

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Rakennus- ja lupalautakunta	232	28.09.2023	5	

5996-2023 (10 03 00)

Pyyntö saattaa asia rakennus- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi, majoitustoiminta, Piispankatu 6

Tiivistelmä:

Rakennusvalvonta on antanut kehotuksen, jonka mukaan Piispankatu 6:n huoneistoissa tapahtuva majoitustoiminnan luonteinen vuokraus tulee lopettaa määräaikaan mennessä. Huoneistojen omistajat ovat pyytäneet asian saattamista rakennus- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunnalle ehdotetaan, että se velvoittaa Asunto Oy Piispankatu 6:n lopettamaan rakennusluvan vastainen huoneistojen käyttö.

Rlupalk § 232

Lakimiesharjoittelija Joonas Keski-Luoma ja valvontalakimies Esa Mettälä
24.8.2023:

Kuvaus asiasta

Turun kaupungin rakennusvalvonta on antanut 29.6.2023 kehotuksen asiassa 853-2022-51, jonka mukaan osoitteessa Piispankatu 6 huoneistoissa 7, 37 ja 38 tapahtuva majoitustoiminnan luonteinen vuokraus tulee lopettaa määräaikaan mennessä.

Rakennusvalvonnan mukaan majoitustoimintaan viitattavia seikkoja on runsaasti. Kahdessa huoneistossa ei ole kirjoilla vakituisia asukkaita. Huoneistoja vuokrataan kalustettuina lyhytaikaiseen asumiseen. Huoneistoja tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta ja markkinoidaan majoitustilana. Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausikohtaisesti. Majoittuminen sisältää palveluja kuten liinavaatteet, hygieniatarvikkeita, siivouspalvelu ja internetyhteys, sähkö ja vesi sisältyvät hintaan.

Huoneistot ovat olleet pitkään tarjolla lyhytaikaiseen majoittumiseen edellä kerrotulla tavalla ja ovat edelleen. Kyse on majoitustoiminnan luonteisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta eikä asuinhuoneiston satunnaisesta lyhytaikaisesta vuokrauksesta.

Yllä mainittujen seikkojen perusteella voidaan katsoa, että majoitustoiminnan tunnusmerkit täyttyvät.

Majoitustoiminta aiheuttaa sellaisia konkreettisia vaikutuksia, jotka eivät ole asuinalueelle tyypillisiä. Toiminnan vaikutukset eivät vastaa myönnettyjä rakennuslupia eivätkä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja kaavaan liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Asianosaiset ovat antaneet asian johdosta selvityksen, jossa vaaditaan oikaisua annettuun kehotukseen ja asian saattamista Turun rakennus- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi.

Selvityksen mukaan kyseiset asunnot on hankittu perheen nykyiseen työ- ja harrastuskäyttöön sekä mahdolliseen tulevaan opiskelutarpeeseen. Selvityksen mukaan asunnoissa ei harjoiteta majoitustoimintaa, eikä asuntojen vuok-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Rakennus- ja lupalautakunta	232	28.09.2023	5	

raustoiminta ole taloyhtiön yhtiöjärjestyksen, eikä voimassa olevan asema-kaavan vastaista toimintaa.

Kuuleminen

Ennen lopullisen päätöksen tekemistä asianosaisilla on ollut mahdollisuus antaa kirjallinen vastineensa valmisteilla olevasta päätösehdotuksesta.

Osakkaat ovat vastineessaan muun ohella todenneet, ettei vuokraustoiminta ole ammattimaista, yritysmuotoista eikä suunnitelmallista. Vastineen mukaan asuntojen lyhytaikainen vuokraus on aloitettu kesällä 2022 eikä vuokrauksesta ole missään vaiheessa raportoitu aiheutuvan konkreettista haittaa ympäristölle. Vastineessa on tiedusteltu, kuinka Turun kaupunki määrittää sen, että lyhytaikaista vuokrausta vähennetään niin, että pääkäyttötarkoitus vastaisi asumista.

Asunto-osakeyhtiö on vastineessaan muun ohella todennut, ettei kyseisten huoneistojen tosiasiallinen pääkäyttötarkoitus ole asuminen, vaan kaikki kolme asuntoa ovat majoituskäytössä. Kahdessa asunnossa ei ole kukaan kirjoilla. Vastineen mukaan asuntojen vuokraustoiminta on käynnissä ja jatkuu kehotuksesta ja taloyhtiön huomautuksesta huolimatta, ja että majoitusvarauksia on tehty jo pitkälle syksyyn.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

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.

Tällä hetkellä kyseisten majoitustoiminnan lopettamiskehotuksen saaneiden huoneistojen rakennukset ovat määritellyt asemakaavassa asuinrakennuksiksi ja myös niiden rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on asuminen.

Sellaisissa rakennuksissa, joissa rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on asuminen, ei siellä tapahtuva toiminta saa olla tosiasiallisesti pääsääntöisesti majoitustoimintaa.

Korkein hallinto-oikeus on linjannut ratkaisussaan KHO 2021:76 tämän osalta, että *”olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on”*. Tapauksessa KHO 2021:77 korkein hallinto-oikeus on linjannut, että *”kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä”*.

