

## **Käyttötarkoituksen olennainen muutos.**

### **Lyhytkestoinen majoitustoiminta.**

### **Toiminnan tyypilliset vaikutukset.**

**KHO 7.6.2021 taltio 363**

**Vuosikirja KHO 2021:77**

**Rovaniemen ympäristölautakunta** hylkäsi (30.5.2018) A:n vaatimuksen, jolla hän vaati ympäristölautakuntaa velvoittamaan X:n ja Y:n lopettamaan kaavanvastainen majoitustoiminta kahdella tontilla. Tontille 6 on vuonna 2006 myönnetty asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamislupa majoitustoimintaan kahden paritalon kolmelle asunnolle. Tontille 9 on vuonna 2017 myönnetty rakennuslupa neljän asunnon rivitalolle asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

**Pohjois-Suomen hallinto-oikeus** kumosi (24.5.2019) ympäristölautakunnan päätöksen ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Kaupunki veloitettiin korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa 150 eurolla.

**Korkein hallinto-oikeus** tutki ympäristölautakunnan valituksen. Valitus hylättiin. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu. Rovaniemen kaupunki veloitettiin korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa 150 eurolla.

### **Arviointia**

Tontilla 6 sijaitsevien kahden paritalon huoneistoista kolme saa poikkeamisluvan perusteella käyttää matkailumajoitukseen. Yksi huoneistoista (A1) on rakennusluvan mukaan asuinhuoneisto. Saadun selvityksen mukaan missään paritalojen neljästä huoneistosta ei väestörekisteritietojen perusteella asu kukaan pysyvästi tai tilapäisesti.

Tontille 9 haettiin alun perin poikkeamislupaa rivitalon rakentamiseksi majoitustoiminnan harjoittamista varten. Kielteisen päätöksen jälkeen rivitalolle haettiin ja myönnettiin rakennuslupa (v. 2017) kaavanmukaiseen käyttöön eli asuinkäyttöön. Rivitalossa on neljä asuntoa, joista kahdessa asutaan vakinaisesti. Kahdessa asunnossa ei asu ketään pysyvästi tai tilapäisesti. Rivitalon kahdessa

asunnossa asuvat X ja Y ovat todenneet, että he vuokraavat yksityishenkilöinä osaa rivitalon huoneistoista asuinhuoneiston vuokrasopimuksella asumiskäyttöön. Kysymys on kalustettujen huoneistojen vuokrauksesta, johon ei heidän mukaansa sisälly muita palveluja. Paritalon asuinhuoneistoa vuokrataan sekä lyhyt- että pitkäaikaisesti yrityksille ja yksityisille henkilöille esimerkiksi väliaikaiseksi asunnoksi.

Saman korttelin tontin 5 omakotitalossa asuva A esitti hallinto-oikeudelle selvitystä siitä, että ainakin yhtä rivitalon kalustettua asuntoa tarjotaan vuokralle internet-sivustoilla.

Tontit 6 ja 9 sijaitsevat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) osoitetulla alueella.

Sekä hallinto-oikeus että KHO totesivat, että paritalon asuinhuoneistossa ja rivitalon huoneistoissa harjoitettava toistuva vuokraustoiminta lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyyppillisenä ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista pientaloasumista. Hallinto-oikeus käytti ilmaisua, jonka mukaan ”kiinteistöille lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin korttelissa pysyvästi asuvat asukkaat”. Saman sisältöisellä ilmaisulla KHO perusteli vuosikirjapäätöksensä **KHO 2014:143**, jossa oli kysymys Kotkassa erillispientalojen korttelialueella sijaitsevalla tontilla olevan omakotitalon käyttämisestä toistuviin lyhytkestoisiin majoitusjaksoihin (tapaus selostettu RY Rakennettu Ympäristö -lehden nrossa 5/2014 s. 52–53).

Päätökset vahvistavat em. Kotkan, ja sen jälkeen Paraisten rakennusvalvonnan vuonna 2015 tekemästä velvoitepäätöksestä **KHO 8.3.2017 taltio 1037** sisältyviä linjauksia. Paraisten tapauksessa merenrantakiinteistöllä sijaitsevaa noin 200 m<sup>2</sup>:n suuruista omakotitaloa markkinoitiin ja käytettiin majoitustilana, jossa on kaksi erillistä huoneistoa. Kiinteistö sijoittui rantayleiskaavan mukaiselle asuntoalueelle (A2). Kaava mahdollisti rakennuksia asumista varten ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei sillä, onko ollut kysymys ammattimaisesta toiminnasta tai sillä, että toteutuneita majoituksia on ollut kapasiteettiin nähden vähän, ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Merkitystä ei ollut myöskään sillä, että vain osaa rakennuksesta oli käytetty majoitustoimintaan. Yleiskaavassa on erikseen osoitettuja matkailupalveluiden (RM) alueita. Toiminnassa oli ollut kysymys pysyvän asumisen alueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista, 1–11 vuorokauden mittaisista majoitusjaksoista. Paraisten rakennusvalvonta oli voinut velvoittaa lopettamaan tiloissa harjoitetun majoitustoiminnan sakon uhalla (*Lauri Jääskeläinen: Pysyvistä ja tilapäisistä käyttötarkoituksista*. RY Rakennettu Ympäristö 2/2018 s. 24-26).

Vuosikirjapäätöksessä korostetaan, kuinka käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyyppilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ei ollut MRL:n nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. Korkein hallinto-oikeus myös toteaa, ettei vuokraustoimintaa voitu tapauksessa pitää alueelle tyyppillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle korttelialueen tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Lopputuloksena KHO katsoo, että ainakin kahta nyt ko. huoneistoa käytetään sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ole alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista. Ympäristölautakunta ei ole voinut vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa MRL 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin. Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus ryhtyä rakennusvalvontatoimenpiteisiin koskee KHO:n päätöksen mukaan kaikkia tonteilla 6 ja 9 sijaitsevia huoneistoja, joita käytetään asemakaavan ja rakennuslupien vastaisesti majoitustoimintaan.

Pientalojen osalta tosiasiallisen käytön selvittämisen viranomaisen toimesta voi arvioida olevan astetta helpompaa kuin kerrostaloissa sijaitsevien huoneistojen osalta. Valvonnan voimavarat ovat koetuksella joka tapauksessa niissä kunnissa, joissa Airbnb-tyyppinen lyhytaikainen majoitustoiminta on yleistynyt.

Vuosikirjapäätös **KHO 2021:76** koskee Helsingin ns. salahotellitapausta (ks. myös *Lauri Jääskeläinen: Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja lyhytkestoinen majoitustoiminta. Ympäristöjuridiikka 1/2020 s. 98–122*).

LAURI JÄÄSKELÄINEN