

10.10.2024

Dnrot 1663/03.04.04.04.16/2024
1664/03.04.04.04.16/2024

Asia Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Valittajat 1) As Oy Espoon Kartanonpiha
2) DEAS Tonttirahasto Ky

Päätös, josta valitetaan

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päättänyt velvoittaa toiminnanharjoittajana ja kiinteistön vuokralaisena As Oy Espoon Kartanonpihan ja kiinteistön omistajana DEAS Tonttirahasto Ky:n lopettamaan kiinteistöllä 49-72-75-9 osoitteessa Ylämyllyntie 7 A olevan asuinkerrostalon käyttämisen majoitustoimintaan 31.5.2024 mennessä ja palauttamaan asuinkerrostalon hyväksytyyn rakennusluvan 2020-983 käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten mukaiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on asettanut edellä antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Jos päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

Kummallekin yhtiölle erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa.

As Oy Espoon Kartanonpiha on velvollinen maksamaan valvontamaksun 3 150 euroa.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1) As Oy Espoon Kartanonpihan valitus

As Oy Espoon Kartanonpiha vaatii, että hallinto-oikeus:

1) kumoaa valituksenalaisen päätöksen;

- 2) toissijaisesti määrää, että päävelvoite astuu voimaan aikaisintaan vuoden kuluttua siitä, kun hallinto-oikeuden päätös on annettu;
- 3) siinä tapauksessa, että uhkasakon asettamista koskevaa päätöstä ei kumota, alentaa sakan kiinteää määrää enintään 5 000 euroon ja kuukausittaista määrää enintään 2 000 euroon;
- 4) velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan As Oy Espoon Kartanonpihan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen ja
- 5) poistaa As Oy Espoon Kartanonpihalle määrätyn valvontamaksun.

Lisäksi hallinto-oikeuden on keskeytettävä valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpano.

Lautakunta tai päätöksen valmistelija tai esittelijä ei ole käynyt paikan päällä selvittämässä tilannetta, vaan päätös on tehty muutaman ilmeisesti naapurustossa asuvan henkilön esittämän vaatimuksen johdosta.

Päätös on kohdistettu väärään tahoon eikä niitä tahoja, jotka kiinteistöllä toimintaa harjoittavat, ole kuultu eivätkä nämä tahot ole tässä asiassa asianosaisia. Päätös on kumottava jo pelkästään sillä perusteella, että se on kohdistettu väärään tahoon.

Kaupungin kuulemiskirje ja uhkasakkopäätös on tehty tiedoilla, jotka perustuvat aikaan ennen kuin As Oy Espoon Kartanonpihan rakennusta oli otettu käyttöön. Päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen. Lautakunta on tehnyt uhkasakkoa koskevan päätöksen vain kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

Uhkasakkopäätös on kohdistettu As Oy Espoon Kartanonpihaan toiminnanharjoittajana ja kiinteistön vuokralaisena. As Oy Espoon Kartanonpiha ei harjoita kiinteistöllä asuntojen vuokraustoimintaa eikä majoitustoimintaa. Se omistaa tontilla sijaitsevat rakennukset. On selvää, että päätöstä ei voida kohdistaa As Oy Espoon Kartanonpihaan. Huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa Toivo Kodit Oy. Se on vuokrannut huoneistot Toivo Majoitus Oy:lle, joka hoitaa huoneistojen vuokraamisen asukkaille. As Oy Espoon Kartanonpihalla ei ole mitään tekemistä rakennuksessa harjoitettavan toiminnan kanssa. Näin ollen ei ole lain mukaista perustetta kohdistaa velvoitetta As Oy Espoon Kartanonpihaan sillä perusteella, että se olisi toiminnanharjoittaja.

Lautakunta on perustellut As Oy Espoon Kartanonpihaan kohdistuvaa päätöstä myös sillä, että se on kiinteistön vuokralainen. As Oy Espoon Kartanonpiha hallitsee kiinteistöä (maapohjaa) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla. Uhkasakkoa ei voida asettaa sillä perusteella, että vuokralaisen väitettäisiin toimivan maanvuokrasopimuksen vastaisesti.

