



Turun Rakennusvalvonta
PL 355, 20101 TURKU

25.3.2019

MAJOITUSTOIMINTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

Airbnb tyyppinen majoitustoiminta on lisääntynyt merkittävästi lähivuosien aikana. Tilastotietoa ja tarkkoja määriä vuokraustoiminnan laajuudesta alueellamme ei kuitenkaan ole saatavilla, mutta ilmiö näkyy neuvonnassamme ja varmasti kyselyitä aiheesta on tullut myös valvontaviranomaiselle. Erityisesti asunto-osakeyhtiöt haluavat selkeämpiä sääntöjä ja ohjeita lyhytaikaiseen vuokraukseen ja majoitusta koskevaan rajanvetoon.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huone-tilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tila-päistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kysymys on siten myös ihmisten turvallisuudesta ja samoilla pelisäännöillä toimimisesta. Majoitustoimintaa koskevat tavanomaisesta asumisesta poikkeavat, terveellisyteen, turvallisuuteen ja toiminnan verotukseen liittyvät normit, joita kaikkien alan toimijoiden tulisi noudattaa.

Toimenpide-ehdotukset rakennusvalvonnalle:

- toivomme, että rakennusvalvonta määrittelee minkälainen huoneiston käyttö ei ole rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista asumista vaan majoitustoimintaa.
- Viranomaisten kriteerit ja rajat käyttötarkoituksen vastaiselle käytölle tulisi olla selkeät.

Miksi rakennusvalvonnan tekemä määrittely on tarpeen?

- Jotta yksittäiset taloyhtiöt saisivat selkeät pelisäännöt ja jotta viranomainen välttyy yksittäisiltä pyynnöiltä.
- Käytännössä tulkintoja tullaan pyytämään rakennusvalvonnalta. Taloyhtiö ei voi itse arvioida onko kyse käyttötarkoituksen vastaisuudesta vaan pyytää rakennusvalvonnan kantaa siihen, onko käyttö kaavan mukaista ja rakennusluvan mukaista.

Terveisin
Juuso Kallio
Toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

Liite: Taustaa asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.400 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista noin puolet Turussa.



Taustaa asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta:

Lyhytaikaista vuokraamista koskeva kieltö voi olla yhtiöjärjestyksessä, jolloin kiellon vastaisesti toimivan osakkaan huoneisto voidaan viime kädessä ottaa yhtiön hallintaan. Tällainen kieltö vaikuttaisi kuitenkin niin olennaisesti huoneiston käyttämiseen, että jälkikäteen määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Useinkaan kieltöä ei siis saada yhtiöjärjestykseen lisättyä.

Kieltämisen ohella taloyhtiöissä pohditaan miten toiminnasta aiheutuviin häiriöihin voidaan puuttua ja onko toiminta yhtiössä ylipäättään sallittua. Kun vuokraustoiminnasta aiheutuu toistuvasti häiriöitä, esimerkiksi yöllistä metelöintiä ja paikkojen rikkomista, tai huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen vastaisesti, voi yhtiöllä olla oikeus huoneiston hallintaanottoon.

Yhtiöllä tulee kuitenkin olla vahva näyttö häiriöistä, sekä siitä, että häiriöt aiheutuvat nimenomaan siitä huoneistosta, jota ollaan ottamassa hallintaan. Käyttötarkoituksen vastaisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Hallintaanotto edellyttää, että lain säännöksiä varoituksen antamisesta ja päätöksen tekemisestä yhtiökokouksessa noudatetaan tarkasti. Yhtiön tulee tarvittaessa kyetä näyttämään tuomioistuimessa, että moitittavalla menettelyllä on ollut yhtiölle vähäistä suurempi merkitys.

Ammattimaisen vuokraustoiminnan kriteeriksi on yleensä määritelty, että toiminta on laajaa ja pysyvää, vuokrattavia huoneistoja on useita ja toimintaan liittyy oheispalveluita, kuten siivous ja aamiainen. Tällöin toiminnasta tulee tehdä asianmukaiset ilmoitukset kunnan terveydensuojeluviranomaiselle. Jos vuokralainen haluaa tarjota vuokratotiaan majoituskäyttöön, tulee koko huoneiston jälleenvuokraukseen saada vuokranantajan lupa. Huoneiston vuokraus ilman lupaa on mahdollista vain, mikäli enintään puolet huoneistosta alivuokrataan.

Majoitus- ja ravitsemistoimintaa koskevan lain hallituksen esitöistä löytyy määritelmä ammattimaisesta majoitustoiminnasta, jonka mukaan on kyse ammattimaisesta majoitustoiminnasta, jos vuokraat asuntoasi taloudellista hyötyä tavoitellen. Tämä tulkinta voi monen mielestä olla vanhentunut, mutta selkiyttäisi tulkintaa Airbnb typpisten majoitusten osalta.

Turun Kaupungin kaupunkiympäristötoimialan valvontajohtaja Leena Salmelaisen mukaan Airbnb majoituksen osalta ei voida sanoa heti suoraan kuuluuko se asuinhuoneiston mukaiseen käyttötarkoitukseen vai onko kyseessä majoitustoiminta, joka ei vastaisi käyttöä asuintarkoitukseen. Harkinta on aina tapauskohtaista. Jatkuvassa Airbnb käytössä oleva asuinhuoneisto ei ole asumiskäyttötarkoituksen mukaista.

Huoneistolla on yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus ja rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus. Majoitustilalle on erilaiset määräykset, mitä asuinhuoneistolle. Majoitus lisää asuinhuoneistossa tapahtuvaa kulkua ja liikennettä. Majoitustoimintaa harvoin sallitaan asemakaavassa. Kaavassa liiketoimintaa on voitu rajoittaa osin tai kokonaan siten, että sallittua on ainoastaan asuinrakennukset ja huoneistot.

Viranomaisten kriteerit ja rajat käyttötarkoituksen vastaiselle käytölle tulisi olla selkeät. Jotta yksittäiset taloyhtiöt saisivat selkeät pelisäännöt ja jotta viranomainen välttyy yksittäisiltä pyynnöiltä toivomme, että rakennusvalvonta määrittelee minkälainen huoneiston käyttö ei ole rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista asumista vaan majoitustoimintaa.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen arvioi huoneistossa harjoitetun toiminnan majoittamiseksi ja edellyttää yhtiöltä käyttötarkoituksen muutosta ja erilaisten turvallisuusmääräysten noudattamista, tulisi



asunto-osakeyhtiöllä olla mahdollisuus tarvittaessa kieltää majoitustoiminnan jatkaminen huoneistossa asunto-osakeyhtiölain mukaisen hallintaanoton uhallä tai hakea käyttötarkoituksen muutosta. Taloyhtiölle viranomaisen kanta toimii perusteluna mahdolliselle yhtiöoikeudelliselle hallintaanottomenettelylle. Ennen kuin viranomaisen näkemys asiassa on virallinen, ei riskiä tuomioistuinkäsittelyn lopputuloksesta taloyhtiön kannata ottaa.