

13.5.2026

XXX

XXX

XXX

Puhelinnumero: XXX

Sähköpostiosoite: XXX

Luhangan kunta

Rakennustarkastaja Risto Salonen

Hakulintie 2

19950 Luhanka

Puhelinnumero: 040 347 9201

Sähköpostiosoite: luhanka@luhanka.fi

Teemme tällä asiakirjalla hallintolain 49 d §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätökseen koskien kantelua kaavan vastaisesta toiminnasta kiinteistöillä XXX ja XXX 435-X-X-X omistaja XXX sekä kiinteistöllä XXX 435-X-X-X omistajat XXX ja XXX harjoitettua vuokraustoimintaa. Rakennustarkastaja on päättänyt hylätä kantelut perusteettomina. Liite 1.

Päätöksen olemme saanut tiedoksi 15.4.2026.

Rakennustarkastaja Salosen päätöksessä olevaan toteamukseen, ettei valmisteilla oleva lyhytvuokrauksen sääntely koske loma-asuntoja, haluamme todeta seuraavaa:

Loma asuntojen lyhytvuokrausta koskeva sääntelyasema

Koska valmisteilla oleva lyhytvuokrausta koskeva erityislaki nimenomaisesti rajaa loma asunnot soveltamisalan ulkopuolelle, loma asuntojen lyhytvuokrausta koskeva oikeustila ei muutu. Tämä tarkoittaa, että loma asuntojen lyhytvuokrausta ohjaa edelleen voimassa oleva Rakentamislaki 751/2023 sekä alueen kaavamääräykset.

Lainsäätäjän ratkaisu rajata loma asunnot tulevan lain ulkopuolelle merkitsee, että:

1. Loma asuntojen lyhytvuokrausta ei vapauteta sääntelystä, eikä sitä siirretä uuden lain piiriin.
2. Rakennuslain käyttötarkoituksen muutosta koskevat säännökset (MRL 125 § uusi Rakentamislaki 42§ + 30§) jäävät edelleen sovellettaviksi.
3. Kaavan käyttötarkoitus (RA alue = loma asutus) säilyy oikeudellisesti sitovana, eikä lyhytvuokrausta voida harjoittaa kaavan vastaisesti ilman lupaa.
4. Kunnan valvontavollisuus MRL 182§ uusi Rakentamislaki 100§ ei poistu eikä siirry tulevalle erityislailla, koska loma asunnot eivät kuulu sen soveltamisalaan.

Näin ollen loma asunnon käyttäminen ammattimaiseen tai jatkuvaluonteiseen lyhytvuokraukseen voi edelleen muodostaa olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen, joka edellyttää:

- käyttötarkoituksen muutoslupaa MRL 125 § uusi Rakentamislaki 42§ + 30§ tai
- poikkeamislupaa kaavasta vanha MRL 171§ uusi Rakentamislaki 57§.

13.5.2026

Tämä tulkinta on yhdenmukainen sekä voimassa olevan rakennuslain systematiikan että lainsäätäjän nimenomaisen rajauksen kanssa. Jos loma asunnot olisi tarkoitettu vapauttaa rakennuslain mukaisesta käyttötarkoituusvalvonnasta, ne olisi sisällytetty tulevan lain soveltamisalaan. Näin ei ole tehty.

Todisteet mökkivuokrauksesta:

XXX omat viranomaisille annetut lausunnot osoittavat, että toiminta on pitkäaikaista, jatkuvaa ja laajamittaista.

XXX, XXX ja XXX mökkejä käytetään aktiivisesti vuokraustoimintaan. XXX on ilmoittanut tietöimituksessa toiselle viranomaiselle toimitusinsinööri Kari Anttilalle toimitusnumero 2021-681716, 10.3.2025, Liite 2.

että kiinteistöllä on kaksi vuokrauskäytössä olevaa rantamökkiä, yksi tilan rantavyöhykkeen poisosassa ja yksi eteläosassa, sivu 3.

Omalla maallani harjoittamani mökkivuokraustoiminta on kasvanut ja lisääntynyt merkittävästi, sivu 29.

