



19/0793/5

3.12.2019

Diaarinumero  
01464/19/4122  
02203/19/4122  
02432/19/4122

Asia

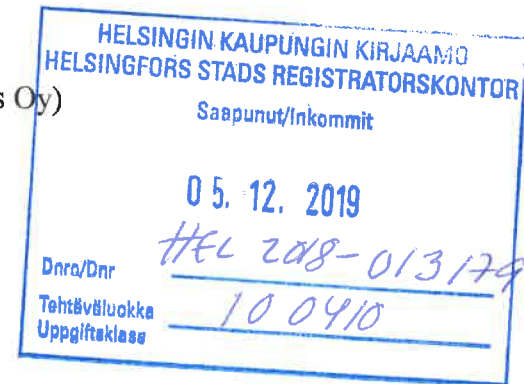
Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Valittajat

1. EasyHomes Helsinki Oy (nykyisin Nins Oy)

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]



Päätös, josta valitetaan

**Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
1.2.2019 § 15**

Ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt velvoittaa Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:n tontin 91-5-88-1 omistajana ja EasyHomes Helsinki Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan tontilla 91-5-88-1 sijaitsevien asuinhuoneistojen A3, A5, A7, A15, A21, A23, A36, A39, A33, B28 ja B29 käytön majoitustiloina 1.5.2019 mennessä.

Päävelvoitteen tehosteeksi jaosto on asettanut kummallekin erikseen juoksevan uhkasakon, jonka peruserä on 30 000 euroa ja lisäerä 8 000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Lisäksi jaosto on päättänyt velvoittaa muun ohella Iso Roobertinkatu 1:n asuinhuoneiston A7 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana [REDACTED] ja asuinhuoneiston A23 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana [REDACTED] lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa asuinhuoneiston käytön majoitustilana 1.5.2019 mennessä.

Päävelvoitteen tehosteeksi jaosto on asettanut muun ohella [REDACTED] ja [REDACTED] kummallekin erikseen juoksevan uhkasakon, jonka peruserä on 4 000 euroa ja lisäerä 2 000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Päätöksen perustelujen mukaan EasyHomes Helsinki Oy tarjoaa kyseessä olevia osoitteessa Iso Roobertinkatu 1 sijaitsevia huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internetsivujensa 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 internetsivujensa 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 peruutusehdot, kertovat selkeästi, että ensisijainen käyttäjäryhmä on turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät.

EasyHomes Helsinki Oy on ammattimainen palveluntarjoaja, joka tarjoaa Iso Roobertinkatu 1:n asuinhuoneistoissa kalustettuja osakehuoneistoja tilapäisesti majoitusta tarvitseville asukkaille. 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 majoitus-tilojen ja asuinhuoneistojen osalta, minkä lisäksi myös kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1 on laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen 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 omistajina 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 kysymyksessä olevien huoneistojen osakkeenomistajille asetetaan velvoite lopettaa Iso Roobertinkatu 1:ssä asuinhuoneistoissa harjoitettava majoitustoiminta.

Jaosto on sovellettuina oikeusohjeina viitannut asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 §:n 1 momentin 8 kohtaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttiin ja 182 §:ään.

## **Valituksissa esitetyt vaatimukset**

### **1. EasyHomes Helsinki Oy:n valitus**

Valituksenalainen päätös on kumottava. Helsingin kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä.

Valittaja ei ole käyttänyt päätöksen kohteena olevia asuinhuoneistoja niiden ensisijaisen käyttötarkoituksen vastaisesti siten, että asuinhuoneistoissa oleville asuinhuoneille tulisi hakea maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käyttötarkoituksen muutosta niin, että asuinhuoneistojen huonetiloista muodostettaisiin majoitustiloja.

Käyttötarkoituksen olennaisuuden kannalta keskeistä on se, että huoneistoa käytetään pääasiallisesti asumiseen eli ei liike- tai toimistokäyttöön. Merkitystä ei sen sijaan ole omistuksella taikka hallinnalla, vaan itse käytön luonne on ratkaisevaa. Jos käyttö luonteeltaan vastaa asumista, se ei poikkea olennaisesti vaatimuksesta huoneiston käyttämisestä pääasiallisesti asumiseen.

