

19.12.2024

Dnro 1683/03.04.04.04.16/2023

Asia Rakennusvalvonta

Valittajat Darby Thomas ja Emilia Thomas

Muu asianosainen Asunto Oy Piispankatu 6 – Biskopsgatan 6 Bostads Ab

Päätös, josta valitetaan

Turun rakennus- ja lupalautakunta, 28.9.2023 § 232

Lautakunta on päättänyt velvoittaa Asunto Oy Piispankatu 6:n lopettamaan rakennusluvan vastainen huoneistojen käyttö kiinteistöllä 853-1-4-4 sijaitsevien rakennusten 103431732F ja 103431730D huoneistoissa 7, 37 ja 38 määräaikaan 30.11.2023 mennessä. Huoneistot ovat Darby ja Emilia Thomasin hallinnassa.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Päätös on kumottava. Lautakunta tulee velvoittaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Huoneistoja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Toimintaa ei voida pitää majoitustoimintana vaan kyse on tavanomaisesta vuokraustoiminnasta, jonka kieltämiselle ei ole juridisia perusteita. Lautakunta ei ole kyennyt pätevästi yksilöimään olennaista poikkeamista rakennusluvan mukaisesta toiminnasta, mikä olisi peruste huoneistojen vuokrauksen kieltämiselle. Lautakunta ei ole lainkaan arvioinut väitetyn käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuutta, vaikka kyseessä on keskeisin tarkasteluperuste.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ei kiellä lyhytaikaista vuokraamista. Suurin osa yhtiön asunnoista on vuokrattu ulkopuolisille siten, että yhtiön sijoittajaosakkaat eivät itse asu omistamissaan huoneistoissa.

Laissa ei ole määritelty minimikestoa vuokrasopimukselle. Rakennusluvassakaan ei määritetä asumisen kestolle minimiaikaa, aseteta

muitakaan ehtoja asumiselle tai edellytetä, että asunnoissa asutaan, vaan yksinomaan asuntojen soveltuvuutta asumiseen.

Toiminta on laajuudeltaan varsin pienimuotoista. Vuokraustoiminta on marginaalista, kun se suhteutetaan samassa kaupunginosassa olevien muiden asuntojen ja eri asumismuotojen määrään. Turun alueella on toimijoita, jotka harjoittavat lyhytaikaista vuokraustoimintaa valittajia laajemmin.

Vuokraustoiminnassa ei ole kyse vain yhden yön yöpymisistä. Valittajien huoneistot on täysin varusteltu pidempään asumiseen ja oleskeluun. Vuokrausaikaa ei ole valittajien toimesta rajoitettu, ja asuntoja tarjotaan jatkuvasti myös pidempiaikaiseen vuokraukseen.

Kaikki huoneistot ovat toistuvasti valittajien perheen ja yritystoiminnan käytössä. Kyse on täysin normaalista kakkoskotien vuokraamisesta. Asuntoa 7 on vuokrattu muutamia kolmen kuukauden ajanjaksoja, mutta pääasiallisesti huoneisto on ollut valittajien omassa käytössä vuodesta 2018 lukien. Lisäksi Emilia Thomas on itse kirjoilla huoneistossa 38, jonka remontti on valmistunut vasta tammikuussa 2023. Huoneisto ei ole ollut lainkaan vuokrattavissa tätä aiemmin.

Lautakunnan viittaamat rakentamisen Topten-käytännöt ei ole sitova oikeuslähde. Joka tapauksessa Topten-käytännöissä luetellut tunnusmerkit arvonnisäveron sisältymisestä majoitussopimukseen, majoittumisilmoituksen tekemisestä sekä huoneiston markkinoinnista majoitustilana eivät täyty valittajien kohdalla.

Asuntoja ei ole missään vaiheessa markkinoitu majoitustilana. Huoneistoja on vuokrattu yksinomaan Airbnb-sivuston kautta. Majoitussivusto vaatii päiväkohtaisen hinnoittelun ilmoittamisen ja vuokra-ajan ilmoittamisen kellonajan tarkkuudella. Laissa ei säädetä yhtä oikeaa vuokran määräytymistapaa.

