

Rovaniemen kaupungin ohje asuntojen lyhytvuokraukseen

Tämän ohjeen tarkoituksena on selventää vastuita asuntojen lyhytvuokrauksessa Rovaniemellä. Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan esimerkiksi Airbnb-tyylistä vuokrausta. Ohje antaa myös käytännön vinkkejä siihen, miten ongelmatilanteita voi välttää ja miten niihin voi puuttua.

Ohje on Rovaniemen kaupungin tekemä. Jos suunnittelet asunnon lyhytvuokrausta, huomioithan myös muiden viranomaisten ohjeistukset (verottaja, poliisi ja niin edelleen).

Mitä laki sanoo lyhytvuokrauksesta?

Lyhytvuokrauksen sallittavuus riippuu muun muassa siitä, onko vuokraus satunnaista vai niin toistuvaa, että kyse on majoitustoiminnan luonteisesta toiminnasta. Toistuva lyhytvuokraus voi rinnastua majoitustoimintaan ja vaatia luvan. Satunnainen oman asunnon lyhytvuokraus on lähtökohtaisesti sallittua.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan toistuva matkailijoiden majoittaminen asunnossa ei ole lähtökohtaisesti sallittua, jos asunnon käyttötarkoitus on asuminen. Toistuva majoittaminen vaatii, että asunto on luvitettu majoitustilaksi. Asunnon käyttötarkoitus käy ilmi rakennusluvasta ja asemakaavasta.

Jos rakennuspaikan haltija haluaa muuttaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti siitä, millaiseksi se on merkitty rakennuslupa- ja asemakaavassa – esimerkiksi muuttaa asumiseen tarkoitettun kerrostalohuoneiston majoitustilaksi – huoneistolle tai rakennukselle tarvitaan uusi rakennuslupa. Lupa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta ja hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija eli taloyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö tai omakotitalon omistaja.



Vastuut

Alla on kuvattu eri osapuolten vastuita lyhytvuokrauksessa.

Asunnon omistaja / vuokralainen

Selvitä etukäteen, salliiko asemakaava ja rakennuslupa suunnittelemasi toiminnan. Asemakaavan saat [Rovaniemen kaupungin karttapalvelusta](#).

Voimassa olevan rakennusluvan voit pyytää taloyhtiöltä. Asunto-osakeyhtiöissä osakehuoneistojen käyttötarkoitus käy ilmi yhtiöjärjestyksestä. Voit myös kysyä huoneistosi käyttötarkoituksen kunnan rakennusvalvonnasta.

Halutessasi voit pyytää rakennuspaikan haltijaa (asunto-osakeyhtiöiden kohdalla taloyhtiö) hakemaan muutosta asunnon käyttötarkoitukseen.

Taloyhtiö

Asunto-osakeyhtiöllä (taloyhtiö) on tontin omistajana tai haltijana velvollisuus huolehtia siitä, että sen huoneistoja käytetään rakennusluvan mukaisesti. Jos taloyhtiö havaitsee, että huoneistoa käytetään luvan vastaisesti, sen tulee puuttua asiaan.

Taloyhtiöiden keinot ovat käytännössä huomautus, kirjallinen varoitus ja viime kädessä asunnon haltuunotto. Taloyhtiö voi myös tehdä toimenpidepyynnön kunnan rakennusvalvontaan. Taloyhtiö on kuitenkin ainoa taho, joka pystyy puuttumaan lainvastaiseen toimintaan ottamalla haltuun osakehuoneiston.

Taloyhtiö voi myös yhtiöjärjestyksessään kieltää lyhytvuokrauksen.

Taloyhtiö voi halutessaan hakea muutosta huoneiston/huoneistojen käyttötarkoitukseen rakennusvalvonnasta.

Kunnan rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvonta voi valvoa ainoastaan sitä, onko asunnon käyttö maankäyttö- ja rakennuslain mukaista eli käytetäänkö asuntoa siihen tarkoitukseen, joka sille on rakennusluvassa ja kaavassa määrätty.

Jos asuntoa käytetään muuhun tarkoitukseen, rakennusvalvonta arvioi, onko käyttötarkoitus muuttunut olennaisesti. Arviointi on tapauskohtaista ja siinä käytetään kokonaisharkintaa.

Jos jonkun todetaan toimivan lain vastaisesti, rakennusvalvonta voi kehottaa vuokraajaa, huoneiston omistajaa ja taloyhtiötä oikaisemaan laiminlyönnin. Viime kädessä rakennusvalvonta voi kieltää käyttämästä rakennusta tai sen osaa kaavan ja rakennusluvan vastaisesti ja tehostaa kieltoa määräämällä uhkasakon. Jos tilanne ei korjaannu, sakkoja voidaan määrätä useita.