Valittajalle ei olisi tullut asettaa uhkasakkoa eikä valittajalta olisi tullut kieltää asuinhuoneistojen huonetilojen käyttöä, koska asuinhuoneistojen käyttö ei ole poikennut niiden ensisijaisesta käyttötarkoituksesta niin olennaisesti, että huoneistojen omistajan olisi tullut hakea huoneistojen huonetilojen käyttötarkoituksen muutosta. Asuinhuoneistoja ei ole käytetty olennaisesti muuhun kuin vahvistetut rakennuspiirustukset osoittavat.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n perusteella ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä: 1) asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen suhteesta ympäristöönsä; 2) asuin-, majoitus- tai työtilan koosta, tiloista, varustuksesta ja valaistuksesta; 3) asuin-, majoitus- tai työtilan ovista, kulkuaukoista ja kulkuyhteyksistä; 4) teknisistä ratkaisuista, joilla voidaan luoda edellytykset matkaviestinten sisätilakuuluvuudelle.

Ympäristöministeriö on antanut lainkohdassa tarkoitettuja tarkempia määräyksiä asetuksellaan 20.12.2017/1008. Asetuksen soveltamisalaa koskevan 1 §:n mukaan asetus koskee uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja.

Nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaisesta uuden rakennuksen rakentamisesta, rakennuksen korjaus- tai muutostyöstä tai rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisesta muuttamisesta.

Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole otettu huomioon asetuksen antamiseen oikeuttavaa maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaista valtuutusta niistä seikoista, joista asetuksella voidaan määrätä. Kyseinen säännös on annettu siinä tarkoituksessa, että se ohjaa rakennuslupaa edeltävää suunnittelua, ja asetus onkin kumonnut Ympäristöministeriön asetuksen asuntosuunnittelusta, määräykset ja ohjeet G1.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen mukaan ympäristöministeriön asetuksen 2 §:n 8 kohdan majoitushuoneen määritelmä, jonka mukaan majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, osoittaisi, että EasyHomes Helsinki Oy:n majoitustoiminta vastaa täysin asetuksen majoitustilamäärittelyä, on täysin virheellinen. Asetuksella ei ylipäätään määritellä mahdollisen toiminnanharjoittajan toiminnan laatua.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettu rakennuksen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista eivät ole pääkäyttötarkoituksen

puitteissa tapahtuvat alakäyttötarkoituksen muutokset. Siten asuinhuoneistoa voi käyttää osaksi esimerkiksi ammatinharjoittamiseen, jos asunnon pääosa on asuinkäytössä. Rakennuslupaa edellyttävät sellaiset käyttötarkoituksen muutokset, jotka vaikuttavat ympäristön maankäyttöön taikka jotka lisäävät rakennuksen käytön riskillisyyttä. Valituksenalaisessa päätöksessä on vedottu riskillisyyden kasvamiseen sitä mitenkään perustelematta.

Rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa ei tehdä mitään eroa asunnon ja majoitustilan palokuormien ja niistä aiheutuvan paloriskin suhteen.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole toimivaltaa ratkaista sitä, harjoittaako elinkeinonharjoittaja majoitus- ja ravitsemisliiketoiminnasta annetun lain mukaista majoitustoimintaa. Sanotun lain 11 §:n mukaan lain valvontaa suorittavat kihlakunnan poliisilaitokset toimialueellaan. Jos valvontaviranomainen toteaisi toiminnan täyttävän sanotun lain mukaiset kriteerit majoitustoiminnan harjoittamisesta, tulee sen kehottaa elinkeinonharjoittajaa täyttämään lain 6 §, 8 § ja 9 § säädetyt velvollisuudet määräajassa.

Siten on selvää, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös majoitusliiketoiminnan harjoittamisen lopettamisesta päätöksen kohteena olevassa asunto-osakeyhtiön Iso- Roobertinkatu 1:n omistamassa kiinteistössä on lainvastainen ensinnäkin sillä perusteella, ettei sen toimivaltaan kuulu sen päättäminen, täyttääkö elinkeinonharjoittajan toiminta lain kriteerit ja toiseksi sillä perusteella, ettei valittajan toiminta ole majoitus- ja ravitsemisliikkeistä annetun lain mukaista majoitustoimintaa siten, että asuinhuoneistoja käytettäisiin olennaisesti muuhun käyttötarkoitukseen kuin vahvistetuista lupapiirustuksista ilmenee.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut ei ole tehnyt kohteessa tarkastusta, jonka perusteella se olisi voinut todeta valittajan harjoittavan majoitustoimintaa asuinhuoneistossa tai jossa se olisi todennut, että asuinhuoneita käytetään olennaisesti ensisijaisen asuinkäyttötarkoituksen vastaisesti. Lausunto, jota kutsutaan tarkastuslausunnoksi, perustuu yksittäisen osakkeenomistajan toimenpidepyyntöön, johon on pyydetty selvityspyyntöä kiinteistön omistavalta asunto-osakeyhtiöltä. Mitään todellista tarkastusta kiinteistöllä ei ole tehty.

Edellä sanotusta huolimatta Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on perustellut ratkaisuaan sillä, että kalustettuja osakehuoneistoja, ei siis majoitustiloja, tarjotaan tilapäisesti majoitusta tarvitseville asiakkaille ja että asuinhuoneiston käyttäminen majoitustoimintaan on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön ja vaatii näin ollen rakennuslupan. Käsitystä riskin kasvamisesta ei ole perusteltu mitenkään.

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Laissa ei ole mitään aikamäärää siitä, kuinka pitkäksi ajaksi huoneisto voidaan luovuttaa toisen käytettäväksi taikka kuinka usein huoneisto voidaan luovuttaa toisen käytettäväksi.

Laki ei rajoita myöskään osakkeenomistajan oikeutta käyttää luovuttamisessa kolmannen tahon palveluita.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty asuinhuoneiston käsitettä tai huoneiston käyttämistä asuntona. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa on muun ohella säädetty, että yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta. Myös viimeksi mainitun säännöksen tarkoittamissa tilanteissa on arvioitava, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaisesti.

Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa 1992:9 on katsottu, ettei asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoa käytetty oleellisesti muuhun kuin aiottuun eli yhtiöjärjestyksestä ilmenevään tarkoitukseen, kun asuinhuoneistoa käytettiin perhepäivähoidon järjestämiseksi siten, että kaksi hoitajaa oli arkipäivisin hoitanut huoneistossa enintään kahdeksaa lasta. Markkinaoikeus on katsonut ratkaisussaan MAO:8/17, että huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saattaa tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista.

Asiassa ei ole edes väitetty, että huoneistoja olisi käytetty muuhun kuin asumiskäyttöön. Asunnossa asuminen, vaikka vain lyhytaikaisesti, ei poikkea olennaisesti vahvistetun rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Siten kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston käsitys siitä, että huoneistoja olisi käytetty asumiskäyttöä riskillisempään käyttöön on perusteton ja totuudenvastainen. Päätöksen kohteena olevien huoneistojen käyttö ei ole poikennut asumiskäytöstä siten, että huoneistoihin tai rakennukseen tulisi tehdä rakennuslupaa vaativia muutoksia eikä tällaisia ole myöskään kyetty rakennusvalvontapalvelun tarkastuslausunnossa osoittamaan. Päinvastoin käyttöön perustuva riski pienenee, jos asunnoissa ei asuta koko ajan. Asuinhuoneistoja ei ole käytetty olennaisesti muuhun kuin vahvistetut rakennuspiirustukset osoittavat. Myöskään rakentamismääräyksistä ei ole osoitettavissa sellaisia määräyksiä, jotka edellyttäisivät asuinhuoneistojen asuintiloihin tehtäväksi muutoksia.

Alueella voimassa olevan asemakaavan alueella rakennuskorttelissa 94 tontilla 12 Annankadulla harjoitetaan majoitustoimintaa Hotelli Anna -nimellä. Asemakaavan merkintöjen mukaan kyseessä oleva tontti on varattu Yk -merkinnällä kirkkojen- ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, ei siis matkailupalveluille. Siten on selvää, ettei asemakaavan merkinnöille voida antaa sellaista merkitystä, että toiminta voitaisiin kategorisesti kieltää.