Lisäksi samalle Maanmittauslaitoksen toimitukseen toimittamassa selvityksessä, Liite 3, *Olosuhde muutokset ranta-alueella, XXX toteaa seuraavaa:*

XXX mökki on ollut vuokravälityksessä vuodesta 1985 ja

XXX mökki on ollut pelkästään vuokrakäytössä vuodesta 1980 asti

XXX kiinteistölle on tullut uudet omistajat, jotka vuokraavat kiinteistöä

Rakennustarkastaja Saloselle antamassa selvityksessä nämä lausunnot ovat karkeasti ristiriidassa XXX kertoman mukaan, *Yhdellä mökilläni (XXX) käy satunnaisesti ja pienimuotoisesti pidempiaikaisia vuokralaisia (ei siis lainkaan lyhytaikaisia vuokralaisia).*

XXX eri viranomaisille antamat lausunnot ovat keskenään ristiriitaisia, mikä edellyttäisi Luhangan kunnalta tarkempaa selvitystä.

Aikaisempien vuokrausilmoitusten perusteella on selvää, että näitä 3 mökkiä XXX, XXX sekä XXX tarjotaan vuokralle yleensä vain lyhytkestoisilla 1 vk kerrallaan ja myös lyhemmät jaksot ovat mahdollisia.

Nykyisin XXX toimintatapana mökkivuokraustoiminnassa on, vastata aktiivisesti ihmisten jättämiin halutaan vuokrata -mökkihakuihin Facebookin suosituissa mökkivuokrausryhmissä mm. Vuokramökit, Vuokrataan mökki, Vapaat tassut koiran kanssa matkaaville. XXX mökkivuokrauskohteilla ei ole julkista varaussivustoa. Hän ohjaa kiinnostuneet asiakkaat yleensä suoraan yksityisviesteihin (YV) tarkempien kuvien, hintojen ja vapaiden ajankohtien sopimiseksi. Ja tässä on vain osa XXX yksityisviesti ilmoituksia, hän toimii hyvin aktiivisesti näissä ryhmissä. Tällaisella toiminnalla pyritään häilyttämään mökkien varsinainen toiminta. Liite 4.

13.5.2026

XXX ovat tekemämme kantelun jälkeen blokanneet pääsymme heidän tekemiinsä ilmoituksiin. XXX eivät toimi avoimesti ja rehellisesti.

XXX vuokraustoiminta on ammattimaista ja se on jatkunut jo useita vuosia, vuokraustoiminta on toistuvaa ja jatkuvaa, ei satunnaista. Toiminnalla pyritään aktiivisesti saamaan voittoa ja on luonteeltaan liiketoimintaa. XXX vuokraavat 3 kesämökkiä.

XXX sanovat, ettei mökkivuokrauksesta ja lisääntyneestä liikenteestä ole huomautettu XXX. Tämä on perätön tieto, sillä XXX tiekunta on esim. sähköpostilla lähestynyt jokaista osakasta viestillä 18.7.2024. Liite 5.

Rakennustarkastaja Salonen otti päätöksen perusteluissa esille, ettei toiminta sisällä majoituselinkeinolle ominaisia palveluita (vastaanotto, siivous, aamiainen, varausjärjestelmä). Jostain vuokralaisten pitää hakea avaimet. XXX mökkien vastaanotto on XXX tilan talolla, josta vuokralaiset hakevat avaimet ja heidät tarvittaessa saatetaan vuokramökeille. Heillä on oma sisäinen varausjärjestelmä, ei julkista varausjärjestelmää ja loppusiivousta on myös tarjottu mahdolliseksi. Varausjärjestelmä on yksityinen, mutta toiminnallisesti se täyttää majoitusliiketoiminnan tunnusmerkkejä. Muitakin majoitustoiminnalle olevia kriteerejä löytyy: huoneisto on kalustettu, majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk), majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy sähkö ja vesi. On mahdollista vuokrata kanoottia, paljua, sähköperämoottoria, seadoo-vesijettiä ja vuodevaatteet lisämaksusta sekä mm. mökkitalkkari palvelua on saatavilla.

