

## Värjymaa Päivi

---

**Lähettäjä:** Kirjaamo  
**Lähetetty:** perjantai 12. heinäkuuta 2024 9.58  
**Vastaanottaja:** Ketek kirjaamo; Tekninen palvelupiste  
**Kopio:** Aho Johanna; Eskelinen Sakari  
**Aihe:** VL: HAO Lausuntopyyntö 3737/2024, T2, ELV  
**Liitteet:** Valituksen sähköpostisaate 1.7.2024.pdf; Valituksen liite 3 - HAO allekirjoitussivu.pdf; Valituksen liite 2, Aiempi HAO:n päätös asiassa - Liite 2. Päätös - HHAO 10.10.2022.pdf; Valituksen liite 1, Valituksenalainen päätös 21.5.2024 - LIITE 1. Pöytäkirjan ote-Rakennusvalvonta (1).pdf; Valitus, sähköpostitse 1.7.2024 - HaO valitus uhkasakon tuomitseminen (1).pdf; Lausuntopyyntö 12.7.2024.pdf

Hei,  
kirjattavaksi.

Marja

---

**Lähettäjä:** HAO Helsinki Kanslia <kanslia.helsinki.hao@oikeus.fi>  
**Lähetetty:** perjantai 12. heinäkuuta 2024 9.24  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo <Kirjaamo@tuusula.fi>  
**Aihe:** HAO Lausuntopyyntö 3737/2024, T2, ELV

Hei,

Ohessa Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö liitteineen.

**Vastaus pyydetään toimittamaan Vastaa -toiminnolla muuttamatta aihekenttää.** Mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

**Ni ombeds svara genom att använda Svara-funktionen, utan att ändra på meddelandets ämnesfält.** Möjliga bilagor bör identifieras genom att noggrant namnge dem i enlighet med handlingens innehåll. Av bilagans namn bör även framgå vilken dag handlingen i fråga har uppgjorts.

**Please reply by using the Reply function without altering the subject field.** Possible attachments must be identified by naming them accurately after their content. The name of the attachment must also indicate the date on which the document has been created.

Ystävällisin terveisin,

Ellinoora Väisänen  
Lainkäyttösihteeri  
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol  
Radanrakentajantie 5 / Banbyggarvägen 5  
00520 HELSINKI / HELSINGFORS  
Puh. / Tel. 029 56 42000(vaihde)

Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja poistakaa viesti välittömästi.

Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall ni inte är meddelandets avsedda mottagare, vänligen informera avsändaren om detta och radera meddelandet omedelbart.

This message may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete the message immediately.

## HAO Helsinki

---

**Lähtettäjä:** Kristian Danielson <kristian.danielson@karhulaw.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 1. heinäkuuta 2024 14.29  
**Vastaanottaja:** HAO Helsinki  
**Aihe:** Valitus uhkasakon määräämistä koskevassa asiassa  
**Liitteet:** HaO valitus uhkasakon tuomitseminen.pdf; HAO allekirjoitussivu.pdf; LIITE 1. Pöytäkirjan ote-Rakennusvalvontajaosto - 21.05.2024, klo 1700.pdf; Liite 2. Päätös - HHAO 10.10.2022.pdf

Hyvää vastaanottaja,

Lähetän ohessa valituksen Tuusulan kunnan rakennuslupajaoston päätöksestä koskien uhkasakon määräämistä.

Valituksen lisäksi liitteenä allekirjoitussivu sekä liitteinä valituksenalainen päätös ja hallinto-oikeuden aiempi päätös ko. asiassa

Ystävällisin terveisin,  
Kristian Danielson  
OTK, Specialist Counsel  
p. (suora) 044 9937090

Asianajotoimisto Karhu Oy  
Jämsänkatu 2 C  
00520 Helsinki  
p. (vaihde) 09 494 500

Tämä viesti on luottamuksellinen ja tarkoitettu vain nimetylle vastaanottajalle. Jos et ole oikea vastaanottaja, tuhoa viesti liitteineen ja ystävällisesti ilmoita asiasta lähettäjälle. Viestin tai sen liitteiden sisältämien tietojen oikeudeton käyttäminen on ehdottoman kiellettyä.

This message is confidential and intended for the named recipient only. Should you have received this message in error, please delete the message including all attachments and kindly notify us by reply e-mail. Any use of the information contained in this message, including attachments, is strictly prohibited.

**Vastaanottaja**

Tuusulan rakennusvalvontajaosto

**Muutoksenhaunalainen päätös**

Tuusulan rakennusvalvontajaosto, 21.5.2024, 8

**Valittaja**

JKL2 Invest Oy

**LAUSUNTOPYYNTÖ**

Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 16.8.2024. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42069

[helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

hehao.fi

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Ellinoora Väisänen  
Lainkäyttösihteeri  
029 56 41961



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Rakennusvalvontajaosto, § 16,25.03.2021**

**Rakennusvalvontajaosto, § 26,26.08.2021**

**Rakennusvalvontajaosto, § 8, 21.05.2024**

**§ 8**

**Uhkasakon tuomitseminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210**

TUUDno-2021-589

**Rakennusvalvontajaosto, 25.03.2021, § 16**

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 11-551-R, rakval 25.3.2021
- 2 Rakennuslupapäätös 04-261-R, rakval 25.3.2021
- 3 Alueen asemakaava ja määräykset, rakval 25.3.2021
- 4 Selitys 2.2.2021, rakval 25.3.2021
- 5 Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020, rakval 25.3.2021
- 6 Kehotus As Oy Tuusulan Helmet, rakval 25.3.2021
- 7 As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019, rakval 25.3.2021
- 8 Selitys 20.11.2019, rakval 25.3.2021
- 9 Selvityspyyntö 28.10.2019, rakval 25.3.2021

**Asian vireille tulo:**

Kiinteistöjen 858-409-2-21 ja 858-409-2-358 omistaja Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Vesimiehen hallitus on lähestynyt 28.10.2019 Tuusulan rakennusvalvontaa selvityspyynnöllä, jossa pyydettiin selvittämään, onko kiinteistöllä 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) tapahtuva majoitustoiminta asemakaavan mukaista toimintaa. Kirjeessä mainittiin, että kiinteistöllä 858-409-2-210 sijaitsevia asuntoja vuokrattiin Booking.com sivuston kautta lyhytaikaiseen käyttöön. Kiinteistöllä tapahtuva majoitustoiminta aiheuttaa selvityspyynnön mukaisesti myös melua ja muuta haittaa naapurustoon.

Selvityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selvityspyyntö 28.10.2019)

**Asian selvittely:**

Johtava rakennustarkastaja on lähestynyt kiinteistön 858-409-2-210 omistajaa 6.11.2019 lähetetyllä selityspyynnöllä. Asunto Oy Tuusulan Helmet puolesta on toimitettu 21.11.2019 rakennusvalvonnalle selitys, jossa on avoimesti todettu, että Asunto Oy Tuusulan Helmet on yksi asunto vakituksena asuntona ja kolmea muuta asuntoa ovat vuokralla Pescator Villas nimellä lyhytaikaiseen asumiseen. Selityksessä myös mainitaan, että vuokralaisia informoidaan suullisesti sekä kirjallisesti asuntoihin sekä alueeseen kohdistuvista rajoituksista sekä kiinteistön rajoista.

Saatu selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 20.11.2019)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saatu selitys lähetettiin asian vireille panneelle tiedoksi ja he kommentoivat annettua selitystä muun muassa seuraavasti:

- Lyhytaikainen tai pitkäaikainen asunnon vuokraaminen on eri asia kuin toimijan erillisen yhtiön kautta tilojen vuokraus ammattimaisesti. Muistuttaa valvomatonta hotellitoimintaa. Asukas ei siis vuokraa asuntoansa henkilökohtaisesti huoneentarvitsijalle, vaan sen tekee tarkoitusta palveleva osakeyhtiö.
- Käytännössä asukkaat, jotka ovat usein ryhmiä, tulevat juhlimaan vuokrattaviin tiloihin.
- Käsityksemme mukaan vuokraava yhtiö on nimenomaan vastuussa vieraidensa käyttäytymisestä ja aiheuttamastaan haitasta.

Saatu kirje on kokonaisuudessaan liitteenä. (As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019)

Johtava rakennustarkastaja on tämän jälkeen 23.1.2020 päivätyllä kehotuksella kehottanut As Oy Tuusulan Helmet, JLK2 Invest OY:tä sekä Stonerin Oy:tä lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustoimintaan. Kehotusta tuli noudattaa 1.3.2020 mennessä. Saantitodistuksella lähetettyjä kirjeitä ei kuitenkaan noudettu, joten kirjeiden toimittamisesta tehtiin toimeksianto haastemiehelle. Kehotus on annettu haastemiehen välityksellä tiedoksi 30.5.2020. Tästä saatiin varmistus vasta 19.10.2020 sähköpostitiedustelulla.

Kehotus on kokonaisuudessaan liitteenä. (Kehotus As Oy Tuusulan Helmet)

Muutamit lähialueen asukkaat olivat yhteydessä johtavaan rakennustarkastajaan tilanteen osalta lokakuussa 2020, koska harjoitettu majoitustoiminta häiritsi edelleen lähiympäristöä. Asian tiimoilta pidettiin palaveri johtavan rakennustarkastajan sekä haitan kokevien kesken. Rakennusvalvontaan toimitettiin myös lähialueen asukkaiden kokemuksia majoitustoiminnan aiheuttamista haitoista. Saatujen selvitysten sekä keskustelujen perusteella voidaan todeta, että majoitustoiminnan johdosta on useampaan kertaan jouduttu paikalle kutsumaan poliisi järjestyshäiriöiden vuoksi. Harjoitettu majoitustoiminta vaikuttaa alueen asukkaiden näkemyksestä haitallisesti alueen normaaliin käyttöön.

Johtava rakennustarkastaja on 5.11.2020 päivätyllä kirjeellä pyytänyt selitystä kiinteistön omistajalta miksi annettua kehotusta majoitustoiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu. Selitystä pyydettiin kahden viikon kuluessa selityspyynnön vastaanotosta.

Selityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020)

Selitys kehotuksen laiminlyönnistä saatiin 2.2.2021, jossa todetaan muun muassa seuraavaa:

- Yksi aiemmin vuokralla olleista asunnoista on myyty 31.12.2020 ja näin ollen vuokraustoimintaa on kahdessa asunnossa.
- Asuntoja vuokrataan yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Välillä jopa usean viikon asumiseen.
- Lyhytaikainen asuminen ei ole tietääksemme kiellettyä minkään lain mukaan tässä yhtiössä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Vuokraustoiminta on vuonna 2020 ja 2021 kärsinyt korona pandemiasta. Väitetyt haitat vuokralaisista lähiympäristölle ovat edelleen harvinaisia. Selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 2.2.2021)

#### **Lupa- ja kaavallinen tilanne:**

Kiinteistö 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) sijoittuu voimassa olevassa Koskenmäki asemakaavassa AR<sup>3</sup>, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueelle. Kiinteistölle on rakennettu rakennusluvalla 04-0261-R (hakijana Asunto Oy Tuusulan Kalamestarintie 6) neljä kytkettyä pientaloa. Rakennustöiden loppuunsaattaminen tehtiin rakennusluvalla 11-0511-R ja loppukatselmus on suoritettu 06.03.2013. Kiinteistöllä sijaitsee näiden neljän kytketyn erillistalon (osoitteella Kalamestarintie 6 a) lisäksi erillinen yhden perheen pientalo (osoitteella Kalamestarintie 6b).

