

ASUNNOSSA TAPAHTUVAA MAJOITUSTOIMINTAA KOSKEVA OHJE

SISÄLLYS

- 1. MAJOITUSHUONEISTON MÄÄRITELMÄ**
 - Lainsäädäntö
 - Oikeuskäytäntö
 - Majoitustoiminnan tunnusmerkistö
- 2. MAJOITUSTOIMINNAN VIRANOMAISVALVONTA**
 - Rakennusvalvonnan tehtävät ja valvonta
 - Ympäristöpalveluiden tehtävät ja valvonta
 - Pelastuslaitoksen tehtävät ja valvonta
 - Poliisi
 - Verohallinto
- 3. USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET**
- 4. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN**

Majoitustoimintaa koskevan ohjeistamisen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin huoneiston hallinnan luovuttamista saatetaan pitää luvanvaraisena ja ammattimaisena majoitustoimintana, eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena.

Esille tulleet käytännön tapaukset ja julkisuudessa käyty keskustelu esimerkiksi Airbnb- ja ns. huoneistohotellitoiminnasta osoittavat, että yhdenmukaiselle ja kaikkien toiminnanharjoittajien yhdenvertaiseen asemaan perustuvalle ohjeistukselle on tarvetta.

Majoitustoimintaa koskevan ohjeistamisen päämääränä ei ole rajoittaa yksityishenkilöiden kodin lyhytaikaista ja satunnaista vuokrausta tai ammattimaisen ja luvanvaraisen majoitustoiminnan harjoittamista, vaan nostaa esille keskeisiä majoitustoiminnalle asetettuja vaatimuksia sekä siihen liittyvää viranomaismenettelyä. Ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavan tulee noudattaa muiden samankaltaisten toimijoiden lailla muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain rakennuslupaa koskevia säännöksiä, majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettua lakia, terveydensuojelulakia ja toimintaa koskevaa verolainsäädäntöä.

Myös ammattimaisesti majoitustoimintaa harjoittavien näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että kaikki samankaltaiset toimijat ovat yhdenvertaisessa asemassa ja että he tunnistavat toimintaan liittyvät oikeudet ja velvollisuudet.

Ammattimainen majoitustoiminta vaikuttaa poliisille ja ympäristötoimen tehtäviin ilmoituksiin ja ammattimaisten toimijoiden on tehtävä ohjeistuksen mukaiset ilmoitukset kyseisille viranomaisille.

Majoitustoiminta itsessään vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin vaatimuksiin. Asuinhuoneisto, jota vuokrataan toistuvasti lyhytaikaisilla, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastetaan majoitushuoneistoksi. Rakennusvalvontaviranomaisen valvonnan piirissä olevat, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vaatimukset koskevat mm. toiminnan kaavanmukaisuutta ja rakennuslupapäätöksen noudattamista sekä erinäisiä teknisiä vaatimuksia, kuten että huoneistosta on oltava kaksi erillistä poistumistietä eli porrashuonetta. Varatienä toimiva parveke ei ole riittävä.

Toistuva lyhytaikainen vuokraus laukaisee myös pelastustoimen vaatimuksia. Pelastustoimen vaatimukset koskevat mm. poistumisteitä, opastuksia, turva- ja merkkivaloja yms.

1. MAJOITUSHUONEISTON MÄÄRITELMÄ

Lainsäädäntö

Lainsäädännössä majoitushuoneisto on määritelty 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.

Alla keskeisimpiä lakeja ja asetuksia, joissa majoitustoiminnasta säädetään:

- Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettu laki 308/2006,
- asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki 481/1995,
- YM asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017,
- YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017,
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999,
- Terveysuojelulaki 763/1994,
- Pelastuslaki 379/2011,
- Asetus pelastustoimesta 407/2011

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on vuonna 2021 antanut mm. vuosikirjapäätöksen KHO 2021:76 liittyen asuntojen lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

Päätöksessä 2021:76 KHO katsoi, että rakennusvalvontaviranomainen oli voinut velvoittaa vuokraustoimintaa harjoittaneen yhtiön (taloyhtiön lisäksi) sekä asuntoaan em. yhtiölle vuokranneen osakkeenomistajan sakon uhalla lopettamaan asuntojen käytön majoitustilana. Tapauksessa oli kyse kerrostalosta, jossa vuokraustoimintaa harjoittanut yhtiö oli vuokrannut huoneistoja osakkeenomistajilta ja vuokrasi niitä edelleen lyhytaikaisesti ja toistuvasti. Talo sijaitsi tontilla, joka oli asemakaavassa osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi ja vuokratut asunnot olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kyseisessä tapauksessa kalustettujen asuntojen vuokraustoiminnassa on ollut toiminnan laajuus ja muut vuokrauksen yhteydessä tarjotut palvelut huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta toiminnasta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että vuokraustoiminta ei vastannut asemakaavan ja rakennusluvan mukaista kerrostaloasumista vaan se on ollut majoitustoimintaa. Käyttötarkoituksen muutokselle ei ollut haettu rakennuslupaa.

