



§ 15

Velvoitteen asettaminen asuinhuoneistojen luvattoman majoitus- käytön kieltämiseksi, Iso Roobertinkatu 1

HEL 2018-013179 T 10 04 10

5-38-18-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:n (91-5-88-1) kiinteistönomistajana ja EasyHomes Helsinki Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena kaikkien alla mainittujen asuinhuoneistojen osalta nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustilana 1.5.2019 mennessä.

Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:lle sekä EasyHomes Helsinki Oy:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kolmekymmentätuhatta (30 000) euroa ja lisäerä kahdeksantuhatta (8 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Iso Roobertinkatu 1:n asuinhuoneiston A3 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ***** A5 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina ***** ja ***** A7 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ***** A15 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina ***** ja ***** A21 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana Ortokare Oy:n, A23 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ***** A36 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ***** A39 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ***** sekä A33, B28 ja B29 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana Ippi-Invest Oy:n nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa asuinhuoneiston käytön majoitustilana 1.5.2019 mennessä.

”Kullekin Iso Roobertinkatu 1:n huoneistoja A3, A7, A21, A23, A33, A36, A39, B28 ja B29 osakeomistuksensa perusteella hallitsevalle kunkin hallitsemansa osakehuoneiston osalta erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljätuhatta (4 000) euroa ja lisäerä kaksituhatta (2 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu. Kullekin Iso Roobertinkatu 1:n huoneistoja A5 ja A15 osakeomistuksensa perusteella hallitseville asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksituhatta (2



000) euroa ja lisäerä on tuhat (1 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.”

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta (2 000) euroa, jonka EasyHomes Helsinki Oy on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

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.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Valvontakohde

Iso Roobertinkatu 1 sijaitsee tontilla 91-5-88-1, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7962 mukaan asuinrakennusten korttelialuetta. Tontille on myönnetty 2016 rakennusvalvonnan viranhaltijan päätöksellä 5.4.2016 § 192 rakennuslupa asuin- ja liikerakennuksen 2.-4. kerrosten toimistohuoneistojen palauttamiselle asuinkäyttöön siten, että olemassa olevien 9 asunnon lisäksi muodostuu 31 uutta asuntoa. Myöhemmin samana vuonna tontille on myönnetty yliarkkitehdin päätöksellä 2.6.2016 § 167 rakennuslupa neljän uuden asunnon rakentamiselle ullakolle. Loppukatselmus molempien lupien osalta on pidetty 4.5.2018.

Vireilletulo

Osakkeenomistaja ***** on 13.7.2018 tehnyt toimenpidepyynnön koskien tontilla 91-5-88-1 sijaitsevassa Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:ssä tapahtuvaa majoitustoimintaa. Toimenpidepyynnössä todetaan muun ohella seuraavaa:

"Aiotteko edesauttaa laittomasti asunto-osakeyhtiön kiinteistössä laittomasti toimivan EASY HOMES- Hotellin luvatonta hotellitoimintaa vai toimitteko viran edellyttämällä velvoitteella lakien ja rakentamismääräysten mukaisesti ja estätte ammattimaisen hotellitoiminnan rakennuslupien mukaan normaaliksi asuintaloksi suunnitellussa kiinteistössä.



Talossa asuvat itselleen huippuhinnalla asunnon ostaneet osakkaat ovat kaikki ammattimaista hotellitoimintaa vastaan, koska siitä on kaikilla osa-alueilla häiriötä ja haittaa normaalille asuintalossa asumiselle."

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Selvityspyyntö 17.7.2018

Toimenpidepyynnön saatuaan rakennusvalvonta lähetti sähköpostitse 17.7.2018 selvityspyynnön kiinteistön omistajalle, Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:lle koskien EasyHomesin Helsinki Oy:n toimintaa Iso Roobertinkatu 1:ssä. Selvityspyynnössä kerrottiin rakennusvalvonnan saaneen tiedon siitä, että kyseisessä osoitteessa EasyHomes Helsinki Oy:n vuokraamat 11 asuinhuoneistoa ovat ammattimaisessa majoituskäytössä. Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:stä pyydettiin toimittamaan selvitys siitä, missä käytössä rakennuksen huoneistot ovat.

Yhtiön 31.7.2018 antaman selvityksen mukaan yhtiön asuinhuoneistojen osakkeet ovat yksityisten omistuksessa, ja nämä yksityiset osakkeenomistajat ovat mahdollisesti vuokranneet omat huoneistonsa. Yhtiö ei ole vuokrannut huoneistoja. EasyHomes Helsinki Oy on ilmoittanut Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:lle sähköpostitse 23.4.2018 olevansa vuokralaisena huoneistoissa A3, A5, A7, A15, A21, A23, A33, A36, A39, B28 ja B29.

Rakennusvalvonta on kertonut yhtiölle asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina olevan sellainen maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama olennainen käyttötarkoituksen muutos, joka vaatii rakennusluvan.

Tarkastuslausunto 18.9.2018

Asiasta laadittiin 18.9.2018 tarkastuslausunto, jossa todettiin EasyHomes Helsinki Oy:n harjoittavan majoitustoimintaa asuinhuoneistoissa. Tästä johtuen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevien asuinhuoneistojen osakkeenomistajille, EasyHomes Helsinki Oy:lle sekä Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:lle asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi EasyHomes Helsinki Oy:n ja As Oy Iso Roobertinkatu 1:n lisäksi kunkin EasyHomes Helsinki Oy:n yhtiölle ilmoittaman huoneiston osakkeenomistajalle. Huoneiston A36 osakkeenomistajaa lukuun ottamatta kaikki osapuolet toimittivat vastineen rakennusvalvonnalle.

Vastineet tarkastuslausuntoon



01.02.2019

Huoneistojen A3, A5, A7, A15, A23, A33, A39, B28 ja B29 hallitsemi-
seen oikeuttavien osakkeiden omistajat ilmoittivat kukin vastineissaan
vuokranneensa huoneiston EasyHomes Oy:lle asumiskäyttöön. Huo-
neiston A23 osakas ilmoitti lisäksi, ettei hänellä ole tiedossa, että hän-
nen huoneistonsa olisi hotellikäytössä.

Huoneiston A21 osakas on lausunut vastineessaan muun ohella seu-
raavaa:

"Ortokare Oy on vuokrannut huoneiston A21 EasyHomes Helsinki
Oy:lle määräaikaisella vuokrasopimuksella ajanjaksoksi 1.12.2017 -
30.11.2020, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa
olevana. Huoneisto ei ole Ortokare Oy:n hallinnassa. Ortokare Oy vas-
tustaa sille määrättäväksi esitettyä uhkasakkoa.

Pääkaupunkiseudun vapailla asuntomarkkinoilla yleiseksi asuinhuo-
neiston vuokrasopimuksen vähimmäiskestoksi on muodostunut 11
kuukautta. Vuokrasopimus, jolla Ortokare Oy on vuokrannut huoneiston
A21, ylittää kestoaltaan 36 kuukautta ja on kestoaltaan näin ollen yli kol-
minkertainen nk. vapaiden markkinoiden yleiseen vähimmäiskesto-
nähdän. On selvää, ettei Ortokare Oy harjoita huoneistossa A21 sel-
laista lyhytkestoista majoitustoimintaa, joka katsottaisiin hotellitoimin-
naksi tai joka vaatisi rakennusluvan. Maankäyttö- ja rakennuslaki mah-
dollistaa uhkasakon asettamisen vain sille, joka harjoittaa lain tai sen
nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaista toimintaa. Huo-
neistoa hallitsee EasyHomes Helsinki.

