

Aihe

Ohje asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

Keskeisimmät asiaan liittyvät lait ja asetukset:
Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 308/2006
Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
Terveysuojelulaki 763/1994
Pelastuslaki 379/2011
Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017
Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
Asetus pelastustoimesta 407/2011
Rakentamislaki, voimaan 1.1.2025
Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Oikeuskäytäntö:

KHO 2014:143

KHO 2021:76

KHO 2021:77

Helsingin hallinto-oikeus 2.1.2023 (15/2023)

Yhteinen tulkinta/käytäntö

1. Yleistä

Tämän majoitustoimintaa koskevan ohjeen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena.

Majoitustoimintaa koskevalla ohjeella halutaan nostaa esille keskeisiä majoitustoiminnalle asetettuja vaatimuksia sekä siihen liittyvää viranomaismenettelyä. Majoitustoimintaa harjoittavan tulee noudattaa muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain rakennuslupaa koskevia säännöksiä, majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettua lakia, terveysuojelulakia ja toimintaa koskevaa verolainsäädäntöä. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta asiassa.

2. Huoneiston käyttötarkoituksen arviointi

Asuinhuoneiston käyttötarkoituksen arviointi lähtee voimassa olevasta rakennusluvasta ja asemakaavasta, joiden pohjalta tutkitaan, onko kyse olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta. Jokaisen asuinhuoneiston käyttötarkoitus arvioidaan lähtökohtaisesti erikseen. Käyttötarkoituksen arvioinnissa merkitystä ei ole sillä, onko kyse pientalosta vai asuinkeuhkoston huoneistosta. Rakennusluvasta myöntämisen edellytykset tarkastellaan kussakin yksittäistapauksessa erikseen.

3. Majoitustoiminnan tunnusmerkistö

Seuraavat tunnusmerkit viittaavat siihen, että huoneiston pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttötarkoitus on majoitustoiminta. Tunnusmerkistö on esimerkinluonteinen eikä voida

tarkasti määritellä, kuinka monen näistä tunnusmerkeistä tulee täyttyä:

- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk).
- Kukaan ei ole väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy muun muassa internet, sähkö ja vesi.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten rajoitukset esimerkiksi huoneistoon liittyvien aputilojen (ullakko- tai kellaritilat) käyttämiseen.
- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 13 § mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle terveydensuojeluviranomaiselle.

Näitä tunnusmerkkejä voi esiintyä myös tavanomaisessa vuokraustoiminnassa. Majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ratkaistaan kokonaisharkintana. Olennaista on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

4. Menettely majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnassa olevassa asiassa

Majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnan ratkaiseminen tulee yleensä vireille toimenpidepyyntönä (valvonta-asia). Rakennusvalvontaviranomaisen on mahdollista käyttää asiassa harkintavaltaa ja kyse on kokonaisharkinnasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi puuttua asiaan viime kädessä MRL 182 §:n mukaisella hallintopakkomenettelyllä (määräys, jota voidaan tehostaa uhkasakolla).

Asiaan puuttumisen harkinnassa huomioon otettavia seikkoja ovat:

- voimassa oleva rakennuslupa
- majoitustoiminnan osuus kyseisen huoneiston kokonaiskäytössä
- asemakaavan määräykset rakennuspaikalla
- toiminnan vaikutus ympäröivän alueen maankäyttöön
- majoitustoiminnassa olevien huoneistojen määrä koko rakennuksessa
- toiminnan vaikutus rakennuksen ja/tai huoneiston käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisuuteen
- voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan perusteella syntyvät, ennakoitavissa olevat ja oikeutetut odotukset verrattuna toiminnasta aiheutuviin

tyypillisiin ja konkreettisiin vaikutuksiin

5. Majoitustoimintaa koskeva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö

5.1. Lainsäädäntö

Lainsäädännössä majoitushuoneisto on määritelty muun muassa ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Terveysuojelulaissa majoitustoimintaan tarkoitetuilla tiloilla tarkoitetaan muun muassa hotelleja, hostelleja, huoneistohotelleja, motelleja ja matkustajakoteja sekä majoittumiseen tarkoitettua kalustettua huoneistoa, loma-asuntoa tai tilaa. Terveysuojelulain mukainen ilmoitusvelvollisuus koskee myös ei-ammattimaista majoitustoimintaa silloin, kun se tapahtuu erikseen majoitustoimintaan varatussa tilassa.

Eri laeista tulee velvoitteita majoitustoiminnalle. Alla on lueteltu keskeisimpiä asiaan liittyviä lakeja ja asetuksia:

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 308/2006
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Terveysuojelulaki 763/1994
- Pelastuslaki 379/2011
- Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017
- Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
- Asetus pelastustoimesta 407/2011.
- Rakentamislaki, voimaan 1.1.2025
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

5.2. Oikeuskäytäntö

- KHO 2014:143
- KHO 2021:76
- KHO 2021:77
- Helsingin hallinto-oikeus 2.1.2023 (15/2023)

6. Majoitustoiminnan viranomaisvalvonta

6.1. Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta käsittelee rakennuslupahakemukset kiinteistön omistajan tai haltijan hakemuksesta. Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan, kuten huoneiston, olennaiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos (maankäyttö- ja rakennuslaki § 125.5).

Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi ja että lupahakemus, huoneisto sekä rakennus täyttävät majoitustilaa koskevat rakentamismääräykset. Huoneiston

käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa käyttäjien turvallisuuden tai terveydellisten olojen heikentymiseen. Jos toiminta ei ole asemakaavan mukaista, kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeuksen asemakaavasta (MRL 171 §). Vähäisen poikkeuksen myöntämisedellytykset arvioi rakennusvalvontaviranomainen (MRL 175 §).

Rakennusvalvonta valvoo, että huoneistoja ei käytetä rakennusluvan vastaisesti. Rakennusvalvonnalla on toimivalta kieltää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla rakennusluvan vastainen käyttö sakon uhalla tapauksissa, joissa huoneistoa käytetään rakennusluvan vastaisesti.

Myös seuraavat viranomaiset valvovat majoitustoimintaa omalla toimialallaan ja toimivaltuuksin:

- Ympäristöterveys
 - Pelastuslaitos
 - Poliisi
 - Verohallinto
- Asiassa kannattaa huomioida myös arvonlisäverotusta koskevan ohjeistus. Lisätietoa löytyy verottajan sivuilta www.vero.fi.

6.2. Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään asunto-osakeyhtiön mahdollisuudesta puuttua toimintaan. Ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön tulisi selvittää omat mahdollisuutensa puuttua kyseessä olevaan tapaukseen. Asunto-osakeyhtiöllä on tontin omistajana tai haltijana omalta osaltaan velvollisuus huolehtia, että huoneistoja käytetään rakennusluvan mukaisesti.

Huomioitavaa

Liitteet

Hakusanat

topten, airbnb, majoitustoiminta