Naapuri

Jos asunto-osakeyhtiössä tai muussa asuinrakennuksessa epäillään harjoitettavan luvaton majoitustoimintaa, naapuri voi olla yhteydessä taloyhtiöön, taloyhtiön isännöitsijään tai rakennuksen omistajaan asian korjaamiseksi. Jos asia ei tule kuntoon, naapuri tai taloyhtiö voi tehdä toimenpidepyynnön kunnan rakennusvalvontaan.

Jos luvallisesta lyhytvuokrauksesta syntyy häiriötä, asiasta voi olla yhteydessä taloyhtiöön, taloyhtiön isännöitsijään tai poliisiin.

Huomioi nämä, kun tarjoat asuntoasi lyhytaikaiseen vuokraukseen

Alla olevat suositukset on laadittu silmällä pitäen asunto-osakeyhtiöitä ja niiden osakkeenomistajia. Näitä suosituksia voivat soveltuvin osin hyödyntää myös kiinteistöosakeyhtiön, omakotitalon, kesämökin tai vastaavan omistajat.

Selvitä etukäteen, salliiko asemakaava, rakennuslupa ja yhtiöjärjestys suunnittelemasi toiminnan. Asemakaavan saat [Rovaniemen kaupungin karttapalvelusta](#). Voimassa olevan rakennusluvan voit pyytää taloyhtiöltä. Halutessasi saat luvan myös kaupungin rakennusvalvonnasta.

Selvitä myös, tuleeko suunnittelemastasi toiminnasta tehdä terveydensuojelulain mukainen majoitusilmoitus. Ilmoitusvelvollisuus riippuu siitä, miten säännöllisesti ja ammattimaisesti tilaa tarjotaan ulkopuolisen käyttöön. [Lisätietoa saat Rovakaaren ympäristöterveydenhuollon sivuilta.](#)

Huomioi naapurusto

- Tiedota taloyhtiötä ja naapureita lyhytvuokrauksen aloittamisesta.
- Perehdy taloyhtiön yhtiöjärjestykseen sekä järjestyssääntöihin.
- Korosta vieraille, että taloyhtiö on sen pysyvien asukkaiden koti ja siellä tulee käyttäytyä sen mukaisesti.
- Korosta vieraille, että heidän tulee olla kaikissa kysymyksissä yhteydessä sinuun, ei naapureihin.
- Anna oma puhelinnumerosi vieraille mahdollisia ongelmatilanteita varten. Jos olet sopinut asiasta naapurin kanssa, voit antaa myös naapurin numeron.

Ohjeista vieraita ainakin seuraavista asioista:

- Huoneiston käytöstä (sauna, kodinkoneet, vesihanat ja niin edelleen)
- Taloyhtiön järjestyssäännöistä ja vakiintuneista käytännöistä (esim. hiljaisuusajat, pyykkituvan käyttö, roskien lajittelu, tupakointi)
- Ovea ei saa pitää rappukäytävään auki esimerkiksi tuulettamistarkoituksessa.
- Ikkunoita tai parvekkeen ovea ei saa jättää pakkasilla auki.
- Naapurien piholle ei saa mennä.
- Naapurien omaisuutta ei saa käyttää ilman lupaa.
- Yksityisiä taloja ja pihvoja ei saa videoida tai valokuvata, toisen koti ei ole matkailunähtävyys.
- Roskaaminen on kielletty.
- Avotulen tekeminen on sallittua vain niille varatuilla paikoilla.
- Varoita heikoista jäistä kaupungin keskustan alueella. [Kaupungin uutinen Airbnb-vuokraajille](#)

Suosituksia taloyhtiölle

Tarkastelkaa taloyhtiön järjestyssääntöjä talon tapojen ja asukkaiden tarpeiden näkökulmasta.

Yhtiön järjestyssääntöihin on syytä kirjata sääntöjä ja taloyhtiön käytäntöjä:

- Häiritsevän metelin välttäminen, esimerkiksi hiljaisuusaikojen noudattaminen ja voimakas äänenkäyttö rappukäytävässä.

- Siisteys, esimerkiksi roskien lajittelu
- Turvallisuus, esimerkiksi ovikoodin luovuttaminen ulkopuolisille ja talon ulko-oven auki jättäminen.
- Yhteisten tilojen käyttö, esimerkiksi parkkipaikat, pyykkitupa ja sauna: kenelle käyttö on sallittua ja millä ehdoin?

Järjestyssäännöt kannattaa laatia myös englanniksi ja kaikkein keskeisimmät säännöt lisäksi visualisoida.

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta on hyvä miettiä taloyhtiön kustannusten kannalta:

- Aiheuttaako lyhytvuokraus taloyhtiölle ylimääräisiä kustannuksia?
- Tulisiko kustannukset kohdistaa suoraan lyhytvuokraajille (siivous, jätehuolto, pyykkitupa)?

Lähteet

Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö, Jenna Päläs. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja.

Vertaismajoituksen hyvät käytänteet. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja.