

05.06.2024

Dnrot

1667/03.04.04.04.16/2022

1681/03.04.04.04.16/2022

**Asia**

Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Valittajat

1. Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4
2. Hiisi Experience Group Oy

Päätös, josta valitetaan

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätös
21.6.2022 § 65

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on kieltänyt Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4:ä kiinteistön omistajana ja Hiisi Experience Group Oy:tä toiminnanharjoittajana käyttämästä tontilla 837-109-141- 51 (Pursikatu 4) sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistoja majoitustiloina 1.7.2022 jälkeen. Määräys ei koske asuinhuoneistoa A 4, jossa on väestörekisterin mukaan henkilö kirjoilla. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Velvoitteen tehosteeksi on asetettu Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4:lle ja Hiisi Experience Group Oy:lle kummallekin erikseen juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, viisituhatta (5 000) euroa.

Päätöksen perustelujen mukaan asuinkerrostalossa tarjotaan toistuvasti lyhytkestoisia majoitusjaksoja. Toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista.

Huoneistoja on ollut syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana mahdollista vuokrata yhdeksi yöksi tai pidemmäksi ajaksi. Hiisi Homesin kotisivujen mukaan huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy wifi, vesi, lämmitys, sähkö, vakuutus, linनावatteet, pyyhkeet, astiat, aloituspaketti perustarvikkeita ja siivous. Toiminta vastaa ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista antaman asetuksen ja sen perustelumuistion mukaista majoitusmääritelmää. Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin nojalla kolmea

kuukautta lyhyemmät vuokrausjaksot voidaan katsoa majoitustoiminnaksi, jos muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät. Kun 12 asuinhuoneistoa sisältävää kerrostaloa käytetään kokonaisuudessaan majoitukseen, on toiminta katsottava laajamittaiseksi. Lyhytaikainen minimissään yhden vuorokauden kestävä majoittuminen ei luonteeltaan ja laadultaan vastaa asuntokerrostaloasumista. Aukkaat voivat vaihtua asunnoissa päivittäin, mikä ei ole tyypillistä kerrostaloasumiselle. Lisäksi tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4:n valitus

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätös on ensisijaisesti kumottava. Toissijaisesti päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on veloitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen.

Perustelut

Ympäristö- ja rakennusjaosto ei ole selvittänyt asiaa riittävästi. Jaosto ei ole selvittänyt toiminnan vaikutuksia lähiympäristön kiinteistöihin esimerkiksi pyytämällä niiltä kannanottoa päätöksessä väitetystä haitasta ja häiriöstä. Päätös on myös perusteltu puutteellisesti, koska siitä ei ilmene, miksi lyhytaikainen vuokraaminen aiheuttaa olennaisen muutoksen rakennusluvan mukaiseen toimintaan. Päätöksen tueksi ei ole myöskään kyetty esittämään lainkohtaa.

Valittajayhtiö on vuokrannut nyt kysymyksessä olevan pienkerrostalon Hiisi Experience Oy:lle (jäljempänä Hiisi), joka vuokraa rakennuksen asuntoja kalustettuina. Suurimmat käyttäjäryhmät ovat kausityöntekijöitä ja henkilöitä, jotka tarvitsevat viikkoasunnon työpaikkakunnalta, sijaisasunnon palo- ja vesivahinkojen korjauksen sekä remontoinnin ajaksi tai esimerkiksi avioerotilanteen vuoksi.

Rakennuksen tiloja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa, eikä rakennuksessa harjoiteta majoitustoimintaa. Kalustettujen asuntojen vuokraaminen liiketoiminnan muodossa eripituisiksi ajoiksi ei muodosta laissa tarkoitettua olennaista käyttötarkoituksen muutosta. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei voida kaavamaisesti luokitella majoitustoiminnaksi. Oikeuskäytännössä on korostettu tapauskohtaista harkintaa (KHO 2021:76) ja todettu, ettei sillä, että kiinteistön käyttö perustuu vuokrasuhteisiin tai että kysymys on liiketoiminnasta, ole ratkaisevaa merkitystä (KHO 2014:143). Pienimuotoisesta vuokraustoiminnasta ei aiheudu häiriötä tai haittaa muulle asumiselle alueella, eikä sellaisesta ole esitetty selvitystä. Tällaisessa

tilanteessa ei tule tarpeettomasti rajoittaa kiinteistön käyttöä. Toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen kyse on normaalista kerrostaloasumisesta, joka vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan mukaista pääkäyttötarkoitusta.

