

Pyyntö valvontatoimenpiteistä koskien Airbnb-toimintaa Lemlahden saarella

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.05.2022
234/10.03.00/2022

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████████ ovat 8.2.2022 jättäneet pyynnön valvontatoimenpiteistä ja selvityksestä, "ilmoituksen", koskien epäiltyä lainvastaista vuokraustoimintaa kiinteistöllä ██████████. Kaikki kolme ilmoittajaa omistavat kiinteistön Lemlahdentien varrella. Ilmoittajien mukaan toiminta ei ole osayleiskaavassa osoitetun kiinteistön käyttötarkoituksen mukaista. Alue on osayleiskaavassa varattu loma-asuntojen alueeksi (RA). Todisteeksi vuokraustoinnasta ilmoittajat ovat liittäneet pyyntöön linkin kyseisen Airbnb-kohteen sähköiseen varauskalenteriin.

Johtava rakennustarkastaja on 4.3.2022 epävirallisessa kirjeessä vastannut, ettei rakennusvalvonta ryhdy valvontatoimenpiteisiin, koska pyynnöstä ei käy ilmi, millä tavalla rakennusta tai rakennuspaikkaa olisi käytetty vastoin kaavaa tai rakennuksen käyttötarkoitusta, eikä että toiminnasta olisi aiheutunut merkittävää haittaa. Pyyntöä ei käy ilmi, onko kohde ollut vuokrattuna, kuinka pitkään eikä minkälaista haittaa vuokraustoinnasta olisi ilmoittajille aiheutunut.

Ilmoittajat olivat tyytymättömiä vastaukseen ja ovat jättäneet uuden, 22.3.2022 päivätyn kirjelmän, jota he nyt kutsuvat hallintokanteluksi. Hallintolain 21 §:n mukaan viranomaisen, jolle on erehdyksestä toimitettu asiakirja sen toimivaltaan kuulumattoman asian käsittelemiseksi, on viipymättä siirrettävä asiakirja toimivaltaisiksi katsomalleen viranomaiselle. Siirrosta on ilmoitettava asiakirjan lähettäjälle. Kuntakantelun voi esimerkiksi tehdä aluehallintovirastolle, jos epäilee, että kunta on menetellyt lainvastaisesti tai syyllistynyt laiminlyöntiin. Kantelun voi myös jättää oikeusasiamiehelle.

Johtava rakennustarkastaja otti yhteyttä lähettäjään kysyäkseen, haluavatko ilmoittajat, että kirjelmä siirretään toimivaltaiselle viranomaiselle vai haluavatko he sen sijaan saada valituskelpoisen päätöksen asiasta, jos he ovat tyytymättömiä päätökseen. Ilmoittajat halusivat valituskelpoisen päätöksen.

Airbnb-toiminta on myös Paraisilla nopeasti kasvava vuokraustoiminnan muoto. Tilanne on rakennusvalvonnan kannalta ongelmallinen, koska toiminta on suhteellisen uutta eikä sitä kokonaisvaltaisesti säätelevää lainsäädäntöä ole olemassa. Sääntelyyn ei myöskään valtion puolelta ole osoitettu minkäänlaista kiinnostusta. Tämä merkitsee sitä, että tilanteita on aina arvioitava tapauskohtaisesti. Vastauksia ei löydy pelkästään maankäyttö- ja rakennuslain määräysten pohjalta.

Vuokraustoimintaan liittyviä oikeuskäytäntöjä on jonkin verran, mutta tapaukset koskevat pääasiassa lyhytkestoista vuokrausta vapaa-ajan käyttöön vakituiseseen asumiseen varatuilla asemakaava-alueilla. Tällöin on yleisesti katsottu, että käyttö on ollut alueelle epätyypillistä eikä näin ollen kaavan mukaista. Asemakaava-alueita ja asemakaavan ulkopuolisia alueita ei kuitenkaan voi suoraan rinnastaa toisiinsa.

Jos joku ryhtyy toimiin maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. (MRL § 182)

Ilmoittajat perustavat asiakirjojen mukaan epäilyksensä pelkästään tietoihin "varatuista" ajoista sähköisessä varauskalenterissa. Ilmeisesti ilmoittajat eivät itse ole vielä todistaneet vuokrauksen tapahtuneen eikä sitä, miten usein vuokrausta on tapahtunut. Ilmoittajille ei näin ollen toistaiseksi ole aiheutunut minkäänlaista haittaa toiminnasta.

Turun hallinto-oikeus on 4.12.2015 päätöksessään 15/0303/1 todennut, että kiinteistön käyttötarkoitusta ei voi päätellä pelkästään markkinoinnin perusteella, vaan että tosiasiallinen käyttö on ratkaiseva.

Johtava rakennustarkastaja katsoo näin ollen, että valvontatoimenpiteille ei toistaiseksi ole perusteita. Rakennusvalvonnalla ei myöskään ole resursseja ryhtyä valvontatoimenpiteisiin näin matalalla kynnyksellä.

Lähtökohtaisesti esimerkiksi oman talon tai kesämökin vuokralle antaminen on sallittua. Jos myöhemmin voidaan todeta, että vuokraustoiminta täyttää majoitustoiminnan määritelmän, kyseeseen voi tulla käyttötarkoituksen oleellinen muuttaminen, mikä vaatii rakennusluvan. Majoitustoiminnalle on tunnusomaista, että tiloja ei pelkästään luovuteta passiivisesti, vaan että lisäksi tarjotaan erilaisia lisäpalveluja, kuten siivous- ja ravitsemuspalveluja.

Liite

Pyyntö valvontatoimenpiteistä

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää edellä esitetyin perustein, että valvontatoimenpiteisiin ryhtymiselle ei toistaiseksi ole riittäviä perusteita.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

██████████ (todisteellisesti), kiinteistön ██████████ omistajat