

# Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje

**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 airb'n'b- ja ns. huoneistohotellitoiminnasta osoittavat, että yhdenmukaiselle ja kaikkien toiminnanharjoittajien yhdenvertaiseen asemaan perustuvalla ohjeistuksella 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, terveys- ja suojelulakia 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.

## 1. MAJOITUSHUONEISTON MÄÄRITELMÄ

### Lainsäädäntö

Lainsäädännössä majoitushuoneisto on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

(Ks. Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettu laki, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki, asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista, asetus rakennusten paloturvallisuudesta)

## SISÄLLYS

1. MAJOITUSHUONEISTON MÄÄRITELMÄ	1
Lainsäädäntö	1
Oikeuskäytäntö	2
Majoitustoiminnan tunnusmerkistö	2
2. MAJOITUSTOIMINNAN VIRANOMAISVALVONTA	3
Rakennusvalvonnan tehtävät ja valvonta	3
Ympäristöpalveluiden tehtävät ja valvonta	3
Pelastuslaitoksen tehtävät ja valvonta	4
Poliisi	4
3. USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET	4
4. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN	5

## Oikeuskäytäntö

### Helsingin hallinto-oikeus

Helsingin hallinto-oikeus on 3.12.2019 antamallaan päätöksellä 19/0793/5 hylännyt erään majoitustoiminnanharjoittajan sekä kahden asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan valitukset Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston tekemästä [velvoitepäätöksestä](#). Ympäristö- ja lupajaosto velvoitti asunto-osakeyhtiön, toiminnanharjoittajan sekä kunkin toimintaan käytetyn osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustilana sakon uhalla.

Hallinto-oikeus on ratkaisussaan todennut, että rakennusluvan mukaisen käytön arviointi tapahtuu yksinomaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella. Saadun selvityksen perusteella hallinto-oikeus on katsonut, että kyse on asuinkerrostalolle epätyyppillisten lyhytkestoisien majoitusjaksojen tarjoamisesta, joka ei vastaa sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista. Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Kyseisissä asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.

### Korkein hallinto-oikeus

Helsingin hallinto-oikeuden päätös vastaa korkeimman hallinto-oikeuden [ennakkopäätöstä](#).

### 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 Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille
- 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



Asunnossa tapahtuvaa luvatonta majoitustoimintaa harjoitetaan pääosin keskusta-alueella  
Kuva: Mika Lappalainen

- 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

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut 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

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut valvoo terveydensuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja, kuten majoitushuoneistoja, ja niihin liittyvien olosuhteiden terveellisyyttä majoitushuoneistossa oleskeleville asiakkaille. Ympäristöpalvelut tekee majoitushuoneistoihin pääasiallisia suunniteltuja tarkastuksia riskinarvioinnin ja terveydensuojelulain mukaisten ilmoitusten perusteella. Tarkastukseen kuuluu mm. aistinvaraisia havaintoja, ilmanvaihdon toimivuuden, rakenteiden ja pintojen kunnon arviointia. Lisäksi kiinnitetään huomiota siivous- ja pyykkihuollon 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 asumispalvelut tai yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitetun loma-asunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ilmoitus toiminnan aloittamisesta ja

Asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos.

olennaisesta muutoksesta (esim. toiminnan laajentaminen) ympäristöpalveluihin 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 Helsingin kaupungin internetsivuilta.

### **Pelastuslaitoksen tehtävät ja valvonta**

Yksittäiset majoitushuoneistot eivät ole pelastuslaitoksen erillisiä valvontakohteita. Yksittäisissä asuinhuoneistoissa tapahtuva majoitustoiminta tulee huomioida asuinrakennukseen suoritettavan paloturvallisuuden itsearviointin yhteydessä. Pelastuslain yleiset velvoitteet koskien huolellisuutta, varovaisuutta, rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta, palovaroittimia, pelastussuunnitelmaa, uloskäytäviä sekä muuta omatoimista varautumista koskevat myös asuinhuoneistoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa. (Pelastuslaki 379/2011 3, 4, 9, 10, 14, 15 ja 17 §)

Majoitusrakennuksia (rakennusluvan mukainen käyttötapa hotelli, loma-, lepo-, virkistyskoti, asuntola tai vuokrattava lomamökki) pelastuslaitos valvoo valvontasuunnitelmansa mukaisesti.

### **Poliisi**

Majoitustoiminnan aloittamisesta tulee ilmoittaa poliisille. Poliisi kerää matkustajailmoituksia majoitustoiminnan harjoittajalta.

Järjestyshäiriöistä tulee ilmoittaa poliisille ja isännöitsijälle.

## **3. USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET**

**Olen lähdössä kolmeksi viikoksi lomalle Thaimaahan, voinko laittaa asuntoni siksi aikaa Airbnb –palveluun?**

Kyllä voit. Majoitustoimintana ei pidetä oman asunnon (jossa asuja 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 Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut. Rakennuslupaa hakee kiinteistön omistaja tai haltija (yleensä siis asunto-osakeyhtiö).

**Mitkä ovat asunnon ja majoitustilan suurimmat erot rakentamismääräyksessä?**

Rakennusteknisesti suurimmat eroavaisuudet ovat määräysten mukaisen poistumisteiden ja palo-osastoinnin varmistaminen. Majoitushuo-



Majoitustoimintana ei pidetä oman kodin lyhytaikaista, satunnaista vuokrausta tilapäisen poissaolon ajaksi.

Kuva: Lotta Henriksson

neistosta 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.

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?

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

#### Mitkä ovat asunto-osakeyhtiön toimimisvelvollisuudet?

Ensisijaisesti luvatonta 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?

Toimenpidepyyntölomakkeen saapumisen jälkeen asian rakennuslupa-tilannetta aletaan tutkia. Toimintaan osallisille lähetetään tarvittaessa kehoitus lopettaa maankäyttö- ja rakennuslain vastainen toiminta. Viimesijaisena keinona on rakennusvalvontaviranomaisen (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston) asettama velvoite ja sakon uhka luvattoman toiminnan lopettamiseksi määräajassa.

Rakennusvalvonnalle voi tehdä toimenpidepyynnön tällä [lomakkeella](#).

## 4. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN

#### Ympäristöpalvelut

Terveydensuojelulain mukaiset ilmoitukset (ymk@hel.fi), neuvonta (kymp.ytyposti@hel.fi), p. 09 310 1691

#### Rakennusvalvontapalvelut

[Yhteystiedot alueittain](#)

Rakennusvalvonnan ohje  
tammikuu 2020

#### Pelastuslaitos

Ohjeita ja neuvoja paloturvallisuuteen liittyen saa päivystävältä palotarkastajalta arkisin p. 09 310 31203 tai sähköpostitse (palotarkastaja@hel.fi).

#### Poliisi

Kiireettömissä asioissa sähköpostitse (ennaltaestava.helsinki@poliisi.fi), hätätilanteissa 112