Ortokare Oy ei hallitse huoneistoa A21. Ortokare Oy on luovuttanut
huoneiston A21 EasyHomes Helsinki Oy:n hallintaan määräaikaisella
vuokrasopimuksella 30.11.2020 saakka. Ortokare Oy:n tiedossa ei ole
sellaista asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista seik-
kaa, joka antaisi Ortokare Oy:lle oikeuden irtisanoa vuokrasopimuksen
kesken sopimuskauden. Voimassa oleva lainsäädäntö ei anna Ortoka-
re Oy:lle mahdollisuutta irtautua sopimuksesta taikka hallita huoneis-
toa. Näin ollen uhkasakkoa ei voida kohdistaa uhkasakkolain nojalla
Ortokare Oy:öön, sillä Ortokare Oy:llä ei ole uhkasakkolain mukaista
tosiallista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Huoneisto A21 on
EasyHomes Helsinki Oy:n hallinnassa."

Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 lausui vastineenaan muun ohella seu-
raavaa:

"Asunto-osakeyhtiön hallitus toivoo, että uhkasakkoa ei kohdisteta
asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö ei ole hyväksynyt tai ole ollut
tukemassa kyseistä majoitustoimintaa, eivätkä kyseiset osakkeenomis-
tajat edes hallitukselta ole lupaa tällaiseen toimintaan pyytäneet. Asun-



01.02.2019

to-osakeyhtiön hallitus sitoutuu toimimaan yhteistyössä asiassa. Koska kyseessä on merkittävä määrä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia, asunto-osakeyhtiön toimenpiteet kyseisiä osakkeenomistajia vastaan ovat erittäin hankalia johtuen intressiristiriidoista sekä lisäksi olisi koh-
tuutonta siirtää asiaan liittyvän oikeudellisen epävarmuuden aiheuttama riski asunto-osakeyhtiön kannettavaksi."

EasyHomes Helsinki Oy on lausunut vastineessaan muun ohella seuraavaa:

"EasyHomes Helsinki Oy:n toimiala on Iso Roobertinkadulla huoneistojen vuokraaminen, ei majoitustoiminta. Toiminnan aloittaminen perustui kiinteistönvälitysyriyksessä kohtaamiemme asiakkaiden suureen tarpeeseen löytää väliaikaista pidemmän aikavälin kalustettu ja laadukas asunto vuokralle. Asiakkaamme ovat vakuutusyhtiöitä, yrityksiä sekä putkiremonttien ja muiden vastaavien aikaa vievien elämäntilanteiden takia kodinomaista asuntoa tarvitsevia yksityisiä henkilöitä tai yrityksiä. Toimialamme on huoneistojen vuokraus, samaan tapaan kuin mm. Forrenomilla, ei majoitustoiminta.

EasyHomes vuokrasi huoneistot yksityisiltä asukkailta sillä sopimuksella, että omistajat ja heidän lähipiirinsä voivat käyttää huoneistoja aina tarvittaessa myös itse. Tällä hetkelläkin kaksi huoneistoa on omistajien omissa käytöissä. Kahdessa huoneistossa on tällä hetkellä vuokralaiset, jotka asuvat huoneistoissa useamman kuukauden haluten jatkaa sopimuksia vieläkin pidempään. Omassa ja henkilökuntamme käytössä on myös huoneistoja tarpeidemme mukaan. Tälläkin hetkellä eräs työntekijämme asuu yhdessä huoneistossa vuokralalla toistaiseksi.

Iso Roobertinkadulla osa vuokralaisistamme on ollut lyhytaikaisempia vuokralaisia, mutta tähän teemme koko ajan muutoksia ja haluamme tarjota jatkossa Iso Roobertinkadun huoneistoja omistajien lisäksi mm. vakuutusyhtiöille, asunnon vaihtajille ja työkomennuksella oleville henkilöille pidempiaikaisempaan käyttöön.

Iso Roobertinkadun kiinteistössä on meidän lisäksi myös muita samankaltaista airbnb-toimintaa, mutta EasyHomes on kahvilatoimintansa takia ainoa, joka on näkyvämminkin esillä, josta johtuen huomio ja käyttötarkoitusselvitys vuokraustoiminnassa kohdistuu ainoastaan meihin. Valtaosa kiinteistön asunnoista on vuokrattu; luultavimmin omistajia talossa asuu vain muutama. Meillä on samassa talossa pieni nelipaikkainen EasyCafe, jossa on erillinen kahvilatoiminta.

Vähentääksemme pidempiaikaisten vuokrahuoneistojen keskittämistä liiksi Iso Roobertinkatu 1 kiinteistössä olemme irtisanoneet tässä vai-



heessa jo kaksi vuokrasopimusta, joissa vuokrasopimus päättyi irtisanomisaajan puitteissa."

Perustelut

EasyHomes Helsinki Oy:n internetsivuilla yhtiön toimintaa esitellään seuraavasti: "EasyHomes huoneistoissa voit majoittua muutamasta päivästä viikkoihin, oman tarpeesi mukaan. Huoneistot ovat tyylikkäästi ja harkiten kalustettuja ja niissä pidempiaikainenkin asuminen on miellyttävää kodinomaisessa ympäristössä. EasyHomes Helsingin yli 30 huoneistoa sijaitsevat Helsingin keskustassa, palveluiden ja liikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Asuntomme soveltuvat 1-6 hengen majoitukseen. Yli 10 päivän mittaisessa viipymisessä ota yhteyttä asiakaspalveluumme."

EasyHomes Helsinki Oy tarjoaa kyseessä olevia Iso Roobertinkatu 1 osoitteessa sijaitsevia huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internet-sivujensa välityksellä. Huoneet ovat ammattimaisesti majoitustoimintaa varten kalustettuja ja varusteltuja. Lisäksi EasyHomes Helsinki Oy:llä on vuokrattujen asuinhuoneistojen lisäksi käytössään EasyCafe rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. EasyCafe palvelee majoitustoimintaa kahvila- ja vastaanottotilana.

Omien internet-sivujensa lisäksi EasyHomes Helsinki Oy:n tarjoamat huoneistot löytyvät lukuisilta muilta internetin majoituspalveluita tarjoavilta internetsivustoilta, kuten booking.com sekä hotels.com. Sosiaalisen median sivuillaan EasyHomes Helsinki on merkinnyt kategoriakseen hotelli- ja majoitustoiminnan ja kertoo tarjoavansa korkealaatuisia huoneistoja ihmisille, jotka ovat lomalla tai työmatkoilla.

EasyHomes Helsinki Oy:n internetsivut ja sosiaalisen median viestintä, kuten myös yhtiön internetsivuilla ilmoitetut varaus- ja perutusehdot, kertovat selkeästi, että ensisijainen käyttäjäryhmä on turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät.

