

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Jukka Hyttinen	Suomi.fi	22.12.2022 14:50:45 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (7 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

22.12.2022 § 7/2022

3663/10.03.00.05/2022

Hakija/asianosainen Asunto-osakeyhtiö Joensuun Aapeli

Asia Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa koskien Asunto-osakeyhtiö Aapelissa harjoitettavaa lyhytaikaista majoitustoimintaa

Asunto-osakeyhtiö Joensuun Aapeli on tehnyt Joensuun rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön rakennusvalvonta-asiassa koskien toimenpidepyynnössä yksilöidyssä huoneistossa vuokraustoimintaa. Toimenpidepyynnössä vaaditaan, että Joensuun rakennusvalvonta vaatii uhkasakon uhalla asuntoyhtiötä lopettamaan taloyhtiössä harjoitettavan ammattimaisen asemakaavan vastaisen jatkuvan lyhytaikaisen majoitustoiminnan.

Toimenpidepyyntö on liitteenä 1.

Joensuun rakennusvalvonta on lähettänyt huoneiston haltijalle selvityspyynnön liite 2, 3.11.2022 ja saanut siihen vastauksen 24.11.2022.

Huoneiston omistajan vastaus on liitteenä 3.

Asunto-osakeyhtiö Joensuun Aapeli sijaitsee osoitteessa Vallilankuja 1 80220 Joensuu ja kaavassa kiinteistö sijaitsee merkinnän AK alueella eli asuinkerrostalojen korttelialueella. Kiinteistöllä sijaitsee 44 huoneistoa käsittävä kerrosalaltaan 2.952 k-m2 suuruinen asuinkerrostalo. Toimenpidepyynnön kohteena oleva huoneisto on kooltaan 31,5 m2 ja siinä on yhdistetty olohuone-, keittiö -tila sekä yksi makuuhuone. Huoneisto on kalustettu.

Toimenpidepyynnön kohteena olevan huoneiston omistajan mukaan hän on eläkkeellä ja kirjoilla asunnossa mutta viettää runsaasti aikaansa muualla. Huoneisto on vuokrattuna noin 250 vuorokautta vuodessa. Omistajaa vuokraa huoneistoa ainoastaan Airbnb-verkkosovelluksen kautta. Huoneistoa ei mainosteta muulla tavoin. Omistajan mukaan vuokrausjaksot ovat eri pituisia, päivistä useisiin kuukausiin. Käyttäjät ovat yksityishenkilöitä. Juhlien järjestäminen ja lemmikkieläimet on kielletty vuokrausehdoissa. Vuokraajille ei ole tarjolla aamiaisia tai muita maksullisia lisäpalveluja.

Päätös Katson, että rakennusvalvonnalla ei ole perusteita ryhtyä asiassa toimenpidepyynnössä vaadittuihin toimenpiteisiin.

Päätöksen perustelut Asiassa on arvioitava, onko rakennuksen osan eli toimenpidepyynnön kohteena olevan huoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla. Mikäli käyttötarkoitusta on muutettu rakennuslupaa edellyttävällä tavalla, rakennusvalvontaviranomaisen on kehotettava lopettamaan rakennusluvan vastainen toiminta. Asunto-osakeyhtiön osalta kehoitus voidaan kohdistaa sekä asunto-osakeyhtiöön että yksittäisen huoneiston omistajaan.

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. Saman pykälän 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle

22.12.2022 § 7/2022

3663/10.03.00.05/2022

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 määräajassa 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 teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain esityöt

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa:

”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, 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. Esimerkkeinä ovat liiketilan muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi.”

Oikeuskäytäntöä

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO:2021:76 koskee rajanvetoa asumisen ja majoitustoiminnan välillä. Päätöksen perustelujen mukaan käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana on paitsi myönnetty rakennuslupa, myös maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaisesti kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle osoitetut aluevaraukset. Rakennuslupan tarvetta arvioitaessa on tapauskohtaisesti arvioitava sitä vastaavanko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös kaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tapahtuvassa harkinnassa ei ole ratkaisevaa se, onko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamis- tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista on sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Käsiteltävänä olevassa tapauksessa osakeyhtiö oli vuokrannut asuinkeuhkustalosta 11 huoneistoa ja mainostanut niitä sosiaalisessa mediassa ja verkkosivuillaan ja mm. booking.com -verkkosivustolla. Vuokralaisten käytössä oli läheisessä kahvilassa hotellin vastaanotto-tyyppisiä palveluja. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että toiminnan

