

Anvisning för inkvarteringsverksamhet i bostad

Avsikten med anvisningarna för inkvarteringsverksamhet är att klarlägga när överlåtande av en bostad kan räknas som tillståndspliktig och yrkesmässig inkvarteringsverksamhet, och inte till exempel kortvarig och tillfällig uthyrning av en privatpersons eget hem.

Praktiska fall och den offentliga diskussionen om till exempel Airbnb och s.k. lägenhetshotellsverksamhet visar att det finns behov för anvisningar som är enhetliga och som jämställer alla verksamhetsutövare.

Målet med anvisningarna för inkvarteringsverksamhet är inte att begränsa privatpersoners kortvariga och tillfälliga uthyrning av sina hem, eller utövande av yrkesmässig och tillståndspliktig inkvarteringsverksamhet, utan att lyfta fram centrala krav som ställs på inkvarteringsverksamhet samt därtill hörande myndighetsförfaranden. De som utövar yrkesmässig inkvarteringsverksamhet ska liksom andra motsvarande aktörer iaktta bland annat bestämmelserna om bygglov i markanvändnings- och bygglagen, lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet, hälsoskyddslagen samt skattelagstiftningen kring dylik verksamhet.

Även för de som utövar yrkesmässig inkvarteringsverksamhet är det befogat att alla motsvarande aktörer är i en jämställd ställning, och att de är bekanta med de rättigheter och skyldigheter som anknyts till verksamheten.

1. DEFINITION PÅ INKVARTERINGSLOKAL

Lagstiftning

I lagstiftningen definieras en inkvarteringslokal som yrkesmässigt tillhandahållande av möblerade rum eller andra inkvarteringslokaler för kunder som behöver tillfällig inkvartering.

(se Lag om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet, Lag om hyra av bostadslägenhet, förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen, förordning om byggnaders brandsäkerhet)

INNEHÅLL

1. DEFINITION PÅ INKVARTERINGSLOKAL	1
Lagstiftning	1
Rättspraxis	2
Kännetecken på inkvarteringsverksamhet	2
2. MYNDIGHETSTILLSYN AV INKVARTERINGSVERKSAMHET	3
Byggnadstillsynens uppgift och tillsyn	3
Miljötjänsternas uppgifter och tillsyn	3
Räddningsverkets uppgifter och tillsyn	4
Polisen	4
3. VANLIGA FRÅGOR	4
4. KONTAKTUPPGIFTER PER TJÄNST	6

Rättspraxis

Helsingfors förvaltningsdomstol

Helsingfors förvaltningsdomstol har 3.12.2019 i sitt beslut 19/0793/5 förkastat klagomålen från en inkvarteringsverksamhetsutövare samt två aktieägare i bostadsaktiebolag om ett [beslut om föreläggande](#) som fattats av miljö- och tillståndssektionen vid Helsingfors stadsmiljönämnd. Miljö- och tillståndssektionen förpliktade med hot om vite bostadsaktiebolaget, verksamhetsutövaren samt ägarna till aktierna, som berättigar till besittning av aktielägenheterna som använts för verksamheten, att upphöra att använda bostadslägenheterna som inkvarteringslokaler.

Förvaltningsdomstolen har i sitt beslut konstaterat att bedömningen av användningen utgående från bygglovet enbart baseras på bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen. Utgående från den utredning som getts har förvaltningsdomstolen ansett att det är fråga om kortvarig inkvartering som är otypisk för bostadshöghus och som med tanke på verksamhetens art och omfattning inte motsvarar boende enligt detaljplanens huvudändamål. Att regelbundet erbjuda möblerade bostadslägenheter med korta avtal är till sin natur inkvarteringsverksamhet.

Verksamheten som idkats i bostadslägenheten strider mot detaljplanen och det gällande bygglovet.

Högsta förvaltningsdomstolen

Helsingfors förvaltningsdomstols beslut motsvarar högsta förvaltningsdomstolens [prejudikat](#).