Vuokraamiseen ei liity hotellimaisia piirteitä. Huoneistoissa ei ole vastaanottotilaa tai majoitustiloille tyypillistä yhteisaulaa. Yhtiössä ei myöskään ole ravintolaa tai mahdollisuutta aamiaiseen tai muuhun ruokailuun. Huoneiston vuokraaminen kalustettuna on tavanomaista, eikä sen perusteella voi tehdä juridisia päätelmiä toiminnan luonteesta. Ei ole myöskään poikkeuksellista, että vuokraan sisältyy sähkö, vesi ja internet-yhteys. Kalustettuun huoneistoon kuuluu itsestään selvästi liinavaatteet. Liinavaatteita ei vaihdeta tai huoneistoja siivota vuokrasuhteen aikana, vaan loppusiivous tehdään pelkästään vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Siivouspalvelu on asumiseen liittyvä tavanomainen palvelu riippumatta siitä, kuka palvelun tarjoaa. Tarjottavat oheispalvelut eivät siten ylitä asumisen normaalia tasoa. Ovien lukitusjärjestelmää ei myöskään voida pitää osoituksena majoitustoiminnasta.

Valittajien pienimuotoisesta vuokraustoiminnasta ei ole raportoitu lainkaan häiriöitä tai ilmoitettu aiheutuvan haittaa muulle asumiselle alueella, vaan toiminta on rinnastettavissa muuhun yksityiseltä vuokrattavassa huoneistossa

asumiseen. Vuokraustoiminnalla ei ole vaikutusta maankäyttöön eikä se lisää asunto-osakeyhtiön käytön riskillisyyttä. Lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta ei aiheudu sen merkittävämpää jalankulku- tai ajoneuvoliikennettä kuin tavallisestakaan vuokratalosta.

Päätös loukkaa perustuslain mukaista omaisuuden suojaa ja on lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Rakennus- ja lupalautakunta on antanut lausunnon.

Asunto Oy Piispankatu 6 on antanut vastineen.

Valittajat ovat antaneet vastineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi hallinto-oikeus pidentää velvoitteen suorittamiseksi asetettua määräaikaa niin, että se päättyy 28.2.2025.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. 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 rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa:

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin myönnettyyn

rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä.

Saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Arvioitaessa sitä, merkitseekö asuinhuoneistoissa harjoitettava vuokraustoiminta rakennuksen osan käyttötarkoituksen luvanvaraista muuttamista, on harkinnan lähtökohtana paitsi myönnetty rakennuslupa myös rakennuspaikalla voimassa olevassa kaavassa osoitettu maankäyttö. Erilaisten vaikutusten vuoksi kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä. Samoin rakennukselta vaaditaan majoituskäytössä erilaisia ominaisuuksia kuin asumiskäytössä.

Asiassa on kysymys siitä, käytetäänkö huoneistoja asumiseen niiden käyttötarkoituksen mukaisesti vai ei. Asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, joten vuokraamisen sallittavuudella asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla ei ole merkitystä.

Asunto-osakeyhtiö Piispankatu 6 sijaitsee asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla sijaitsevat rakennukset on asemakaavassa suojeltu joko sr-3- tai sr-4 -merkinnällä. Huoneistojen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on asuminen.

Valittajien kalustettuja huoneistoja on tarjottu vuokralle Airbnb-sivustolla vuorokausikohtaiseen hintaan, ja vuokraan sisältyy sähkö, vesi, internet ja liinavaatteet. Vuokraan lisätään siivousmaksu, joka koskee loppusiivousta. Avaimet vuokraaja saa avainten säilytyslaatikosta. Valittajien mukaan huoneistoja on tarjottu myös pitkäaikaiseen vuokraukseen, ja huoneistot ovat olleet jatkuvasti myös heidän oman perheensä käytössä. Toisaalta valittajat eivät ole edes väittäneet, että valittajien perheen jäseniä tai ketään muitakaan asuisi vakituisesti kyseisissä huoneistoissa. Internetissä annettujen arvioiden perusteella majoituspalvelua on käytetty runsaasti. Esitetyn selvityksen perusteella vuokraustoiminta on painottunut lyhytaikaiseen vuokraamiseen. Kun lisäksi otetaan huomioon, että vuokrattavana on ollut useampia asuntoja, majoitustoimintaa ei voida pitää väitetyllä tavalla erityisen pienimuotoisena.