22.12.2022 § 7/2022

3663/10.03.00.05/2022

laajuudesta ja huoneiston vuokrauksen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioiden kysymyksessä oli majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta eli rakennuslupaa edellyttävästä käyttötarkoituksen muutoksesta.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä KHO:2014:143 oli kysymys rantaan rajoittuvalla pientaloalueella sijaitsevan tontin vuokraamisesta. Toiminnan harjoittaja oli osakeyhtiö, jolla oli vuokrattavana kolme rantamökkiä. Mökkejä vuokrattiin sekä suomalaisilla että ulkomaalaisilla verkkosivuilla. Mökkejä vuokrattiin mm. kokouspaikoiksi yrityksille. Kiinteistön lisäksi oli mahdollista tilata ruokailupalveluja, moottorivene ja öljylämmiteinen merivesipalju. Mökille saavuttaessa oli täytettävä matkustajailmoitus. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan arvioitaessa kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain säännösten kannalta ratkaisevia olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset. Rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoituseräysten avulla osoitetaan yhteiskunnan eri toiminnoille sopivat alueet, joissa toiminta ei aiheuta häiriötä muille. Tämän järjestelmän olennainen edellytys on, että tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella myös toiminnan vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Vaikutusten kannalta se, että kysymyksessä olevan kiinteistön käyttö perustuu vuokrasuhteisiin eikä omistusasumiseen, tai se, että kysymyksessä on liiketoiminnasta, ei sellaisenaan ole ratkaisevaa. Olennaista kyseisen tapauksen arvioinnissa oli se, että kysymys oli omakotialueelle epätyypillisistä lyhytaikaisista majoitusjaksoista, osin loma-asutuksesta. Tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. Tämä merkitsi naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompa sosiaalista kontrollia. Korkein hallinto-oikeus hyväksyi hallinto-oikeuden ratkaisun, jolla toiminta oli katsottu ammatillisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, mikä olisi vaatinut rakennuslupan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Toimenpidepyynnön kohteena oleva tilanne poikkeaa edellä selostetuista korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisujen tapauksista. Korkeimman oikeuden ratkaisuja vastaavista tapauksista ei ole. Asiaa on arvioitava maankäyttö- ja rakennuslain säännösten sekä edellä selostetuissa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa esitettyjen periaatteiden kannalta.

Asian arvioinnissa otettava huomioon myös se, että Airbnb-tyyppinen toiminnassa on kysymys uudenlaisesta ilmiöstä, jollaista ei ole osattu huomioida nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia säädettäessä. Airbnb-tyyppisten sovellusten kautta tapahtuva asuntojen vuokraus voi johtaa tilanteisiin, joissa on selkeästi kysymys rakennuslupaa edellyttävästä majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta (KHO:2021:76) tai tilanteisiin, joissa selkeästi on kysymys normaaliin asumiseen verrattavasta toiminnasta eli toiminnasta, joka ei edellytä käyttötarkoituksen muutosta. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan olennaista on toiminnan konkreettiset vaikutukset, ei esimerkiksi se, onko kyse jakamis- tai alustatalouden ilmiöstä. Näin ollen pelkästään se, että huoneistoa tarjotaan vuokrattavaksi Airbnb-verkkosovelluksen kautta, ei muodosta tilannetta rakennuslupaa edellyttäväksi käyttötarkoituksen muutokseksi. Koska lainsäädäntö ei tällä hetkellä tarjoa mitään konkreettisia sääntöjä siitä, milloin yksittäisen asunnon vuokraus muuttuu majoitustoiminnaksi, toimenpidepyynnön osalta joudutaan arvioimaan mahdollisen kiellon vaikutuksia sekä asunnon omistajaan että asuntoyhtiöön ja sen muihin asukkaisiin. Toimenpidepyynnön mukaisella kiellolla puututaan voimakkaasti huoneiston omistajan oikeusasemaan. Jättämällä puuttumatta selkeästi kiellettyyn toimintaan puolestaan sivuutetaan muiden asukkaiden oikeutettuja odotuksia. Selvien oikeusohjeiden puuttuessa

22.12.2022 § 7/2022

3663/10.03.00.05/2022

ratkaisu joudutaan tekemään rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan perusteella.

