

# Asunnossa harjoitettavaa majoitustoimintaa koskeva ohje

Tämän ohjeen tarkoituksena on hallintotuomioistuimien oikeuskäytäntöön 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 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, 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.

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

## Sisällys

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

## Hallintotuomioistuimien oikeuskäytäntö

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan arvioitaessa, käytetäänkö asuinhuoneistoa asumiseen tai majoitukseen, on käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana paitsi myönnetty rakennuslupa, myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset.

Tällöin on tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastaavatko käytön tyyppilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Harkinnassa otetaan myös huomioon toiminnan laatu, laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut. Olennaista on lisäksi se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Helsingin hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan yli kolme kuukautta kestävä asunnon vuokraaminen on asumista. Alle kolmen kuukauden kestävää vuokraamista voidaan pitää majoituksena, jos muut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä mainitut edellytykset täyttyvät. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöä tästä aikarajasta ei vielä ole.

Hallintotuomioistuimien oikeuskäytännön mukaan vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta ovat kiinteistön omistaja tai haltija, kuten Asunto Oy, kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omistava ja toiminnanharjoittaja. Velvoite luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi voidaan kohdistaa kaikkiin mainittuihin.

Hallintotuomioistuimien päätökset, joihin tämä tulkinta perustuu, ovat:

Korkein hallinto-oikeus KHO 2021:76 (asuinkerrostalo)  
Korkein hallinto-oikeus KHO 2021:77 (pientalot)  
Korkein hallinto-oikeus KHO 2014:143 (pientalo)

Helsingin hallinto-oikeus 16.6.2023, nro 3651/2023 (kerrostalo)  
Helsingin hallinto-oikeus 16.10.2023, nro 5909/2023 (pientalot)  
Helsingin hallinto-oikeus 16.10.2023 nro 5911/2023 (kerrostalot)

## 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 valvoo yleisen edun kannalta, että asuinhuoneistoja ei käytetä rakennusluvan vastaisesti. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto voi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla kieltää rakennusluvan vastaisen huoneiston käytön sakon uhalla.

Kiinteistön 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:

- Rakennusluvan mukaan huoneiston käyttötarkoitus on asunto
- Voimassa oleva asemakaava ei salli tontilla majoitustoimintaa
- Huoneisto on kalustettu
- Kukaan ei ole väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa
- Toiminnanharjoittaja markkinoi huoneistoa majoitustilana
- Majoittuminen on laajamittaista eli toistuvaa
- Majoittuminen on lyhytaikaista, yleensä muutaman päivän kestävää
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygienia- ja siivouspalveluita
- Majoituksesta aiheutuu konkreettista haittaa

Mitä useampi edellä mainituista kriteereistä täyttyy yksittäisessä valvontakohteessa, sitä selkeämmin kyseessä on majoitustoiminta, eikä asuminen.

Majoitustoiminnan kriteerien täytyminen ratkaistaan kokonaisuutena. Olennaista on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

### ***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 kesätapahtuman 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 tarkoitettun 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 huoneistolistaus, 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 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 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 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?**

Jos luvattomasta majoitustoiminnasta aiheutuu konkreettista haittaa, voi haitasta kärsivä ilmoittaa luvattomasta majoitustoiminnasta rakennusvalvontaan. Toimenpidepyynnön saapumisen jälkeen 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 veloitteen ja sakon uhan luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi määräajassa.

## Yhteystiedot palveluittain

Rakennusvalvontapalvelut:  
rakennusvalvonta@hel.fi

Ympäristöpalvelut:  
Terveysturvallisuuslain mukaiset ilmoitukset ja neuvonta (kymp.terveydensuojelu@hel.fi), p.  
09 310 1691

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.

## 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