

Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta

Rakennusvalvonnan, ympäristöterveyden ja pelastuslaitoksen ohje 1.11.2022.

Tämän majoitustoimintaa koskevan ohjeen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin huoneiston hallinnan luovuttamista pidetään 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 ravitsemistojen toiminnasta annettua lakia, terveydensuojelulakia ja toimintaa koskevaa verolainsäädäntöä.

Majoitustoiminnan tunnusmerkistö

- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 13 § mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle Tampereen ympäristöterveydelle.
- 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 sisältyy muun muassa internet, sähkö ja vesi.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten rajoitukset esimerkiksi huoneistoon liittyvien aputilojen (ullakko- tai kellaritilat) käyttämiseen.

Majoitustoimintaa koskeva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö

Lainsäädäntö

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

Eri laeista tulee velvoitteita majoitustoiminnalle. Alla on lueteltu keskeisimpiä lakeja ja asetuksia, joissa majoitustoiminnasta säädetään:

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 308/2006
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Terveysturvallisuuslaki 763/1994
- Pelastuslaki 379/2011
- Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017
- Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
- Asetus pelastustoimesta 407/2011.

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on antanut kesällä 2021 kolme vuosikirjapäätöstä lyhytaikaisesta asuntojen vuokraustoiminnasta.

[Päätöksessä KHO 2021:76 Linkki ulkoiselle sivulle](#) korkein hallinto-oikeus katsoi, että kaupungin rakennusvalvontaviranomainen oli voinut velvoittaa kerrostalossa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa harjoittavan yhtiön sakan uhalla lopettamaan huoneistojen käyttö majoitustiloina, sillä asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta oli olennaisesti muutettu eikä käyttötarkoituksen muutokselle ollut haettu eikä myönnetty rakennuslupaa. Toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut huomioon ottaen kysymys oli ollut majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Toiminta ei tyypillisiltä vaikutuksiltaan ollut vastannut asemakaavan ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista.

[Päätöksessä KHO 2021:77 Linkki ulkoiselle sivulle](#) korkein hallinto-oikeus katsoi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.

[Päätöksessä KHO 2021:75 Linkki ulkoiselle sivulle](#) korkein hallinto-oikeus katsoi, että lyhytaikainenkin vuokraus katkaisee kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisajan, joka on oman asunnon verovapaan luovutuksen yksi edellytys.

Majoitustoiminnan viranomaisvalvonta

Rakennusvalvonta

Akaan 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 § 125.5).

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi ja lupahakemus täyttää rakentamismääräykset. Huoneiston käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa käyttäjien turvallisuuden tai terveydellisten olojen heikentymiseen.

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.

Ympäristöterveys

Tampereen ympäristöterveys valvoo terveydensuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja. Majoituspalvelu on ilmoitusvelvollista silloin, kun majoitukseen on hankittu tai varattu erillinen tila, eikä tila ole yksityishenkilön omassa käytössä. Mikäli asunto tai tila on muutoin yksityishenkilön omassa käytössä, mutta esimerkiksi yhtä huoneistoa vuokrataan lyhytaikaiseen majoitukseen harvoin, toiminta ei kuulu silloin ilmoitusvelvollisuuden piiriin. Jos kuitenkin yksityishenkilön käytössä olevaa tilaa vuokrataan säännöllisesti esimerkiksi koko sesonki- tai loma-ajaksi, tulee toiminta tällöin ilmoituksenvaraiseksi. Ilmoitusvelvollisuus ei koske yritysten, säätiöiden, urheilu- ja metsästysseurojen, yhdistysten ja vastaavien omalle henkilöstölleen, omille työntekijöilleen tai omille jäsenilleen tarjoamaa loma-asuntoa tai muuta majoitustilaa. Jos tällaista tilaa kuitenkin tarjotaan myös ulkopuolisten käyttöön majoitushuoneistona, kuuluu toiminta ilmoitusvelvollisuuden piiriin.

Kun toiminta on ilmoitusvelvollista, tulee majoituspalvelusta tehdä terveydensuojelulain 13 § mukainen ilmoitus ympäristöterveyteen vähintään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista. Ilmoituksen liitteeksi tulee toimittaa tilojen pohjapiirustus sekä selvitys tilojen ilmanvaihdosta ja viimeisin ilmanvaihdon mittauspöytäkirja. Lisätietoa ilmoituksen tekemisestä löytyy sivulta terveydensuojelun ilmoituslomakkeet.

