

Pyyntö valvontatoimenpiteistä koskien Airbnb-toimintaa Lemlahden saarella

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.05.2022 § 64
234/10.03.00/2022

Valmistelija

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

██████████ ja ██████████ ovat 8.2.2022 jättäneet pyynnön valvontatoimenpiteistä ja selvityksestä, "ilmoituksen", koskien epäiltyä lainvastaista vuokraustoimintaa kiinteistöllä Kesäranta 445-485-2-97, Lemlahdentie 620. 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 vuokraustoiminnasta 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 vuokraustoiminnasta 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. Säätelyn 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 vakituiseen 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 määräjassa 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 Kesäranta omistajat

Utdragets riktighet bestyrks
Otteen oikeaksi todistaa

18.05.2022

Katarina Östman
Lautakuntasihtööri

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 64

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudeutu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Sähköpostiosoite: turku.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42414
Puhelinnumero: 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*); 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);

- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paraisten kaupungin kirjaamosta. Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, sähköpostiosoite: parainen[a]parainen.fi.