Rakentamisen Topten-käytännöt ohjeessa asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta on ohjeellisesti lueteltu tunnusmerkkejä, jotka viittaavat siihen, että huoneiston pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttötarkoitus on majoitus-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Rakennus- ja lupalautakunta	232	28.09.2023	5	

toiminta. Kyseisissä ohjeissa on useita tunnusmerkkejä, jotka kehotuksen saaneiden huoneistojen toiminta täyttää, kuten

- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk).
- Kukaan ei ole väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy muun muassa internet, sähkö ja vesi.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.

Asuntojen vuokraustoiminta Airbnb:n kautta on osakkaiden oman selvityksen perusteella aloitettu kesällä 2022. Sillä mitä kautta ja mitä palvelua käyttäen lyhytaikainen vuokraus tapahtuu, ei ole asiassa oikeudellista merkitystä eikä se ratkaise toiminnan luonnetta.

Kyseiset asunnot sijaitsevat aivan Turun yliopiston, Åbo Akademin ja Turun Kauppakorkeakoulun välittömässä läheisyydessä, noin 500 metrin etäisyydellä keskeisimmistä näiden korkeakoulujen rakennuksista. Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite siitä, että pidempiaikaisia vuokralaisia tällaisille pienille huoneistoille on vaikea löytää, ei vaikuta uskottavalta.

Majoitustoiminnasta ei tarvitse, eikä siitä saisikaan aiheutua suoranaisia häiriöitä naapureille tai muulle ympäristölle melun tai konkreettisten vahinkojen muodossa. Oleellista on se, että toiminnasta aiheutuu vaikutuksia, jotka eivät ole asuinrakennuksessa eivätkä asuinrakentamiseen kaavoitetussa ympäristössä tyypillisiä.

Myöskään oikaisuvaatimuksessa viitatussa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 2.1.2023, dnro 25914/2021 ei ollut kyse siitä, että ei ollut väitetty tai osoitettu toiminnasta aiheutuneen konkreettista häiriötä. Oikeuden päätöksen perustelujen mukaan merkitystä oli sillä, että vuokraustoiminta on ollut melko vähäistä, lyhytaikaisen majoitustoiminnan lisäksi on ollut myös pidempiaikaista asumista ja toiminnan vaikutukset talon muihin asukkaisiin ovat jääneet sen verran epäselviksi, että rakennusvalvontaviranomainen on voinut harkintavaltansa puitteissa päättää olla puuttumatta asiaan velvoitepäätöksen muodossa. Hallinto-oikeus ei siis ole päätöksessään todennut, että kyse ei olisi ollut lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta eikä ole todennut, että rakennusvalvontaviranomainen ei olisi saanut puuttua asiaa velvoitepäätöksellä.

Vaikka kehotuksessa mainitut asunnot olisi hankittu perheen nykyiseen työ- ja harrastuskäyttöön sekä lapsien tulevaan opiskelutarpeeseen, voidaan nykyisten olosuhteiden nojalla katsoa, että kyseisissä asunnoissa harjoitetaan tällä hetkellä tosiasiallisesti majoitustoimintaa, minkä vuoksi annettu kehoitus toiminnan lopettamiseksi on aiheellinen.

Näin ollen kyseisten huoneistojen tosiasiallinen pääkäyttötarkoitus ei ole enää asuminen vaan majoitustila. Tämä käyttötarkoitus on sekä voimassa olevan rakennusluvan että voimassa olevan asemakaavan vastainen. Tilanne voidaan korjata vaihtoehtoisesti seuraavilla toimenpiteillä:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Rakennus- ja lupalautakunta	232	28.09.2023	5	

- Majoitustoiminta kyseisissä asunnoissa lopetetaan kokonaan tai
- majoitustoimintaa vähennetään niin, että huoneiston pääkäyttötarkoitus vastaa jälleen asumista tai
- kiinteistön ja rakennusten omistaja (taloyhtiö) hakee käyttötarkoituksen muutosta kyseessä oleville huoneistoille asumisesta majoitustoimintaan.

Oheismateriaali 1 Kehotus 853-2022-51

Oheismateriaali 2 Kehotuksen saaneiden antama selvitys ja oikaisuvaatimus 18.7.2023

Oheismateriaali 3 Rakentamisen Topten -käytännöt ohje asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta 22.5.2023

Oheismateriaali 4 Osakkeenomistajien vastine

Oheismateriaali 5 Asunto-osakeyhtiön vastine

Valvontajohtaja Leena Salmelainen:

Ehdotus Rakennus- ja lupalautakunta päättää velvoittaa As 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 ellei myöhemmin myönnettävistä luvista muuta johdu.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Wallinkosken muutosehdotus: "Esitän että Turun Rakennus- ja lupalautakunta siirtää päätöksen tekemistä kunnes lainsäädännölliset toimenpiteet päivittyvät, jonka jälkeen sekä viranomaiset että toiminnanharjoittajat voivat tukeutua toiminnassaan ajan tasalla oleviin säädöksiin.

Vasta nimetyn hallituksen ohjelmaan on kirjattu, että asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä."

Wallinkosken ehdotus raukesi kannattamattomana.

Wallinkoski jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Jakelu

ao Asunto Oy Piispankatu 6 - Biskopsgatan 6 Bostads Ab
 tied Jacoby Klaus
 ao Thomas Darby
 ao Thomas Emilia
 tied Salo Harri