Kännetecknen på inkvarteringsverksamhet

Ju fler av följande kännetecken på inkvarteringsverksamhet som kan hittas i ett enskilt objekt, desto mer sannolikt är det att det handlar om inkvarteringsverksamhet:

- Verksamhetsutövaren har gjort en anmälan om inkvarteringsverksamhet för bostadslägenheten i enlighet med hälsoskyddslagen till Helsingfors stads miljötjänster, som är verksamhetens tillsynsmyndighet.
- Ingen är skriven på bostaden
- Ett inkvarteringsavtal i vilket ingår momsskatt har ingåtts om lokalen
- Bostaden är möblerad
- Inkvartering erbjuds i första hand enbart för korta tider



Otillåten inkvartering i bostad idkas huvudsakligen i centrum-området.
Bild: Mika Lappalainen

- Inkvarteringsens pris meddelas per dygn eller vecka och i priset ingår bl.a. internet, el och vatten.
- Verksamhetsutövaren erbjuder i samband med inkvarteringen hotellaktiga tjänster såsom morgonmål, sängkläder, hygienartiklar eller städtjänster.
- Bostaden erbjuds genom en förmedlartjänst.
- Verksamhetsutövaren marknadsför bostaden som en inkvarteringslokal
- Personen som inkvarteras har jämfört med ett vanligt hyresförhållande begränsade rättigheter, till exempel vad gäller användningen av bostadens hjälputrymmen såsom vind- eller källarförråd.

Att ändra en bostadslägenhet till en inkvarteringslokal är en väsentlig förändring av ändamålet.

2. MYNDIGHETSTILLSYN AV INKVARTERINGSVERKSAMHET

Byggnadstillsynens uppgift och tillsyn

Helsingfors stads byggnadstillsynstjänster beviljar bygglov utgående från ansökningar av fastighetens ägare eller innehavare. Ett bygglov krävs för väsentliga förändringar av användningsändamålet för en byggnad eller en del av den, såsom för en bostad. Att ändra en bostadslägenhet till en inkvarteringslokal är en väsentlig förändring av ändamålet (markanvändnings- och bygglagen 125.4 §).

Förutsättningen för att bevilja ett bygglov är att detaljplanen tillåter en ändring av bostadens användningsändamål till inkvarteringsverksamhet, och att tillståndsansökan uppfyller byggbestämmelserna. Ändringarna får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämrats.

Byggnadstillsynen övervakar att bostäder inte används i strid mot bygglovet. Byggnadstillsynen har behörighet att med hot om vite förbjuda sådan användning av bostadslägenheten som är i strid mot bygglovet enligt 182 § i markanvändnings- och bygglagen.

Miljötjänsternas uppgifter och tillsyn

Helsingfors stads miljötjänster övervakar anmälningspliktig verksamhet enligt hälsoskyddslagen, såsom inkvarteringsverksamhet, och sundheten i livsmiljön för kunderna i inkvarteringslokalen. Miljötjänsterna genomför i regel planerade inspektioner i inkvarteringslokaler utgående från riskbedömningar och anmälningar enligt hälsoskyddslagen. Inspektionen omfattar bland annat observationer som baserar sig på sinnesförmålor, kontroll av huruvida ventilationen fungerar samt bedömning av konstruktionernas och ytornas skick. Dessutom fästs uppmärksamhet vid hur väl städning och tvätt fungerar, bekämpningen av skadedjur samt verksamhetens egenkontroll.

Inkvarteringsverksamhet är anmälningsskyldig enligt hälsoskyddslagen när man strävar efter ekonomisk vinst genom verksamheten. Det har ingen betydelse om huruvida verksamheten i verkligheten är vinstbringande. Anmälningsskyldigheten omfattar inte sådana inkvarteringslokaler som erbjuds utgående från lagen om hyra av bostadslägenhet. Tillfällig inkvartering i samband med hemmet, privata bostadstjänster eller erbjudande av en semesterbostad eller annan inkvarteringslokal avsedd för en stiftelses eller anstalts egen personal omfattas därtill inte av anmälningsskyldigheten.

Verksamhetsutövaren ska till miljötjänsterna göra en anmälan när verksamheten inleds och när den väsentligt ändras (t.ex. om verksamheten utvidgas) senast 30 dygn innan man inleder eller ändrar verksamheten. Också avslutande av verksamheten ska meddelas. Till anmälan ska utöver uppgifter som beskriver verksamheten även bifogas en lista över bostäder, som innehåller varje bostads exakta adress, yta, ventilations-typ samt antalet kundplatser. Anmälan kan skickas per e-post eller post. Anmälningsblanketten finns på Helsingfors stads webbplats.

Räddningsverkets uppgifter och tillsyn

Enskilda inkvarteringslokaler hör inte skilt till räddningsverkets tillsynsobjekt. Inkvarteringsverksamhet som sker i enskilda bostadslägenheter ska beaktas i samband med självutvärderingen av bostadshusets brandsäkerhet. Räddningslagens allmänna skyldigheter om aktsamhet, försiktighet, byggnadens brand- och utrymningssäkerhet, brandvarnare, räddningsplan, utgångar och annan egen beredskap gäller också för inkvarteringsverksamhet i en bostadslägenhet. (Räddningslagen 379/2011 3, 4, 9, 10, 14, 15 och 17 §)

Räddningsverket övervakar inkvarteringsbyggnader (användning enligt bygglovet som hotell, semester-, vilo- eller rekreationshem, internat eller uthyrbar semesterstuga) enligt sin tillsynsplan.