#### **Asian ratkaisu:**

Naapuruston selvityspyynnöstä sekä asianosaisen (toiminnanharjoittajan) oman selvityksen mukaan on todettavissa, että Asunto Oy Tuusulan Helmet kaksi asuntoa ovat tarjolla lyhytaikaiseen majoittumiseen Pescator Villas toiminimellä. Asunnot omistavat selvityksen mukaan JLK2 Invest Oy, joka on vuokrannut ne Stonerin Oy:lle, joka taasen hallinnoi aputoiminimellä Pesvator Villas huoneistojen vuokrausta. Omien Pescator Villas verkkosivujen lisäksi huoneistoja markkinoidaan muillakin verkkosivuilla muun muassa Booking.com sivustolla. Pescators Villas toimii näin ollen ammattimaisesti markkinoiden majoitusta niin yksityis- kuin yritysasiakkaille yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Huoneistot täyttävät Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 2 § 1 mom. 8 kohdan määritelmän eikä kyse näin ollen ole normaalista asumisesta.

Kiinteistö sijoittuu kortteliin, jossa asemakaavan mukaan on siis sallittu asuminen. Majoitustoiminnalle (hotellit, motellit ja muut majoitusrakennukset) on asemakaavoissa oma asemakaavamääräys. Tällainen rakentaminen on sallittu Ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnot ja -määräykset oppaan 12 mukaan K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueilla. Elinkeinomainen majoitustoiminta poikkeaa normaalista asumisesta muun muassa ympäristövaikutusten osalta. Majoitustoiminnalle on myös määrätty rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa korkeampi vaatimustaso kuin normaalille asuinrakennukselle. Myös tämä henkilöturvallisuuteen liittyvä peruste johtaa siihen, että huoneistojen käyttäminen majoitustilana on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos, jolle tulisi saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaisesti asumiseen. Kiinteistölle ei ole haettu eikä myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaista lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle. Asiassa esille tullut majoitustoiminta on näin ollen myönnetyn rakennusluvan sekä alueen asemakaavan vastaista. Rakennusvalvonnalla on ollut velvollisuus puuttua tähän asemakaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan kehottamalla lopettamaan toiminta. Kehotusta ei ole määrääikaan mennessä noudatettu. Kahta huoneistoa markkinoidaan niin Pescators Villat verkkosivuilla kuin muillakin verkkosivuilla edelleen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Koska kehotusta lopettaa asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastainen majoitustoiminta ei ole noudatettu määräajassa, tulee rakennusvalvontajaoston puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

### **Sovelletut lainkohdat:**

MRL 125 §, Ympäristöministeriön asetus 1008/2017, MRL 182 §, MRL 186 § 2 mom. UHKASAKKOLAKI 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

### **Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §):**

MRL186 §:n mukaan: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

### **Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus:**

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan

ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee.

Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

### **Perustelut:**

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 §:n mukaan Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Saman pykälän 2 mom. mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin päätöksellään velvoittaa niskoittelijan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 mom. mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella ja 3 mom. mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Alueella on 1983 voimaan tullut asemakaava, jossa kiinteistö 858-409-2-210 on osoitettu AR<sup>3</sup>, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten, korttelialueeksi. Kiinteistölle on rakennettu neljän kytketyn pientalon ja yhden erillispientalo kokonaisuus. Rakennusten käyttötarkoitukset ovat asuinrakennus. Tälle käyttötarkoitukselle ei ole haettu eikä myönnetty MRL 125.5 § mukaista käyttötarkoituksen muutosta.

Saatujen selvitysten sekä Pescators Villat verkkosivujen mukaan kahta neljästä huoneistosta (Villa Lohi ja Villa Karppi) markkinoidaan kalustettuina lyhyt ja pidempiaikaiseen asumiseen ja kokous- ym. tilaisuuksiin. Verkkosivujen perusteella huoneistoja voi vuokrata myös lyhyemmäksi ajaksi kuin vuorokaudeksi. Verkkosivujen mukaan huoneistot luovutetaan käyttöön klo 15 ja sieltä kirjaudutaan ulos klo 12 mennessä. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioiden kaavan käyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettuja asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Koska kehotusta toiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu, on rakennusvalvontajaostolla mahdollisuus MRL 182 §:n mukaisesti velvoittaa niskoittelijaa lopettamaan toiminta määräaikaan mennessä ja tehostaa määräystä uhkasakolla.

#### **Liitteet:**

- Selvityspyyntö 28.10.2019
- Selitys 20.11.2019
- As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019
- Kehotus As Oy Tuusulan Helmet
- Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020
- Selitys 2.2.2021
- Asemakaavaote määräyksineen

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnot saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
  
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, Jari Raita ehdotti asian pöydälle jättämistä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

### **Päätös**

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnöt saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
  
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
  
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
  
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

---

### **Rakennusvalvontajaosto, 26.08.2021, § 26**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sakari Eskelinen  
sakari.eskelinen@tuusula.fi  
lakimies

Liitteet

1 Liite 3. Tiedoksianto, rakval 26.8.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.  
2 Liite 2-3. PRH2Trade Asunto Oy Tuusulan Helmet, rakval 26.8.2021  
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.  
3 Liite 2-2. PRH2Trade JKL2 Invest Oy, rakval 26.8.2021  
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.  
4 Liite 2-1. PRH2Trade Stonerin Oy, rakval 26.8.2021  
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.  
5 Liite 1. Valituksenalainen päätös, rakval 26.8.2021  
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.  
6 KHO\_2021\_76 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021  
7 KHO\_2021\_77 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021  
8 Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 4.6.2021, rakval 26.8.2021  
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.

#### UHKASAKON ASETTAMISPÄÄTÖS ASEMAKAAVAN VASTAISEN TOIMINNAN LOPETTAMISEKSI, LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

##### Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaoston lausuntoa uhkasakon asettamispäätöksestä tehdystä valituksesta pyydetyn lisäajan puitteissa 28.8.2021 mennessä

##### Tausta

Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätti 25.3.2021 pidetyssä kokouksessaan (TUUDno-2021-589) asettaa uhkasakon asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210. Päätös on annettu tiedoksi 7.5.2021. Kyse on ollut rakennusvalvontajaoston tulkinnan mukaan luvattoman majoitustoiminnan harjoittamisesta ja sallimisesta.

