

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

# Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä

Tommi Leppänen



# Kysymyksenasettelu:

---

- Mitä on huoneenvuokraustoiminta?
- Mitä on majoitustoiminta?
- Mikä on huoneiston käyttötarkoitus?
- Onko mahdollista kieltää?
- Usein kysytyt kysymykset liittyen lyhytaikaiseen vuokraukseen



# Huoneenvuokraustoiminta ja majoitustoiminta

---

# Huoneenvuokraustoiminta

AHVL ja LHVL säätelevät huoneenvuokraustoimintaa

Vuokrauskohteet voivat olla esim. asunto, liikehuoneisto, toimisto, varasto, mökki, satunnaisesti majoitustila tai autotalli

Kohteita voidaan vuokrata

- Toistaiseksi tai määräajaksi
- Kalustamattomana tai kalustettuna
- Palveluilla (kuten aamupalalla tai siivouksella) tai ilman palveluita
- Itse, välittäjän avulla, jakamistalouden alustoilla, sosiaalisen median kanavien kautta

## Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

Majoitustoiminnalla tarkoitetaan **ammattimaisesti** tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäiseen majoittumiseen

Majoitustoimintaa säätelee laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset ovat tiukempia mm. poistumisteiden osalta ja asiakkaista on tehtävä majoitusilmoitukset poliisille

# Rakentamisen TopTen käytännöt/ ohje

Ohje asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta

- julkaistu keväällä 2023

*Majoitustoimintaa koskevan ohjeen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena.*

## Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

Useat Suomen rakennusvalvonnat ovat laatineet alan toimijoiden kanssa majoitustoimintaa koskevat uudet ohjeet. Uusissa ohjeissa annetaan rakennusvalvonnan suuntaviivoja sille, millaisen toiminnan rakennusvalvonta katsoo olevan luvanvaraista majoitustoimintaa:

- 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.

## Mitä majoitustoiminnalla tarkoitetaan?

- 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.



# Huoneiston käyttötarkoitus

---

# Huoneiston käyttötarkoitus

Huoneiston käyttötarkoitus on mainittava asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:13 §)

- Esim. asunto, liikehuoneisto, toimisto tms.
- *Lähtökohtana on, että käyttötarkoituksen ei tulisi olla ristiriidassa rakennusluvan tai kaavan mukaisen käyttötarkoituksen kanssa*

## Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu 3.12.2019

Lyhytaikaista majoitustoimintaa on käsitelty mm. rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen kannalta.

- Toiminnassa ollut kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta: tällainen toiminta ei hallinto-oikeuden mukaan vastaa asemakaavassa ja voimassa olevassa rakennusluvassa tarkoitettua asumista, vaan on katsottava majoitustoiminnaksi
- Täten hallinto-oikeus kielsi valittajia harjoittamasta majoitustoimintaa taloyhtiössä sen ollessa asemakaavan käyttötarkoituksen vastaista
  - Tapauksen majoitustoiminta on ollut **ammattimaista** ja toteutunut **useassa huoneistossa** samanaikaisesti

## Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu 2.1.2023

Ratkaisu koski kalustettujen asuntojen lyhytaikaista vuokrausta Taloyhtiön mielestä huoneistossa harjoitettiin yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaista majoitustoimintaa

- Häiriötoimintana mainittiin mm. pesutuvan käytön ja tuntemattomien henkilöiden liikkumisen rappukäytävässä

Vaati rakennusvalvontaa kieltämään harjoitetun majoitustoiminnan

Asunto oli osakkeenomistajan omassa käytössä ja vuokrattu pitkä- ja lyhytaikaisesti silloin, kun asunto ei ollut muussa käytössä

- Esim. putkiremonttievakossa asuville

# Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu 2.1.2023

Kaupunki hylkäsi taloyhtiön valituksen

- Majoitustoiminta oli taloyhtiön kokoon nähden pienimuotoista ja toiminnan vaikutukset ja häiriöt olivat vähäisiä

Myös Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja viittasi perusteluissaan

- Vuokraustoiminnan pienimuotoisuuteen
- Asunnossa oli lyhytaikaisen majoituksen lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaista pidempiaikaista asumista
- Vaikutukset talon muihin asukkaisiin epäselviä

## KHO 2021:77

- Kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.
- Käsiteltävässä asiassa vuokraustoiminta ei ollut alueelle tyypillistä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle asuinpientalojen korttelialueelle sijoittuvista tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.
- Näin ollen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ei ollut voinut olla ryhtymättä toimenpiteisiin huoneistojen vuokraustoiminnan lopettamiseksi.