As Oy Espoon Kartanonpihan rakennukset on otettu käyttöön 1.2.2024 ja valituksenalainen päätös on tehty kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta. As Oy Espoon Kartanonpihalla ei olisi asiassa edes teoriassa muuta toimintamahdollisuutta kuin ottaa huoneistot taloyhtiön hallintaan sillä perusteella, että huoneistoja käytetään olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta. Tällaista päätöstä ei olisi mahdollista tehdä ennen kuin olisi pidemmällä aikavälillä arvioitu, ovatko huoneistot olennaisesti

yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisessa käytössä. Jos huoneistoja käytetään asumiseen, vaikka lyhytaikaiseenkin, käyttö ei ole olennaisesti yhtiöjärjestyksen vastaista. Lain mukaista perustetta hallintaanotolle ei siis missään tapauksessa olisi olemassa.

As Oy Espoon Kartanonpihan 47 huoneistosta on tällä hetkellä tyhjillään 39. Niitä ei siis käytetä sen enempää lyhyt- kuin pitkäaikaiseenkaan asumiseen. As Oy Espoon Kartanonpihalla ei siis ole juridista mahdollisuutta käynnistää tyhjillään olevia huoneistoja koskevia hallintaanottoimenpiteitä.

Asuntojen käyttämisestä ei ole ilmoitettu aiheutuneen mitään häiriöitä, eikä As Oy Espoon Kartanonpihalla ole tästäkään syystä mahdollisuutta ryhtyä toimenpiteisiin.

Uhkasakkoa ei voida kohdistaa sellaiseen toimintaan, joka ei ole edes alkanut. Selvitystä majoitustoiminnan suuremmasta riskistä asumiseen verrattuna ei ole esitetty. Väite rakentamiselle asetettavista vaatimuksista on perustelematon. Keskeistä aiemmissa majoitustoimintaa koskevissa viranomaisten ja tuomioistuinten päätöksissä on ollut toiminnan konkreettisten vaikutusten arviointi. Tässä tapauksessa arviointia ei ole tehty eli keskeinen peruste on jäänyt kokonaan näyttämättä ja selvittämättä.

Huoneistojen vuokraaminen kalustettuna ei tarkoita, että toiminta olisi majoitustoimintaa. Vuokrasopimusten kesto on enintään kuusi kuukautta, eikä laki velvoita vuokranantajia tekemään tätä pidempiä sopimuksia. Lautakunnan perustelu huoneistojen varaamisesta majoitustoimintaan on perustelematon. Huoneistot ovat pääosin tyhjillään ja kahdeksan asuntoa on vuokrattu vähintään kuukauden mittaisilla sopimuksilla asumiskäyttöön ja siten, että asukas voi tehdä asuntoon muuttoilmoituksen. Lautakunnan viittaamat korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökset koskevat hotellinomaista toimintaa, johon liittyy muun muassa vastaanottopalveluja. Päätöstä ei voi perustaa toiminnan laajuuteen. Usean huoneiston omistaminen ei tee toiminnasta majoitustoimintaa.

Annettu määräaika on käytännössä mahdoton jo sen vuoksi, että mikäli As Oy Espoon Kartanonpiha nyt käynnistäisi hallintaanottoimenpiteet, niitä koskevaa lainvoimaista päätöstä tuskin saataisiin aiemmin kuin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua.

Asetetun uhkasakon määrä on kohtuuton As Oy Espoon Kartanonpihan toiminnan laajuuteen nähden ja johtaisi käytännössä yhtiön maksukyvyttömyyteen.

Kun päätös uhkasakon asettamisesta on perusteeton ja lainvastainen, lupajaostolla ei ole ollut perustetta valvontamaksun määräämiselle As Oy Espoon Kartanonpihalle. Maksun määrääminen on joka tapauksessa kohtuutonta. Koska As Oy Espoon Kartanonpiha ei ole laiminlyönyt sille kuuluvia velvollisuuksia, siihen ei voida kohdistaa maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan valvontamaksua siinäkään tapauksessa, että valitus hylättäisiin.

2) DEAS Tonttirahasto Ky:n valitus

DEAS Tonttirahasto Ky vaatii, että hallinto-oikeus:

- 1) kumoo valituksenalaisen päätöksen;
- 2) toissijaisesti määrää, että päävelvoite astuu voimaan aikaisintaan vuoden kuluttua siitä, kun hallinto-oikeuden päätös on annettu;
- 3) siinä tapauksessa, että uhkasakon asettamista koskevaa päätöstä ei kumota, alentaa sakon kiinteää määrää enintään 5 000 euroon ja kuukausittaista määrää enintään 2 000 euroon ja
- 4) velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan DEAS Tonttirahasto Ky:n oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Lisäksi hallinto-oikeuden on keskeytettävä valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpano.

