

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.11.2024

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; Airbnb-toiminta paritalotontilla

4393/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempiin toimenpiteisiin.

Perusteluosa

Rakennusvalvonnalle on tehty 27.6.2024 toimenpidepyyntö, jossa pyydetään kannanottoa paritalotontilla [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED], tapahtuvaan airbnb-toimintaan. Kyse on paritalosta, jonka toisessa asunnossa asuu toimenpidepyynnön tekijä ja toisessa toimenpidepyynnön kohteena olevan asunnon haltija. Kiinteistön hallinta on hoidettu hallinnanjakosopimuksella. Toimenpidepyynnön tekijän mukaan koskaan ei tiedä, kuka pihalle tulee milloinkin ja millä asialla, joten turvallisuus vaarantuu, autoja pysäköidään mihin tahansa jopa pelastustien varteen, joten liikenne tukkiutuu, ja kotirauhaakin on rikottu ainakin kerran

festarijuhlijoiden majoittuessa kyseessä olevaan asuntoon.

Toimenpidepyynnön mukaan kohteena olevaa asuntoa vuokrataan aktiivisesti ja säännöllisesti.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

[Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen](#) mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusvalvonta toteaa, että kyseessä oleva majoitustoiminta on niin pienimuotoista, ettei toiminnan kieltämiselle ole perusteita. Lisäksi annetussa selvityksessä on ilmoitettu, että majoitustoiminnasta on luovuttu kokonaan.

Tehdyt toimenpiteet ja saadut selvitykset

Rakennusvalvonta on toimenpidepyynnön johdosta selvittänyt asiaa alustavasti heinäkuussa 2024 ja lisää kesälomakauden jälkeen.

Kohdekiinteistö sijaitsee asemakaavassa pientaloasumiseen (AO) kaavoitetulla alueella ja rakennus on asumiseen tarkoitettu paritalo.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta on kysymys siitä, onko toimenpidepyynnön kohteena olevan asunnon pääkäyttötarkoitus asuminen vai majoitustoiminta. Majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ratkaistaan kokonaisharkintana rakennusvalvontojen yhteisten ohjeiden eli Topten-käytäntöjen mukaisesti. Olennaista on se, onko kyseessä

majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

Toimenpidepyynnössä esitetyn muun kuin majoitustoiminnan osalta rakennusvalvonta toteaa, ettei rakennuksen omistajien hallinnanjakosopimukseen liittyvät oikeudet tai veloitteet, katualueiden pysäköinnin valvonta eikä kotirauhan rikkomisen valvonta kuulu rakennusvalvonnan toimivallan piiriin. Myöskään tontilla autojen pysäköinti ei kuulu rakennusvalvonnan toimivallan piiriin, jos pysäköinnillä ei loukata voimassa olevaa rakennuslupaa tai asemakaavaa.

Rakennusvalvonta on pyytänyt 5.9.2024 majoitustoiminnasta selitystä toimenpidepyynnön kohteena olevan asunnon omistajalta 4.10.2024 mennessä. Omistaja on toimittanut 26.9.2024 selityksen, jossa hän toteaa, että asuu ja on kirjoilla kohteessa ja toiminnassa on kyse oman kodin lyhytaikaisesta ja satunnaisesta vuokrauksesta omien lomien aikoina. Tilasta ei ole solmittu majoitussopimusta eikä maksettu arvonlisäveroa ja vuokrahinta määräytyy vuokran pituuden mukaan. Matkailijan majoittamisilmoitusta tai muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään ei tehdä. Palveluita kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatuotteita tai siivouspalveluita ei tarjota. Vuokraajalla on tarvittaessa käytössä varastotila. Huoneistoa ei markkinoida majoitustilana vaan omana kotina vuokrattavaksi airbnb:n kautta. Terveystietolain 13 §:n mukaista majoitustoimintaa koskevaa ilmoitusta ei ole tehty, koska omistaja ei ole selityksensä mukaan elinkeinotoiminnanharjoittaja. (Selitys kokonaisuudessaan on päätöksenteon yhteydessä käytettävissä oheismateriaalina.)

Saadun selvityksen, asian tutkinnan ja rakennusvalvontojen yhteisten Topten-ohjeiden perusteella rakennusvalvonta toteaa, että kyse on niin

pienimuotoisesta toiminnasta, ettei toiminnan kieltämiselle ole perusteita. Asunnon pääkäyttötarkoitus on edelleen asuminen. Satunnainen majoitustoiminta ei ole tässä tapauksessa rakennusvalvonnan kokonaisharkinnan mukaan sellaista toimintaa, johon maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaiset velvoitteet voitaisiin kohdistaa. Lisäksi annetussa selvityksessä on ilmoitettu, että majoitustoiminnasta on luovuttu kokonaan.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki

58.1 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

125.5 § Rakennuslupa

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. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyväen asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

182.1 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

(22.8.2014/682)

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista

2 § Määritelmiä

--

2) asuinhuoneistolla eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä,

--

8) majoitustilalla kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille,

--

Perustuslaki 21 §

Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED],
toimenpidepyynnön tekijän asunnon osaomistaja [REDACTED]