Muita korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja:

KHO 2021:77

KHO 2021:75

KHO 2017: taltio 1037
KHO 2014:143

Majoitustoiminnan tunnusmerkistö

Mitä useampi seuraavista majoitustoiminnan tunnusmerkeistä täyttyy yksittäisessä kohteessa, sitä todennäköisemmin kyseessä on majoitustoiminta:

- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle Oulun seudun ympäristötoimelle
- Kukaan ei ole kirjoilla asunnossa
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero
- Huoneisto on kalustettu
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyvät mm. internet, sähkö ja vesi
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygienia- ja siivouspalveluita
- Huoneistoa tarjotaan välityspalvelun kautta
- Toiminnanharjoittaja markkinoi huoneistoa majoitustilana
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten huoneistoon liittyvien aputilojen esim. ullakko- ja kellarivarastojen käyttäminen

2. MAJOITUSTOIMINNAN VIRANOMAISVALVONTA

Rakennusvalvonnan tehtävät ja valvonta

Oulun kaupungin rakennusvalvonta myöntää rakennuslupia 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 125.4 §).

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi ja lupahakemus täyttää rakentamismääräykset. Muutostyössä käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eikä terveydelliset olot heikentyä.

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.

Ympäristöpalveluiden tehtävät ja valvonta

Oulun seudun ympäristötoimi valvoo terveydensuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja, kuten majoitushuoneistoja, ja niihin liittyvien olosuhteiden terveellisyyttä majoitushuoneistossa oleskeleville asiakkaille. Ympäristötoimi tekee majoitushuoneistoihin pääasiassa suunniteltuja tarkastuksia riskiarvioinnin ja terveydensuojelulain mukaisen ilmoitusten perusteella. Tarkastukseen kuuluu mm. aistinvaraisia havaintoja,

ilmanvaihdon toimivuuden, rakenteiden ja pintojen kunnon arviointia. Lisäksi kiinnitetään huomiota siivous- ja pyykinhuollon toimintaan, haittaeläinten torjuntaan sekä toiminnan omavalvontaan.

Majoitustoiminta on terveydensuojelulain mukaan ilmoitusvelvollista, kun toiminnalla tähdätään taloudelliseen voittoon. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät majoitushuoneistot, joita tarjotaan huoneenvuokralain nojalla. Lisäksi ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät kodin yhteydessä tapahtuva satunnainen majoittaminen, yksityisen sosiaalihuollon asu-mispalvelut tai yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitetun lomamasunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ilmoitus toiminnan aloittamisesta ja olennaisesta muutoksesta (esim. toiminnan laajentaminen) ympäristötoimeen viimeistään 30 vuorokautta ennen aloittamista tai muutosta. Myös toiminnan lopettamisesta tulee ilmoittaa. Ilmoitukseen tulee liittää toimintaa kuvaavien tietojen lisäksi huoneistolistaus, josta ilmenee kunkin huoneiston tarkka osoite, pinta-ala, ilmanvaihtotyyppi sekä asiakaspaikkojen määrä. Ilmoituksen voi toimittaa sähköpostilla tai postilla. Ilmoituslomake löytyy Oulun kaupungin internetsivuilta.

Pelastuslaitoksen tehtävät ja valvonta

Pelastuslaitoksen tehtävänä on valvoa, että rakennuksen omistaja, haltija ja toiminnanharjoittaja huolehtivat paloturvallisuuden toteutumisesta kiinteistössä ja toiminnassa. Valvonnan kohdistamisesta, toistuvuudesta ja menetelmistä päätetään pelastuslaitoksen laatimassa valvontasuunnitelmassa. (Pelastuslaki 379/2011, luvut 2 ja 3 sekä § 78–79)