Rakennustarkastaja ei ole mitenkään huomionnut kantelun tekijöille aiheutuneita haittoja vaan pelkästään vuokraajien näkökanta on otettu huomioon. Perustuslain takaama kotirauha ja omaisuuden suoja koskevat myös vapaa-ajan asuntoja. Mökkirauha rikkoutuu, kun naapurustoon tulee jatkuvaa häiriötä aiheuttava vuokrabisnes. Vuokraajien vaihtuvuus aiheuttaa useita ajoneuvokäyntejä viikossa, mikä ylittää selvästi tavanomaisen loma-asumisen liikennemäärän. Tällainen ei ole loma-asuntoalueen kaavan mukaista. Ammattimainen vuokratoiminta tulisi sijoittaa omille alueille pois tavallisilta mökkialueilta. Niitä varten on jo olemassa oma RM-kaavamerkintä. Kyseinen alue ei ole RM-aluetta. Omaan käyttöön hankitun mökin satunnainen vuokraaminen on eri asia.

XXX tiekunnan tiekokouksessa 25.4.2026 XXX halusi tiekunnan kannanottoa tieoikeuden siirrosta XXX XXX kohdalla Päijänteen rantaan mentäessä maanomistajan hakemaa maanmittaustoimitusta varten, syynä viereisen mökin (XXX) vuokraustoiminta. Liite 6 (esityslistan kohta 18)

Oikeudellinen arviointi

Esitetyn selvityksen perusteella toiminta täyttää majoitusliiketoiminnan tunnusmerkkejä, eikä sitä voida pitää tavanomaisena loma-asuntona tapahtuvana satunnaisena vuokrauksena. Toiminta on kaavan vastaista ja edellyttää MRL 125§:n (uusi Rakentamislaki 42§ + 30§) mukaista käyttötarkoituksen muutosta tai MRL 171§:n (uusi Rakentamislaki 57§) mukaista poikkeamislupaa. Kunnan päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen ja on hallintolain 31§:n vastainen.

13.5.2026

KHO 2021:76 Vahvistaa yleisen oikeusohjeen, jonka mukaan lyhytkestoinen majoitustoiminta voi olla kaavan vastaista. Vaikka ratkaisu koski asemakaavan AK-aluetta, oikeusohje on sovellettavissa myös RA-alueelle, jossa kaavan käyttötarkoitus (loma-asuminen) on vielä selkeämmin rajattu pois majoitusliiketoiminnasta.

KHO 2014:143 mukaan lyhytkestoinen majoitustoiminta omakotialueella poikkeaa kaavan mukaisesta asumisesta ja voi olla kaavan vastaista. Ratkaisussa korostettiin, että toiminnan kaavanmukaisuutta arvioitaessa ratkaisevia ovat toiminnan tyypilliset vaikutukset, kuten lyhyet majoitusjaksot, vaihtuva asiakaskunta ja heikompi sosiaalinen kontrolli. Vaikka ratkaisu koski AO aluetta, oikeusohje on sovellettavissa myös RA alueelle, jossa kaavan käyttötarkoitus (loma asuminen) on vielä selkeämmin rajattu pois majoitusliiketoiminnasta. KHO totesi lisäksi, että ranta alueella harjoitettu laajamittainen vuokraaminen loma asuntokäyttöön oli kaavan vastaista ja edellytti käyttötarkoituksen muutosta.

1. Vaatimus

Vaadimme, että Luhangan kunnan viranhaltijan Risto Salosen tekemä päätös, jossa todetaan RA alueella harjoitetun laajamittaisen mökkivuokrauksen olevan kaavan mukaista, kumotaan, ja että Luhangan kunta:

1. kumoaa rakennustarkastajan päätöksen
2. toteaa toiminnan olevan kaavan vastaista,
3. ryhtyy valvontatoimiin MRL 182 §:n uusi Rakentamislaki 100§ mukaisesti,
4. edellyttää toiminnanharjoittajilta käyttötarkoituksen muutosta 42§ tai poikkeamislupaa 57§,
5. antaa kirjallisen kannanoton siitä, että toiminnan laajeneminen edellyttää lupamenettelyä,
6. turvaa vakituisten mökkiläisten oikeudet ja alueen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen.