DEAS Tonttirahasto Ky on valituksessaan vedonnut asiallisesti samankaltaisiin perusteluihin kuin As Oy Espoon Kartanonpiha, ja lisäksi todennut seuraavaa:

Uhkasakkopäätöksen kohteena oleva As Oy Espoon Kartanonpiha on antanut selvityksen rakennuksen käytöstä, mutta tätä selvitystä ei ole otettu päätöksessä huomioon.

Lautakunnan päätöksen pysyttämisestä seuraisi kaaos tontinvuokramarkkinoilla. Päätös vaarantaa maanomistajien ja vuokralaisten perusteltuja odotuksia ja laajentaa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa yli sen mitä maankäyttö- ja rakennuslaki sille antaa.

DEAS Tonttirahasto Ky ei omista tontilla olevaa rakennusta eikä rakennuksessa olevien huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. DEAS Tonttirahasto Ky ei ole vuokrannut huoneistoja keneltäkään eikä vuokraa niitä kenellekään. Tontinvuokraoikeuksin tehtyä maanvuokrasopimusta ei voi purkaa. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi asuntotarkoitukseen. DEAS Tonttirahasto Ky:n tietojen mukaan osa tontilla olevan rakennuksen huoneistoista on vuokrattu ja niissä asutaan.

DEAS Tonttirahasto Ky ei omista, vuokraa eikä käytä rakennusta. Sillä ei ole oikeudellista perustetta tai mahdollisuutta hakea rakennuslupaa rakennuksen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten. DEAS Tonttirahasto Ky ei ole ryhtynyt eikä voinut ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti eikä sillä ole mitään oikeudellisia tai tosiasiallisia mahdollisuuksia päävelvoitteen noudattamiseen.

DEAS Tonttirahasto Ky:llä ei ilman lautakunnan päätöksen lainvoimaisuutta olisi perustetta purkaa maanvuokrasopimusta. Uhkasakkopäätös on ennenaikainen.

Asetetun uhkasakon määrä on kohtuuton DEAS Tonttirahasto Ky:n saamaan vuokratuloon verrattuna. Viranomainen ei saa määrätä seuraamusta, joka on rangaistuksen luonteinen ja suhteeton.

Asian käsittely ja selvittäminen

Rakennusvalvonnan päällikkö on antanut lausunnon. As Oy Espoon Kartanonpiha on vastannut kuulemiseen selvittäen majoitustoiminnan luonnetta. Selvitys on otettu lautakunnan päätöksessä huomioon. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhkasakko tulisi kohdistaa Toivo Majoitus Oy:lle ja Toivo Kodit Oy:lle, tämä ei poista As Oy Espoon Kartanonpihan tai DEAS Tonttirahasto Ky:n mahdollisuutta vaikuttaa siihen, että kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia käytetään asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti. Kiinteistön omistajalla ja vuokralaisella on myös tässä tapauksessa sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Se, etteivät kaikki asuinhuoneistot olleet vielä käytössä, ei tee kaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan puuttumisesta ennen aikaista. Rakennusvalvonnalla ei ole ollut velvollisuutta odottaa kaavan ja rakennusluvan vastaisen toiminnan laajempaa käynnistymistä, kun kuulemisten jälkeen on katsottu selvitetyn, että kiinteistöllä harjoitetaan kaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa.

As Oy Espoon Kartanonpiha on antanut vastaselityksen. Päätöksen perusteita arvioitaessa ratkaiseva on päätöksentekohetki. Silloin tilanne on riidattomasti ollut se, että As Oy Espoon Kartanonpihan huoneistoista vain seitsemässä oli asukkaita. Muut huoneistot olivat tyhjillään. Kaupungin väite siitä, että päätöksessä on voitu arvioida huoneistojen olevan majoituskäytössä, vaikka ne olivat tyhjillään, on kestävä, lakiin perustunut ja mielivaltainen.