Rakennuksen käyttötapa vaikuttaa keskeisesti rakenteellisen paloturvallisuuden, paloturvallisuustekniikan sekä omatoimisen varautumisen vaatimukseen kiinteistöissä. Pelastusviranomaisen suorittamaan valvontaan kuuluu arvioida, onko rakennuksessa harjoitettava toiminta rakennusluvassa määritetyn käyttötavan mukaista. Jos harjoitettava toiminta ja siitä aiheutuvat turvallisuusriskit eivät vastaa rakennuksen käyttötarkoitusta, puututaan tilanteeseen pelastuslaissa määritetyin toimivaltuuksin ja/tai ilmoittamalla tilanteesta rakennusvalvontaviranomaiselle. (Pelastuslaki 379/2011, § 81–82)

Henkilöiden majoittaminen heille vieraassa ympäristössä lisää riskiä vakaville seurauksille onnettomuuden sattuessa. Ammattimaista tai siihen rinnastettavaa majoitustoimintaa (esim. Airbnb-toiminta) saa harjoittaa vain tiloissa, jotka ovat kyseiseen käyttötarkoitukseen hyväksytyjä.

Jos asuinrakennuksessa harjoitetaan rakennuslupamenettelyn kautta hyväksytyä majoitustoimintaa, on toimintaa varten laadittava pelastussuunnitelma (VN:n asetus pelastustoiminnasta 407/2011 § 2). Sen lisäksi mitä pelastuslain (379/2011) § 15 ja pelastusasetuksen (407/2011) § 3 säättävät pelastussuunnitelman sisällöstä, on pelastussuunnitelmassa huomioitava majoitustoimintaan liittyen erityisesti seuraavat asiat:

- Majoittujalle on oltava kirjallinen ohje, kuinka käyttää huoneistoa turvallisesti.
- Majoittujalle on oltava kirjalliset ohjeet hätätilanteiden varalta.
- Em. ohjeet on oltava näkyvällä paikalla huoneistossa ja majoittujan ymmärtämällä kielellä.

Majoitustoimintaan liittyen on lisäksi ensiarvoisen tärkeää, että huoneiston paloturvallisuus tarkistetaan eri majoittujien välillä. Tarkastuksessa on huomioitava erityisesti palonilmaisulaitteiden toimintakunto, uloskäyntien ja varateiden käytettävyyden sekä turvallisuus- ja hätätilanneohjeiden saatavuus. Tarkastuksiin liittyvät vastuut on esitettävä pelastussuunnitelmassa. Majoitustilat varustetaan alkusammutusvälineillä, jonka vuoksi majoitustoimintaan käytettävässä huoneistossa on oltava käsisammutin.

Poliisi

Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesta toiminnasta tai rakentamista koskevien velvoitteiden laiminlyönnistä voidaan määrätä sakkorangaistus rakentamisrikkomuksesta.

Rikoshyödyn menettämisestä säädetään rikoslain (39/1889) 10 luvun 2 §:ssä (356/2016).

Ammattimaista majoitustoimintaa harjoittava vastaa siitä, että matkustajasta tehdään ilmoitus (matkustajailmoitus). Matkustajailmoituksen tekemisestä koskevan vastuuvollisuuden rikkomisesta voidaan toiminnanharjoittajalle määrätä sakkorangaistus majoitus- ja ravitsemistoimintarikkomuksesta.

Jos majoitustoiminnasta aiheutuu kohtuutonta haittaa yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle, poliisilaitos voi antaa varoituksen, rajoittaa aukioloa tai määrätä toimintakiellon.

Järjestyshäiriöistä tulee ilmoittaa poliisille ja isännöitsijälle.

Verohallinto

Majoitustoiminnasta saatavat tulot ovat veronalaista tuloa. Myös satunnaisesta vuokraustoiminnasta saatu tulo on veronalaista pääomatuloa, josta pitää ilmoittaa verottajalle. Lisätietoa löytyy verottajan sivuilta www.vero.fi.

3. USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET

Olen lähdessä kolmeksi viikoksi lomalle Thaimaahan, voinko laittaa asuntoani siksi aikaa Airbnb –palveluun?

Kyllä voit. Majoitustoimintana ei pidetä oman asunnon (jossa asuja asuu ja on kirjoilla) vuokraamista tilapäisen poissaolon ajaksi.

Onko asuinhuoneisto mahdollista muuttaa rakennusluvalla majoitushuoneistoksi?

Tonttia koskevan asemakaavan tulee sallia majoitustoiminta kyseisessä huoneistossa. Huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen, kuten asunnon muuttaminen majoitushuoneistoksi, tarvitsee rakennusluvan. Rakennuslupapäätöksen tekee Oulun kaupungin rakennusvalvonta. Rakennuslupaa hakee kiinteistön omistaja tai haltija (yhtiömuotoisen rakennuksen osalta siis asunto-osakeyhtiö). Käytännössä asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on lainsäädännön asettamien velvoitteiden vuoksi vaikeaa.

Mitkä ovat asunnon ja majoitustilan suurimmat erot rakentamismääräyksessä?

Rakennusteknisesti suurimmat eroavaisuudet ovat määräysten mukaisten poistumistien ja palo-osastoinnin varmistaminen. Majoitushuoneistosta tulee rakentamismääräysten mukaan olla kaksi varsinaista poistumistietä. Asuinrakennuksissa on yleensä

vain yksi varsinainen poistumistie, jonka lisäksi on varatie ikkunan tai parvekkeen kautta. Tämä ratkaisu ei riitä majoituskäytössä.

Majoitustilojen poistumistiet on merkittävä poistumisopastein. (SM:n asetus rakennusten poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta, 805/2005 § 3)

Majoitustiloissa on oltava sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet. (YM:n asetus rakennusten paloturvallisuudesta, 848/2017 § 38)

Taloteknisiltä ominaisuuksiltaan majoitushuoneisto vastaa pitkälti asuntoa. Mikäli asunnon käyttötarkoitus halutaan muuttaa majoitushuoneistoksi, tulee ilmanvaihdon riittävyys osoittaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakennuslupaa myönnettäessä sovelletaan tällä hetkellä voimassa olevia määräyksiä eikä rakennuksen rakentamishetkellä voimassa olleita määräyksiä.

Mitä muita lupia tai ilmoituksia vaaditaan tehtäväksi?

Ympäristötoimelle tulee tehdä terveydensuojelulain mukainen ilmoitus toiminnan aloittamisesta tai olennaisesta muutoksesta toiminnassa 30 päivää ennen muutoksen toteutumista. Myös poliisille tulee ilmoittaa majoitustoiminnan aloittamisesta.

Mitkä ovat asunto-osakeyhtiön toimimisvelvollisuudet?

Ensisijaisesti luvattonta majoitustoimintaa koskeva asia tulee ratkaista taloyhtiön sisäisesti. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asunto-osakeyhtiöllä on tontin omistajana tai haltijana velvollisuus huolehtia, että huoneistoja käytetään rakennusluvan mukaisesti. Jos huoneistoja käytetään rakennusluvan vastaisesti, tulee asunto-osakeyhtiön ryhtyä asunto-osakeyhtiölain mahdollistamiin toimenpiteisiin.

Mikä on seuraus luvattomasta majoitustoiminnasta?

Toimenpidepyynnön saapumisen jälkeen asian rakennuslupatilannetta aletaan tutkia. Toimintaan osallisille lähetetään tarvittaessa selvityspyyntö ja/tai kehoitus lopettaa maankäyttö- ja rakennuslain vastainen toiminta. Viimesijaisena keinona on rakennusvalvontaviranomaisen (Oulun kaupungin rakennuslautakunnan) asettama velvoite ja sakon uhka luvattoman toiminnan lopettamiseksi määräajassa.

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonnalle voidaan tehdä Oulun kaupungin palautepalvelun kautta.

4. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN

Ympäristöterveydenhuolto

Terveydensuojelulain mukaiset ilmoitukset voidaan tehdä pdf muotoisella hakemuksella osoitteeseen ymparisto@ouka.fi tai ympäristöterveydenhuollon valtakunnallisen ilmoitusjärjestelmän Ilpan (<https://ilppa.fi/alkusivu>) kautta. Tulostettava hakemus löytyy Ympäristöterveydenhuollon nettisivuilta (<https://www.ouka.fi/oulu/ymparisto-ja-luonto/lomakkeet>). Ohjeita ja neuvoja voi kysyä neuvontapuhelimesta (p. 044 703 6700) ja sähköpostilla osoitteesta ymparisto@ouka.fi

Rakennusvalvonta

Yhteystiedot kotisivuilla: www.ouka.fi/rakennusvalvonta
Rakennusvalvonnan ohje julkaistaan helmikuussa 2022

Pelastuslaitos

Ohjeita ja neuvoja paloturvallisuuteen liittyen saa päivystävältä palotarkastajalta arkisin klo 8.30–15.30 p. 08-55841380 tai sähköpostitse (okpl.riskienhallinta@ouka.fi).

Poliisi

Kiireettömissä asioissa sähköpostitse: kirjaamo.oulu@poliisi.fi
Hätätilanteissa 112