Kun otetaan huomioon, että valituksenalainen toiminta on tapahtunut kanta-kaupungissa sijaitsevassa kiinteistössä ja sellaisen asemakaavan alueella, jolla harjoitetaan viereisessä rakennuskorttelissa ammattimaista majoitustoimintaa, ilman siihen oikeuttavaa kaavamerkintää, on selvää, ettei asuminen sen mahdollisesta lyhytaikaisuudesta huolimatta muodosta sellaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, että toiminnan tyypilliset vaikutukset olisivat poikenneet asemakaava-alueella hyväksytysti harjoitetun toiminnan vaikutuksista. Siten edellytyksiä toiminnan kieltämiseen ei ole ollut asemakaavan perusteella.

Kysymyksessä olevassa rakennuksessa on rakennusluvan mukaisesti katutasoin liike-tiloissa kahvila- ja ravintolatoimintaa, jolloin on selvää, että joka tapauksessa kiinteistöllä liikkuu toisilleen tuntemattomia henkilöitä lyhytaikaisesti. Siten on selvää, ettei kysymyksessä olevalla kiinteistöllä tai asemakaavan alueella ole muodostunut sellaista pysyvää asumista, että valituksen kohteena olevissa asunnoissa asuminen poikkeaisi olennaisesti asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että se voitaisiin kieltää. Päinvastoin voidaan todeta, että urbaaniin asumiseen liittyy tietyn tyyppinen anonyymius, jolloin pelkätään se seikka, että satunnainen asukas asuu asuinhuoneessa, ei merkitse poikkeamista kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesta asumisesta.

## 2. ■■■■■ valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava. Helsingin kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Valittaja on vuokrannut omistamansa asunnon EasyHomes Helsinki Oy:lle. Valittajalla ei ole ollut mahdollisuutta seurata asunnon käyttöä eri ajankohtina. Solmittaessa vuokrasopimusta osapuolet eivät ole erikseen sopineet asunnon käyttötarkoituksesta. Kun asunto on vuokrattu yhtiölle, ei vuokranantaja ole voinut edellyttää jonkin tietyn henkilön asuttavan asuntoa. Valittajalla ei siis ole mahdollisuuksia viitata asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun vastaiseen menettelyyn vuokrasopimuksen purun perusteena.

Asiassa ei ole selvitetty, miten vuokralainen olisi käyttänyt huoneistoa lain vastaisesti. Valittaja ei voi toimimatta rikoslain vastaisesti varmentua siitä, kuka huoneistoa kulloinkin käyttää tai siitä, miten huoneistoa käytetään. Jotta valittaja voisi purkaa vuokrasopimuksen, tulisi valittajalla olla näyttöä siitä, että valittajan omistamaa asuntoa on käytetty lain tai hyvien tapojen vastaisesti. Asia on hankalasti todistettavissa mahdollisessa oikeudenkäynnissä, sillä taloyhtiö ei ole missään vaiheessa väittänyt, että huoneistossa vietettäisiin häiritsevää elämää sillä tavalla, että taloyhtiö voisi asunto-osakeyhtiölakiin nojaten ottaa asunnon haltuunsa. Uhkasakko olisi vältettävissä vain ryhtymällä kustannuksiltaan ja lopputulokseltaan epävarmaan oikeudenkäyntiin EasyHomes Helsinki Oy:tä vastaan tilanteessa, jossa edes uhkasakon asettaja ei ole pystynyt aukottomasti todistamaan EasyHomes Helsinki Oy:n toiminnan luonnetta.

Mikäli EasyHomes Helsinki Oy harjoittaisi väitettyä majoitusliiketoimintaa, tulisi uhkasakko kohdentaa siihen, jonka tosiasiallisessa vaikutuspiirissä on päättää sanotun toiminnan harjoittamisesta. Valittaja ei voi olla uhkasakkolain 7 §:ssä tarkoitettu asianosainen.