Vastaselityksen antamisajankohtana vuokrattuna on 43 asuntoa 47 asunnosta. Sopimusten keskimääräinen kesto aika on tällä hetkellä 165 vuorokautta. Lyhin sopimus oli kestänyt 29 vuorokautta ja pisin 231 vuorokautta. Huoneistoista vain yhdeksässä sopimuksen kesto on ollut alle kolme kuukautta. Asumisajat pitenevät koko ajan, koska kyse on samojen asukkaiden asumisesta samoissa asunnoissa. Mikäli noudatetaan muun muassa Espoon kaupungin hyväksymiä Topten-käytäntöjä, yli kolmen kuukauden asumista ei pidetä majoitustoimintana.

DEAS Tonttirahasto Ky:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Merkitään

Helsingin hallinto-oikeus on 8.5.2024 antamallaan välipäätöksellä numero 2854/2024 hylännyt As Oy Espoon Kartanonpihan ja DEAS Tonttirahasto Ky:n vaatimukset valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämisestä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen siltä osin kuin siinä on velvoitettu DEAS Tonttirahasto Ky.

Hallinto-oikeus hylkää As Oy Espoon Kartanonpihan valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää As Oy Espoon Kartanonpihan ja DEAS Tonttirahasto Ky:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Määräaika, jonka jälkeen huoneistoja ei saa käyttää majoitustoimintaan, määrätään alkamaan 1.3.2025 lukien.

Perustelut

Pääasia

Sovelletut 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.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan mainitussa laissa tarkoitetaan *majoitustoiminnalla* ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Uhkasakkolain 6 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi 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.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

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

Asiassa saatu selvitys

Alueella on voimassa Ylämyllynaukion asemakaava, jossa osoitteessa Ylämyllyntie 7 A sijaitseva tontti 49-72-75-9 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Valituksenalaisella päätöksellä on kielletty tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon käyttäminen majoitustoimintaan. Asiassa saadun selvityksen mukaan asuinkerrostalossa on 47 asuinhuoneistoa.

Asiakirjoihin liitetyn Korkia Tonttirahasto Ky:n, nykyisin DEAS Tonttirahasto Ky, ja As Oy Espoon Kartanonpihan välisen maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-alue on luovutettu vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen siten kuin alueen käyttötarkoituksesta on kaavassa tarkemmin määrätty.

Vuokrakohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja maanvuokrasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä sillä saa rakentamisvaiheen jälkeen harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Maanvuokrasopimuksessa ei ole maanvuokralain 26 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla mainittu, että vuokraus tapahtuu tontinvuokraoikeuksin.

Tontille on 8.10.2020 myönnetty rakennuslupa, lupatunnus 2020-983, asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan asuinkerrostalo on otettu käyttöön 1.2.2024.

Asiassa saadun selvityksen mukaan kalustettuja ja varusteltuja huoneistoja on tarjottu vuokralle 1–6 kuukauden mittaisilla sopimuksilla ainakin Vuokraovi.com ja Oikotie.fi -internetsivujen kautta. Mahdollisuutta pidempään asumiseen ei lähtökohtaisesti ole tarjottu. Huoneistoja on markkinoitu majoitustiloina, jotka vuokrataan kalustettuina. Majoitusmaksun päälle lisättäviin pakollisiin kuukausittaisiin maksuihin kuuluu kuukausisiivousmaksu, johon kuuluu kertasiivous ja liinavaatteet yhden kerran kuukaudessa, sekä palvelumaksu, joka sisältää veden, sähkön ja internet-yhteyden. As Oy Espoon Kartanonpihan vastaselityksen mukaan vuokrattujen huoneistojen tuolloinen keskimääräinen vuokraus aika on ollut 165 vuorokautta eli noin 5,5 kuukautta. Vuokraus aika on vaihdellut huoneistosta riippuen 29 vuorokaudesta eli alle kuukaudesta 231 vuorokauteen eli alle 8 kuukauteen.

*Asian oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset**1. Toiminnan luonne*

Asiassa on ensin arvioitavana se, onko kiinteistöllä 49-72-75-9 sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistoissa harjoitettu majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina viranomaisen myöntämää rakennuslupaa. Arvioitaessa sitä, merkitseekö edellä mainittu vuokraustoiminta asuinkerrostalon 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 majoituspalveluille eri merkintöjä erilaisten vaikutusten vuoksi.