##### Valitus

Helsingin hallinto-oikeuteen on valitettu kyseisestä päätöksestä ja valittajina samassa valituskirjelmässä ovat kaikki kolme uhkasakon asettamispäätöksessä kohteena olevaa tahoa: Asunto Oy Tuusulan Helmet, JKL2 Invest Oy ja Stonerin Oy. Valituksessa vaaditaan uhkasakkopäätöksen kumoamista ja täytäntöönpanokieltoa. Valitusta perustellaan väitteellä siitä, että lainmukaisia edellytyksiä uhkasakon asettamiselle ei olisi ollut. Valittajien mukaan kyse ei olisi hotellitoimintaan verrattavasta toiminnasta vaan se rinnastuu asuntojen lyhytaikaiseen vuokraukseen, kuten Airbnb:n kautta tapahtuvassa toiminnassa tehdään. Valittajien mukaan Forenom toimii samalla liiketoiminta-alueella, eikä sitäkään pidetä hotellitoimintana. Valittajien mukaan rakennusvalvontajaoston päätöksen viittaus maankäyttö- ja rakennusasetukseen on epärelevantti tässä asiassa. Valituksessa viitataan myös Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä olevaan oikeusprosessiin, joka voi linjata joltakin osin tulkintaa myös tässä prosessissa. Valituksen perustelut käyvät yksityiskohtaisesti ilmi esityslistan liitteenä olevasta valituskirjelmästä.

##### Oikeuskäytäntö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Korkein hallinto-oikeus on antanut 7.6.2021 kaksi vuosikirjapäätöstä, jotka tukevat rakennusvalvontajaoston ratkaisua uhkasakon asettamisen puolesta. Ohessa molempien päätösten selostus referoituna sellaisenaan suoraan Korkeimman hallinto-oikeuden verkkosivulta.

KHO:2021:77

**"A oli pyytänyt kunnan rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kahdella hänen asuinkiinteistönsä rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen huoneistojen vuokraustoiminnan lopettamiseksi. Toisella mainituista tonteista sijaitsi neljä huoneistoa käsittävä rivitalo ja toisella kaksi paritaloa. Kolmelle kahden paritalon yhteensä neljästä huoneistosta oli myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, joten A:n toimenpidepyyntö koski muita kuin poikkeamispäätöksessä tarkoitettuja huoneistoja.**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta oli päättänyt olla ryhtymättä toimenpiteisiin A:n pyynnön johdosta. Lautakunta perusteli päätöstään muun ohella sillä, että vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kysymyksessä olevat tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella, ja toimenpidepyynnön kohteena olevat huoneistot olivat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli kuitenkin selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset 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.

Kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Koska nyt kysymyksessä olevat tontit sijoittuivat asuinpientalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voitu tässä tapauksessa pitää alueelle tyypillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoittuvista tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kun otettiin huomioon, että ainakin kahta toimenpidepyynnössä tarkoitettua huoneistoa käytettiin asiassa saadun selvityksen perusteella sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista, ympäristölautakunta ei ollut voinut päätöksessään esittämillään perusteilla ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.**

**Hallintolaki 31 §**

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 2 momentti, 125 § 5 momentti, 182 § 1 momentti”**

ja

KHO:2021:76

**”Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina.**

**X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina.**

**Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.**

**Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.**

**Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko 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. Selvyyden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.**

**X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.**

**Korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli veloitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla.**

**Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.**

**Korkein hallinto-oikeus hylkäsi X Oy:n ja A:n valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu.**

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 momentti, 125 § 5 momentti ja 182 § Uhkasakkolaki 6 § ja 7 § 1 momentti”**

Lausunto

Rakennusvalvontajaosto pyydettyään lausuntonaan hallinto-oikeudelle, uudistaa jo uhkasakon asettamispäätöksessä esitetyt perustelut tehdyn ratkaisun puolesta. Kyse on ollut ja on asemakaavamerkintöjen ja -määräysten vastaisesta luvattomasta majoitustoiminnan harjoittamisesta, josta on aiheutunut häiriötä ympäristölle ja naapurustoon ja johon rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston on tullut puuttua. Kyseessä olevan majoitustoiminnan harjoittaminen olisi edellyttänyt voimassaolevan asemakaavan muuttamista tai vähintään myönteistä poikkeamispäätöstä ja käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen mahdollistavaa rakennuslupapäätöstä. Koska näin ei ole toimittu, on majoitustoimintaan tullut puuttua uhkasakon asettamisella. Uhkasakko on tullut asettaa sekä majoitustoiminnan harjoittamisen, että sen harjoittamisen sallimisen lopettamiseksi. Näin ollen uhkasakko asetettiin kiinteistön omistajana olevalle asunto-osakeyhtiölle,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

huoneistojen omistajana olevalle yhtiölle ja vuokralaisena olevalle ja majoitustoimintaa aputoiminimellä hallinnoimalle yhtiölle. Rakennusvalvontajaosto vaatii valituksen ja täytäntöönpanokieltovaatimuksen hylkäämistä kaikkien muutoksenhakijoiden osalta perusteettomina.

Rakennusvalvontajaosto kiinnittää lopuksi huomiota valituksen viittaukseen Korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsitellyssä olevan oikeustapauksen mahdolliseen vaikutukseen asian ratkaisuun. Korkein hallinto-oikeus onkin 7.6.2021 tehnyt kaksi tuoretta edellä referoitua vuosikirjaratkaisua KHO:2021:77 (Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Käyttötarkoituksen olennainen muutos - Majoitustoiminta - Vuokraustoiminta - Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Alustatalous) ja KHO:2021:76 (Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Hallintopakko - Käyttötarkoituksen olennainen muutos - Asuminen - Majoitustoiminta - Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Vuokraustoiminta - Alustatalous - Velvoitteen kohdentaminen - Uhkasakko - Osakkeenomistaja), jotka rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston käsityksen mukaan tukevat Tuusulassa käsillä olevassa asiassa jaoston perusteltua näkemystä ja vaatimusta valituksen hylkäämisen puolesta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Lasse Ketoja, rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

### **Päätös**

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

---

## **Rakennusvalvontajaosto, 21.05.2024, § 8**

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

### **Asian taustaa:**

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- velvoittaa lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.10.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 26.8.2021 § 26 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien veloitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päättynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön sähköpostitse 28.2.2024 antaman näkemyksen mukaan toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

### **Ratkaisu:**

Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhteisessä vastineessaan todenneet, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päättynyt vuonna 2023. Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut velvoitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaikaan siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin.