Vaikka EasyHomes toteaa sivustollaan, ettei kyseessä ole hotelli, ei yksin sen toteaminen kuitenkaan muuta tosiasiallista tilannetta. EasyHomes Helsinki Oy tarjoaa kyseessä olevia Iso Roobertinkatu 1 osoitteessa sijaitsevia huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internet-sivujensa välityksellä. Myöskään se, että osakkeenomistajilla on EasyHomes Helsinki Oy:n kanssa tekemänsä vuokrasopimuksen nojalla mahdollisuus käyttää huoneistoja tarvittaessa, ei muuta käyttötarkoituksen pääasiallista luonnetta.

EasyHomes Helsinki Oy on ammattimainen palveluntarjoaja, joka tarjoaa Iso Roobertinkatu 1:n asuinhuoneistoissa kalustettuja osakehuo-



01.02.2019

neistoja tilapäisesti majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi, eikä Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

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 matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Asunto Oy Iso Roobertinkatu on laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin haakeeseen tarvittavaa rakennuslupaa majoitustoiminnalle, jota sen tiloissa harjoitetaan asuinhuoneistoissa sekä ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi. EasyHomes Helsinki Oy vuokralaisena sekä edellä luetellut osakkeenomistajat EasyHomes Helsinki Oy:n vuokranantajina ja majoitushuoneistoina käytettävien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat ovat niin ikään laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla luvattoman käytön lopettamiseksi. Tästä johtuen Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:lle, EasyHomes Helsinki Oy:lle sekä edellä luetelluille osakkeenomistajille asetetaan velvoite lopettaa Iso Roobertinkatu 1:ssä asuinhuoneistoissa harjoitettava majoitustoiminta.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määriteltä, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

EasyHomes Helsinki Oy:n majoitustoiminta vastaa täysin asetuksen majoitusmäärittelyä: Huoneistot ovat yhtenäisesti kalustettuja ja varusteltuja. Majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa. Asiakkaat asuvat huoneistoissa tilapäisesti.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. [...]



01.02.2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. [...]

Käsittely

Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: PÄÄTÖSESITYS:

(1) Osakkeenomistaja Kaj Nymanin 13.7.2018 tekemän toimenpidepyynnön koskien tontilla 91-5-88-1 sijaitsevassa Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:ssä mahdollisesti tapahtuvaa majoitusliiketoimintaa, asiasta 18.9.2018 laaditun tarkastuslausunnon ja tarkastuslausuntoon saatujen vastineiden pohjalta lupajaosto toteaa, että EasyHomes Helsinki Oy:n Asunto Oy:n Iso Roobertinkatu 1:ssä harjoittama toiminta ei ole majoitusliiketoimintaa vaan asunnonvuokrausta, mikä tontilla on sallittua.

(2) Lupajaosto toteaa, että ehdotetuille kielloille ja uhkasakoille ei ole lainmukaisia perusteita. Kyseessä on sallittu asuinhuoneistojen vuokraaminen. Asuntojen vuokraaminen kalustettuina elinkeinotoimintaa harjoittavalle yhtiölle ei ole majoitusliiketoimintaa. Päätösehdotuksen mukaiset seuraamukset olisivat kaikille sen kohteena oleville tahoille kohtuuttomat. Päätösehdotus perustuu väärään lain soveltamiseen eikä asetuksentasoisella säädöksellä voida muuttaa vakiintuneita lain tulkintoja. Päätösehdotuksen perusteena oleva tarkastuslausunto on puutteellisesti perusteltu eikä tarkastuksessa ole noudatettu hallintolain mukaisia menettelyjä. Päätösehdotuksen mukaisella päätöksellä olisi hyvin merkittäviä ja laajakantoisia vaikutuksia. Jäljempänä esitettyjen seikkojen johdosta on ilmeistä, että mahdolliset kiellot ja rajoitukset tulisi asettaa lainsäädäntöteitse. Päätöksellä saattaisi olla vaikutuksia jopa Perustuslailla turvattuun omaisuudensuojaan. Ennen yksittäisen hallintopäätöksen tekemistä olisi joka tapauksessa luotava viranomaisten ja toimijoiden yhteistyöllä huoneistojen vuokraustoimintaa koskevat ennakoitavat pelisäännöt.

”Kappaleet valvontakohde, vireilletulo, asian käsittely rakennusvalvonnassa, tarkastuslausunto 18.9.2018, vastineet tarkastuslausuntoon jä-



01.02.2019

tetään samaan muotoon kuten alkuperäisessä esityksessä. Kohtien numerointi 9-31 muutetaan 3-25”

Esityksen perustelut:

(26) Nykyisen lainsäädännön puitteissa kalustettujen asuntojen tarjoamista vuokralle ei voi tulkita olevan majoitustoimintaa. Asetus (alkuperäisen esityksen perustelujen kohta 40), jonka perusteella tulkinta on tehty, koskee ”uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja.” Asetus on tarkoitettu rakennusten suunnittelua ohjaamaan ja sillä on kumottu aiempi asuntosuunnittelua ohjaava ympäristöministeriön asetus. Asetuksella on ollut tarkoitus selkeyttää asuinrakennuksen suunnittelusta ja tilojen ominaisuuksista asetettuja vaatimuksia. Asetus ei siis koske tahi käsittele olemassa olevan kiinteistön käyttöä tai sen tulkintaa. Lisäksi asetuksessa todetaan: ”Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta on sovellettava vain, jos alkuperäinen ratkaisu on ilmeisen kelvoton”.

(27) maankäytön suunnitteluun liittyvällä sääntelyllä pyritään ohjaamaan muun muassa asumiseen liittyvien toimintojen vaikutuksia ympäristöön ja yhdyskuntarakentamiseen. Siten ollen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevaa määräystä tulisi lähtökohtaisesti tulkita tästä näkökulmasta. Samalla hallinnollisessa päätöksenteossa ei pitäisi tarpeettomasti rajoittaa kiinteistön asianmukaista käyttöä, mikäli siitä ei aiheudu olennaisesti poikkeavia vaikutuksia nimenomaan ympäristön ja yhdyskuntarakentamisen kannalta. Juridisessa tarkastelussa joudutaan viimekädessä punnitsemaan asemakaavoituksella edistettäviä tarkoituksia suhteessa kiinteistön omistajan perustuslailliseen omaisuusuojaan. Yleensä asemakaavaa arvioitaessa pyritään arvioimaan seuraavia vaikutuksia

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- suhde lentomeluun, tieliikennemeluun, rautatiemeluun, tärinään

(28) Yksityiskohdat, joihin toimenpidepyynnössä ja asian käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonnassa on viitattu, eivät muuta toimintaa majoitustoiminnaksi, vaikkakin niistä on voinut olla häiriötä naapureille. Ei



01.02.2019

ole esitetty, että häiriöt eroaisivat tyypillisistä ns. ”huonosti järjestys-sääntöjä noudattavan asukkaan” ominaispiirteistä. Lähinnä näyttääkin olevan kyse siitä, että kun kyseinen taloyhtiö ei ole saanut sisäisiä risti-riitoja ratkaistua itse, on riitoihin lähdetty hakemaan ratkaisua kaupungin päätöksenteosta, eikä oikeusasteista. On keskeistä, että Helsingin taloyhtiöille ja osakkaille ei anneta viestiä, että ongelmat on ok ratkaista ”kaupunki välimiehenä ratkaisulla”. Huomionarvoista on, että taloyhtiö voi 50% enemmistöllä muuttaa talon järjestys-sääntöjä, ja ruveta järeisiinkin toimiin, jos yksittäinen huoneiston haltija ei noudata sääntöjä. On tarpeetonta puuttua tällaiseen yksittäisen taloyhtiön sisäiseen asiaan kaupungin asettamilla uhkasakoilla.