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 tosiasiasa majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitetään vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Huomiota on kiinnitettävä siihen, vastaako vuokraustoiminta tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoitusta ja rakennusluvan mukaista asumista. Pelkästään solmittujen vuokrasuhteiden kestolla ei sen sijaan ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Kun otetaan huomioon asiassa saatu selvitys kysymyksessä olevan asuinkerrostalon huoneistojen tarjoamisesta vuokralle myös lyhytaikaisesti sekä vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista, hallinto-oikeus katsoo, että toiminnassa on ollut kysymys asuinrakennuksille epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta, vaikka huoneistoja on asiassa esitetyn selvityksen perusteella vuokrattu myös pidemmiksi ajoiksi.

Kysymyksessä oleva asuinkerrostalo sijaitsee tiheästi rakennetulla muutoin pientalovaltaisella asuinalueella. Asuinkerrostalossa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella sen laatu, laajuus, jatkuvuus ja ammattimaisuus huomioon ottaen vastaa asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen ja varusteltujen huoneiden vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä ja joka ei asukkaiden vaihtuvuuden vuoksi myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista

asuinkerrostalossa. Rakennusvalvontaviranomainen on sakon uhalla voinut kieltää puheena olevan asuinkerrostalon käyttämisen majoitustoimintaan.

2. Velvoitteen kohdentaminen As Oy Espoon Kartanonpihaan

Asiassa on As Oy Espoon Kartanonpihan valituksen johdosta arvioitava, onko sillä oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta velvoitteen noudattamiseen.

As Oy Espoon Kartanonpiha on katsonut, että velvoitetta ja uhkasakkoa ei voida kohdistaa siihen, koska sillä ei ole oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta estää asunto-osakkeet omistavan Toivo Kodit Oy:n ja huoneistot siltä vuokranneen Toivo Majoitus Oy:n harjoittamaa vuokraustoimintaa.

Hallinto-oikeus toteaa, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voidaan kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys on velvoitteesta, joka voidaan toteuttaa eri tavoilla. Asiassa on hallinto-oikeudessa näiltä osin kysymys vain siitä, onko velvoite voitu kohdistaa As Oy Espoon Kartanonpihaan, eikä sillä, olisiko velvoite voitu kohdistaa myös joihinkin muihin tahoihin, ole tämän kysymyksen arvioinnissa merkitystä.

As Oy Espoon Kartanonpiha on tontin haltija maanvuokrasopimuksen perusteella sekä tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon omistaja. Rakennuksen omistaja vastaa osaltaan siitä, että rakennuksen huoneistoja käytetään rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. As Oy Espoon Kartanonpihalla on mahdollisuus ryhtyä asunto-osakeyhtiölain mukaisiin toimenpiteisiin, mikäli yhtiön omistaman rakennuksen asuinhuoneistoja käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti majoitukseen. Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan, jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Nyt kyseessä olevassa tilanteessa lupaa ei ole haettu. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvan velvoitteen asemakaavan ja rakennusluvan vastaisen majoitustoiminnan lopettamiseksi voidaan katsoa kuuluvan myös asunto-osakeyhtiön vastuulle. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä säädetään mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta. Hallinto-oikeus katsoo siten, että As Oy Espoon Kartanonpihalla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus omalta osaltaan noudattaa päävelvoitetta.

Koska asuinkerrostalon huoneistoissa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista, on ympäristö- ja rakennuslautakunta sille kuuluvan harkintavallan nojalla voinut sakon uhalla kieltää As Oy Espoon Kartanonpihaa tontin haltijana ja rakennuksen omistajana käyttämästä asuinkerrostaloa majoitustoimintaan, vaikka se ei asiassa saadun selvityksen perusteella välittömästi harjoitakaan kysymyksessä olevien asuinhuoneistojen vuokrausta. Asiaa ei ole arvioitava toisin sen perusteella, kuinka monta huoneistoa tosiasiallisesti on ollut vuokrattuna valituksenalaisen päätöksen

tekohetkellä, koska huoneistojen vuokraaminen majoitustiloiksi oli joka tapauksessa tuolloin jo aloitettu.

Uhkasakon sopivaa määrää arvioitaessa otetaan muun ohella huomioon se, että uhkasakko toimisi riittävänä tehosteena velvoitteen täyttämiseksi. Velvoitteen tehostamiseksi asetettua uhkasakkoa ei voida puheena olevissa oloissa päävelvoitteen laatu ja laajuus ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen pitää määrältään liian suurena.