Koska luvaton toiminta on mitä ilmeisemmin nyt lakannut, voidaan todeta, että uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta on vihdoinkin noudatettu. Koska HHAO:n asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta on kuitenkin vielä mitä ilmeisemmin jatkunut, tulee rakennusvalvontajaoston 25.3.2021 päätöksellään asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti kahden velvoitetun ja selityspyynnön tiedoksisaaneen, sekä siihen vastanneen osalta, eli Stonerin Oy:n ja Jkl2 Invest Oy:n osalta. Sen sijaan haastemies ei ole tavoittanut Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Helmetiä, joten sen osalta uhkasakon tuomitseminen siirtyy myöhemmäksi. Koska varmaa näyttöä lyhytaikaisen majoitustoiminnan jatkumisesta ei ole, katsoo rakennusvalvonta, ettei uutta uhkasakkoa nyt esitetä asetettavaksi.

Asian käsittelystä rakennusvalvontajaostossa peritään rakennusvalvontataksan 11.6 §:n mukainen 500 euron maksu jokaisen velvoitettavan osalta erikseen.

### Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selityspyynöt ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi Jkl2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
- tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon

### Kokouskäsittely

Esittelijä teki asian selostustekstiin seuraavat korjaukset ja lisäykset (korostettuna)

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraus toiminta on näissä huoneistoissa päätynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyynnöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. **Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.**

Tekstin ratkaisu-kappaleeseen lisättiin alla korostettu lause ja poistettiin toinen lause: Tämän tarkempaa tietoa asianosainen ei ole toiminnan loppumisesta ilmoittanut.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kehotettu taho on vastineessaan todennut, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päättynyt vuonna 2023. **Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023.** Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut veloitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaika siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin

Jaosto hyväksyi korjaukset yksimielisesti.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjan asiatekstissä.

### **Päätös**

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selvityspyynnöt ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi Jlk2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
- tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon

### **Tiedoksi**

As Oy Tuusulan Vesimies, Stonerin Oy, Jkl2 Invest Oy, valvontatarkastaja Timo Pekkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ote pöytäkirjasta, joka on asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 24.5.2024

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Lähetetty tiedoksi sähköpostilla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa § 19) 27.5.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## Hallintovalitus

§8

## Hallintovalitus

### Hallintovalitus hallinto-oikeudelle

#### 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 kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Tiedoksi saantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
Puhelin: 029 56 42000

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

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

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon jaetaan 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.

#### **Oikeudenkäyntimaksu**

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

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

10.10.2022

Dnro 22903/03.04.04.04.16/2021

**Asia** Rakennusvalvontaa koskeva valitus

**Valittajat** Asunto Oy Tuusulan Helmet, JKL2 Invest Oy ja Stonerin Oy

**Päätös, josta valitetaan****Tuusulan rakennusvalvontajaosto 25.3.2021 § 16**

Rakennusvalvontajaosto on päättänyt velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmetin ja JKL2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan 1.5.2021 mennessä kiinteistöllä 858-409-2-210 sijaitsevissa asuinhuoneistoissa 6a 1 ja 6a 2. Rakennusvalvontajaosto on päättänyt velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan 1.5.2021 mennessä huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2.

Päävelvoitteiden tehosteeksi on asetettu kullekin erikseen 4 000 euron uhkasakko.

Päätöksen perustelujen mukaan Asunto Oy Tuusulan Helmetin kaksi asuntoa on tarjolla lyhytaikaiseen majoittumiseen. JKL2 Invest Oy omistaa asunnot ja on vuokrannut ne Stonerin Oy:lle, joka hallinnoi aputoiminimellä Pescator Villas huoneistojen vuokrausta. Pescator Villasin verkkosivujen lisäksi huoneistoja markkinoidaan muun muassa Booking.com-sivustolla. Pescators Villas toimii näin ollen ammattimaisesti markkinoiden majoitusta niin yksityis- kuin yritysasiakkaille yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Huoneistot täyttävät ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 2 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaisen määritelmän majoitustilasta eikä kyse näin ollen ole normaalista asumisesta.

Kiinteistö sijoittuu kortteliin, jossa asemakaavan mukaan on sallittu asuminen. Majoitustoiminnalle on oma asemakaavamääräys. Elinkeinomainen majoitustoiminta poikkeaa normaalista asumisesta muun muassa ympäristövaikutusten osalta. Majoitustoiminnalle on myös määrätty rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa korkeampi vaatimustaso kuin normaalille asuinrakennukselle. Myös tämä henkilöturvallisuuteen liittyvä peruste johtaa siihen, että huoneistojen

käyttäminen majoitustilana on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos, jolle tulisi saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaisesti asumiseen. Kiinteistölle ei ole haettu eikä myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 kohdan mukaista lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle. Asiassa esille tullut majoitustoiminta on myönnetyn rakennusluvan sekä alueen asemakaavan vastainen, ja rakennusvalvonnalla on näin ollen velvollisuus puuttua asiaan kehottamalla lopettamaan majoitustoiminta.

Huoneistoja Villa Lohi ja Villa Karppi markkinoidaan kalustettuina lyhyt- ja pidempiaikaiseen asumiseen ja kokous- ynnä muihin tilaisuuksiin. Verkkosivujen perusteella huoneistoja voi vuokrata myös vuorokautta lyhyemmäksi ajaksi. Verkkosivujen mukaan huoneistot luovutetaan käyttöön kello 15 ja sieltä kirjaudutaan ulos kello 12 mennessä. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioiden kaavan käyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Kehotusta toiminnan lopettamiseksi ei ole määräaikaan mennessä noudatettu.

## Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Vuokraustoiminta itsessään ei aiheuta häiriötä tai haittaa sen enempää kuin kyseisten huoneistojen käyttö muuhunkaan asumiseen. Kysymys on suurista huoneistoista, joissa normaalistikin asuisi useita ihmisiä. Yksittäiset häiriötekijät ovat valitettavia, mutta eivät peruste päätökselle tehdyssä muodossaan, koska häiriöiden vaikutuksiin on mahdollisuus puuttua muilla keinoilla. Valittajat ovat pyrkineet ja tulevat myös jatkossa pyrkimään siihen, ettei häiriötä syntyisi. Varsinaiset häiriöt ovat olleet yksittäistapauksia ja niitä koskevat huomiot ovat naapureiden osalta varsin subjektiivisesti esitettyjä. Kysymys on aina tietyn henkilön tai seurueen huoneiden käytöstä, ei yhteismajoituksesta tai yksittäisten huoneiden vuokrauksesta. Huoneistoja ei vuokrata majoitusliiketoiminnan tarkoituksessa, johon asunnot kokonsa ja kokoonpanonsa vuoksi eivät edes sovellu.

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittava Stonerin Oy pyrkii hinnoittelullaan saavuttamaan voittoa, mutta kysymys on normaalista tulonhankkimistoiminnasta, joka ei vaikuta asian arviointiin. Käytännössä Airbnb- tai vastaava lyhytaikainen vuokraustoimintakin tulisi katsoa kielletyksi ja kaavan vastaiseksi. Tämä ei olisi oikeuskäytännön mukaista. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin ainakaan siinä tilanteessa, jossa huomattavan suuria huoneistoja vuokrataan itsenäisesti kokonaisuutena eli huoneistoittain.

Eri pituiset asumisjaksot, vaikka ne olisivatkin osin vain lyhyitä ja jopa vain yhden päivän mittaisia, eivät tarkoita, että kysymys olisi ylipäättään majoitustoiminnasta. Päätöksessä majoitustoiminnalle on annettu laaja merkitys ja lähinnä vain siksi, että vuokraus on lyhytaikaista ja vuokrausta



harjoittava taho osakeyhtiö. Toiminta ei ole verrattavissa hotelli- tai muuhun vastaavaan toimintaan, eikä se kilpaile hotellimajoituksen kanssa. Toiminta ei siten mahdu majoitustoiminnan perinteiseen tai muuhunkaan vakiintuneeseen käsitykseen. Käyttö ei myöskään aiheuta asumisesta olennaisesti poikkeavia ympäristövaikutuksia ja mahdolliset häiriöt, virheellinen pysäköinti ja kiinteistön muu käyttö poikkeavat vain harvoissa yksittäistapauksissa siitä, mitä käyttö olisi silloin, jos huoneistoja käyttäisi yksi perhe. Pääosin ihmisten liikkuminen tai vaikutukset liikenteeseen vastaavat sitä, että asunnoissa asuisi jatkuvasti 2-5 hengen perhe. Ympäristövaikutuksista ei ole esitetty näyttöä tai perustelua.

Toiminta rinnastuu asuntojen lyhytaikaiseen vuokraukseen. Asian arvioinnissa ammattimaisuus ei ole itsenäinen kriteeri, vaan asiaa on arvioitava siitä näkökulmasta, onko kysymys nimenomaan majoitustoiminnasta ja jos olisi, onko toiminta harjoitetussa laajuudessaan asemakaavan ja rakennusluvan vastaista.

Kysymys on suurehkoista ja tasokkaista asuinhuoneistoista, joita markkinoidaan pääosin lyhytaikaisesti, mutta eri pituisin vuokra-ajoin. Huoneistoja ei markkinoida tai tarjota tavalla, joka edes kilpailisi muun majoitustoiminnan, kuten hotellien kanssa. Huoneistojen yksittäisiä huoneita ei tarjota erikseen eri asiakkaille, vaan huoneistoja vuokrataan vain kokonaisuutena. Rakennuksessa on omakoti- tai erillistalolle tyypilliset piirteet, kuten tilavat olohuone-, aula-, ja muut tilat, sekä keittiö ja sauna, jotka soveltuvat asumiseen vain kokonaisuutena. Toiminta rinnastuu siten osakkeenomistajan tai vuokralaisen yksittäisten huoneistojen lyhytaikaiseen vuokraamiseen.

Niin kutsuttu Airbnb-tyyppinen vuokraustoiminta on herättänyt paljon keskustelua eikä selkeää oikeuskäytäntöä ja tulkintasuositusta ole vielä tiedossa.

Kahden puheena olevan rakennuksen ja huoneiston käyttö on ainakin pääosin asumistarkoituksen mukaista. Mikäli jokin osa toiminnasta katsottaisiin muuksi käyttötarkoitukseksi, olisi huoneistojen pääkäyttötarkoitus joka tapauksessa asuminen. Asiaa ei ole arvioitu päätöksessä tästä lähtökohdasta, vaan kaikki toiminta on perustelematta katsottu yhdeksi majoitustoiminnaksi. Asuntojen käyttö on tällä hetkellä pääosin yksityisten henkilöiden yhden tai kahden yön oleskelua. Vuonna 2020 valittajilla oli myös asiakkaita, jotka vuokrasivat asuntoja useaksikin viikoksi, mutta koronatilanne ja asiakkaiden varovaisuus ovat rajoittaneet vuokraustoimintaa. Alle vuorokauden kestäviä varauksia esimerkiksi kuvauksia varten ei ole ollut kuin muutaman kerran. Muu kuin lyhytaikainen asuminen ei kuitenkaan muodosta kuin pienen ja satunnaisen osan toiminnasta. Valittajien tarkoituksena on löytää pidempiaikaisia vuokralaisia.