Polisen

Man ska meddela polisen om att man inleder inkvarteringsverksamhet. Polisen samlar in resandeanmälningar från inkvarteringsverksamhetsutövaren.

Om ordningsstörningar ska polisen och disponenten meddelas.

3. VANLIGA FRÅGOR

Jag är på väg på en tre veckors semester till Thailand, kan jag under den tiden lägga ut min bostad på Air b'n'b-tjänsten?

Det kan du. Som inkvarteringsverksamhet räknas inte uthyrning av sin egen bostad (där man är skriven) under tillfälliga frånvaron.

Är det möjligt att genom bygglov ändra en bostadslägenhet till en inkvarteringslokal?

Detaljplanen för tomten måste tillåta inkvarteringsverksamhet i bostaden i fråga. Att ändra på en bostads användningsändamål, till exempel ändring av en bostad till en inkvarteringslokal, kräver bygglov. Beslutet om bygglov fattas av Helsingfors stads byggnadstillsynstjänster. Bygglovets ansöks av fastighetens ägare eller innehavare (i allmänhet alltså bostadsaktiebolaget).

Vilka är de största skillnaderna mellan en bostad och en inkvarteringslokal enligt byggbestämmelserna?

Ur en byggnadsteknisk synvinkel finns de största skillnaderna i att säkra utrymningsvägar och brandsektioner enligt bestämmelserna. Enligt byggbestämmelserna ska en inkvarteringslokal ha två egentliga utrymningsvägar. I en bostadsbyggnad finns i allmänhet bara en egentlig utrymningsväg, och därtill en reservutväg genom ett fönster eller balkong. Denna lösning räcker inte vid inkvarteringsanvändning.

Till sina hustekniska egenskaper motsvarar en inkvarteringslokal ganska långt en bostad. Ifall man vill ändra en bostads användningsändamål till en inkvarteringslokal, ska man påvisa tillräcklig ventilation i samband med bygglovsansökan.

När man beviljar ett bygglov tillämpas de bestämmelser som är i kraft för ögonblicket, inte de bestämmelser som var i kraft när byggnaden byggdes.

Vilka andra tillstånd eller anmälningar måste göras?

En anmälan enligt hälsoskyddslagen ska skickas till miljötjänsterna 30 dagar innan man inleder verksamheten eller väsentligen ändrar på verksamheten. Även polisen ska meddelas om att man inlett inkvarteringsverksamheten.

Vad är bostadsaktiebolagens handlingsplikt?

I första hand ska fall av otillåten inkvarteringsverksamhet lösas internt i husbolaget. Enligt etablerad rättspraxis har bostadsaktiebolag som ägare eller innehavare av tomten skyldighet att sörja för att bostäderna används i enlighet med bygglovets. Om bostäderna används i strid mot bygglovets, ska bostadsaktiebolaget påbörja åtgärder som möjliggörs av lagen om bostadsaktiebolag.

Vad är följderna av olovlig inkvarteringsverksamhet?

Efter att blanketten för begäran om åtgärder anlänt kan bygglovssituationen undersökas. Parterna som är delaktiga i verksamheten skickas vid behov en uppmaning att avsluta verksamheten som strider mot



Kortvarig och sporadisk uthyrning av det egna hemmet vid tillfällig frånvaro anses inte som inkvarteringsverksamhet.

Bild: Lotta Henriksson

markanvändnings- och bygglagen. Den sista metoden som används är ett föreläggande med vite som meddelas av byggnadstillsynsmyndighetens (stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion) om att avsluta den olovliga verksamheten inom en utsatt tid.

Man kan göra en begäran om åtgärder till byggnadstillsynen med den här [blanketten](#).

4. KONTAKTUPPGIFTER PER TJÄNST

Miljötjänster

Anmälningar enligt hälsoskyddslagen (ymk@hel.fi), rådgivning (kypm.ytposti@hel.fi), tfn 09 310 1691

Byggnadstillsynstjänster

[Kontaktuppgifter områdesvis](#)

Räddningsverket

Anvisningar och råd om brandsäkerheten fås av den jourhavande brandinspektören på vardagar, tfn 09 310 31203 eller per e-post (palotarkastaja@hel.fi)

Polisen

I icke-brådskande ärenden per e-post (ennaltaestava.helsinki@poliisi.fi), i nödfall 112