

HUOM! Näitä ohjeita sovelletaan ennen vuotta 2025 jätettyihin hakemuksiin.
Jos jätät hakemuksen vuonna 2025 tai myöhemmin, katso
hel.fi/rakennusvalvonnan-ohjeet

Asunnossa harjoitettavaa majoitustoimintaa koskeva ohje

Tämän ohjeen tarkoituksena on korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksiin perustuen selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on rakennusluvan vaativaa majoitustoimintaa, ja milloin asuinhuoneiston vuokraamista.

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.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan mainitussa laissa tarkoitetaan majoitustoiminnalla ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Sisällys

Korkeimman hallintotuomioistuimen oikeuskäytäntö	2
Majoitustoimintaa valvovat viranomaiset	2
Rakennusvalvonta	2
Ympäristöpalvelut	3
Pelastuslaitos	4
Poliisi	4
Usein kysytyt kysymykset	4
Yhteystiedot palveluittain	6
Lisätietoja	6

Korkeimman hallintotuomioistuimen oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on 15.5.2024 antamassaan tuoreimmassa ennakkopäätöksessä (KHO:2024:75 15.5.2024/1382) täsmentänyt niitä kriteereitä, joilla arvioidaan, onko kyseessä majoitus vai asuminen. Korkein hallinto-oikeus tässä päätöksessään lausuu muun muassa seuraavaa:

Korkein hallinto-oikeus totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohhtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiallisesti majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Korkein hallinto-oikeus viittasi tältä osin myös ennakkopäätöksiin KHO 2021:76 ja KHO 2021:77.

Korkein hallinto-oikeus katsoi selvitetyn, että A:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä olevat huoneistot sijaitsivat asuinkerrostalossa, jonka ympäristössä oli lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Kun myös otettiin huomioon, että rakennuksessa tapahtuva hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta oli sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista, rakennusvalvontaviranomainen oli voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina.

Majoitustoimintaa valvovat viranomaiset

Rakennusvalvonta

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut myöntää rakennuslupia kiinteistön omistajan tai haltijan hakemuksesta. Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan, kuten asuinhuoneiston, olennaiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos (maankäyttö- ja rakennuslaki 125.5 §).

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava sallii asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi ja lupahakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä asetetut vaatimukset.

Rakennusvalvontapalvelut myös valvovat yleisen edun kannalta, että asuinhuoneistoja ei käytetä rakennusluvan vastaisesti. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto voi Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla kieltää rakennusluvan vastaisen huoneiston käytön sakon uhalla. Uhkasakkovelvoite luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi voidaan kohdistaa kiinteistön omistajaan tai haltijaan, kuten asunto-osakeyhtiöön, kyseisten asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajaan ja majoitustoiminnan harjoittajaan.

Kiinteistön omistajan ja haltijan, kuten Asunto Oy:n, velvollisuus on valvoa tontilla voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan noudattamista. Jos asuntoa käytetään luvattomasti majoitukseen, on yhtiön ryhdyttävä asunto-osakeyhtiölain sallimiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi. Valvontatehtäviä ei voida jättää pelkästään viranomaisten hoidettavaksi.

Jos rakennusvalvonta saa toimenpidepyynnön, jossa ilmoitetaan asuntoa käytettävän majoitukseen, rakennusvalvonta arvioi, onko kyse luvattomasta majoituksesta seuraavien keskeisten kriteereiden perusteella:

- Rakennus on rakennusluvan mukaan asuinrakennus
- Rakennusluvan mukaan huoneiston käyttötarkoitus on asunto
- Voimassa oleva asemakaava ei salli tontilla majoitustoimintaa
- Huoneisto on kalustettu
- Majoittaminen on jatkuva
- Majoittaminen on ammattimaista
- Huoneistoa vuokrataan lyhytaikaisin sopimuksin
- Vuokrauksen yhteydessä tarjotaan palveluja

Merkitystä on myös sillä, onko kukaan väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa ja mihin käyttötarkoitukseen huoneistoa markkinoidaan.

Majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ja uhkasakkovelvoitteen asettaminen ratkaistaan tapauskohtaisen kokonaisharkinnan perusteella. Olennaista on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen jatkuva ~~toistuva~~ tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen, lyhytaikainen vuokraus.

Kotikuntalain nojalla voidaan alle kolme kuukautta kestäviä kalustetun asuinhuoneiston vuokraamisia lähtökohtaisesti pitää majoituksena, jos muut edellä mainitut kriteerit täyttyvät. Ympäristöministeriössä on vireillä majoituksen ja asumisen sekä vuokrausajan määrittelyyn liittyvä lainsäädäntöhanke, mutta sen aikataulu on siirtynyt vuodelle 2026.

Ympäristöpalvelut

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut valvoo terveydensuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja, kuten majoitushuoneistoja, ja niihin liittyvien olosuhteiden terveellisyyttä majoitushuoneistossa oleskeleville asiakkaille. Ympäristöpalvelut tekee majoitushuoneistoihin pääasiassa 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.

Toiminta voi olla terveydensuojelulain mukaan ilmoitusvelvollista, vaikka se ei olisi rakennusvalvonnan näkökulmasta majoitustoimintaa. 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. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät myös majoitus yksityishenkilön omistamassa asunnossa tai yksityisessä omistuksessa olevassa loma-asunnossa, jota tämä käyttää itse, silloin, kun majoittamista on harvoin ja se on lyhytaikaista.

Esimerkiksi asunnon tarjoaminen kerran vuodessa kesätahtuman ajaksi ei ole ilmoitusvelvollista, kun taas asunnon tarjoaminen koko loma- ja sesonkikauden ajaksi on ilmoitusvelvollista. Lisäksi ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät yksityisen sosiaalihuollon asumispalvelut tai yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitetun loma-asunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ilmoitus toiminnan aloittamisesta ja 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 huoneistolista, josta ilmenee kunkin huoneiston tarkka osoite, pinta-ala, ilmanvaihtotyyppi sekä asiakaspaikkojen määrä. Ilmoituksen voi tehdä ilppa.fi -ilmoituspalvelussa. Ilmoituksen voi toimittaa myös sähköpostitse tai postitse. Ilmoituslomake ja ohjeita ilmoituksen tekemiseen löytyy Helsingin kaupungin internetsivuilta.

Pelastuslaitos

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 omaoimista 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 ensisijaisesti isännöitsijälle.

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 lyhytaikaisen ja 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 rakentamismääräyksissä?

Rakennusteknisesti suurimmat eroavaisuudet ovat määräysten mukaisten poistumisteiden 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.

Taloteknisiltä ominaisuuksiltaan majoitushuoneisto vastaa pitkälti asuntoa. Jos 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 viimeistään 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.

Mitä jos asunto-osakeyhtiö ei ryhdy toimenpiteisiin?

Mikäli luvattomasta majoituksesta tehdään toimenpidepyyntö Helsingin rakennusvalvontapalveluihin, rakennusvalvonta lähettää selvityspyynnön asiasta kiinteistön omistajalle tai haltijalle sekä toiminnan harjoittajalle. Tarvittaessa annetaan kehoitus lopettaa rakennusluvan vastainen majoitustoiminta. Jos kehotusta ei noudateta, rakennusvalvontaviranomainen (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto) voi asettaa velvoitteen ja sakon uhan luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi määräajassa.

Yhteystiedot palveluittain

Rakennusvalvontapalvelut:
rakennusvalvonta@hel.fi

Ympäristöpalvelut:
Terveysuojelulain mukaiset ilmoitukset ja neuvonta kymp.terveydensuojelu@hel.fi,
09 310 1691

Pelastuslaitos:
Ohjeita ja neuvoja paloturvallisuuteen liittyen saa päivystävältä palotarkastajalta arkisin
09 310 31203 tai palotarkastaja@hel.fi

Poliisi:
Kiireettömissä asioissa ennaltaestava.helsinki@poliisi.fi, hätätilanteissa 112.

Lisätietoja

- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006)
- Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017)
- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017)

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut
(09) 310 26111
rakennusvalvonta@hel.fi

hel.fi/rava
Hae lupaa ja neuvoa: lupapiste.fi