2. Perustelut

2.1 Rakennustarkastajan valvontavelvollisuus (MRL 182 §, uusi Rakentamislaki 100§)

Valvontavelvollisuuden laiminlyönti

Rakennustarkastajalla on lakisääteinen velvollisuus valvoa, että alueella toimitaan kaavan mukaisesti. Päätöksessä ei ole tehty asianmukaista selvitystä toiminnan laajuudesta, luonteesta tai vaikutuksista, eikä ole arvioitu, täyttääkö toiminta majoitusliiketoiminnan tunnusmerkkejä.

Kun useita mökkejä vuokrataan jatkuvasti, tässä tapauksessa 3 mökkiä, lyhyillä vaihtuvilla jaksoilla, toiminta ei ole enää tavanomaista loma asumista, vaan majoitusliiketoimintaa, joka edellyttää käyttötarkoituksen muutosta (MRL 125 §, uusi Rakentamislaki 42 §).

Valvontavelvollisuutta ei voi jättää käyttämättä.

13.5.2026

Tämä muodostaa valvontavelvollisuuden laiminlyönnin, koska kunta ei ole käyttänyt sille kuuluvaa toimivaltaa kaavan noudattamisen varmistamiseksi. Hallintolain 31§:n mukainen selvitysvelvollisuus on jäänyt täyttämättä.

Päätöksessä ei ole arvioitu, miten jatkuva vuokraustoiminta vaikuttaa:

- liikenteeseen
- meluun
- yksityisyyteen
- turvallisuuteen
- alueen viihtyisyyteen
- kaavan toteutumiseen
- arvioitu naapureille aiheutuvia todellisia haittoja
- selvitetty toiminnan todellista laajuutta
- ei ole arvioitu sen luonnetta
- ei ole verrattu toimintaa mökkien majoitusliiketoiminnan tunnusmerkkeihin
- ei ole edellytetty lupamenettelyä

2.2 RA alueen käyttötarkoitus

RA alue on tarkoitettu loma asumiseen, ei:

- jatkuvaan lyhytaikaiseen vuokraukseen
- majoitusliiketoimintaan
- toimintaan, joka muuttaa alueen luonnetta

Kaavan tarkoitus on suojata alueen luonnetta ja olemassa olevien mökkiläisten oikeuksia.

2.3 Tasapuolisuusperiaate (Hallintolaki 6 §)

Viranomaisen on kohdeltava kaikkia tasapuolisesti.

Jos kunta sallii yhdelle tai usealle kiinteistölle kaavan vastaisen käytön ilman lupaa ja valvontaa, se asettaa muut mökkiläiset eriarvoiseen asemaan.

Päätös rikkoo tasapuolisuusperiaatetta, koska:

- osa kiinteistönomistajista noudattaa kaavaa
- osa saa tosiasiallisesti harjoittaa majoitusliiketoimintaa ilman lupaa
- kunta ei ole arvioinut toiminnan vaikutuksia naapureihin

2.4 Toiminnan laajeneminen edellyttää viranomaiskannanottoa

Päätöksessä ei ole otettu kantaa siihen, että toiminnan laajentuessa:

- mökkien määrä kasvaa
- vaihtuvuus lisääntyy
- liikenne ja melu lisääntyvät
- alueen luonne muuttuu

13.5.2026

Kunnan on annettava kirjallinen kannanotto, että tällainen toiminta edellyttää:

- käyttötarkoituksen muutosta
- poikkeamislupaa
- tai kaavamuutosta

XXX vastineessa kanteluun hän sanoo: *Vuonna 2021 tehdessäni hakemuksen (kaavamuutos), ei tuossa yhteydessä todettu pienimuotoisen toimintani olevan kaavan vastaista.*

Tällä ei ole kuitenkaan oikeudellista merkitystä. Luhangan kunnan aikaisempi passiivisuus tai se, ettei viranomainen ole puuttunut toimintaan, ei koskaan muodosta laillista perustetta kaavan vastaiselle käytölle.

