, on 2 620 euroa päätökseltä, jonka velvoitettu on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Maksuun voi hakea 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 rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä voidaan olosuhteet huomioon ottaen pitää vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista, ympäristö- ja lupajaosto päättää olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.



Pöytäkirjanote saantitodistuksella velvoitetulle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä oleva asuinkerrostalo sijaitsee Helsingissä As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:n ja Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 19 A:n hallitsemalla tontilla 91-4-73-12. Kiinteistön hallinta on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Valvontakohde sijoittuu As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:n hallitsemaan, pihan puolella sijaitsevaan asuinrakennukseen. Tontti on vuonna 1981 voimaan tullessa asemakaavassa nro 7961 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennuksessa on kolme porashuonetta.

As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:n 8 osakasta ovat toimenpidepyynnöissään ja muissa kirjelmässään vaatineet, että rakennusvalvonta asettaa veloitteen majoitustoiminnan lopettamiseksi asuinhuoneistoissa. Vaatimus kohdistuu huoneistoihin ***** ja *****

Huoneisto ***** on voimassa olevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneisto, pinta-alaltaan 103 m². Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavat ***** ja ***** Huoneiston vuokraamista hoitaa toiminnanharjoittajana 2ndhomes Oy.

Huoneisto ***** on voimassa olevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneisto, pinta-alaltaan 26m². Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa ***** Huoneiston vuokraamista on hoitanut toiminnanharjoittajana AtHome Venture Oy.

Huoneiston ***** osalta osakkeenomistaja ja toiminnanharjoittaja ovat ilmoittaneet majoitustoiminnan loppumisesta ja sopimuksen irtisanomisesta. Huoneistoa ei tätä velvoiteasiaa valmisteltaessa lokakuussa 2024 ole löydettävissä majoitussivustoilta, eikä sen osalta ole perusteita asettaa veloitetta majoitustoiminnan lopettamisesta.

Huoneiston ***** toiminnanharjoittajana toimiva 2ndhomes Oy on katsonut, että kyse ei ole majoitustoiminnasta. Osakkeenomistajat ovat ilmoittaneet irtisanoneensa sopimuksen 2ndhomes Oy:n kanssa ja pyrkivänsä lopettamaan vuokraustoiminnan mahdollisimman pian

Huoneiston vuokraamista hoitaa toiminnanharjoittajana 2ndhomes Oy. Kohdetta markkinoidaan ainakin booking.com -sivuston sekä 2ndhomes Oy:n sivuston kautta. Huoneisto on kalustettu. Sivustoilla ilmoitetaan varaus- ja peruutusehdot sekä sisään- ja uloskirjautumisajat. Hintaan ilmoitetaan sisältyvän mm. liinavaatteet, pyyhkeet ja internet-yhteys. Huoneistoa voi varata lyhimmillään yhdeksi vuorokaudeksi, ja hinta ilmoitetaan vuorokausiperusteisesti. Kohdetta markkinoidaan



07.11.2024

myös oikotie.fi -sivustolla kuukausihinnalla 2ndhomesin toimesta. Väestötietojärjestelmässä asunnossa ei ole ketään kirjoilla.

Asiassa on siten arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla sijaitsevassa asuinkerrostalon huoneistoissa ***** majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta ja onko asiassa perusteita asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista velvoitetta toiminnan kieltämiseksi.

Kysymys siitä, ovatko asuinhuoneistot rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan mainitussa laissa tarkoitetaan majoitustoiminnalla ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Majoitustoimintaan liittyvään vuokraustoimintaan tyypillisesti liittyvinä piirteinä voidaan korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksen 15.5.2024 (KHO 2024:75) mukaan pitää yksittäisen vuokrasuhteen lyhytkestoisuuden ohella toiminnan harjoittamisen jatkuvuutta, laajuutta ja ammattimaisuutta sekä sitä, millaisiin erityisjärjestelyihin toiminnan mahdollistamiseksi on ryhdytty. Tällaisia erityisjärjestelyjä voivat olla esimerkiksi vuokrakohteiden markkinointi useilla eri sähköisillä alustoilla, varta vasten laaditut verkkosivut, lisäpalvelujen tarjoaminen ja majoittujien vastaanottoa tai avainten luovuttamista varten tehdyt erityiset toimenpiteet. Lisäksi kiinnitetään huomiota vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Aiempien ennakkopäätösten perusteella huomiota on kiinnitettävä siihen, onko vuokraustoiminta vastannut tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoitusta ja rakennusluvan mukaista asumista.