Paikalla ei ole vastaanottopäivystystä tai muutakaan yleistä asiakaspalvelua. Markkinointikanavana käytetyllä Booking.com sivustolla puheena olevat kohteet luokitellaan huvilaksi. Huviloita vuokrataan eri tarkoitukseen ja kodinomaiseen oleskeluun ja asumiseen. Yhden huoneiston muodostaman rakennuksen vuokraaminen kokonaisuutena ei vaikuta paloturvallisuuteen.

Esimerkiksi Forenom vuokraa asuinhuoneistoja eri mittaisissa jaksoissa ilman, että heidän toimintansa tulkitaan hotellitoiminnaksi. Heillekin on siis sallittua huoneiston vuokraaminen aina yhdestä päivästä alkaen asuinhuoneiston vuokrauksen luonteisena toimintana.

## Asian käsittely ja selvittäminen

*Rakennusvalvontajaosto* on antanut lausunnon.

*Valittajat* ovat antaneet vastaselityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja vaatimuksen päätöksen täytäntöönpanon kieltämisestä.

Velvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika pidennetään päättymään 1.1.2023.

## Perustelut

### *Sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

UHKASAKKOLAIN 6 §:N 1 MOMENTIN MUKAAN UHKASAKKO ASETETAAN MÄÄRÄÄMÄLLÄ PÄÄVELVOITE ASIANOSAISEN NOUDATETTAVAKSI SAKON UHALLA. KUNKIN PÄÄVELVOITTEEN TEHOSTEEDIKSI ON ASETETTAVA ERI UHKASAKKO. Pykälän 2 momentin mukaan uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*). Pykälän 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Alueella on voimassa vuonna 1983 voimaan tullut asemakaava, jossa kiinteistö 858-409-2-210 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten, korttelialueeksi (AR<sup>3</sup>). Kiinteistölle on rakennettu neljän kytketyn pientalon ja yhden erillispientalon kokonaisuus. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksia.

Kiinteistöjen 858-409-2-21 ja 858-409-2-358 omistaja on 28.10.2019 tehnyt rakennusvalvonnalle selvityspyynnön, jossa on kerrottu, että kiinteistöllä sijaitsevia asuntoja vuokrataan Booking.com sivuston kautta lyhytaikaiseen käyttöön. Tämä aiheuttaa myös melua ja muuta haittaa naapurustoon.

Asunto Oy Tuusulan Helmetin, JKL2 Invest Oy:n ja Stoner Oy:n rakennusvalvonnalle 2.2.2021 antaman selvityksen mukaan kysymyksessä olevat JKL2 Invest Oy:n omistamat kaksi Asunto Oy Tuusulan Helmetin huoneistoa on vuokrattu Stoner Oy:lle, joka hallinnoi aputoiminimellä Pescator Villas huoneistojen vuokrausta lyhytaikaiseen asumiseen. Asuntoja vuokrataan yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Välillä asuntoja vuokrataan usean viikon asumiseen. Asunto Oy Tuusulan Helmetin rakennusvalvonnalle aikaisemmin 20.11.2019 antaman selvityksen mukaan vuokralaisia ohjeistetaan rajoittamaan sisätiloihin äänekkäämmän musiikin soitto ja muu juhliminen kello 22 jälkeen.

Valituksenalaisen päätöksen mukaan Pescator Villas on mainostanut huoneistoja internetsivuillaan ja Booking.com sivustolla. Huoneistoja Villa Lohi ja Villa Karppi markkinoidaan kalustettuina lyhyt- ja pidempiaikaiseen asumiseen ja muun muassa kokoustilaisuuksiin. Verkkosivujen perusteella huoneistoja voi vuokrata myös lyhyemmäksi ajaksi kuin vuorokaudeksi. Verkkosivujen mukaan huoneistot luovutetaan käyttöön kello 15 ja sieltä kirjaututaan ulos kello 12 mennessä.

#### *Asian oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset*

Asiassa on arvioitavana se, harjoitetaanko kiinteistöllä 858-409-2-210 sijaitsevissa asuinrakennuksissa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta. Asiassa saadun selvityksen mukaan kiinteistöllä sijaitsevia kahta huoneistoa Villa Lohi ja Villa Karppi on

tarjottu toistuvasti vuokralle sekä lyhyt- että pitkäkestoisilla sopimuksilla muun muassa Pescator Villasin verkkosivuilla ja Booking.com verkkosivuilla. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Arvioitaessa sitä, merkitseekö edellä mainittu vuokraustoiminta asuinhuoneistojen käyttötarkoituksen luvanvaraista muuttamista, on harkinnan lähtökohtana paitsi myönnetty rakennuslupa myös maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaisesti kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle asemakaavassa osoitetut aluevaraukset. Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on siten tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Kun otetaan huomioon asiassa saatu selvitys huoneistojen vuokraamistoiminnasta, hallinto-oikeus katsoo, että toiminnassa on kysymys asuinrakennuksille epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista. Niillä seikoilla, että vastaanottopalveluita ei tarjota ja että huoneistot ovat kooltaan suuria ja niitä vuokrataan kokonaisina huoneistoina eikä esimerkiksi huone kerrallaan, ei ole oikeudellista merkitystä nyt kysymyksessä olevan toiminnan sallittavuutta arvioitaessa vaan ratkaisevaa on se, millaisia vaikutuksia toiminnalla on. Koska asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista, on rakennusvalvontajaosto voinut sakon uhalla velvoittaa valittajia lopettamaan vuokrattavien asuinhuoneistojen käytön lyhytaikaisena majoitustilana.

Sillä seikalla, että muu toimija harjoittaa mahdollisesti samankaltaista toimintaa, ei ole oikeudellista merkitystä nyt kysymyksessä olevan toiminnan sallittavuutta arvioitaessa. Asiassa ei siten ole ilmennyt, että nyt asetetut veloitteet olisivat yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisia.

Valitus on näin ollen hylättävä. Valituksenalaista päätöstä ei ole määrätty tulemaan voimaan lainvoimaa vailla olevana. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon hallinto-oikeuden ratkaisu asiassa, valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon kieltämiseen ei ole aihetta.

Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi määräaika veloitteiden täyttämiseen pidennetään kuitenkin päättymään ratkaisulauselman mukaisesti.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

## Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa 30).

## Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Petteri Leppikorpi, Marko Ahlstedt (t) ja Piritta Raivio.



Esittelijäjäsen

Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Valittajien asiamiehelle tavallisena tiedoksiantona
	Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Tuusulan rakennusvalvontajaosto

Valittajat ovat siten lopettaneet uhkasakon asettamispäätöksessä tarkoitetun toiminnan välittömästi päätöksen lainvoimaiseksi tultua ja siten päätös uhkasakon tuomitsemisesta on Uhkasakkolain 10 §:n vastainen. Valittajien käsityksen mukaan Tuusulan kunnan kanta siitä, että toiminnan jatkumista tulisi arvioida jo 1.1.2023 jälkeen uhkasakon asettamisen perusteena olevan päävelvoitteen noudattamatta jättämisenä, on virheellinen. Valittajan käsityksen mukaan heillä on toissijaisesti ollut myös pätevä syy päävelvoitteen noudattamatta jättämiseen elokuuhun 2023 saakka.

### Lopuksi

Edellä sanottuun nähden valituksenalainen päätös uhkasakon tuomitsemisesta tulisi kumota.

Valittajien käsityksen mukaan Tuusulan kunnan kanta uhkasakon tuomitsemisesta ennen valitusluvan käsittelyä KHO:ssa poikkeaa muiden kuntien/kaupunkien käytännöstä.

Helsingissä, 1. heinäkuuta 2024

STONERIN OY  
JKL2 INVEST OY

Laati:



Kristian Danielson  
OTK, Porvoo, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

### Liitteet:

1. Valituksenalainen päätös
2. Helsingin hallinto-oikeuden päätös H5665/2022

## **HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE**

### **Valitus uhkasakon määräämistä koskevassa asiassa**

#### **1. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Muutoksenhaun kohteena on Tuusulan kunnan rakennusvalvontajaoston 21.5.2024 tekemä päätös § 8 uhkasakon tuomitsemisesta kiinteistöä 858-409-2-210 koskien (asia TUUDno-2021-589)



## 2. Muutoksenhakijat

JKL2 Invest Oy (1087902-0)  
Stonerin Oy (2557615-3)

(jäljempänä yhdessä ”**Valittajat**”)

*Asiamies ja prosessiosoite*

OTK Kristian Danielson  
Asianajotoimisto Karhu Oy  
Jämsänkatu 2 C, 00520 Helsinki  
p. 044 993 7090  
sp. [kristian.danielson@karhulaw.fi](mailto:kristian.danielson@karhulaw.fi)

## 3. Muutosvaatimukset ja täytäntöönpanokielto

Valittajat pyytävät kunnioittavasti hallinto-oikeutta kumoamaan Tuusulan kunnan rakennusvalvontajaoston 21.5.2021 tekemän päätöksen (asiassa TUUDno-2021-589) uhkasakon tuomitsemiseksi kiinteistöä 858-409-2-210 koskien.

Valituksenalainen päätös on asetettu nähtäväksi 24.5.2024. Valittajat ovat todellisuudessa saaneet päätöksen tietoonsa 6.6.2024.

## 4. Perustelut

Uhkasakko on tuomittu maksettavaksi keskeisesti seuraavin perusteluin:

”Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut velvoitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaika siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin”.

Asiassa Valittajat ovat selvittäneet, päätöksessä todetulla tavalla, että vuokraustoiminta on päättynyt elokuussa 2023, mihin saakka varauksia kohteeseen oli tehty jo huomattavasti aiemmin. Sen jälkeen kohdetta (huoneistoja) on tarjottu vuokrattavaksi vain pitkäaikaisesti (ja muutoinkin AHVL:n mukaisena vuokrauksena). Lyhytaikainen vuokraustoiminta on siten päättynyt heti kun uhkasakon asettamista koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, eli kun KHO:n päätös valituslupahakemukseen on saatu, mikä seikka on myös valituksenalaisessa päätöksessä todettu.

Uhkasakkolain 10 §:n nojalla ”edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta”. Tässä tapauksessa uhkasakon asettamista koskevaa päätöstä ei ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta, mikä asia todetaan myös hallinto-oikeuden 10.10.2022 antamassa päätöksessä H5665/2022 (Dnro 22903/03.04.04.04.16/2021), joka koski samassa asiassa uhkasakon asettamista.

Valittajat ovat siten lopettaneet uhkasakon asettamispäätöksessä tarkoitetun toiminnan välittömästi päätöksen lainvoimaiseksi tultua ja siten päätös uhkasakon tuomitsemisesta on Uhkasakkolain 10 §:n vastainen. Valittajien käsityksen mukaan Tuusulan kunnan kanta siitä, että toiminnan jatkumista tulisi arvioida jo 1.1.2023 jälkeen uhkasakon asettamisen perusteena olevan päävelvoitteen noudattamatta jättämisenä, on virheellinen. Valittajan käsityksen mukaan heillä on toissijaisesti ollut myös pätevä syy päävelvoitteen noudattamatta jättämiseen elokuuhun 2023 saakka.

### **Lopuksi**

Edellä sanottuun nähden valituksenalainen päätös uhkasakon tuomitsemisesta tulisi kumota.

Valittajien käsityksen mukaan Tuusulan kunnan kanta uhkasakon tuomitsemisesta ennen valitusluvan käsittelyä KHO:ssa poikkeaa muiden kuntien/kaupunkien käytännöstä.

Helsingissä, 1. heinäkuuta 2024

STONERIN OY  
JKL2 INVEST OY

Laati:

Kristian Danielson  
OTK, Porvoo, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

### **Liitteet:**

1. Valituksenalainen päätös
2. Helsingin hallinto-oikeuden päätös H5665/2022