Ympäristö- ja rakennusjaoston väite asuntojen tarjoamisesta vuokralle ensisijaisesti lyhyeksi ajaksi on virheellinen, eikä väitteen tueksi ole esitetty näyttöä. Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on noin 1,5 kuukautta, ja yhden huoneiston asukas on tehnyt muuttoilmoituksen Pursikadulle. Yli kuukauden pituinen asumisjakso ei ole rinnastettavissa majoitustoimintaan, eikä laissa toisaalta ole edes määritelty minimikesto vuokrasopimukselle. Asukkaiden vaihtuvuus ei ole jokapäiväistä tai edes -viikkoista, eikä lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta siten aiheudu sen merkittävämpää jalankulku- tai ajoneuvoliikennettä kuin tavallisestakaan vuokrakerrostalosta.

Ympäristö- ja rakennusjaosto on tulkinnut virheellisesti kotikuntalakia. Päätöksessä mainittua pykälää on tulkittava siten, että asumiseksi voidaan lukea lyhyempikin aika kuin kolme kuukautta, mutta vain kolme kuukautta ylittävistä asumisesta on tehtävä ilmoitus DVV:lle. Joka tapauksessa väestötietorekisterin tarkoitus ei ole vuokraustoiminnan valvonta, eikä kiinteistönomistajalla ole edes mahdollisuutta valvoa asukkaiden tekemiä ilmoituksia. Siitä, ovatko asukkaat tehneet muuttoilmoitusta, ei voida arvioida toiminnan asemakaavan mukaisuutta.

Toimintaan ei liity hotellimaisia piirteitä. Kerrostalossa ei ole vastaanottotilaa tai hotelleille tyypillistä yhteisaulaa kuten ei myöskään ravintolaa tai mahdollisuutta aamiaiseen. Rakennuksessa ei ole henkilökuntaa lukuun ottamatta vuokrasuhteen päättymisen jälkeen siivoamisesta vastaavia henkilöitä. Oikeuskäytännön mukaan siivouspalvelu on tavanomainen asumiseen liittyvä palvelu. Liinavaatteiden tarjoamista voidaan pitää oletettavana kalustettuna tarjottavassa asunnossa. Liinavaatteita ei vaihdeta tai pestä vuokrasuhteen aikana. Vuokrasuhteen alkaessa asunnoissa on tervetuliaispakkauksessa kuivaelintarvikkeita ja hygieniatuotteita ensimmäisten päivien tarpeeksi.

Asuntojen markkinointialustalla ei ole merkitystä ratkaistaessa huoneistojen tosiasiallista käyttötarkoitusta. Majoitusliikkeiden palveluja tarjoavilla nettisivustoilla (esimerkiksi booking.com) voi hakea erikseen myös vuokra-asuntoja. Se, että sivustot ovat tunnetumpia hotellimajoitusta tarjoavina palveluina, ei ole osoitus siitä, että kyse olisi majoitustoimintaan rinnastuvasta palvelusta. Asuntoja markkinoidaan tilapäiskoteina.

Valituksenalaisessa päätöksessä on virheellisesti sovellettu 1.1.2018 voimaan tullutta asetusta asuin-, majoitus- ja työtiloista. Valittajayhtiölle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2017, joten asiassa tulee soveltaa aiemmin voimassa olleita säädöksiä. Jaoston mainitsema perustelumuoisto ei ole velvoittava säädös.

Päätös loukkaa perustuslain mukaista omaisuuden suojaa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on oikeus luovuttaa asunto toisen

käyttöön. Jaoston päätöksellä pyritään rajoittamaan osakkeenomistajan ja vuokralaisen mahdollisuutta harjoittaa laillista vuokraustoimintaa.

Päätös loukkaa perustuslain mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta. Tampereen alueella on lukuisia vastaavanlaisia vuokra-asuntoja tarjoavia yrityksiä, mutta ainoastaan valittajayhtiölle on asetettu uhkasakko.

Uhkasakko on kohtuuton, koska se on asetettu asiassa, josta ei ole olemassa erillistä selkeää säädöspohjaa. Uhkasakko on myös määrällisesti kohtuuton, koska toiminta ei aiheuta vaaraa tai häiriötä.