Viranomainen ei voi sallia kaavan vastaista toimintaa "hiljaisesti".

Valvontavelvollisuus on aktiivinen ja jatkuva, eikä kunta voi vapautua siitä sillä perusteella, ettei se ole aiemmin arvioinut toimintaa tai huomannut sen laajuutta. Kaavan vastaisuus ei muutu sallituksi sillä perusteella, että toiminta on jatkunut pitkään tai kunta ei ole aiemmin puuttunut siihen.

2.5 Kunnan viivyttely ja lainvastainen menettely

Kunnan viivyttely asian käsittelyssä

Kantelumme on toimitettu Luhangan kunnalle jo 22.8.2025, mutta kunta antoi asiassa päätöksen 14.4.2026 lähes 8 kuukauden kuluttua. Näin pitkä käsittelyaika on selvästi hallintolain 23 §:n vastainen, jonka mukaan viranomaisen on käsiteltävä asia "ilman aiheetonta viivytystä". Kanteluasioissa tavanomainen käsittelyaika on 1–3 kuukautta, eikä kunnalla ole esitetty mitään perustetta näin poikkeuksellisen pitkälle viivästymiselle.

Viivyttely osoittaa, että kunta ei ole hoitanut Rakentamislain 100 §:n mukaista valvontavelvollisuuttaan. Kunnan olisi tullut ryhtyä selvittämään kaavan vastaista toimintaa viipymättä, mutta sen sijaan asia jätettiin pitkäksi aikaa käsittelemättä. Tämä viivästys on omiaan heikentämään päätöksen luotettavuutta ja osoittaa, ettei kunta ole selvittänyt asiaa asianmukaisesti eikä arvioinut toiminnan vaikutuksia oikea-aikaisesti.

Kunnan passiivisuus ja viivyttely muodostavat itsessään hallintovirheen, joka tulee ottaa huomioon arvioitaessa päätöksen lainmukaisuutta. Päätös, joka perustuu näin viivästyneeseen ja puutteelliseen selvitykseen, ei täytä hallintolain 31 §:n edellyttämää selvitysvelvollisuutta eikä hallintolain 45 §:n mukaista perusteluvelvollisuutta.

3. Yhteenveto

Päätös on:

- puutteellisesti perusteltu
- kaavan vastainen
- hallintolain vastainen
- valvontavelvollisuuden vastainen

13.5.2026

Siksi vaadimme, että päätös kumotaan ja asia käsitellään uudelleen siten, että:

- kaavan vastainen toiminta todetaan
- lupamenettely käynnistetään
- vakituisten mökkiläisten oikeudet turvataan
- toiminnan laajenemiseen otetaan selkeä viranomaiskanta

Luhangan kunnan tulee varmistaa, että kaavan vastainen toiminta ei jatku ilman lupaa, jotta alueen asukkaiden oikeusturva ja kaavan sitovuus toteutuvat.

Varaamme oikeuden valittaa asiasta hallinto-oikeuteen.

4. Liitteet

Liite 1: Kopio päätöksestä Päätös koskien kantelua kaavan vastaisesta toiminnasta

Liite 2: MML Pöytäkirja Toimitusnumero 2021-681716

Liite 3: XXX selvitys Olosuhde muutos tietöimitukseen

Liite 4: XXX yksityisviesti vastauksia ilmoituksiin

Liite 5: XXX tiekunnan posti viesti osakkaille

Liite 6: XXX tiekunnan kokouskutsu kohta 18.

Liite 7: Kaavakartta ja kaavamääräykset

Liite 8: Facebook ilmoituksien kuvakaappauksia

Liite 9: Valtakirja XXX

Hyvinkää 13.5.2026

XXX 435-XXX

XXX

XXX