

## Begäran om tillsynsåtgärder gällande Airbnb-verksamhet på Lemlaxön

Bygg- och miljönämnden 11.05.2022  
234/10.03.00/2022

### Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916  
fornamn.efternamn@pargas.fi

[REDACTED] har 8.2.2022 kommit in med en begäran om tillsynsåtgärder och utredning "anmälan" gällande misstänkt olaglig uthyrningsverksamhet på fastigheten [REDACTED]. Alla tre anmälare äger fastigheter invid Lemlaxvägen. Enligt anmälarna strider verksamheten mot det planerade användningsändamålet för fastigheten i delgeneralplanen. Området är i delgeneralplanen reserverat som område för fritidsbostäder (RA). Som bevis för uthyrningsverksamhet har anmälarna bifogat en länk till bokningskalendern för ifrågavarande Airbnb objekt på webben.

Ledande byggnadsinspektören har 4.3.2022 med ett informellt brev svarat att eftersom det inte av anmälan framgår på vilket sätt byggnaden eller byggplatsen skulle använts i strid med planen eller byggnadens användningsändamål eller att verksamheten skulle ha föranlett betydande olägenhet inleder byggnadstillsynen inga tillsynsåtgärder. Det framgår inte av anmälan om objektet har varit uthyrt, i hurdana perioder eller vilken typ av olägenhet uthyrningsverksamheten skulle ha förorsakat anmälarna.

Anmälarna var missnöjda med svaret och kom in med en ny skrivelse daterad 22.3.2022, nu kallad förvaltningsklagan. Enligt förvaltningslagen 21 § ska en myndighet som av misstag har tillställts en handling för behandling av ett ärende i vilket myndigheten inte är behörig överföra handlingen till den myndighet som den anser vara behörig. Avsändaren av handlingen skall underrättas om överföringen. En kommunklagan kan t.ex. göras till regionförvaltningsverket om man misstänker att kommunen har agerat lagstridigt eller gjort sig skyldig till försummelser. Klagomålet kan också inlämnas till justitieombudsmannen.

Ledande byggnadsinspektören kontaktade avsändaren för att höra sig för om anmälarna vill att skrivelsen skickas vidare till behörig myndighet eller om de istället vill få ett beslut i ärendet som de kan söka ändring i om det är missnöjda med beslutet. Anmälarna önskade ett överklagbart beslut.

Airbnb-verksamhet är en snabbt växande form av uthyrningsverksamhet även i Pargas. Situationen är problematisk från byggnadstillsynens sida sett eftersom verksamheten är relativt ny och det inte finns specifik lagstiftning som heltäckande skulle reglera verksamheten. Man har inte heller från statligt håll visat något intresse för det. Detta betyder att man alltid måste göra bedömningar från fall till fall. Man hittar inte svaren enbart utgående från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen.

Det finns en del rättspraxis gällande uthyrningsverksamhet, men fallen gäller i huvudsak uthyrning i korta perioder för fritidsändamål på detaljplaneområden som reserverats för stadigvarande boende. Då har man i allmänhet ansett att användningen varit otypisk för området och därmed inte planerlig. Det går dock inte att dra direkta paralleller mellan detaljplaneområden och områden utanför detaljplan.

Vidtar någon åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i markanvändnings- och bygglagen eller bestämmelser som utfärdats eller meddelats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet genom sitt beslut ålägga den som tredska att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats. Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad. (MBL § 182)

Anmälarna baserar enligt handlingarna sina misstankar endast på uppgifterna om "bokade" tider i uthyrningskalendern på webben. Vad man förstår så har anmälarna ännu inte i själva verket varken bevittnat att uthyrning skett eller hur ofta förekommande uthyrningen varit. Anmälarna har således inte heller hittills förorsakats några som helst olägenheter av verksamheten.

Åbo förvaltningsdomstol har 4.12.2015 i beslut 15/0303/1 konstaterat att användningsändamålet för en fastighet inte kan avgöras enbart på basen av marknadsföring, utan det är den verkliga användningen som är avgörande. Ledande byggnadsinspektören anser härmed inte att det ännu finns skäl för tillsynsåtgärder. Det finns inte heller resurser att med såhär låg tröskel påbörja tillsynsåtgärder.

Utgångspunkten är att det är tillåtet att t.ex. hyra ut sitt hus eller sin sommarstuga. Om det senare kan konstateras att uthyrningsverksamheten börjar uppfylla definitionen av inkvarteringsverksamhet kan det bli frågan om väsentlig ändring av användningsändamål som kräver bygglov. Typiskt för inkvarteringsverksamhet är att det inte endast är frågan om passiv överlåtelse av utrymmen utan att det erbjuds olika slag av tilläggstjänster såsom städ- och förplägnadstjänster.

<b>Bilaga</b>	Begäran om tillsynsåtgärder
<b>Föredragande</b>	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
<b>Beslutsförslag</b>	Bygg- och miljönämnden beslutar med motiveringen ovan att det inte ännu i detta skede finns tillräckliga skäl för att inleda tillsynsåtgärder.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes.
<b>Delgivning</b>	_____ [REDACTED]. (bevislig), ägarna till fastigheten [REDACTED]