Hiisi Experience Group Oy:n (jäljempänä Hiisi) valitus

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston päätös on ensisijaisesti kumottava. Toissijaisesti päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi. Jos päätöstä ei kumota, päätöstä on muutettava siten, että määräaika velvoitteen noudattamiselle on viisi vuotta.

Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on veloitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen.

Perustelut

Kiinteistöllä 837-109-141-51 sijaitsevan rakennuksen tiloja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Huoneistojen pääasiallinen käyttäjäryhmä on työn perässä matkustavat henkilöt. Huoneistoja vuokrataan tilapäisasunnoiksi myös oman asunnon remontin tai vauriokorjausten ajaksi tai muita kriisitilanteita varten. Toiminta ei poikkea menettelystä, jossa väliaikaisen asunnon tarvitseva henkilö sopii yksityisen vuokranantajan kanssa lyhyemmästä vuokrakaudesta. Se, että nyt käsiteltävänä olevassa asiassa vuokranantaja on yhtiö, ei muuta toiminnan laatua. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai asemakaavassa ei ole määritelty asumisajan pituutta. Hiisin tarjoamissa asunnoissa viivytään keskimäärin 1–2 kuukautta.

Valituksenalaisessa päätöksessä mainittua kotikuntalakia ei voida tulkita siten, että alle kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen tulisi poikkeuksesta katsoa majoitustoiminnaksi. Siitä, ovatko asukkaat tehneet asuinpaikka- tai muuttoilmoituksen, ei voida arvioida toiminnan maankäyttö- ja rakennuslain tai asemakaavan mukaisuutta. Väestökirjanpito ei ota huomioon nopeasti yleistynyttä monipaikkaista asumista. Asuminen on sallittava useassa rinnakkaisessa osoitteessa yhden asunnon sijaan.

Asuntojen markkinointitavasta ei voi päätellä sitä, onko toiminta asemakaavan vastaista. Se, miten asukas on saanut tiedon asunnosta, ei voi muuttaa asumisen tyypillisiä vaikutuksia. Tyypilliset vaikutukset eivät ole riippuvaisia myöskään siitä, miten asunnot on kalustettu tai varustettu. Asunnot Pursikadulla on varusteltu normaalin asuinhuoneiston mukaisesti. Hiisi suorittaa asunnon loppusiivouksen vuokra-ajan päättyessä ja tarvittaessa myös asumisen kestäessä. Hiisi tarjoaa asukkailleen myös niin sanotun

aloituspaketin, joka sisältää muun muassa liinavaatteet sekä hygieniatuotteita ja wc-paperia. Tuotteita ei täydennetä asumisen aikana. Jos ateriat-, siivous- tai muiden kodinhoitopalveluiden hankkimisella on asemakaavan kannalta poikkeavia vaikutuksia, viranomaisten tulisi puuttua myös erityisryhmien palveluasumiseen asuinkerrostaloissa.

Valituksenalaisessa päätöksessä mainittu ympäristöministeriön asetuksen perustelumuistio ei ole merkityksellinen oikeuslähde.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määritelty majoitustoiminnan käsitettä. Ympäristö- ja rakennusjaosto on luonut maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnalla uutta oikeuskäytäntöä, minkä vuoksi toiminnan mahdolliselle päättämiseksi on annettava kohtuullinen, vähintään viiden vuoden määräaika. Toiminnan kieltämisellä olisi vaikutuksia tuhansien ihmisten työpaikkoihin.

Lausunnot ja selitykset

Tampereen rakennusvalvontapäällikkö on antanut lausunnon. Valitukset ja oikeudenkäyntikuluvaatimukset on hylättävä. Arviointi kiinteistön käytöstä on perustunut kokonaisharkintaan. Yhtiön nettisivujen mukaan asuntoja voi varata vähintään neljäksi vuorokaudeksi kerralla. Tämä on verrattavissa esimerkiksi lomamökkien varaamiseen usein liittyviin vähimmäisaikoihin. Rakennusvalvonnan tiedossa ei tällä hetkellä ole muita tapauksia, joissa majoitustoimintaa harjoitettaisiin vastaavassa laajuudessa. Jos rakennusvalvonnan tietoon tulee vastaavia tilanteita, puututaan niihin yhdenvertaisesti.

Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4 on antanut selityksen. Lausunnossa ei ole yksilöity selkeästi, mitkä seikat ja millaisin painotuksin ovat vaikuttaneet kokonaisharkintaan. Lyhyitä vuokrasuhteita koskevan lainsäädännön puutteellisuus huomioon ottaen toimintaa ei voida kieltää mielivaltaisin ja geneerisin perusteluin. Pursikadun yhtiöjärjestys sallii lyhytaikaisen vuokrauksen, eikä Tampereen kaupungilla ole direktio-oikeutta (oikeastaan toimivaltaa) puuttua yhtiöjärjestysmääräyksiin.

Hiisi Experience Group Oy on antanut selityksen. Lausunnossa on vedottu kokonaisharkintaan ja yleisiin kriteereihin selvittämättä, mitä ne tarkoittavat. Kaupunki ei ole myöskään kertonut, kuinka suurta osaa rakennuksen asunnoista saa vuokrata kalustettuina, jotta toiminta olisi rakennusluvan mukaista.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valitukset. Valitusten käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi velvoitteiden määräaikaa pidennetään 9.8.2024 saakka.

Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Perustelut

Valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuuden arviointi

Menettelyä koskevat valitusperusteet

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Rakennusvalvontaviranomainen on hankkinut selvitystä alueella voimassa olevasta kaavasta, asuinkerrostalon rakennusluvasta, majoitusjaksojen pituuksista ja huoneistojen asukkaille tarjottavista palveluista julkisista internetlähteistä ja varaamalla asianosaisille tilaisuuden oman selvityksen esittämiseen. Asian ratkaisemiseksi on hankittu tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Naapurikiinteistöjen mielipiteen tai lähiasukkaiden mahdollisesti kokemien haittojen yksityiskohtainen selvittäminen ei ole ollut tarpeen.

Valituksenalaisesta päätöksestä ilmenevät ne tosiseikat, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomainen on katsonut kerrostalossa harjoitettavan vuokraustoiminnan olevan rakennusluvan ja asemakaavan vastaista, ja päätöksessä on mainittu sovelletut säännökset. Päätös on perusteltu hallintolain 45 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla.

Velvoitteen ja uhkasakon asettamista koskevat säännökset ja lain esityöt

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

UHKasakkolain 6 §:n 3 momentin mukaan määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

UHKasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

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

Saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Asiassa on arvioitavana, onko huoneistojen vuokraustoiminnassa kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettusta luvanvaraisesta käyttötarkoituksen olennaisesta muuttamisesta.

Lainsäädännössä ei ole majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n 2 momentin 1 kohtaa lukuun ottamatta määritelty sitä, milloin asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa on katsottava olevan tosiasiallisesti kysymys majoitustoiminnasta. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä (KHO 2021:76 ja 2021:77) on katsottu, että maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttia sovellettaessa on tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellyttää lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voidaan kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiallisesti majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitetään vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Edellä mainittujen ennakkopäätösten mukaan huomiota on kiinnitettävä siihen, onko vuokraustoiminta vastannut tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan

pääkäyttötarkoitusta ja rakennusluvan mukaista asumista. Pelkästään solmittujen vuokrasuhteiden kestolla ei sen sijaan ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Majoitustoimintaan liittyvään vuokraustoimintaan tyypillisesti liittyvinä piirteinä voidaan edellä mainitun yksittäisen vuokrasuhteen lyhytkestoisuuden ohella pitää muun muassa toiminnan harjoittamisen jatkuvuutta, laajuutta ja ammattimaisuutta sekä sitä, millaisiin erityisjärjestelyihin toiminnan mahdollistamiseksi on ryhdytty. Tällaisia erityisjärjestelyjä voivat olla esimerkiksi vuokrakohteiden markkinointi useilla eri sähköisillä alustoilla, varta vasten laaditut verkkosivut, lisäpalvelujen tarjoaminen ja majoittujien vastaanottoa tai avainten luovuttamista varten tehdyt erityiset toimenpiteet. Toiminnan maankäytölliset vaikutukset puolestaan riippuvat kyseisen alueen yleisestä luonteesta. Asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi myös keskusta-alueilla johtaa sellaisiin häiriötilanteisiin ja yleisen turvattomuuden tunteen lisääntymiseen, joiden ei voida katsoa kuuluvan asuinkäytön tyypillisiin vaikutuksiin.

Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4 omistama tontti 837-109-141- 51 ja sillä oleva pienkerrostalo sijaitsevat Tampereen keskustassa noin kilometrin päässä rautatieasemasta pohjoiseen. Tontti on 1940-luvulla voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinrakennuksen tontiksi. Yhtiölle on vuonna 2017 myönnetty rakennuslupa kolmikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen.

Rakennuksessa on vuokrattavana 12 pinta-alaltaan 27–40 m²:n kokoista kalustettua huoneistoa, joihin päätöksentekoaajankohtana ei ollut tehty muuttoilmoituksia yhtä huoneistoa lukuun ottamatta. Asiakirjojen mukaan huoneistoja vuokrataan toiminnanharjoittajan omilla internetsivuilla (hiisihomes.fi) ja välityspalvelun (booking.com) kautta ja niitä on voinut vuokrata vähintään neljäksi vuorokaudeksi kerrallaan. Valittajien ilmoituksen mukaan vuokrasuhteiden keskimääräinen pituus on noin 1,5 kuukautta. Vuokraan sisältyy muun muassa liinavaatteet, pyyhkeet, pieni määrä hygieniatarvikkeita, wifi, vesi, lämmitys, sähkö, vakuutus, aloituspaketti perustarvikkeita ja loppusiivous. Tarvittaessa siivouspalveluita tarjotaan vuokrasuhteen kestäessä.

Vuokraustoiminnan harjoittamisen jatkuvuus ja ammattimaisuus sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen asiassa on kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Asuinkerrostalon ympäristössä on lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ole alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Rakennuksessa tapahtuva majoitustoiminta on sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista. Näin ollen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina.

Valituksenalaisessa päätöksessä velvoitteen noudattamiselle on määrätty reilun viikon pituinen päätöksentekopäivästä alkanut määräaika. Määräaika on pidettävä poikkeuksellisen lyhyenä. Lyhyttä määräaika puoltaa toisaalta se, että asuinkerrostalon turvallisuusratkaisuissa ei ole otettu huomioon majoitustoiminnalle asetettuja tiukempia turvallisuusmääräyksiä esimerkiksi uloskäyntien suhteen. Toiminnanharjoittajalla on myös mahdollisuus vuokrata asuntoja heti asuinkäyttöön. Toisaalta velvoitetuille on annettava kohtuullinen aika sopia nykyisten asukkaiden kanssa mahdollisista muutoksista asumisjärjestelyihin. Näissä olosuhteissa hallinto-oikeus arvioi kohtuulliseksi määräajan pituudeksi noin kaksi kuukautta, mikä on otettu huomioon hallinto-oikeuden ratkaisulauselmassa.

Uhkasakko on asetettu sen varalle, ettei velvoitetta noudateta. Uhkasakon asettamista ei voida pitää kohtuuttomana sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että lyhytaikaista vuokrausta koskeva lainsäädäntö on jossain määrin tulkinnanvaraista. Päävelvoitteen laatu ja laajuus huomioon ottaen ympäristö- ja rakennusjaoston asettamaa uhkasakkoa ei voida pitää määrältään liian suurena.

Väite, jonka mukaan Tampereen kaupungin rakennusvalvonta ei ole puuttunut muiden vastaavia palveluja tarjoavien yhtiöiden toimintaan, on jäänyt yksilöimättömäksi. Asiassa ei ole ilmennyt, että asetetut velvoitteet ja uhkasakot olisivat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen valittajille ei tule korvausta oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
 Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 momentti sekä 182 §
 Kotikuntalaki 7 § 3 momentti
 Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1 § 2 momentti 1 kohta
 Uhkasakkolaki 6 § 1 ja 2 momentti sekä 7 §
 Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §
 Suomen perustuslaki 6 § ja 15 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus, valituslupa).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Ria Savolainen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Ria Savolainen, Maria Jokinen ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Keskinäinen Kiinteistö Oy Tampereen Pursikatu 4 Asiamies: asianajaja Petri Arnamo Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy sähköpostitse Hiisi Experience Group Oy Asiamies: Ari Lapveteläinen saantitodistuksin
Jäljennös	Tampereen yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto sähköpostitse
Oikeudenkäyntimaksu	maksutta, tuomioistuinmaksulaki 9 § 3 kohta
ris	

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
 Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
 Puhelinnumero: 029 56 42210
 Faksi: 029 56 42269
 Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
 Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa
 puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>