



Asuinhuoneistojen vuokrausta koskeva rakennusvalvonta-asia

Oulun kaupungin rakennuslautakunta oli 26.4.2023 päättänyt velvoittaa useita Oulun keskustassa sijaitsevan asuinkerrostalon huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajia sekä niissä vuokraustoimintaa harjoittavia tahoja sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustiloina. Lisäksi tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistavalle asunto-osakeyhtiölle oli asetettu velvoite ryhtyä sakon uhalla toimenpiteisiin asuinhuoneistojen käytön lopettamiseksi majoitustiloina.

Päätöksestä tehtiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen kahdeksan valitusta, joissa oli kysymys yhteensä 15 asuinhuoneiston käytöstä. Hallinto-oikeus hylkäsi 20.2.2025 antamallaan päätöksillä valitukset 14 asuinhuoneiston osalta ja kumosi lautakunnan päätöksen yhden asuinhuoneiston osalta.

Kysymyksessä olevat asuinhuoneistot sijaitsevat asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa yhtiön omistamalla tontilla Oulun kaupungin keskustassa. Tontti sijaitsee alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL). Asemakaavan kolmiomääräyksen mukaan kysymyksessä olevan rakennuksen kerrokset 2–12 ovat asuin-kerroksia. Huoneistot ovat voimassa olevan rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Huoneistoja ei ole ilmoitettu kenenkään vakituiseksi asuinpaikaksi.

Hallinto-oikeus katsoi selvitetyn, että asuinhuoneistoja on vuokrattu kalustettuna ja täydellisesti varusteltuna internet-alustojen, sähköpostin ja puhelimen välityksellä. Majoituksen hinta on ilmoitettu vuorokausikohtaisesti ja myös sisään- ja uloskirjautumisajat on ilmoitettu. Internet-alustoilla on kyseessä olevista asuinhuoneistoista usealta vuodelta asiakasarvosteluja, joiden määrä vaihtelee kymmenistä satoihin.

Vuokraustoiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta saadun selvityksen huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoi, että valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitettua kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa on ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asukkaiden suuren vaihtuvuuden vuoksi ole vastannut vaikutuksiltaan tavanomaista asumista asuinkerrostalossa. Koska asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta on ollut asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista, rakennuslautakunta on voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina. Rakennuslautakunta on lisäksi voinut sakon uhalla velvoittaa asunto-osakeyhtiön ryhtymään toimenpiteisiin päätöksessä mainittujen asuinhuoneistojen käytön lopettamiseksi majoitustoimintaan. Yhden valituksenalaisessa päätöksessä kyseessä olleen asuinhuoneistoon käyttämisestä asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamiseen ei ollut esitetty selvitystä. Tältä osin hallinto-oikeus kumosi päätöksen.