Toiminnan maankäytölliset vaikutukset puolestaan riippuvat kyseisen alueen yleisestä luonteesta. Niitä arvioitaessa merkitystä on muun ohella sillä, sijaitseeko vuokrattava kohde tiheästi rakennetulla keskusta-alueella vai haja-asutusalueella.

Asiassa esitetyn perusteella ympäristö- ja lupajaosto katsoo selvitetyn, että 2ndhomes Oy:n harjoittamassa kalustetun asuinhuoneiston vuokraustoiminnassa on toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisien majoitusjaksojen



toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä oleva asuinhuoneisto sijaitsee asuinkerrostalossa, jonka ympäristössä on lähinnä asuinrakennuksia. Huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ole alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Kyseessä oleva hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta on sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista. Asiassa on siksi perusteet kieltää asuinhuoneiston käyttäminen majoitustilana sakon uhalla.

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.

Velvoitteen asettamisen edellytyksenä on niskoittelu. Ottaen huomioon osakkeenomistajien aktiiviset toimet vuokrasopimuksen päättämiseksi ja siten pyrkimykset noudattaa viranomaisen ohjausta toiminnan lopettamiseksi, ei heidän kohdallaan ole kyse niskoittelusta. Näin ollen velvoitetta ei aseteta koskemaan osakkeenomistajia. Samoin asunto-osakeyhtiö on toimillaan pyrkinyt riittävässä määrin vaikuttamaan asunto-osakeyhtiön sisäisesti toiminnan lopettamiseen. Näin ollen velvoitetta ei aseteta koskemaan myöskään asunto-osakeyhtiötä.

Vaikka asiassa onkin toiminnanharjoittajan ja osakkeenomistajien toimesta esitetty, että toiminta olisi jossain vaiheessa loppumassa, on velvoitteen asettaminen kuitenkin perusteltua ottaen huomioon sen, että majoitusyrittäjä ei ole vahvistanut sen ja osakkeenomistajien välisen sopimuksen päättymistä ja sen, että huoneisto on sivustoilla varattavissa koko vuoden 2025 ajan. Toiminnan lopettamisesta ei näin ollen ole tässä vaiheessa varmuutta.

Huoneiston ***** osalta on esitetty selvitys siitä, että majoitustoiminta on lopetettu. Asunto-osakeyhtiön taholta on esitetty epäily siitä, että majoitustoimintaa huoneistossa aiotaan jatkaa. Huoneistoa ei kuitenkaan ole löydettävissä majoitussivustoilta tätä valmisteltaessa loka-kuussa 2024. Perusteita velvoitteen asettamiseen ei siten ole. Näin ollen velvoiteasian käsittely sen osalta päättyy ilman velvoitteen asettamista.

Valvontakohte

As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:n omistama ja hallitsema tontin osa sekä sillä sijaitseva rakennus sijaitsevat osoitteessa Lönnrotinkatu



07.11.2024

19, kiinteistötunnus 91-14-73-12, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7961 mukaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta. Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta, joista Asunto Oy Lönnrotinkatu 2003 hallitsee pihan puolella olevaa, 4-kerroksista asuinrakennusta. Voimassa olevan rakennusluvan mukaan toimenpidepyynnön kohteena olevat huoneistot on käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Huoneisto ***** on pinta-alaltaan 103m², ja sen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavat ***** ja ***** Huoneistoa vuokraa toiminnanharjoittajana 2ndhomes Oy.

