

Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä

Mia Pujals

lakiasianjohtaja, varatuomari





Lyhytaikainen vuokraus

- Oman kodin, jossa vuokraaja kirjoilla, satunnaista vuokrausta majoittumiseen
- Sijoitusasunnon ammattimaista, jatkuvaa ja toistuvaa vuokraamista majoittumiseen joko yksityishenkilön tai yrityksen toimesta



Esityksen sisältö

- Lyhytvuokraus taloyhtiössä – sallittua asumista vai kiellettyä majoitustoimintaa?
- Kuinka taloyhtiö voi puuttua lyhytaikaiseen vuokraukseen?
- Vastuu kustannuksista ja vahingoista
- Vireillä olevia lainsäädäntöhankkeita



Huoneiston käyttötarkoitus

- Huoneiston käyttötarkoitus määritellään sekä yhtiöjärjestyksessä että rakentamisluvassa
 - ▶ Huoneistoa tulee käyttää yhtiöjärjestyksen ja rakentamisluvan mukaiseen tarkoitukseen
- Asuntoa saa vuokrata asuinkäyttöön ja myös lyhytaikaisesti (ellei yhtiöjärjestys toisin)
 - ▶ Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta (AHVL)
 - ▶ Vrt. laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta
majoitustoiminnalla tarkoitetaan **ammattimaisesti** tapahtuvaa **kalustettujen** huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista **tilapäistä majoitusta** tarvitseville asiakkaille
- Rajanveto sallitun asuinkäytön ja kielletyn majoitustoiminnan välillä hankalaa

Puuttuminen käyttötarkoituksen vastaisuuteen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ valvoo yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen mukaisuutta

- **Miten:** huoneiston hallintaanotto
- **Edellytys:** huoneistoa käytetään oleellisesti yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaisesti ja rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys

RAKENNUSVALVONTA valvoo rakentamisluvan ja kaavan mukaista käyttöä

- **Miten:** velvoittamalla lopettamaan asunnon käyttämisen majoitustoimintaan (uhkasakko)
- **Edellytys:** kun toiminta ei vastaa kaavan ja rakennusluvan mukaista pääkäyttötarkoitusta

Yhtiöjärjestyksen mukaista asuinkäyttöä vai ei ?

KKO 1992:9

Yhtiön osakkeenomistajana ollut kunta oli käyttänyt 71,5 m² suuruista asuinhuoneistoa ryhmäperhepäivähoitoon.

Kaksi perhepäivähoitajaa oli arkipäivisin klo 06.00-17.00 välisenä aikana hoitanut huoneistossa enintään kahdeksaa lasta.

Ryhmäperhepäivähoitotoiminta ei poikennut olennaisessa määrin yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevasta asuinhuoneiston käyttötarkoituksesta



TopTen tulkintakortti (22.5.2023)



RAKENNUSVALVONNAN TULKINTA

Seuraavat tunnusmerkit viittaavat siihen, että huoneiston pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttötarkoitus on majoitustoiminta. Tunnusmerkistö on esimerkinluonteinen, eikä voida tarkasti määritellä, kuinka monen näistä tunnusmerkeistä tulee täyttyä:

- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk).
- Kukaan ei ole väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy muun muassa internet, sähkö ja vesi.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten rajoitukset esimerkiksi huoneistoon liittyvien aputilojen (ullakko- tai kellaritilat) käyttämiseen.
- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 13 § mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle terveydensuojeluviranomaiselle.

Näitä tunnusmerkkejä voi esiintyä myös tavanomaisessa vuokraustoiminnassa. Majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ratkaistaan kokonaisharkintana. Olennaista on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

KHO 2024:75

- Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla kieltänyt osakkeenomistaja A:ta käyttämästä **kahta kerrostalon asuinhuoneistoa** majoitustiloina.
- **Kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja tarjotuista palveluista** saatu selvitys huomioon ottaen ollut **kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta.**
- Huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva **asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa.**
- **Hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta oli sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista**
- Myös KHO 2021:76 ja KHO 2021:77.





Lyhytvuokrauksen kieltö yhtiöjärjestysmääräyksellä

- Asunto-osakeyhtiölaki sallii, että yhtiöjärjestysmääräyksellä rajoitetaan huoneiston vuokraamista
 - ▶ Lyhytvuokraus voidaan kieltää yhtiöjärjestysmääräyksellä
- **Määräyksen ottaminen vaatii kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, joiden huoneistoja rajoitus koskee**

Markkinaoikeus 16.1.2017 nro 8/17 Dnro 2015/853 Kyse muutoksesta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallinta huoneistoa.

*Huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan **saattaa tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista.***

*Käytetäänkö huoneistoa asumiskäytön vastaisesti riippuu olosuhteista, jotka on **arvioitava kussakin tapauksessa erikseen.***

Vastuu kustannuksista ja vahingoista

- Vahingoista vastaa niiden aiheuttaja
 - ▶ Osakkeenomistaja ei vastaa majoittujan aiheuttamasta vahingosta, ellei osakkaan omaa tuottamusta
- Osakkeenomistaja vastaa käyttökorvauksista (esim. pesutupa-, sauna-, autopaikkamaksut), jos yhtiöön nähden sopijapuoli
- Osakkeenomistaja vastaa vastikkeen (myös vesi) maksamisesta
 - ▶ Jos peruste huoneistossa asuvien hlöiden lkm-> kukaan ei asu huoneistossa -> ei voida periä





Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

- Pyritään puuttumaan lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin ja haittoihin
 - ▶ Lyhytvuokrauksesta aiheutuva asuinkäytöstä poikkeava merkittävä haitta tai lisäkustannus hallintaanoton perusteeksi
 - ▶ Osakkaan tiedonantovelvollisuus yhtiölle /majoittujien yhteystiedot
- Kiinteistöliitto vaatinut: yj- kieltomääräys määräenemmistöllä, toiminnan vakuuttamisvelvollisuus (vahingot), rakentamisoikeudellinen käyttötarkoituksen vastaisuus hallintaanoton perusteeksi



Rakentamislaki

- Luonnos hallituksen esityksestä **rakentamislain** muuttamiseksi (HE vko 50)
- Pyrkii määrittelemään asumisen ja majoittumisen
 - ▶ Perusteena kirjoilla oleminen ja asuminen asunnossa sekä vuokrauksen kesto
- Asumista jatkuva asuminen ja vuokraus vähintään 4 viikkoa kestävällä sopimuksella
- Asumista alle 4 viikkoa kestävä vuokraus, jos asunnon haltija itse kirjoilla ja asuu asunnossa.
- Vaikkei haltija itse kirjoilla ja asu asunnossa, asumista vuokraus alle 4 viikkoa max 90 vrk. /kalenterivuosi
 - ▶ Kunta voi rakennusjärjestyksellä sallia max 180 vrk/kalenterivuosi

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvonta on jäsentaloyhtiöille maksutonta

Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonta : ma, ti ja to klo 9-15, ke ja pe klo 10-15

Puh. 09 1667 6333



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