Helsingin kaupunki on vuokrannut omistamiaan maita, kuten alueita Malmin lentokentällä, muuhun käyttöön kuin mihin kaupunki on kaavoitusmonopoli- asemassaan alueelle määritellyt. Kaupunki on siis päättänyt, että se voi poiketa kiinteistönomistajia velvoittavista säännöistä ja vieläpä poiketa niistä siten, että poikkeamalla nimenomaisesti pyritään syrjimään varsinaisen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa harjoittavia toimijoita. Kun tällainen menettely on omaksuttu Helsingin kaupungin omien kiinteistöjen osalta, ei kaupunki voi

puuttua muidenkaan kiinteistöjen kaavasta poikkeavaan käyttöön. Kyse on perustuslain 6 §:n 1 momentin vastaisesta menettelystä, kun huomioidaan, miten kaupunki poikkeaa omistamiensa kiinteistöjen kohdalla asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

### 3. [REDACTED] valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Huoneistoa ei ole hankittu majoitustarkoituksessa. Huoneisto on hankittu siinä tarkoituksessa, että valittaja muuttaa siihen itse asumaan, kun hänen kuntonsa sitä vaatii.

## Asian käsittely ja selvittäminen

**Helsingin kaupungin rakennetun ympäristön valvontayksikön päällikkö** on antanut lausunnon. Rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa on määrätty korkeampi vaatimustaso majoitustilojen paloturvallisuudelle, varsinkin poistumiselle palossa. Muun ohella tästä henkilöturvallisuuteen liittyvästä perusteesta johtuen huoneiston käyttäminen majoitustilana on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Muiden rakennuspaikkojen tilanne ei liity käsillä olevaan asiaan. Todettakoon kuitenkin, että Hotelli Annan tontilla on ollut rakennuslupa majoitustiloille jo ennen nykyisen kaavan voimaantuloa.

**EasyHomes Helsinki Oy** on antanut vastaselityksen. Helsingin kaupungin päätös on hallintolain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen vastainen. Kaupungin päätöksellä on asetettu uhkasakko vain vastaselityksen antajalle, vaikka jopa samassa rakennuksessa on toimijoita, jotka harjoittavat vastaselityksen antajan kanssa samanlaista toimintaa. Valituksenalaisella päätöksellä on Euroopan ihmisoikeussopimuksen vastaisesti puututtu yhtiön ja huoneistojen omistajien taloudelliseen etuun tavalla, joka on ollut omiaan tuottamaan taloudellista vahinkoa.

[REDACTED] on antanut vastaselityksen. Hallinto-oikeuden tulee velvoittaa Helsingin kaupunki esittämään tiedot kaikista sen omistamista ja kolmansien käyttöön luovuttamistaan kiinteistöistä, joissa poiketaan kunkin kohdekiinteistön voimassa olevasta asemakaavasta. Lisäksi hallinto-oikeuden tulee velvoittaa Helsingin kaupunki esittämään listaus kaikista niistä tilapäismajoituspalveluja välittävien operaattoreiden kohteista, joiden osalta Helsingin kaupunki on ryhtynyt vastaavanlaiseen toiminnan kieltomenettelyyn tai asettanut uhkasakko-velvoitteita kiinteistöissä sijaitsevien huoneistojen omistajia kohtaan.

On kohtuutonta, ettei Helsingin kaupunki ole kohdistanut vastaavaa vaadetta kaikkiin tai ainakin suurimpaan osaan AIRBNB-asuntojen omistajista.

[REDACTED] on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

**Merkitään**

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 18.3.2019 numero 19/0171/5 hylännyt EasyHomes Helsinki Oy:n vaatimuksen päätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi.

**Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen kaupungin velvoittamisesta esittämään oikeudelle [REDACTED] vastaselityksessä mainitut asiakirjat.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Velvoitteen täyttämiseksi asetetut määräajat pidennetään päättymään 29.2.2020.

**Perustelut****Vaatusasiakirjojen esittämisestä**

Hallintolainkäyttölain 33 §:n 1 momentin mukaan valitusviranomaisen on huolehdittava siitä, että asia tulee selvitettyksi, ja tarvittaessa osoitettava asianosaiselle tai päätöksen tehneelle hallintoviranomaiselle, mitä lisäselvitystä asiassa tulee esittää. Saman pykälän 2 momentin mukaan valitusviranomaisen on hankittava viran puolesta selvitystä siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat.

Kun otetaan huomioon asiassa esitetty selvitys sekä jäljempänä esitetyt hallinto-oikeuden päätöksen perustelut, [REDACTED] vastaselityksessä tarkoitettujen asiakirjojen hankkiminen ei ole nyt kysymyksessä olevan asian ratkaisemiseksi tarpeen.