(29) Kyseessä olevan Kiinteistön käyttö on asemakaavan mukaista asumiskäyttöä, johon kuuluu muun muassa tavanomainen keittiö, pesutilat, pyykinpesumahdollisuus sekä irtaimistovarasto. Asukas voi halutessaan merkitä Kiinteistön väestörekisterin tarkoittamaksi asuinpaikakseen.

(30) Vuokralaisena oleva asiakas käyttää Kiinteistöä samalla tavalla, kuin se käyttäisi sitä, mikäli Easyhomesin sijasta vuokranantajana olisi Kiinteistön omistaja. Vuokralaisena olevan yrityksen työntekijät käyttävät asuntoa työsuhdeasuntonaan tai asuvat kohteessa työkomennusten pituudesta ja elämäntilanteesta riippuen eripituisia aikoja.

(31) Vuokrasopimus asiakkaan kanssa on hyvin tavanomainen vuokrasuhde, jossa erityispiirteinä voidaan pitää sähkön, veden ja lämmön kuulumista sopimukseen, sekä mahdollisuutta siivoukseen ja liinavaatevaihtoon, sekä joustavampia vuokraus- ja irtisanomisehtoja.

(32) Epäselvyyksien välttämiseksi on syytä todeta, että Easyhomes on yrityksille ja kuluttajille asumisratkaisuja järjestävä yhtiö, jolla on normaaleja asuntoja käytössään. Tällaisen toimijan markkinointikärkenä yritysten suuntaan on joustavuus, eli asumistarvetta ei ole välttämätöntä tietää pitkän aikaa etukäteen eikä asuntoon ole välttämätöntä sitoutua vuodeksi. Tällaisen joustavan asumismahdollisuuden markkinoinnista samoissa markkinointikanavissa yhtä aikaa hotellityyppisen palvelun kanssa saattaa muodostua totuutta vastaamaton kuva siitä, milaista minkäkin kiinteistön käyttö kulloinkin on.

(33) Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistot ovat asuinhuoneistoja. Huoneistojen omistajien omaisuudensuojaan ja sopimusvapauteen kuuluu, että he voivat käyttää huoneistojaan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupunki ei voi hallinnollisin päätöksin estää tämän oikeuden käyttämistä. Tämä olisi puuttumista perustuslaissa turvattuun



01.02.2019

omaisuudensuojaan. Toimijat eivät ole itse väittäneet käyttävänsä tiloja käyttötarkoituksen vastaisesti.

(34) Ainoa majoitustoimintaan liittyvä KHO:n ennakkopäätös koski loma-asumista omakotialueella. Tämä ei voi muodostaa perustetta nyt kyseessä olevalle päätökselle ja osaltaan korostaa lainsäädännöllisen ratkaisun tärkeyttä.

(35) Lyhytaikaisen majoittamisen kieltä edellyttäisi taloyhtiössä kaikkien osakkeenomistajien yksimielisyyttä. Tällaisen kiellon määrääminen lautakunnan hallinnollisella päätöksellä olisi siis myös selkeästi asunto-osakeyhtiötä koskevan lainsäädännön vastaista.

(36) Kiellon ja uhkasakon ulottaminen yksittäisiin osakkeenomistajiin on hyvin radikaali ja poikkeuksellinen toimenpide. Kaupunki ei pysty jatkossa huolehtimaan siitä, että nämä osakkeenomistajat eivät joudu kohtuuttomaan asemaan verrattuna ehkä tuhansiin muihin yksittäisiin osakkeenomistajiin, jotka Helsingissä ovat vuokranneet asuntonsa tämän tyyppiseen käyttöön. Miten osakkaiden tulee toimia, jotta he voivat välttää esittelijän suunnittelemat sanktiot?

(37) Helsingin yliopiston ympäristö- ja energiaoikeuden professori Ari Ekroos on jo v 2013 ottanut kannan, jonka mukaan huoneiston käyttötarkoitus ei muutu, vaikka asukkaat vaihtuisivat esim. viikoittain. Raja kulkee siinä, että huoneistoa ei saa käyttää asuntolana tai muuna laitoksena. Tyypillisenä esimerkkinä hyväksyttävästä toiminnasta on nykyin esillä ollut huoneiston vuokraaminen vakuutusyhtiöiden tilapäisäsunnoiksi.

(38) Airbnb-tyyppisen toiminnan osalta ei ole olemassa oikeuskäytäntöä siitä, edellyttääkö se kaavamuutosta, milloin kynnys kaavamuutokselle ylittyisi jne. Asiassa ei ole myöskään olemassa Helsingissä tai muuallakaan Suomessa yhtenäistä ohjeistusta. Tämän vuoksi on hyvän hallinnon periaatteiden vastaista ja yksittäisen taloyhtiön osakkeenomistajan kannalta kohtuutonta, jos kaupunki ryhtyy yksittäistapauksessa uhkasakkomenettelyihin pelkästään taloyhtiön yhden osakkeenomistajan tekemän ”ilmiannon” perusteella. Ennen kieltojen tai uhkasakkojen määräämistä kaupungin on luotava toiminnalle sellaiset pelisäännöt, että jokainen osakkeenomistaja ja palveluntarjoaja kykenee kohtuudella ne ottamaan toiminnassaan huomioon. Mikäli tämäntyyppistä toimintaa halutaan rajoittaa, se tulee tapahtua lainsäädännön kautta eikä hallinnollisilla päätöksillä, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa.

(39) Ei ole edes väitetty, että huoneistojen käyttämisestä aiheutuisi taloyhtiölle tai sen asukkaille ylimääräisiä kustannuksia. Lyhytaikainen-



01.02.2019

kin asuminen on asumista eikä liiketoimintaa. Taloyhtiölläkään ei ole mahdollisuutta mihinkään pakkokeinoihin osakasta kohtaan tällaisessa tilanteessa, kun huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Taloyhtiö ei edes voi olla tietoinen, kuka huoneistoissa kulloinkin asuu. Näin ollen 18.9.2018 päivätyssä tarkastuslausunnossa esitetty peruste, että taloyhtiö ei ole edes hakenut rakennuslupaa, ei ole kestävä.

