

## Begäran om tillsynsåtgärder gällande Airbnb-verksamhet på Lemlaxön

Bygg- och miljönämnden 11.05.2022 § 64  
234/10.03.00/2022

### Beredare

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

██████████ och ██████████ har 8.2.2022 kommit in med en begäran om tillsynsåtgärder och utredning "anmälan" gällande misstänkt olaglig uthyrningsverksamhet på fastigheten Kesäranta 445-485-2-97, Lemlaxvägen 620. Alla tre anmälare äger fastigheter invid Lemlaxvägen. Enligt anmälna 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 anmälna 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 anmälna.

Anmälna 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 försummelse. Klagomålet kan också inlämnas till justitieombudsmannen.

Ledande byggnadsinspektören kontaktade avsändaren för att höra sig för om anmälna 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. Anmälna 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 planenlig. 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>	_____ m.fl. (bevislig), ägarna till fastigheten Kesäranta

27.09.2022

Katarina Östman  
Nämndsekreterare

## Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 64

### BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

#### Besvärsrätt

Besvär över detta beslut får anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet samt av den som har besvärsrätt enligt särskilda bestämmelser i lag. En myndighet får även anföra besvär över beslutet om överklagandet är behövligt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka.

#### Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet den dag då beslutet har överlämnats till parten eller hans eller hennes lagliga företrädare. Om en handling har skickats per post mot mottagningsbevis anses parten ha fått del av handlingen vid den tidpunkt som anges på mottagningsbeviset.

Vid bevislig elektronisk delgivning används anses beslutet vara delgivet då handlingen har hämtats från en av myndigheten anvisad server, databas eller någon annan fil.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

#### Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos Åbo förvaltningsdomstol.

Postadress: PB 32, 20101 Åbo  
Besöksadress: Lasarettsgatan 2-4, Åbo  
E-postadress: turku.hao(at)oikeus.fi  
Faxnummer: 029 56 42414  
Telefonnummer: 029 56 42400

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

#### Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),

- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärshöjningen grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärshöjning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärshöjningen börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

#### **Rättegångsavgift**

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

#### **Protokoll**

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.  
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, e-postadress: pargas[a]pargas.fi.