**Menettelyä koskeva valitusperuste**

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Hallintolain 38 ja 39 §:ssä on säädetty katselmuksesta ja viranomaisen tekemästä tarkastuksesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:ssä on säädetty kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tarkastusoikeudesta.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennusvalvontaviranomaisen selvittävänä on ollut se, käytetäänkö tontilla 91-5-88-1 sijaitsevan kerrostalon asuinhuoneistoja majoitustoimintaan ja siis olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin myönnetty rakennuslupa osoittaa. Rakennusvalvonta on selvittänyt asiaa päätöksensä perusteluista ilmenevällä tavalla muun ohella rakennuslupatiedoin sekä hankkimalla asunto-osakeyhtiöltä, EasyHomes Helsinki Oy:ltä sekä kysymyksessä olevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta selvitykset, joissa nämä ovat kertoneet asuinhuoneistojen käytöstä. Lisäksi valituksenalaista päätöstä varten on hankittu selvitystä kysymyksessä olevien



asuinhuoneistojen vuokraamista koskevasta mainonnasta sekä varaus- ja peruutusehdoista EasyHomes Helsinki Oy:n sosiaalisesta mediasta ja internetsivuilta. Hallinto-oikeus katsoo, että asia on voitu ratkaista mainitun selvityksen perusteella eikä valmistelua ole pidettävä riittämättömänä, vaikka tarkastusta tai katselmusta asuinhuoneistoissa ei ole toimitettu. Asiassa ei tältä osin ole tapahtunut menettelyvirhettä.

## **Pääasia**

### *Sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutos-toimenpiteiden 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 §:n 5 momentin mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, 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 määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Samana pykälän 2 momentin mukaan uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*).

Pykälän 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettava ajanjaksoa (*uhkasakkojaks*o) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

### *Asiassa saatu selvitys*

Alueella on voimassa vuonna 1980 voimaan tullut asemakaava, jossa tontti 91-5-88-1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva kerrostalo on rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus.

Kysymyksessä olevat 11 asuinhuoneistoa on vuokrattu EasyHomes Helsinki Oy:lle, joka on rakennusvalvontaviranomaiselle 8.11.2018 toimittamansa selvityksen mukaan edelleenvuokrannut asuinhuoneistoja vakuutusyhtiöille, yrityksille sekä elämäntilanteen takia kodinomaista asuntoa tarvitseville yksityisille henkilöille. EasyHomes Helsinki Oy:n selvityksen mukaan huoneistot on vuokrattu yksityisiltä asukkailta sopimuksella, jonka mukaan omistajat ja heidän lähipiirinsä voivat käyttää huoneistoja aina tarvittaessa myös itse. Selvityksen mukaan osa vuokralaisista on ollut lyhytaikaisempia vuokralaisia, mutta tähän yritys tekee koko ajan muutoksia.

Valitusasiakirjoista käy ilmi, että EasyHomes Helsinki Oy mainostaa huoneistojaan sosiaalisessa mediassa sekä internetsivuillaan väliaikaiskoteina, jotka ovat korkeatasoisia, kalustettuja ja kodinomaisia vaihtoehtoja väliaikaiskoteja tarvitseville. Kerrostalon alakerrassa sijaitsee EasyHomes Helsinki Cafe, joka tarjoaa kahvilapalveluja. EasyHomes Helsinki Oy:n internetsivujen mukaan huoneiston varanneet saavat tarvittaessa kahvilasta apua. EasyHomes Helsinki Oy:n internetsivuilla on huoneistojen varaus- ja peruutusehdot, joiden mukaan huoneisto on asiakkaan käytössä klo 14 alkaen tulopäivänä. Huoneiston luovutus on viimeistään klo 11 lähtöpäivänä. Lähtiessään asukas jättää huoneiston avaimen huoneistoon sekä varmistaa lähtiessään, että huoneiston ovi on lukossa. Varaus voidaan peruuttaa kuluitta saapumista edeltävänä päivänä klo 18 mennessä. Maksu tapahtuu online-varausjärjestelmässä tai saavuttaessa käteisellä, pankkikortilla tai luottokortilla. Liinavaatteet sekä pyyhkeet sisältyvät aina jokaiseen vuokrattavaan huoneistoon. Useimpiin huoneistoihin on mahdollista saada lisämaksusta erillinen lisävuode tai vauvansänky, mikäli niitä on vapaana. Huoneiston loppusiivous sisältyy hintaan.