Huoneisto ***** on pinta-alaltaan 26 m² ja sen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa *****

Toimenpidepyyntö

Rakennusvalvontapalveluihin on 11.8.2023 toimitettu kirjallinen toimenpidepyyntö, jonka mukaan As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:ssa asuinhuoneistoja ***** ja ***** käytetään majoitustoimintaan. Toimenpidepyynnössä vaadittiin, että Helsingin kaupungin rakennusvalvonta ryhtyy pikaisesti selvittämään vaatimuksessa mainittujen huoneistojen osalta niiden ammattimaisen majoitustoiminnan ja sen jälkeen ryhtyy toimenpiteisiin toiminnan pikaiseksi kieltämiseksi. Kaikki tiedossa olevat tunnusmerkit vahvistavat kyseen olevan ammattimaisesta majoitustoiminnasta. Kumpaakaan asuntoa ei käytetä asumiseen eikä edes toimistokäyttöön. Toimenpidepyynnön liitteenä on kuvakaappauksia varaussivustoilta. Toimenpidepyynnön ovat allekirjoittaneet taloyhtiön 8 osakasta.

Asunto-osakeyhtiön kuuleminen ja kirjelmät

Rakennusvalvonta on 28.9.2023 lähettänyt As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003:lle selvityspyynnön toimenpidepyynnön johdosta. Yhtiöltä on tiedusteltu, mihin toimenpiteisiin asunto-osakeyhtiö aikoo asiassa ryhtyä, ja mikä on yhtiön näkemys toimenpidepyynnössä esitetyistä seikoista.

Asunto-osakeyhtiö on tammikuussa 2024 lähettänyt osakkaille ohjeistusta asiassa. Lisäksi yhtiö on antanut huoneistojen ***** ja ***** osakkeenomistajille kirjalliset varoitukset asunnossa harjoitettavan majoitustoiminnan johdosta.

Yhtiö on vuoden 2024 aikana ollut useasti yhteydessä rakennusvalvontaan mm. majoitustoiminnan aiheuttamien häiriöiden vuoksi pyytäen, että rakennusvalvonta ryhtyisi asiassa toimenpiteisiin ja veloitteen asettamiseen. Myös yksittäiset osakkaat ovat olleet yhteydessä rakennusvalvontaan kertoen majoitustoiminnan aiheuttamista häiriöistä.



Yhtiö on syksyllä 2024 ilmoittanut käsityksensä, että huoneiston ***** käyttö majoitustoimintaan on lopetettu. Yhtiön taholta on kuitenkin myöhemmin ilmoitettu, että majoitustoiminnan epäillään jossain vaiheessa jatkuvan.

Tarkastuslausunto

Rakennusvalvonta on tilanteen johdosta lähettänyt huoneistojen ***** ja ***** osakkeenomistajille sekä toiminnanharjoittajille 15.5.2024 päivätyt tarkastuslausunnot, joissa on mm. todettu kummankin huoneiston majoitustoiminnan vastaavan asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista majoitusmäärittelyä. Huoneistot ovat kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä As Oy Helsingin Lönnrotinkatu 2003 ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

Tarkastuslausunnossa on todettu, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevien huoneistojen osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajille asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Osakkeenomistajien vastineet

***** ovat toimittaneet vastineen tarkastuslausunnon johdosta sähköpostitse 28.5.2024. Vastineessa todetaan muun ohella, että he ovat 28.5.2024 irtisanoneet vuokrasopimuksen 2ndhomes Oy:n kanssa. Irtisanomisaika alkaa 1.6.2024 ja päättyy 31.8.2024. Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, koska huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti alle yhden vuoden.

Lisäksi osakkeenomistajat ovat sähköpostitse 4.6.2024 ilmoittaneet, että pyynnöistä huolimatta 2ndhomes Oy:n edustaja ei ole kuitannut irtisanomisilmoitusta eikä vastaa puheluihin. Tällä menettelyllä hän on saanut irtisanomisajan venytettyä 6 kk:ksi.

Lisäksi osakkeenomistajat ovat ilmoittaneet sähköpostitse 5.9.2024 seuraavaa: haastemies on 11.6. toimittanut irtisanomisen yrityksen prokuristille. 26.8. on jätetty käräjäoikeuden haastemiehelle toimeksianto: Varoitus vuokrasopimuksen purkamiseksi. 3.9. on hankittu asianajaja, tarkoituksena lopettaa vuokraamistoiminta mahdollisimman nopeasti.



07.11.2024

Huoneiston ***** osakkeenomistaja ***** on 30.6.2024 toimitanut vastineen asiassa. Vastineessa on todettu, että huoneistoa koskeva vuokrasopimus AtHome Venture Oy:n kanssa on irtisanottu 28.6.2024. Asiasta on ilmoitettu myös taloyhtiölle. Osakkeenomistaja katsoo valvontapyynnön osaltaan loppuun käsitellyksi.