Hallinto-oikeus toteaa, että mikään edellä mainituista vuokraustoiminnan luonnetta ja laajuutta kuvaavista seikoista ei yksistään ole osoitus siitä, että kyseessä olisi majoitustoiminta, kuten valittajakin on tuonut esiin. Mainittuja seikkoja kokonaisuutena arvioiden hallinto-oikeus kuitenkin katsoo, että valittajien harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa on ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhyiden majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta.

Vuokraustoiminnan luonteen lisäksi on tarkasteltava sitä, vastaavatko käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä niihin liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Vuokraustoiminnan maankäytölliset vaikutukset riippuvat kysymyksessä olevan alueen yleisestä luonteesta. Karttatarkastelun perusteella rakennuspaikan ympäristössä on sekä vanhoja puutalokortteleita että julkisia rakennuksia, muun ohella yliopiston tiloja. Vanhojen puutalokortteleiden tyypilliseen asumiskäyttöön voidaan katsoa kuuluvaksi mahdollisuus tavanomaiseen kanssakäymiseen naapureiden kanssa, mitä vuokralaisten tiheä vaihtuminen voi heikentää. Asunnoissa majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin yhtiössä pysyvästi joko vuokrasuhteen tai osakkeenomistuksen nojalla asuvat. Tämä merkitsee naapuruston kannalta heikompaa sosiaalista kontrollia. Asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi keskusta-alueilla johtaa lisäksi häiriötilanteisiin ja yleisen turvattomuuden tunteen lisääntymiseen, joiden ei voida katsoa kuuluvan asuinkäytön tyypillisiin vaikutuksiin. Sillä seikalla, onko järjestyshäiriöitä tosiasiallisesti esiintynyt, ei ole asiassa oikeudellista merkitystä.

Vuokraustoiminnan luonteesta ja sen maankäytöllisistä vaikutuksista edellä todettua kokonaisuutena arvioiden valittajien harjoittamaa vuokraustoimintaa ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä, eikä se asukkaiden vaihtuvuuden vuoksi myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista. Hallinto-oikeus katsoo, että huoneistojen tosiasiallinen käyttötarkoitus eroaa olennaisesti asumisesta. Toiminta on käyttötarkoitukseltaan sekä asemakaavassa osoitetun että myönnetyn rakennusluvasta vastaista.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, ettei perustuslaissa taattu omaisuuden suoja ulotu rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Asunto-osakeyhtiön mukaan yhtiössä on aiemminkin edellytetty lupaa käyttötarkoituksen muutokselle, joten päätös ei ole vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta.

Rakennus- ja lupalautakunta on siten voinut ryhtyä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin toimenpiteisiin. Lautakunnan päätös on lainmukainen eikä sitä ole syytä muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Valitus on hylätty. Tähän nähden ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentti huomioon ottaen vastaamaan itse oikeudenkäyntikuluisistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Suomen perustuslaki 6 § 1 mom ja 15 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 § 2 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Tiina Forsten, Satu Lehto ja Juulia Tuomaala. Asian on esitellyt Juulia Tuomaala.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös tavallisena tiedoksiantona sähköisesti

Darby Thomas ja Emilia Thomas
Asiamies: AA Petri Arnamo

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Turun rakennus- ja lupalautakunta

Päätös todisteellisesti saantitodistuksin

Asunto Oy Piispankatu 6 – Biskopsgatan 6 Bostads Ab

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Ympäristöministeriö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus)**

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

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä 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 ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon **kirjeitse tavallisena tiedoksiantona** lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. **Viranomaisen** tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä **todisteellista tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon vastaanottotodistuksen, saantitodistuksen tai tiedoksiantotodistuksen osoittamana päivänä. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä **tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. **Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti** tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Fabianinkatu 15	PL 180
00130 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ
OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuimmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Lopputuloksesta riippumatta maksu peritään kuitenkin veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistunmaksulaki (1455/2015)