## KHO 2021:76

- Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen oli voinut velvoittaa kerrostalossa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa harjoittavan yhtiön sakon uhalla lopettamaan huoneistojen käyttö majoitustiloina, sillä asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta oli olennaisesti muutettu eikä käyttötarkoituksen muutokselle ollut haettu eikä myönnetty rakennuslupaa.
- Toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut huomioon ottaen kysymys oli ollut majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta.
- Toiminta ei tyypillisiltä vaikutuksiltaan ollut vastannut asemakaavan ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista. Velvoite lopettaa sakon uhalla asuinhuoneiston käyttö majoitustilana oli voitu kohdistaa myös osakkeenomistajaan siltä osin kuin kysymys oli asuinhuoneistosta, jonka hän oli vuokrannut yhtiölle.

## Kieltolauseet – Markkinaoikeuden ratkaisu

Markkinaoikeuden ratkaisu (MAO:H309/2022, 5.10.2022 Dnro 20235/2021)

- Yhtiökokous päättänyt muuttaa yhtiöjärjestystä siltä osin, joka koskee osakkeenomistajan oikeutta vuokrata huoneistonsa tai osan siitä muille
- Kaupparekisteriviranomainen edellytti korjauskehotuksella, että kyseinen kohta on poistettava yhtiöjärjestyksestä, jos kaikkien osakkaiden suostumusta ei ole
- Valittaja ilmoitti, ettei kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ole eikä yhtiöjärjestyksen määräystä poisteta, sillä kohta ei miltyään osin rajoita osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa hallitsemansa huoneisto toisen käyttöön eikä se näin ollen edellytä osakkeenomistajien suostumusta



# Markkinaoikeuden ratkaisu

- PRH eväsi päätöksellään yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan ilmoituksen merkitsemisen kaupparekisteriin
- PRH katsoi, ettei muutosilmoitusta voida rekisteröidä ilman kaikkien osakkaiden suostumusta, sillä päätöksellä muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa
- Taloyhtiö valitti Markkinaoikeuteen, Markkinaoikeus lopulta hylkäsi valituksen
  - ” Näin ollen myös yhtiöjärjestykseen lisätty määräys, jonka mukaan huoneiston tai osan siitä voi luovuttaa toisen käyttöön Digi- ja väestötietovirastoon kirjautumalla joko vakituisena tai tilapäisenä asukkaana, muuttaa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan oikeutta hallita huoneistoaan.”
- Kaikkien osakkaiden suostumus olisi siis tarvittu

## Kieltolause uudiskohteessa

Vaikka suorat kieltolauseet lyhytaikaisen majoituksen kieltämisestä ovat harvinaisia, on esimerkkejä kuitenkin olemassa

Vantaalle valmistunut talo huhtikuussa 2023, jonka yhtiöjärjestyksessä Airbnb-toiminta on kielletty

- Aukkaat saavat vuokrata asuntonsa eteenpäin vain taloyhtiön hallituksen kirjallisella luvalla

Rovaniemelle rakentunut taloyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä myös kiello vuokrata asuntoja alle kuukauden ajaksi

# Usein kysytyt kysymykset

---

## Pitääkö naapureille ilmoittaa Airbnb-toiminnasta?

- Ilmoitusta, virallista tai epävirallista, ei tarvitse tehdä lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta, vaikka toki tiedon välittäminen naapureille on kohteliasta.

## Saako Airbnb-vuokralainen käyttää taloyhtiön saunaa tai muita yhteisiä tiloja, kuten pesutupaa?

- Kyllä. Vuokralaisella on samat oikeudet yhteisten tilojen käyttöön kuin osakkaallakin. On tärkeää, että vuokranantaja ohjeistaa majoittujille huolellisesti talon säännöt.

## Kuka maksaa majoittujien vesimaksut?

- Osakkeenomistaja on vastuussa vesimaksun maksamisesta taloyhtiölle. Jos kukaan ei kuitenkaan asu asunnossa vakituisesti, on kohtuullista, että vuokralaisen kanssa sovitaan sopivasta summasta pääluvun mukaan. Jos taloyhtiössä on käytössä vesimittari, asia on helppo ratkaista.

## Vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan vesivahingon asunnossa, voiko taloyhtiölle tulla tästä lasku?

- Huonolla tuurilla kyllä. Lähtökohtaisesti vahingon korvaaminen on vuokralaisen vastuulla. Jos vahingon aiheuttamia kustannuksia ei jostain syystä saataisi perittyä, maksumieheksi voi joutua taloyhtiö.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Tommi Leppänen  
asianajaja  
050 522 4544  
tommi.leppanen@kak-laki.fi