Myös toiminnanharjoittaja AtHome Venture Oy on sähköpostiviestissään todennut, ettei heillä ole enää vuokrasopimusta ko. kohteesta.

Vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteinä.

2ndhomes Oy:n vastine

Vastineessa 15.8.2024 todetaan muun ohella, että 2ndhomes Oy ei katso itseään majoitusliikkeeksi taikka hotelliksi. Vaikka toiminta on ammattimaista, kyseessä on silti asumiseen liittyvä vuokraustoiminta. Oikotie.fi -sivustolla hinnoittelu on vähintään 12 kk:n sopimuksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty majoitustoiminnan käsitteestä. Laintasoisesti ei ole säädetty rajaa sille, mitä pidetään majoitustoimintana ja mitä asumisena. Oikeustila on tulkinnanvarainen, eikä soveltuvaa lainvoimaista oikeuskäytäntöä ole syntynyt. Myöskään itse Helsingin kaupungin antamassa ohjeistuksessa ei ole määritelty sitä, minkä pituisia vuokrajaksoja pidettäisiin asemakaavan näkökulmasta lyhytaikaisina taikka kuinka paljon sellaisia pitäisi olla, jotta vuokraustoimintaa pidettäisiin majoitustoimintana. Perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan perusteella katsomme, ettei ilman laintasoista sääntelyä voi laillisesti pätevin perustein puuttua harjoittamaamme asunnon vuokraamistoimintaan.

Helsingin kaupunki on myös vastaavanlaisissa päätöksissään tämän todennut. Esim. Helsingin hallinto-oikeus antoi 2.1.2023 tärkeän ratkaisun kalustettujen asuntojen lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Ratkaisussaan hallinto-oikeus totesi, että koska majoitustoiminta on ollut taloyhtiön kokoon nähden pienimuotoista eikä toiminnasta ei ole aiheutunut häiriöitä, kaupungin rakennusvalvonta on voinut katsoa sen olleen sallittua asumiskäyttöön tarkoitetussa huoneistossa.

Käsityksemme mukaan osoitteessa Lönnrotinkatu 19:ssä tapahtuva vuokraustoiminta ei aiheuta taloyhtiölle muusta normaalista asumisesta poikkeavia vaikutuksia, eli lähinnä haittoja tai häiriöitä.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Sovelletut oikeusohjeet



07.11.2024

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 momentti, 182 §
UHKasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toimenpidepyyntö
- 2 Toimenpidepyynnön liite 1
- 3 Toimenpidepyynnön liite 2
- 4 Tarkastuslausunto, osakkeenomistaja 1a
- 5 Tarkastuslausunto osakkeenomistaja 1b
- 6 Tarkastuslausunto, 2ndhomes Oy
- 7 Tarkastuslausunto, osakkeenomistaja 2
- 8 Tarkastuslausunto AtHome Venture Oy
- 9 Saantitodistus 4-12-24-HAL, Athomeventure oy
- 10 Tiedoksiannot, saantitodistukset
- 11 Tiedoksianto, 2ndhomes
- 12 Vastine, osakkeenomistaja 1
- 13 2ndhomes Oy, vastine
- 14 2ndhomes Oy vastineen liite
- 15 Osakkeenomistaja 2, vastine 30.6.2024
- 16 Osakkeenomistaja 2, irtisanomisilmoitus
- 17 Osakkeenomistaja 2, irtisanomisilmoitus toimijalta
- 18 As Oyn selvitys 13.3.2024
- 19 As Oyn selvityksen 13.3.2024 liite 1 varoitus+liite_
- 20 As Oyn selvityksen 13.3.2024 liite 2 varoitus+liite
- 21 Hallituksen puheenjohtajan ilmoitus 15.10.2024
- 22 Kuvakaappaukset majoitussivuilta
- 23 Osakkeenomistajien 1 selvitykset
- 24 Sähköposti 19.1.2024 liitteineen

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Osakkeenomistaja 1
Osakkeenomistaja 2
Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto



07.11.2024

Asia/5

Toimenpidepyynnön tekijät
Asunto-osakeyhtiö
Maanmittauslaitos / Kir-
jaamiasiat

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