Lisäksi on huomioitava se, että asuntojen vuokrausta koskevat säännökset ovat tulossa tarkasteluun maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä. Tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain edellä kuvatut säännökset eivät tarjoa juurikaan apua rajatapaus-tyyppisten tilanteiden arviointiin. Oikeuskäytäntöä on käytettävissä jonkin verran mutta sekään ei ulotu kaikkiin tyyppitapauksiin.

Tärkein arvioitava seikka nykyisen sääntelyn ja oikeuskäytännön pohjalta toimittaessa on toiminnasta aiheutuvat konkreettiset vaikutukset: vastaavatko harkinnan kohteena olevan käytön tyyppilliset vaikutukset rakennusluvan ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja siihen liittyviä ennakoitavissa olevia odotuksia.

Kun otetaan huomioon se, että huoneiston omistaja on itse kirjoilla asunnossa, asunnon koko ja siihen kerrallaan mahtuvien henkilöiden määrä, se, että asumisen lisäksi tarjolla ei ole muita lisäpalveluja, se, että vuokrausehdoissa juhliminen ja lemmikkieläimet on kielletty ja se, että vuokrausjaksot eivät ole pelkästään yksittäisten päivien pituisia, se, että asuntoa ei mainosteta muutoin kuin Airbnb-verkkosivustolla, se, että asunnon omistajalla ei ole muita vuokrattavia kohteita ja se, että asunto-osakeyhtiöllä on tarvittaessa mahdollisuus puuttua huoneiston käytöstä aiheutuvaan häiriöön asunto-osakeyhtiölain mukaisin keinoin, toimenpidepyynnön kohteena olevan huoneiston edellä kuvatulla tavalla tapahtuvasta vuokrauksesta ei aiheudu vaikutuksia, jotka poikkeaisivat merkityksellisellä tavalla rakennusluvan ja voimassa olevan asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen yleisestä luonteesta ja niihin liittyvistä ennakoitavissa olevista oikeutetuista odotuksista.

Toimenpidepyynnön kohteena olevan asunnon käyttö ei ole verrattavissa KHO 2014:143 mukaiseen tilanteeseen, jossa kysymyksessä oli suurehkosta omakotitalosta pientaloalueella ja kohdetta vuokrattiin suurempien seurueiden ja yritysten käyttöön ja tarjolla oli mm. ravitsemus- ja muita ammattimaiseen matkailutoimintaan liittyviä palveluita. Tapauksessa esiintunut sosiaalisen kontrollin näkökulma ei ole tähän tapaukseen verrannollinen, koska edellä mainitussa tapauksessa kyse oli omakotitalosta pientaloalueella. Kerrostaloasumiselle tyyppillistä on, että osa asukkaista vaihtuu tiheämmin, kuin pientaloalueilla ja toisaalta asunto-osakeyhtiöissä on asunto-osakeyhtiön osakkaita sitovien sääntöjen ja asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella paremmat mahdollisuudet puuttua häiritsevään tai muutoin epäasialliseksi koettuun käyttäytymiseen.

Asunnon käyttö ei ole myöskään verrattavissa KHO 2021:76 tilanteeseen, jossa yhtiö oli vuokrannut samasta 44 asunnon taloyhtiöstä 11 asuntoa ja vuokrasi niitä hotellinomaisesti.

Tiivistetysti voidaan todeta, että tässä tapauksessa rakennusvalvontaviranomaisen puuttumiskynnys ei ylity.

Toimivallan perusteet

Joensuun kaupungin hallintosääntö 11. luku § 42.
Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.12.2016 § 90.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 22.12.2022.

Allekirjoitus

22.12.2022 § 7/2022

3663/10.03.00.05/2022

Rakennustarkastaja

Jukka Hyttinen

**Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.**

Tiedoksianto

Asunto-osakeyhtiö Joensuun Aapeli
Rakennus- ja ympäristölautakunta

22.12.2022

Lisätietoja päätöksestä:

Rakennustarkastaja Jukka Hyttinen puh 050 330 6295

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen puh 050 415 2841

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Rakennustarkastaja

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta

Postiosoite: PL 148,80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimuksen voi myös toimittaa henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä Joensuun kaupungin kirjaamoon, osoite: Rantakatu 20, 80100 JOENSUU (avoinna klo 9.00-15.00).

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 22.12.2022

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Asunto Oy Joensuun Aapeli

Lähetetty tiedoksi sähköisesti, 22.12.2022 Mervi Nousiainen

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.