

Utlåtande med anledning av besvär angående beslut om att inte vidta tillsynsåtgärder gällande Airbnb-verksamhet på Lemlaxön

Bygg- och miljönämnden 05.10.2022
234/10.03.00/2022

Beredare

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

Diarienummer 841/03.04.04.16/2022

Åbo förvaltningsdomstol har begärt utlåtande angående besvär anförda av [REDACTED] [REDACTED]. Besvärerna gäller bygg- och miljönämndens beslut 11.5.2022 § 64 om att inte vidta tillsynsåtgärder gällande Airbnb-uthyrningsverksamhet på fastigheten Kesäranta 445-485-2-97 på Lemlaxön i Pargas. Tilläggstid för givande av utlåtande har beviljats t.o.m. 13.10.2022.

Besvär och komplettering av besvärerna

Besvärställarna yrkar på att bygg- och miljönämndens beslut ska hävas och att Pargas stads byggnadstillsyn ska förbjuda hyresverksamheten som inte är förenlig med generalplanen. Enligt besvärställarna är Airbnb inkvarteringsverksamhet som inte kan anses typisk eller lämplig på området. Besvärställarna anser att kriterierna för inkvarteringsverksamhet uppfylls eftersom man mot tilläggsbetalning kan erhålla städning och linneservice. Som grund för sina yrkanden hänvisar besvärställarna till högsta förvaltningsdomstolens beslut HFD:2021:77.

Besvär över ett förvaltningsbeslut får enligt 7 § lagen om rättegång i förvaltningsärenden 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.

[REDACTED] och [REDACTED] är rågrannar till fastigheten Kesäranta. Från [REDACTED] adress till fastigheten Kesäranta är det fågelvägen ca 1 900 meter. [REDACTED] fastighet ligger 200 meter från ifrågavarande fastighet och mellan fastigheterna finns två andra fastigheter. Åbo förvaltningsdomstol har begärt komplettering av besvärerna samt bett besvärställarna [REDACTED] och [REDACTED] att meddela på vilket sätt ärendet direkt påverkar deras rätt, skyldighet eller fördel.

I kompletteringsskriften framför besvärställarna på vilket sätt de personligen orsakas olägenhet av Airbnb-verksamheten. Airbnb-verksamheten stör [REDACTED] eget fritidsboende. Trafiken på den enskilda vägen som går förbi [REDACTED] fastighet ökar. Därtill leds oljud bra längs vattnet från fastigheten Kesäranta till hennes fastighet. [REDACTED] hävdar att närområdet och användningen av skogen kommit i kommersiellt bruk i och med att man marknadsför skogen i Airbnb-annonserna. Semestrande utlänningar känner inte till finsk sed och hur man i Finland rör sig i naturen. Verksamheten kan bli mera allmän på ön och då ökar risken för att området blir oroligare. Även riskerna för den känsliga skogen ökar.

Svar på yrkanden

Högsta förvaltningsdomstolens HFD:2021:77 beslut som besvärställarna hänvisar till gäller uthyrningsverksamhet på område som i detaljplanen reserverats för stadigvarande boende och kan således inte användas som grund för besvärerna som gäller ett område som i delgeneralplanen reserverats för fritidsbostäder (RA).

Enligt besvärställarna kan staden inte hänvisa till att det inte finns någon heltäckande lagstiftning gällande verksamheten och att man från statligt håll inte visat något intresse” eller att ”byggnadstillsynen inte har resurser för tillsynsåtgärder”.

Avsaknaden av specifik lagstiftning gällande ifrågavarande typ av uthyrningsverksamhet gör att man är tvungen att från fall till fall avgöra när verksamheten eller byggnadens användningsändamål inte längre kan anses tillåten eller bygglovsenlig. Det finns en del artiklar angående tolkning när det gäller användningen av bostäder för stadigvarande boende på detaljplaneområden i inkvarteringsverksamhet, men tolkningarna är inte direkt tillämpliga på ifrågavarande situation.

Vid tidpunkten då besvärställarna kontaktade byggnadstillsynen för att få verksamheten avbruten hade de i själva verket inte ännu bevittnat att uthyrning överhuvudtaget skett. Anmälan grundade sig endast på annonsen på webben. Eftersom utgångspunkten är att det i viss mån är tillåtet att t.ex. hyra ut sitt hus eller sin sommarstuga såg byggnadstillsynen då inte ännu orsak att ingripa. Inga som helst påståenden om eventuell olägenhet hade heller framförts. Vid den tidpunkten bedömde man att verksamheten inte uppfyller definitionen av inkvarteringsverksamhet, utan att det endast är frågan om passiv överlåtelse av utrymmen.

Om det senare kan konstateras att uthyrningsverksamheten uppfyller kriterierna för inkvarteringsverksamhet kan det bli frågan om väsentlig ändring av användningsändamål som kräver bygglov. När det gäller att pröva om det är frågan om en väsentlig ändring av användningsändamålet görs det bl.a. på basen av beviljat bygglov och tidigare användningsändamål.

Typiskt för inkvarteringsverksamhet är att det inte endast är frågan om passiv överlåtelse av utrymmen utan att det erbjuds olika slag av tilläggstjänster såsom exempelvis städ- och förplägnadstjänster. Städning och linne ingår inte i hyran för ifrågavarande Airbnb-objekt. Det erbjuds heller inga förplägnadstjänster.

██████ som är den av besvärställarna som närmast kan anses påverkas av bygg- och miljönämndens beslut skriver att Airbnb-verksamheten stör hans eget fritidsboende. Det framgår varken på vilket sätt eller i vilken omfattning han störs av verksamheten. Vad som stör och vem är mycket subjektivt och påståendet som sådant för vagt för att leda till vidtagande av tillsynsåtgärder.

Vägen som går förbi ███████ fastighet är en normal enskild väg. Eventuellt ökad trafikmängd ska beaktas i fastighetens välgavgift som erläggs till väglaget, men är inte en fråga för byggnadstillsynen. █████ konstaterar också att oljud leds bra längs vattnet till hennes fastighet. Det är helt riktigt att ljud leds bra längs vatten, men det framgår inte om hon har utsatts för en större belastning av oljud än normalt just pga uthyrningsverksamheten. Hur ägarna till fastigheten Kesäranta beskriver omgivningen på nätet är heller inte ett ärende för byggnadstillsynen. Om verksamheten ändrar karaktär och verksamheten börjar uppfylla kriterierna för inkvarteringsverksamhet och det därmed blir frågan om en väsentlig ändring av användningsändamålet blir man tvungen att ta ställning till vilken inverkan verksamheten kan ha på området och om området lämpar sig för den typen av verksamhet.

Bygg- och miljönämnden vidhåller sitt beslut från den 11.5.2022 § 64.

Bilaga	Begäran om utlåtande 6.9.2022 (med bilagor)
Kompletterande material	Förteckning över bilagor som fogas till utlåtandet Bygg- och miljönämndens beslut 11.5.2022 § 64
Föredragande	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar ge utredningen ovan med bilagor som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Åbo förvaltningsdomstol