Asetettua määräaikaa on pidettävä riittävän pituisena, jotta As Oy Espoon Kartanonpihalla on ollut mahdollisuus velvoitteen toteuttamiseen. Asian käsittelyyn hallinto-oikeudessa kuluneen ajan vuoksi määräaikaa velvoitteen täyttämiseksi pidennetään kuitenkin päättymään ratkaisulauselmasta ilmenevällä tavalla.

3. Velvoitteen kohdentaminen DEAS Tonttirahasto Ky:öön

Asiassa on DEAS Tonttirahasto Ky:n valituksen johdosta arvioitava, onko sillä oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta velvoitteen noudattamiseen.

DEAS Tonttirahasto Ky on katsonut, että velvoitetta ja uhkasakkoa ei voida kohdistaa siihen, koska sillä ei ole oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta estää Toivo Kodit Oy:n ja Toivo Majoitus Oy:n harjoittamaa vuokraustoimintaa.

Asiassa saadun selvityksen mukaan DEAS Tonttirahasto Ky omistaa kiinteistön 49-72-75-9, jonka se on vuokrannut maanvuokrasopimuksella As Oy Espoon Kartanonpihalle. DEAS Tonttirahasto Ky ei omista tontilla olevaa rakennusta eikä rakennuksessa olevien huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asiassa ei ole myöskään ilmennyt, että yhtiö olisi sopimussuhteessa tahoon, jonka hallinnassa asunnot ovat tai joka harjoittaa majoitustoimintaa.

Hallinto-oikeus toteaa, että DEAS Tonttirahasto Ky ei ole vuokratessaan kiinteistön As Oy Espoon Kartanonpihalle käytettäväksi asuntotarkoitukseen toiminut maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti. DEAS Tonttirahasto Ky:llä ei myöskään ole tässä tilanteessa oikeutta hakea kiinteistölle rakennuslupaa. Yhtiö voisi sinänsä pyrkiä päättämään maanvuokrasopimuksen, mutta hallinto-oikeus katsoo, että maanvuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen, ottamatta kantaa sen edellytyksiin, ei olisi oikeassa suhteessa valituksenalaisen päätöksen päämäärään nähden. Hallinto-oikeus toteaa, että DEAS Tonttirahasto Ky:llä ei voida näissä oloissa katsoa olevan oikeudellista ja tosiasiallista mahdollisuutta oikeasuhtaisin ja kohtuullisin keinoin noudattaa sille valituksenalaisella päätöksellä asetettua velvoitetta.

Valituksenalainen päätös on näin ollen kumottava siltä osin kuin siinä on velvoitettu DEAS Tonttirahasto Ky.

As Oy Espoon Kartanonpihan valvontamaksun poistamista koskeva vaatimus

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Pykälän 4 momentin mukaan pykälän 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä tehtäessä voimassa olleen Espoon kaupungin rakennusvalvontataksan (2023) 15 §:n 2 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön valvontamaksu on päätöstä kohden työmäärästä riippuen 158 euroa/tunti, kuitenkin vähintään 630 euroa ja enintään 3 150 euroa.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus on tutkinut valvontamaksun poistamista koskevan As Oy Espoon Kartanonpihan vaatimuksen verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain 9 §:n 1 momentin mukaisena perustevalituksena.

Rakennusvalvontaviranomaisen asiassa tekemät selvitykset ovat johtaneet valituksenalaisen päätöksen mukaisten velvoitteiden asettamiseen. Hallinto-oikeus katsoo, että As Oy Espoon Kartanonpihalle on voitu määrätä valvontamaksu viranomaistehtävän suorittamisesta. Määrätty 3 150 euron valvontamaksu on rakennusvalvontataksan mukainen. Valvontamaksua ei ole määrätty virheellisesti eikä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä ole syytä muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 2 momentissa säädetty huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat vastaamaan itse oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 10 ja 20 §

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
Jukka Reinikainen, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Paula Kovari.



Esittelijäjäsen

Paula Kovari

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Asunto Oy Espoon Kartanonpihan asiamiehelle tavallisena tiedoksiantona sähköpostitse Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa DEAS Tonttirahasto Ky:lle tavallisena tiedoksiantona kirjeitse Maksutta
Jäljennös	Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta