

Määräysten antaminen ammattimaista majoitustoimintaa koskevassa rakennusvalvonta-asiassa kiinteistöllä 734-3-2-5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 148
4439/10.03.00.08.02/2024

Valmistelija

Tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen, sirpa.tuominen@salo.fi , 044-778 2306. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi , 044-778 2300, kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 044-778 2302

Kiinteistöllä 734-3-2-5, Länsiranta 8 sijaitsevassa liikerakennuksessa olevan asuinhuoneiston käyttöön liittyvän asian käsittely ja tausta

Kiinteistö Oy Salon Länsiranta isännöitsijä oli ottanut yhteyttä Salon rakennusvalvontaan keväällä 2024, ja tiedustellut, miten heidän pitäisi asiassa edetä. Rakennukseen hiljattain valmistunutta asuinhuoneistoa oli aloitettu markkinoimaan ja käyttämään lyhytaikaiseen vuokraukseen, josta oli talon muiden asukkaiden mukaan aiheutunut jatkuvaa häiriötä. Hallitus kielsi huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia, myöhemmin ”osakkaat” harjoittamasta lyhytaikaista vuokrausta.

Osakkaat () eivät olleet halukkaita lopettamaan vuokraustoimintaa, heidän mielestään toiminta ei täytä ammattimaisen vuokraustoiminnan kriteerejä, jolloin ei voida katsoa heidän harjoittavan majoitustoimintaa.

Rakennusvalvonta totesi toukokuussa 2024, että vuokraustoimintaa oli harjoitettu vasta niin vähän aikaa, että oli mahdoton ottaa kantaa, täyttääkö käyttö lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen tunnusmerkit vai onko kyseessä satunnainen ja tilapäinen toiminta. Rakennusvalvonta totesi, että juuri nyt ei yksittäisen huoneiston toimintaan aktiivisesti puututa, mutta seurataan tilannetta pidempi aika (puolisen vuotta), ja katsotaan sen perusteella, mihin toimiin on tarpeen ryhtyä.

Asiaan saapunut toimenpidepyyntö toiminnan lopettamiseksi

Salon rakennus- ja ympäristölautakunnalle saapui 13.09.2024 toimenpidepyyntö kiinteistön 734-3-2-5, Kiinteistö Oy Salon Länsiranta 8 hallitukselta. Hallitus vaatii, että Salon kaupungin rakennusvalvonta puuttuu huoneistossa harjoitettavaan airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan ja kieltää kyseisen majoitustoiminnan huoneistossa sakon uhalla. Mainittakoon, että rakennuksen asukkaat olivat vaatineet airbnb vuokraustoiminnan kieltämistä sekä Kiinteistö Oy Salon Länsiranta 8:lta että Salon rakennusvalvonnalta.

Perusteluina majoitustoiminnan kieltämiseksi he esittivät jatkuvat järjestyshäiriöt, melun ja muun epäjärjestyksen. Airbnb-asiakkaat käyttivät asukkaiden ulkotiloja ja – kalusteita. Tupakointia tapahtui sisäpihalla, jossa se on kielletty. Etenkin viikonloppuisin häiriöitä esiintyi yleisesti. Asukkaat esittivät huolensa myös turvallisuudesta. Airbnb-asukkailla on pääsy yleisiin tiloihin, mm. autohalliin, pyörävarastoon, häkkivarastoihin.

Vastine

Toimenpidepyynnöstä annettiin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajille, myöhemmin ”osakkaat”, mahdollisuus antaa vastine ja kertoa oma näkemyksensä huoneistossa harjoitettavasta toiminnasta.

Osakkaat olivat kääntyneet Suomen Vuokranantajat ry puoleen, ja vastineen on antanut heidän puolestaan . Vastineessa todetaan, ettei huoneistoa käytetä asuinkäyttötarkoituksen vastaisesti majoitustoimintaan, vaan on tavanomaisessa asuinkäytössä.

Osakkaiden mukaan kyse on heidän ns. kakkoskodistaan, jota vuokrataan lyhytaikaisilla vuokrasuhteilla silloin kun asunnolle ei ole omaa käyttöä. Kesän lomakaudella vuokraus on aktiivisempaa, koska oma tarve on vähäisempää. Osakkailla on useita lapsia, myös toinen osakas tekee yötoita, jolloin huoneisto mahdollistaa nukkumisen päiväsaikaan. Vastineessa kerrotaan, että lyhytaikainen vuokraus on vähäistä, eikä asunnon lisäksi tarjota oheispalveluita. Osakkaiden mielestä vuokraustoiminnasta ei ole aiheutunut mitään tavanomaisesta asumisesta poikkeavia häiriöitä. Taloyhtiö on toimenpidepyynnössään esittänyt erilaisia mahdollisia vaikutuksia, mutta nämä ovat yleisluontoista spekulointia, eivät tosiasiallisesti aiheutuneita vaikutuksia. Osakkaat ovat pyrkineet sopimaan kiinteistöyhtiön kanssa vuokraustoiminnan pelisäännöistä toukokuussa 2024, ja esittäneet konkreettisia toimenpide-ehdotuksia, jotta vähäisetkin häiriöt olisi voitu minimoida. Kiinteistöyhtiö ei ole halunnut jatkaa keskustelua, vaan tuntuu pyrkivän kaikenlaisen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltämiseen. Vastineessa viitataan lisäksi muutamaan hallinto- ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin, jotka ovat liittyneet majoitustoimintaan. Mainittakoon lisäksi, että vastineen liitteeksi on liitetty vuokrasopimus huoneiston vuokrauksesta marraskuun 2024 ajaksi.

Rakennusvalvonnan selvitys

Kiinteistö sijaitsee asemakaavan AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) rakennuspaikalla, jossa on sallittu sijoittaa asuinhuoneistoja 30 % sallitusta kerrosalasta. AL-kaavamerkintä ei mahdollista majoitustoiminnan harjoittamista.

Kiinteistöllä sijaitsee liikerakennus, jossa on 18 asuinhuoneistoa. Asuinhuoneistojen osuus rakennetusta kerrosalasta on noin 43 %, ylitys asemakaavan mukaisesta määrästä on hyväksytty poikkeamisten yhteydessä.

Toimenpidepyynnön kohteena oleva asuinhuoneisto on luvitettu aiemmin toimistotilana olleeseen huoneistoon, ja se on hyväksytty asuinkäyttöön 14.03.2024 pidetyssä lopputarkastuksessa. Huoneisto on yksiö, jonka koko on 31.5 m².

Kiinteistö Oy Salon Länsiranta ja yhtiön kaikki asukkaat ovat vaatineet Salon rakennusvalvontaa kieltämään airbnb-toiminnan taloyhtiössään. Kiinteistöosakeyhtiön hallitus on kieltänyt huoneiston osakkaita käyttämästä huoneistoa lyhytaikaiseen vuokraukseen, mutta huoneiston osakkaat eivät ole kieltoa noudattaneet.

Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan huoneistoa on markkinoitu laajasti useilla sähköisillä alustoilla (mm. airbnb.fi, bookings.com, momondo.fi) lyhytaikaiseen majoituskäyttöön, huoneiston vuorokausihintaan sisältyy mm. vesi, sähkö, internet-yhteys, siivous. Huoneisto on täysin kalustettu ja siellä tarjotaan hotellinomaisia palveluja, mm. lakanat, pyyhkeet, hygienia- ja lastensänky. Samojen sivustojen asiakaspalautteen perustella on huoneistossa ollut useita yhden-kahden yön yöpymisiä kuluneen puolen vuoden aikana.

Väestörekisteritietojen mukaan huoneistossa on 1.10.2024 lähtien ollut toinen osakkaista tilapäisesti kirjoilla, tilapäisen kirjoilla olon on ilmoitettu kestävän 31.03.2025 saakka. Kotikuntalain 7 §:n mukaista muuttamisen kriteeristöä on vakiintuneesti käytetty majoittumisen tilapäisyyden arviointiin; sen mukaan on kyse asumisesta kun kirjoilla olo kestää vähintään kolme kuukautta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa on käytettävä myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu AL = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamääräys ei mahdollista majoitusta. Asuinhuoneiston käyttäminen majoitustoimintaan on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön ja vaatii näin ollen

rakennusluvan. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset eroavat majoitustilojen ja asuinhuoneistojen osalta, minkä lisäksi myös kaavoituksessa käytetään asumiselle ja majoittumiselle eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Saatujen selvitysten perusteella kysymys ei ole oman asuinhuoneiston väliaikaisesta vuokrauksesta, vaan toistuvasta, lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, joka ei ole tyyppillistä asuinkäytössä oleville huoneistoille. Asuinhuoneistossa harjoitettu toiminta ei vastaa sen laatu ja laajuus huomioon ottaen asemakaavan tai rakennusluvan mukaista pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinhuoneistolle tyyppillisenä ja joka ei asukkaiden vaihtuvuuden vuoksi myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista. Asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi johtaa sellaisiin häiriötilanteisiin ja yleisen turvattomuuden tunteen lisääntymiseen, joiden ei voida katsoa kuuluvan asuinkäytön tyyppillisiin vaikutuksiin ja jotka eivät ole edeltä ennakoitavissa olevia.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 momentti, 125 § 5 momentti ja 182 §
Uhkasakkolaki 6 §

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite

Salon rakennus- ja ympäristölautakunta kieltää huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia [REDACTED] jäljempänä esitetyn uhkasakon uhalla vuokraamasta huoneistoaan lyhytkestoiseen majoitustoimintaan. Lyhytkestoisen majoitustoiminnan pitää päättyä viimeistään 28.02.2025 mennessä, huoneiston laaja markkinointi ammattimaiseen, lyhytkestoiseen majoitukseen pitää lopettaa välittömästi. Aikaisemman oikeuskäytännön perusteella (Helsingin hallinto-oikeus 16.6.2023 nro 3651/2023) pidetään lyhytkestoisena vuokraustoimintana alle 3 kk kestävästä vuokrausjaksosta.

Uhkasakon asettaminen

Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla juoksevan uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi:

Päävelvoitetta koskevan uhkasakon suuruus on kiinteänä 5000 euroa kummaltakin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta erikseen, sekä lisäeränä 1500 euroa kummaltakin huoneistojen osakkeiden omistajalta jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka päävelvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Muut seuraamukset

Mikäli huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat luovuttavat osakkeet tai huoneiston käyttöoikeuden, tulee heidän ilmoittaa luovutuksen saajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 10.5 mukainen maksu 370 euroa.

Päätös Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asianosaiset