(40) Toiminnan luonnetta ei voi arvioida sen perusteella, miten Easy-homes mahdollisesti kuvaa toimintaansa kotisivuillaan. Ratkaisevaa on se, mitä tässä taloyhtiössä harjoitetaan. EH on ilmoittanut, että vuokrasopimukset ovat tässä tapauksessa osittain hyvinkin pitkäaikaisia. Tämä tarkoittaa sitä, että huoneistossa majoittuvien elämä muistuttaa ihan normaalia asumista.

(41) Huoneistojen vuokraamisen markkinointikanava ei sinänsä voi muuttaa toiminnan luonnetta, vaan tosiasiallinen toiminta.

(42) Yhteiskunnallisena ilmiönä puolestaan joudutaan arvioimaan työntekijöiden liikkumisen synnyttämiä tarpeita suhteessa asumiseen. Tässä yhteydessä on elinkeinopoliittisista syistä pohdittava, halutaanko asettaa uudennlaisille palveluille rajoitteita asumistarpeiden monipuolisuudessa.

Sovelletut lainkohdat

(43) Perustuslaki 15§ (omaisuuden suoja)

- hallinnollisella päätöksellä ei voi rajoittaa asunto-osakeyhtiölailla ja huoneenvuokralailla turvattua osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa asunnon hallinta toiselle
- asunto-osakeyhtiö päättää asoylain ja yhtiöjärjestyksen puitteissa talossa olevien huoneistojen käyttämisestä
- hallintopakko olisi ristiriidassa lailla säädetyn vuokrausoikeyden kanssa ja olisi tällaisena täysin kohtuuton myös yksittäistä osakkeenomistajaa kohtaan

(44) Perustuslaki 18§ (elinkeinovapaus)

- hallintoviranomaisen tulkinta huoneiston majoituskäytöstä estäisi yhtiön mahdollisuudet harjoittaa laillista yritystoimintaa

(45) Hallintolaki 6§ (hallinnon oikeusperiaatteet)

- viranomaisen toiminta on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toimenpiteiden on suojeltava oikeusjärjestyksen mukaisia oikeutettuja odotuksia
- nyt yksittäisen osakkeenomistajan ilmianto ja viranomaisen tarkastuksessa tekemä perustelematon näkemys huoneistojen majoituskäytöstä johtaisi yli 10 osakkeenomistajan ja osakkeenomistajien



01.02.2019

vuokralaisten näkökulmasta päätökseen, jossa he eivät voisi enää käyttää omistamaansa tai hallitsemaansa tilaa siten kuin ovat mm asunto-osakeyhtiölain, taloyhtiön yhtiöjärjestyksen ja huoneenvuokralain nojalla voineet perustellusti odottaa

(46) Hallintolaki 38§ ja 39§ (katselmus ja tarkastus)

- asianosaisille (EH + osakkaat) ei liene varattu tilaisuutta olla läsnä katselmuksessa tai tarkastuksessa, jonka johdosta päätöksen perusteena oleva tarkastuslausunto 18.9.2018 on laadittu

(47) Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 1§

- sovelletaan sopimukseen, jossa huoneisto vuokrataan asumiseen
- asumisen kestoa ei ole määritelty, joten se voi olla lyhytaikaisinkin

(48) Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1§

- soveltamisalan mukaan majoitusliikkeellä tarkoitetaan rakennusta, jossa harjoitetaan majoitustoimintaa
- kyseessä on asuinkäyttöön saneerattu kerrostalo, jonka omistavan asunto-osakeyhtiön toimialana ei ole majoitustoiminta eikä kyseessä siten ole majoitusliike

(49) Asunto-osakeyhtiölaki 1 luvun 4§ (osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön)

- osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto toisen käyttöön, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
- tämän oikeuden käyttäminen johtaisi nyt siihen, että huoneiston vuokraaminen elinkeinotoimintaa harjoittavalle yritykselle olisi laitonta. Hallinnollisella päätöksellä ei voida rajoittaa tätä oikeutta vaan rajoitus täytyisi perustua lakiin

(50) Asunto-osakeyhtiölaki 8 luvun 2§ (huoneiston ottaminen taloyhtiön hallintaan)

- hallintaanotto on ainoa taloyhtiön käytettävissä oleva pakokokeino. Huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan, jos sitä käytetään yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisesti
- ratkaisevaa on yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus, ei se, miten rakennusvalvontaviranomainen käyttötarkoitusta tulkitsee
- lyhytaikainenkin asuminen on asuinkäyttöä, asiassa ei ole merkitystä sillä onko huoneisto kalustettu vai ei
- vallitsevan oikeuskäytännön perusteella taloyhtiö ei voi menestyksellisesti käyttää hallintaanottoa tässä tilanteessa. Mikäli taloyhtiö perustaisi hallintaanoton jaoston hallinnolliseen päätökseen, hallintaanotto olisi vastoin em Asoylain 1 luvun 4§:ää eli päätös olisi pä-



01.02.2019

temätön

- hallintaanotto ei voi perustua siihen, että huoneistot vuokrataan kalustettuina
- tämän säännöksen merkitys asiassa on siis se, että lautakunnan tulkinta huoneiston käyttötarkoituksesta olisi vastoin asunto-osakeyhtiölakia eikä taloyhtiö voisi käyttää asiassa pakkokeinoja osakkaita tai heidän vuokralaisiaan kohtaan

(51) MRL 125§ 5 mom ja 182§ (näihin lainkohtiin siis lautakunnan päätösesitys perustuu)

- ei ole edes selvitetty, olisiko tässä tapauksessa tarpeen hakea rakennuslupaa
- osakkeenomistajat eivät voi hakea rakennuslupaa, joten hallintopakon kohdistaminen heihin on vastoin kaikkia hallinnon oikeusperiaatteita
- MRL 182 § ei kiellä asuntojen vuokraamista eikä taloyhtiö voi määrätä, kenelle osakas vuokraa asuntoja

Lisäksi kuten kohdassa 33 on todettu, alkuperäisten perustelujen kohta 40 perustuu Ympäristöministeriön asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista. Asetusta ei voida soveltaa tähän tilanteeseen. Päätösesitys perustuu väärään lain soveltamiseen. Asetuksentasoisella säädöksellä ei voida ohittaa yllä mainittuihin lainkohtiin liittyviä oikeuksia ja velvoitteita