Ilmoituskäsittely ja tarkastukset ovat maksullisia ja hinta määräytyy voimassa olevan taksan mukaisesti. Ilmoituskäsittelyn yhteydessä tilat ja toiminta tarkastetaan, jonka jälkeen ilmoitettua toimintaa valvotaan vain valitusten perusteella. Myös toiminnan olennaisesta muutoksesta ja toiminnan lopettamisesta tulee ilmoittaa ympäristöterveyteen.

Tarkastuksella arvioidaan tilojen rakenteiden ja pintojen kuntoa, ilmanvaihdon toimivuutta, lämpöoloja sekä siivous- ja pyykkihuollon toimivuutta. Lisäksi kiinnitetään huomiota muun muassa toiminnan omavalvontaan, talousveden lämpötiloihin, haittaeläinten torjuntaan ja jätehuoltoon. Lisätietoa tarkastuksista ja omavalvonnasta saa ympäristöterveyden tarkastajilta.

Mikäli taloyhtiön huoneistoparvekkeille tai asunnon sisätiloihin on määrätty tupakkalain 549/2016 § 79 mukainen tupakointikielto, tulee majoitustilan vuokraajan tiedottaa majoittujia asiasta. Tieto tupakointikiellosta tulee olla näkyvillä majoitustilassa ja sivustolla, jossa majoitustilaa markkinoidaan.

Pelastuslaitos

Ympäristöministeriön antama asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 sekä asetusta täydentävä perustelumuistio astuivat voimaan 1.1.2018. Asetusta on voimaantulonsa jälkeen joiltakin osin muutettu ja tarkennettu ja nämä muutokset ovat astuneet voimaan 1.1.2021.

Ammattimainen airbnb-toiminta tai kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on majoitustoimintaa ja siihen käytettävien tilojen edellytetään täyttävän edellä mainitussa asetuksessa majoitustiloilta edellytettävät paloturvallisuusvaatimukset. Kun rakennusvalvontaviranomaiselta haetaan lupaa tilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi

majoitustoimintaan, tulee suunnitelmissa esittää asetuksessa esitettyjen paloturvallisuusvaatimusten toteutuminen.

Pelastuslaitos valvoo alueellaan pelastuslain 2 ja 3 luvun säännösten noudattamista tekemällä palotarkastuksia ja muita valvontatehtävän edellyttämiä toimenpiteitä (pelastuslaki 379/2011, § 78). Valvonnan ensisijainen tehtävä on ohjata, neuvoa ja opastaa palo- ja henkilöturvallisuuden ylläpidossa ja kehittämisessä, ja siten osaltaan vähentää onnettomuuksia ja niistä aiheutuvia vahinkoja, mutta myös tarpeen mukaan valvoa säännösten noudattamista. Valvonnassa korostetaan kohteen omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan vastuuta turvallisuuden ylläpidossa ja parantamisessa.

Perinteisen kohteessa paikan päällä suoritettavan palotarkastuksen lisäksi pelastuslaitos suorittaa valvontaa myös asiakirjavalvontana, jolla tarkoitetaan tarkastuskohteen toimittamiin asiakirjoihin, kuten pelastussuunnitelmaan, poistumisturvallisuusselvitykseen, paloteknisten laitteiden huolto-, kunnossapito- ja tarkastusasiakirjoihin sekä pelastuslaitoksen kohteelta edellyttämään paloturvallisuuden itsearviointiin perustuvaa valvontaa.

Poliisi

Majoitustoiminnan aloittamisesta tulee ilmoittaa poliisille. Poliisi kerää matkustajailmoituksia majoitustoiminnan harjoittajalta. Järjestyshäiriöistä tulee ilmoittaa ensisijaisesti mahdollisen taloyhtiön isännöitsijälle ja tarpeen mukaan poliisille. Lisätietoja poliisin toiminnasta löytyy [Sisä-Suomen poliisilaitoksen sivuilta](#) [Linkki ulkoiselle sivulle](#).

Verohallinto

Majoitustoiminnasta saatavat tulot ovat veronalaista tuloa. Myös satunnaisesta vuokraustoiminnasta saatu tulo on veronalaista pääomatuloa, josta pitää ilmoittaa verottajalle. Lisätietoa löytyy [verottajan sivuilta](#) [Linkki ulkoiselle sivulle](#).

Yhteystiedot

Yleinen ohjaus ja neuvonta

Ympäristöterveys

sähköposti terveydensuojelu@tamper.fi

Päivystävä palotarkastaja

puhelin 040 716 7766

arkisin 8.30 - 12.00

Rakennusvalvonta

milla.kytola@akaa.fi; jussi.kirkonoja@akaa.fi