
§ 136

Rovaniemen kaupungin lyhytvuokrausta koskeva ohjeistus

ROIDno-2023-3863

Valmistelija / lisätiedot:
Hannu Kangas
hannu.kangas@rovaniemi.fi
johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Liite Rovaniemi kaupungin ohje asuntojen lyhytvuokraukseen

Rovaniemen kaupungin lyhytvuokrausta koskeva ohjeistus

Lyhytvuokraus on herättänyt paljon keskustelua julkisuudessa ja kuntien velvollisuuksia asian suhteen on kyselty. Kunnilla on kuitenkin rajoitetut mahdollisuudet puuttua lyhytvuokrausta koskevaan toimintaan nykyisen lainsäädännön nojalla.

Rovaniemen kaupunki on tehnyt esityksen ympäristöministeriölle lainsäädännön päivystarpeesta, jossa arvioitaisiin lyhytvuokraukseen liittyviä lainsäädännön muutostarpeita. Erityisesti kaupunki pyysi selvittämään MRL:n muutostarpeita, etenkin käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen kriteeristön tunnistamista, jonka perusteella kunnalliset rakennusvalvonnat ja yksityiset toimijat pystyisivät objektiivisesti tunnistamaan ammattimaisen majoitustoiminnan yksityisestä vuokraustoiminnasta. Voimassa oleva sääntely ei tunnista lyhytaikaisuokrauksen ilmiötä, ja raja vuokrauksen ja majoitustoiminnan välillä on hämärtynyt.

Ohjeen tarkoituksena on selventää vastuita ja antaa käytännön vinkkejä siihen, miten ongelmatilanteita voi välttää ja miten niihin voi puuttua.

Ohjeistuksen laatimiseen on osallistunut kaupungin lakiyksikkö ja rakennusvalvonta.

Ohjeen valmistelun yhteydessä on pidetty 1.11.2023 ympäristölautakunnan seminaari lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Lisäksi on pyydetty yritysvaikutusten arviointi.

Rakennustarkastusyhdistys RTY:n on julkaissut ohjeen 22.5.2023 asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta, joka selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena.

Kaupungin laatima ohjeistus lisätään rakennusvalvonnan internetsivuille. Sivustoa täydennetään linkittämällä aihepiiriin liittyviä yleisesti esillä olevia julkisesti jaossa olevia laadittuja ohjeita, kuten esimerkiksi ohje; asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta (Rakennustarkastusyhdistys RTY), Vertausmajoituksen hyvät käytänteet (Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja), Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö (Jenna Päläs. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja).

Kun ohjeet on hyväksytty, kaupunki myös tiedottaa ohjeista median avustuksella ja sosiaalisen median kanavissaan.



Ohjetta päivitetään tarpeen niin vaatiessa.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Rovaniemen kaupungin lyhyt vuokrausta koskevan ohjeistuksen liite 1 esittelytekstissä mainituilla perusteilla.

Päätös

Tämä asia käsiteltiin pykälän 142 jälkeen.

Jäsenet Susanna Back ja Pirjo Kairakari eivät osallistuneet esteellisenä tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon (Susanna Back Hallintolaki 28.1 § kohta 2 Edustusjäävi. Pirjo Kairakari Hallintolaki 28.1 § kohta 1 Osallisuusjäävi).

Ympäristölautakunta kuuli asiassa vt. kaupunginlakimies Hanna Haurista.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta tässä kokouksessa.

Esteellisyys

Susanna Back, Pirjo Kairakari



Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 20.12.2023 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi 15.1.2024
Maarit Tervo
hallintosihteeri



Oikaisuvaatimus

§136

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Ympäristölautakunta**

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.

Rovaniemen kaupungin ohje asuntojen lyhyt vuokraukseen

Tämän ohjeen tarkoituksena on selventää vastuita asuntojen lyhyt vuokrauksessa Rovaniemellä. Lyhyt vuokrauksella 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 lyhyt vuokrausta, huomioithan myös muiden viranomaisten ohjeistukset (verottaja, poliisi ja niin edelleen).

Mitä laki sanoo lyhyt vuokrauksesta?

Lyhyt vuokrauksen sallittavuus riippuu muun muassa siitä, onko vuokraus satunnaista vai niin toistuvaa, että kyse on majoitustoiminnan luonteisesta toiminnasta. Toistuva lyhyt vuokraus voi rinnastua majoitustoimintaan ja vaatia luvan. Satunnainen oman asunnon lyhyt vuokraus 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- tai rakennusluvan – esimerkiksi muuttaa asumiseen tarkoitetun 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 luvatonta 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 pihaille ei saa mennä.
- Naapurien omaisuutta ei saa käyttää ilman lupaa.
- Yksityisiä taloja ja pihoja 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 hiljaisuusajojen 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.