Kannattaja: Mukhtar Abib

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: PÄÄTÖSESITYS: (1) Osakkeenomistaja Kaj Nymanin 13.7.2018 tekemän toimenpidepyynnön koskien tontilla 91-5-88-1 sijaitsevassa Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:ssa mahdollisesti tapahtuvaa majoitusliiketoimintaa, asiasta 18.9.2018 laaditun tarkastuslausunnon ja tarkastuslausuntoon saatujen vastineiden pohjalta lupajaosto toteaa, että EasyHomes Helsinki Oy:n Asunto Oy:n Iso Roobertinkatu 1:ssä harjoittama toiminta ei ole majoitusliiketoimintaa vaan asunnonvuokrausta, mikä tontilla on sallittua. (2) Lupajaosto toteaa, että ehdotetuille kielloille ja uhkasakoille ei ole lainmukaisia perusteita. Kyseessä on sallittu asuinhuoneistojen vuokraaminen. Asuntojen vuokraaminen kalustettuina elinkeinotoimintaa harjoittavalle yhtiölle ei ole majoitusliiketoimintaa. Päätösehdotuksen mukaiset seuraamukset olisivat kaikille sen kohteena oleville tahoille kohtuuttomat. Päätösehdotus perustuu väärään lain soveltamiseen eikä asetuksentasoisella säädöksellä voida muuttaa vakiintuneita lain tulkintoja. Päätösehdotuksen perusteena oleva tarkastuslausunto on puutteellisesti perusteltu eikä tarkastukses-



sa ole noudatettu hallintolain mukaisia menettelyjä. Päätösehdotuksen mukaisella päätöksellä olisi hyvin merkittäviä ja laajakantoisia vaikutuksia. Jäljempänä esitettyjen seikkojen johdosta on ilmeistä, että mahdolliset kiellot ja rajoitukset tulisi asettaa lainsäädäntöteitse. Päätöksellä saattaisi olla vaikutuksia jopa Perustuslailla turvattuun omaisuudensuojaan. Ennen yksittäisen hallintopäätöksen tekemistä olisi joka tapauksessa luotava viranomaisten ja toimijoiden yhteistyöllä huoneistojen vuokraustoimintaa koskevat ennakoitavat pelisäännöt. ”Kappaleet valvontakohde, vireilletulo, asian käsittely rakennusvalvonnassa, tarkastuslausunto 18.9.2018, vastineet tarkastuslausuntoon jätetään samaan muotoon kuten alkuperäisessä esityksessä. Kohtien numerointi 9-31 muutetaan 3-25” Esityksen perustelut: (26) Nykyisen lainsäädännön puitteissa kalustettujen asuntojen tarjoamista vuokralle ei voi tulkita olevan majoitustoimintaa. Asetus (alkuperäisen esityksen perustelujen kohta 40), jonka perusteella tulkinta on tehty, koskee ”uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja.” Asetus on tarkoitettu rakennusten suunnittelua ohjaamaan ja sillä on kumottu aiempi asutosuunnittelua ohjaava ympäristöministeriön asetus. Asetuksella on ollut tarkoitus selkeyttää asuinrakennuksen suunnittelusta ja tilojen ominaisuuksista asetettuja vaatimuksia. Asetus ei siis koske tahi käsittele olemassa olevan kiinteistön käyttöä tai sen tulkintaa. Lisäksi asetuksessa todetaan: ”Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta on sovellettava vain, jos alkuperäinen ratkaisu on ilmeisen kelvoton”. (27) maankäytön suunnitteluun liittyvällä sääntelyllä pyritään ohjaamaan muun muassa asumiseen liittyvien toimintojen vaikutuksia ympäristöön ja yhdyskuntarakentamiseen. Siten ollen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevaa määräystä tulisi lähtökohtaisesti tulkita tästä näkökulmasta. Samalla hallinnollisessa päätöksenteossa ei pitäisi tarpeettomasti rajoittaa kiinteistön asianmukaista käyttöä, mikäli siitä ei aiheudu olennaisesti poikkeavia vaikutuksia nimenomaan ympäristön ja yhdyskuntarakentamisen kannalta. Juridisessa tarkastelussa joudutaan viimekädessä punnitsemaan asemakaavoituksella edistettäviä tarkoituseriä suhteessa kiinteistön omistajan perustuslailliseen omaisuudensuojaan. Yleensä asemakaavaa arvioitaessa pyritään arvioimaan seuraavia vaikutuksia

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin



- suhde lentomeluun, tieliikennemeluun, rautatiemeluun, tärinään (28) Yksityiskohdat, joihin toimenpidepyynnössä ja asian käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonnassa on viitattu, eivät muuta toimintaa majoitus-toiminnaksi, vaikkakin niistä on voinut olla häiriöitä naapureille. Ei ole esitetty, että häiriöt eroaisivat tyyppillisistä ns. ”huonosti järjestyssääntöjä noudattavan asukkaan” ominaispiirteistä. Lähinnä näyttääkin olevan kyse siitä, että kun kyseinen taloyhtiö ei ole saanut sisäisiä ristiriitoja ratkaistua itse, on riitoihin lähdetty hakemaan ratkaisua kaupungin päätöksenteosta, eikä oikeusasteista. On keskeistä, että Helsingin taloyhtiöille ja osakkaille ei anneta viestiä, että ongelmat on ok ratkaista ”kaupunki välimiehenä ratkaisulla”. Huomionarvoista on, että taloyhtiö voi 50% enemmistöllä muuttaa talon järjestyssääntöjä, ja ruveta järeisiinkin toimiin, jos yksittäinen huoneiston haltija ei noudata sääntöjä. On tarpeetonta puuttua tällaiseen yksittäisen taloyhtiön sisäiseen asiaan kaupungin asettamalla uhkasakoilla.

(29) Kyseessä olevan Kiinteistön käyttö on asemakaavan mukaista asumiskäyttöä, johon kuuluu muun muassa tavanomainen keittiö, pesutilat, pyykinpesumahdollisuus sekä irtaimistovarasto. Asukas voi halutessaan merkitä Kiinteistön väestörekisterin tarkoittamaksi asuinpaikakseen. (30) Vuokralaisena oleva asiakas käyttää Kiinteistöä samalla tavalla, kuin se käyttäisi sitä, mikäli Easyhomesin sijasta vuokranantajana olisi Kiinteistön omistaja. Vuokralaisena olevan yrityksen työntekijät käyttävät asuntoa työsuhdeasuntonaan tai asuvat kohteessa työkomennusten pituudesta ja elämäntilanteesta riippuen eripituisia aikoja. (31) Vuokrasopimus asiakkaan kanssa on hyvin tavanomainen vuokrasuhde, jossa erityispiirteinä voidaan pitää sähkön, veden ja lämmön kuulumista sopimukseen, sekä mahdollisuutta siivoukseen ja liinavaatevaihtoon, sekä joustavampia vuokraus- ja irtisanomisehtoja. (32) Epäselvyyksien välttämiseksi on syytä todeta, että Easyhomes on yrityksille ja kuluttajille asumisratkaisuja järjestävä yhtiö, jolla on normaaleja asuntoja käytössään. Tällaisen toimijan markkinointikärkenä yritysten suuntaan on joustavuus, eli asumistarvetta ei ole välttämätöntä tietää pitkän aikaa etukäteen eikä asuntoon ole välttämätöntä sitoutua vuodeksi. Tällaisen joustavan asumismahdollisuuden markkinoimisesta samoissa markkinointikanavissa yhtä aikaa hotellityyppisen palvelun kanssa saattaa muodostua totuutta vastaamaton kuva siitä, millaista minkäkin kiinteistön käyttö kulloinkin on. (33) Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistot ovat asuinhuoneistoja. Huoneistojen omistajien omaisuudensuojaan ja sopimusvapauteen kuuluu, että he voivat käyttää huoneistojaan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupunki ei voi hallinnollisin päätöksin estää tämän oikeuden käyttämistä. Tämä olisi puuttumista perustuslaissa turvattuun omaisuudensuojaan. Toimijat eivät ole itse väittäneet käyttävänsä tiloja käyttötarkoituksen vastaisesti.



01.02.2019

(34) Ainoa majoitustoimintaan liittyvä KHO:n ennakkopäätös koski loma-asumista omakotialueella. Tämä ei voi muodostaa perustetta nyt kyseessä olevalle päätökselle ja osaltaan korostaa lainsäädännöllisen ratkaisun tärkeyttä. (35) Lyhytaikaisen majoittamisen kieltä edellyttäisi taloyhtiössä kaikkien osakkeenomistajien yksimielisyyttä. Tällaisen kiellon määrääminen lautakunnan hallinnollisella päätöksellä olisi siis myös selkeästi asunto-osakeyhtiötä koskevan lainsäädännön vastaista. (36) Kiellon ja uhkasakon ulottaminen yksittäisiin osakkeenomistajiin on hyvin radikaali ja poikkeuksellinen toimenpide. Kaupunki ei pysty jatkossa huolehtimaan siitä, että nämä osakkeenomistajat eivät joudu kohtuuttomaan asemaan verrattuna ehkä tuhansiin muihin yksittäisiin osakkeenomistajiin, jotka Helsingissä ovat vuokranneet asuntonsa tämäntyyppiseen käyttöön. Miten osakkaiden tulee toimia, jotta he voivat välttää esittelijän suunnittelemat sanktiot? (37) Helsingin yliopiston ympäristö- ja energiaoikeuden professori Ari Ekroos on jo v 2013 ottanut kannan, jonka mukaan huoneiston käyttötarkoitus ei muutu, vaikka asukkaat vaihtuisivat esim. viikoittain. Raja kulkee siinä, että huoneistoa ei saa käyttää asuntolana tai muuna laitoksena. Tyypillisenä esimerkkinä hyväksyttävästä toiminnasta on nytkin esillä ollut huoneiston vuokraaminen vakuutusyhtiöiden tilapäisasunnoiksi. (38) Airbnb-tyyppisen toiminnan osalta ei ole olemassa oikeuskäytäntöä siitä, edellyttäväkö se kaavamutosta, milloin kynnys kaavamutokselle ylittyisi jne. Asiassa ei ole myöskään olemassa Helsingissä tai muuallakaan Suomessa yhtenäistä ohjeistusta. Tämän vuoksi on hyvän hallinnon periaatteiden vastaista ja yksittäisen taloyhtiön osakkeenomistajan kannalta kohtuutonta, jos kaupunki ryhtyy yksittäistapauksessa uhkasakko-menettelyihin pelkästään taloyhtiön yhden osakkeenomistajan tekemän ”ilmiannon” perusteella. Ennen kieltojen tai uhkasakkojen määräämistä kaupungin on luotava toiminnalle sellaiset pelisäännöt, että jokainen osakkeenomistaja ja palveluntarjoaja kykenee kohtuudella ne ottamaan toiminnassaan huomioon. Mikäli tämäntyyppistä toimintaa halutaan rajoittaa, se tulee tapahtua lainsäädännön kautta eikä hallinnollisilla päätöksillä, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa. (39) Ei ole edes väitetty, että huoneistojen käyttämisestä aiheutuisi taloyhtiölle tai sen asukkaille ylimääräisiä kustannuksia. Lyhytaikainenkin asuminen on asumista eikä liiketoimintaa. Taloyhtiölläkään ei ole mahdollisuutta mihinkään pakkokeinoihin osakasta kohtaan tällaisessa tilanteessa, kun huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Taloyhtiö ei edes voi olla tietoinen, kuka huoneistoissa kulloinkin asuu. Näin ollen 18.9.2018 päivätyssä tarkastuslausunnossa esitetty peruste, että taloyhtiö ei ole edes hakenut rakennuslupaa, ei ole kestävä. (40) Toiminnan luonnetta ei voi arvioida sen perusteella, miten Easyhomes mahdollisesti kuvaa toimintaansa kotisivuillaan. Ratkaisevaa on se, mitä tässä taloyhtiössä harjoitetaan. EH on ilmoittanut, että vuokrasopimuk-



set ovat tässä tapauksessa osittain hyvinkin pitkäaikaisia. Tämä tarkoittaa sitä, että huoneistossa majoittuvien elämä muistuttaa ihan normaalia asumista.

(41) Huoneistojen vuokraamisen markkinointikanava ei sinänsä voi muuttaa toiminnan luonnetta, vaan tosiasiallinen toiminta. (42) Yhteiskunnallisena ilmiönä puolestaan joudutaan arvioimaan työntekijöiden liikkumisen synnyttämiä tarpeita suhteessa asumiseen. Tässä yhteydessä on elinkeinopoliittisista syistä pohdittava, halutaanko asettaa uudenlaisille palveluille rajoitteita asumistarpeiden monipuolistuessa. Sovelletut lainkohdat (43) Perustuslaki 15§ (omaisuuden suoja)

- hallinnollisella päätöksellä ei voi rajoittaa asunto-osakeyhtiölailla ja huoneenvuokralailla turvattua osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa asunnon hallinta toiselle
- asunto-osakeyhtiö päättää asoylain ja yhtiöjärjestyksen puitteissa talossa olevien huoneistojen käyttämisestä
- hallintopakko olisi ristiriidassa lailla säädetyn vuokrausosakeuden kanssa ja olisi tällaisena täysin kohtuuton myös yksittäistä osakkeenomistajaa kohtaan (44) Perustuslaki 18§ (elinkeinovapaus)
- hallintoviranomaisen tulkinta huoneiston majoituskäytöstä estäisi yhtiön mahdollisuudet harjoittaa laillista yritystoimintaa (45) Hallintolaki 6§ (hallinnon oikeusperiaatteet)
- viranomaisen toiminta on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toimenpiteiden on suojeltava oikeusjärjestyksen mukaisia oikeutettuja odotuksia
- nyt yksittäisen osakkeenomistajan ilmianto ja viranomaisen tarkastuksessa tekemä perustelematon näkemys huoneistojen majoituskäytöstä johtaisi yli 10 osakkeenomistajan ja osakkeenomistajien vuokralaisten näkökulmasta päätökseen, jossa he eivät voisi enää käyttää omistamaansa tai hallitsemaansa tilaa siten kuin ovat mm asunto-osakeyhtiölain, taloyhtiön yhtiöjärjestyksen ja huoneenvuokralain nojalla voineet perustellusti odottaa (46) Hallintolaki 38§ ja 39§ (katselmus ja tarkastus)
- asianosaisille (EH + osakkaat) ei liene varattu tilaisuutta olla läsnä katselmuksessa tai tarkastuksessa, jonka johdosta päätöksen perusteena oleva tarkastuslausunto 18.9.2018 on laadittu (47) Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta 1§
- sovelletaan sopimukseen, jossa huoneisto vuokrataan asumiseen
- asumisen kestoa ei ole määritelty, joten se voi olla lyhytaikainen (48) Laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta 1§
- soveltamisalan mukaan majoitusliikkeellä tarkoitetaan rakennusta, jossa harjoitetaan majoitustoimintaa
- kyseessä on asuinkäyttöön saneerattu kerrostalo, jonka



01.02.2019

omistavan asunto-osakeyhtiön toimialana ei ole majoitustoiminta eikä kyseessä siten ole majoitusliike (49) Asunto-osakeyhtiölaki 1 luvun 4§ (osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön)

- osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto toisen käyttöön, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
- tämän oikeuden käyttäminen johtaisi nyt siihen, että huoneiston vuokraaminen elinkeinotoimintaa harjoittavalle yritykselle olisi laitonta. Hallinnollisella päätöksellä ei voida rajoittaa tätä oikeutta vaan rajoitus täytyisi perustua lakiin (50) Asunto-osakeyhtiölaki 8 luvun 2§ (huoneiston ottaminen taloyhtiön hallintaan)
- hallintaanotto on ainoa taloyhtiön käytettävissä oleva pakkokeino. Huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan, jos sitä käytetään yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisesti
- ratkaisevaa on yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus, ei se, miten rakennusvalvontaviranomainen käyttötarkoitusta tulkitsee
- lyhytaikainenkin asuminen on asuinkäyttöä, asiassa ei ole merkitystä sillä onko huoneisto kalustettu vai ei
- vallitsevan oikeuskäytännön perusteella taloyhtiö ei voi menestyksellisesti käyttää hallintaanottoa tässä tilanteessa. Mikäli taloyhtiö perustaisi hallintaanoton jaoston hallinnolliseen päätökseen, hallintaanotto olisi vastoin em Asoylain 1 luvun 4§:ää eli päätös olisi pätemätön
- hallintaanotto ei voi perustua siihen, että huoneistot vuokrataan kalustettuina
- tämän säännöksen merkitys asiassa on siis se, että lautakunnan tulkinta huoneiston käyttötarkoituksesta olisi vastoin asunto-osakeyhtiölakia eikä taloyhtiö voisi käyttää asiassa pakkokeinoja osakkaita tai heidän vuokralaisiaan kohtaan (51) MRL 125§ 5 mom ja 182§ (näihin lainkohtiin siis lautakunnan päätösesitys perustuu)
- ei ole edes selvitetty, olisiko tässä tapauksessa tarpeen hakea rakennuslupaa
- osakkeenomistajat eivät voi hakea rakennuslupaa, joten hallintopakon kohdistaminen heihin on vastoin kaikkia hallinnon oikeusperiaatteita
- MRL 182 § ei kiellä asuntojen vuokraamista eikä taloyhtiö voi määrätä, kenelle osakas vuokraa asuntoja Lisäksi kuten kohdassa 33 on todettu, alkuperäisten perustelujen kohta 40 perustuu Ympäristöministeriön asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista. Asetusta ei voida soveltaa tähän tilanteeseen. Päätösesitys perustuu väärään lain soveltamiseen. Asetuksentasoisella säädöksellä ei voida ohittaa yllä mainittuihin lainkohtiin liittyviä oikeuksia ja velvoitteita

Jaa-äännet: 4

Silvia Modig, Anna Mäenpää, Lea Saukkonen, Leo Stranius



01.02.2019

Ei-äänet: 4
Mukhtar Abib, Vafa Järnefelt, Tapio Klemetti, Pertti Villo

Tyhjä: 1
Lilja Tamminen

Poissa: 0

Esittelijän ehdotus voitti äänien jakautuessa tasan 4-4 puheenjohtaja Modigin kannattamana.

Eriävä mielipide Tapio Klemetti:

Jäsen Klemetti jätti päätöksestä vastaehdotuksen sisältöisen eriävän mielipiteen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Ilmianto Iso Roobertinkatu 1 liitteineen
- 2 L2 Selvityspyyntö ja Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 vastaus.pdf
- 3 L3 Tarkastuslausunto liitteineen Iso Roobertinkatu 1.pdf
- 4 L4 Pohjapiirrokset
- 5 L5 Vastine A3 5.10.2018.pdf
- 6 L6 Vastine, A5 25.9.2018.pdf
- 7 L7 Vastine A7 26.9.2018
- 8 L8 Vastine A15 19.10.2018.pdf
- 9 L9 Vastine A21 10.10.2018
- 10 L10 Vastine A23 8.11.2018
- 11 L11 Vastine A33, B28 ja B29 25.9.2018
- 12 L12 Vastine A39 3.10.2018
- 13 L13.1 Vastine As Oy Iso Roobertinkatu 1, 2
- 14 L14 Vastine EasyHomes Helsinki Oy 8.11.2018
- 15 L15 Rakennuslupa 5-3771-15-D
- 16 L16 Rakennuslupa 5-1414-16-B.pdf
- 17 L17 Booking.com 3.1.2019
- 18 L18 Instagram 4.1.2019
- 19 L19 Facebook 4.1.2019
- 20 L20 EasyHomes.fi 4.1.2019
- 21 L21 Googlehaku 4.1.2019
- 22 L22 Toimenpidepyynnön tekijän lausuma
- 23 L23 Kirjelmä osakkeenomistajilta 24
- 24 Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:n kirjelmä 30.1.2019

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



01.02.2019

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitetut

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18

Liite 19

Liite 20

Liite 21

Liite 22

Liite 23

Liite 24

Toimenpidepyynnön tekijä

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



01.02.2019

Asia/3

Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24
EasyHomes Helsinki Oy Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24
Maanmittauslaitos / Kir-
jaamisasiat

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



01.02.2019

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Ilmianto Iso Roobertinkatu 1 liitteineen
- 2 L2 Selvityspyyntö ja Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 vastaus.pdf
- 3 L3 Tarkastuslausunto liitteineen Iso Roobertinkatu 1.pdf
- 4 L4 Pohjapiirrokset
- 5 L5 Vastine A3 5.10.2018.pdf
- 6 L6 Vastine, A5 25.9.2018.pdf
- 7 L7 Vastine A7 26.9.2018
- 8 L8 Vastine A15 19.10.2018.pdf
- 9 L9 Vastine A21 10.10.2018
- 10 L10 Vastine A23 8.11.2018
- 11 L11 Vastine A33, B28 ja B29 25.9.2018
- 12 L12 Vastine A39 3.10.2018
- 13 L13.1 Vastine As Oy Iso Roobertinkatu 1, 2
- 14 L14 Vastine EasyHomes Helsinki Oy 8.11.2018
- 15 L15 Rakennuslupa 5-3771-15-D
- 16 L16 Rakennuslupa 5-1414-16-B.pdf
- 17 L17 Booking.com 3.1.2019
- 18 L18 Instagram 4.1.2019
- 19 L19 Facebook 4.1.2019
- 20 L20 EasyHomes.fi 4.1.2019
- 21 L21 Googlehaku 4.1.2019
- 22 L22 Toimenpidepyynnön tekijän lausuma
- 23 L23 Kirjelmä osakkeenomistajilta 24
- 24 Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:n kirjelmä 30.1.2019

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Velvoitetut

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Liite 1
Liite 2
Liite 3



01.02.2019

Asia/3

Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24

Toimenpidepyynnön tekijä

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22



01.02.2019

EasyHomes Helsinki Oy

Liite 23
Liite 24
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24

Maanmittauslaitos / Kir-
jaamisasiat

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.01.2019 § 9