*Asian oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset*

Asiassa on arvioitavana se, harjoitetaanko tontilla 91-5-88-1 sijaitsevassa asuinkerrostalossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta.

Hallinto-oikeus toteaa, että kysymys siitä, ovatko kysymyksessä olevat asuinhuoneistot rakennusluvassa mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella. Näin ollen sillä seikalla, onko asuinhuoneistoja mahdollisesti käytetty myös asunto-osakeyhtiölain vastaisesti, ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä nyt ratkaistavana olevan asian kannalta. Valituksenalaisella päätöksellä on kielletty asuinhuoneistojen rakennusluvassa vastainen käyttö, mistä päättäminen kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimivan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston toimivaltaan. Valituksenalaista päätöstä ei ole tehty majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain nojalla.

Kun otetaan huomioon asiassa saatu selvitys asuinhuoneistojen vuokraamistoiminnasta sekä asuinhuoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjottavista palveluista, hallinto-oikeus katsoo, että toiminnassa on kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Koska asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvassa vastaista, on ympäristö- ja lupajaostolla ollut näin ollen peruste uhkasakon asettamiseen.

Uhkasakkolain 7 §:n perusteella uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Asuinhuoneistot vuokranneella ja toimintaa harjoittavalla EasyHomes Helsinki Oy:llä on sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Koska myös osakkeenomistajilla on joko irtisanomalla tai purkamalla mahdollisuus päättää sopimus ja asuinhuoneistojen lainvastainen käyttö ja tätä kautta välttää jatkotoimenpiteet rakennusvalvontaviranomaisen taholta, asiaa ei ole syytä arvioida toisin päätöksestä valittaneiden osakkeenomistajien eli [REDACTED] ja [REDACTED] osalta.

Sillä seikalla, että lähialueen muilla kiinteistöillä harjoitetaan mahdollisesti samankaltaista majoitustoimintaa tai että kaupunki itse mahdollisesti vuokraa kiinteistöjään asemakaavan vastaiseen käyttöön, ei ole oikeudellista merkitystä nyt kysymyksessä olevan toiminnan sallittavuutta arvioitaessa. Asiassa ei siten ole ilmennyt, että nyt asetetut velvoitteet olisivat yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen, suhteellisuusperiaatteen tai omaisuusperiaatteen vastaisia.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa. Asian käsittelyyn kulueneen ajan vuoksi määräajat velvoitteiden täyttämiseen pidennetään kuitenkin päättymään ratkaisulauselmaan mukaisesti.

### Oikeudenkäyntikulut

Kun otetaan huomioon asiassa annettu ratkaisu ja hallintolainkäyttölain 74 §, ei ole kohtuutonta, että EasyHomes Helsinki Oy sekä [REDACTED] joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

### Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa 01.16).

### Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet

[REDACTED]



Esittelijäjäsen

[REDACTED]

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

Nins Oy  
Asiamies: [REDACTED] saantitodistuksin

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa  
[REDACTED] saantitodistuksin

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa  
[REDACTED] saantitodistuksin

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

[REDACTED]

[REDACTED]  
lainkäyttösihteeri



## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sähköisessä tiedoksiannossa tiedoksisaantipäivä on päivä, jolloin asiakirja on noudettu hallinto-oikeuden osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

### Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan även beviljas så att det gäller endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

### Besvärstiden

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad. Dagen för delfäendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Då fråga är om mellanhandsdelgivning anses delgivningen, såvida annat inte visas, ha ägt rum den tredje dagen efter den dag delgivnings- eller mottagningsbeviset utvisar. Vid elektronisk delgivning är dagen för delfäendet den dag då dokumentet har hämtats från en av förvaltningsdomstolen anvisad server, databas eller någon annan fil. Tjänstebrev anses ha kommit till myndighets kännedom den dag brevet anlände.

### Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

### Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall uppges

- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

### Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

### Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi)

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>