
Asunnon lyhytaikainen vuokraus - tilannekatsaus

Saara Penttilä, juristi

Jyväskylä 31.10.2024

KHO: Taka-Töölö on laiton

Salahotellit | Kerrostaloasunto ajoiksi.



Majoitukseen käytetyt kalustetut asu
Kuva: Sami Takala / HS

Sami Takala HS
16.5. 9:09

KERROSTALOSSA Helsingin T
laiton. Näin päätti korkein l

Samaan tulokseen tuli jo ai
päätöksestä majoittaja vali
hallinto-oikeuden päätöks

Airbnb-vuokraamin pelko heräsi: "Ollaan"

Airbnb-asuntojen vuokraamine mutta kunnissa uudistus herätt joutuivat kiperään paikkaan, ku jopa uhkasakkojen voimin.



Epäselvää. Taloyhtiön pitää monessa kunnassa puuttua luvattomaan Airbnb-vuokraamiseen kovin ottein vielä mutta uhkana ovat jopa kymmenientuhansien eurojen oikeuskulut.

Hämeenlinnan hallinto-oike majoitusta kerrostalossa järj



Kerrostalosta on vuokrattu kalustettuja.
Antti Palomaa / Yle

Hallinto-oikeus päätti: Tampereen kaupunki saa kieltää Armonkallion "piilohotellin"

Asuminen

Meluhaitat ja vaiharmittavat Airbnb-naapureita – lakijumiutui

"Aina vaihtuu naapuri, roskat katoavat pyykkituvasta ja kuvaa lakiluonnoksen saa

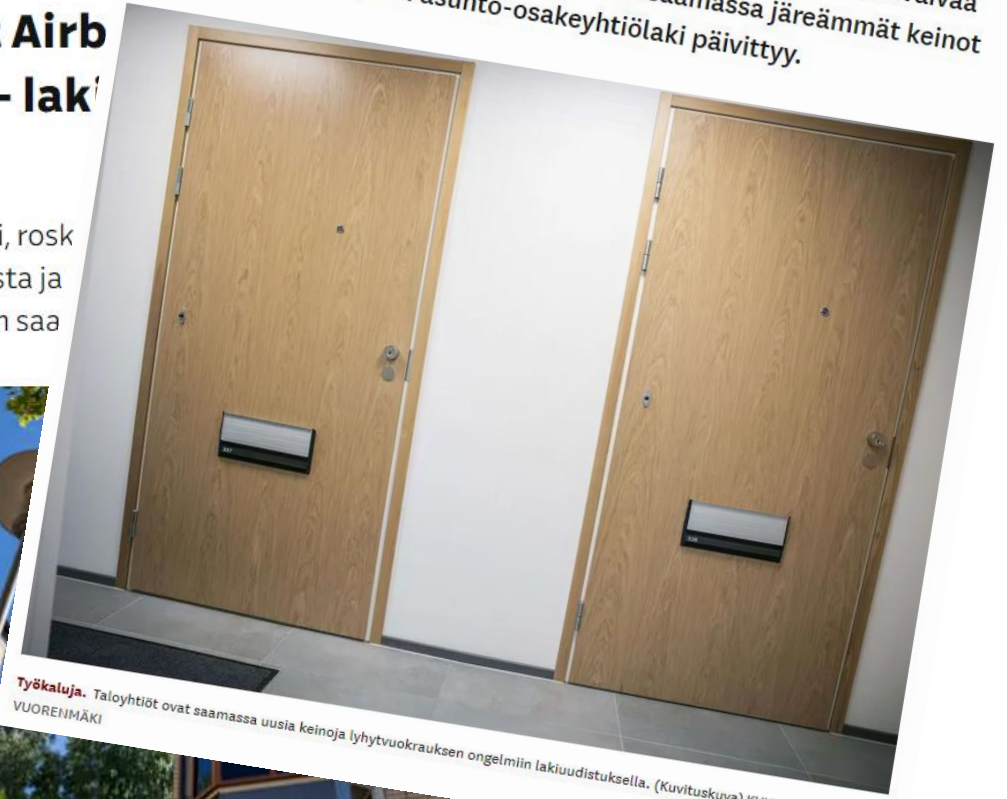


▶ 1:09

Lyhytaikainen vuokraus on aiheuttanut taloyhtiössä erilaisia ongelmia.

Airbnb-ongelmat halutaan kuriin uusilla keinoilla - "Kuluja voi aiheutua kymmeniätuhansia euroja"

Airbnb:n ja muun lyhytvuokrauksen ongelmat aiheuttavat päänvaivaa monessa taloyhtiössä. Nyt taloyhtiöt ovat saamassa järeämpiä keinoja puuttua ongelmiin, kun asunto-osakeyhtiölaki päivittyi.

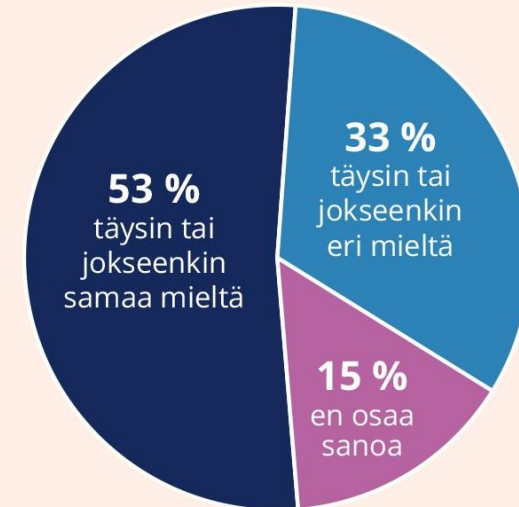


Työkaluja. Taloyhtiöt ovat saamassa uusia keinoja lyhytvuokrauksen ongelmiin lakiuudistuksella. (Kuvituskuva) KUVA: KAROLIINA VUORENMÄKI

Tarve lyhytaikaiselle vuokraukselle on kasvussa

- Asumisen tarpeet ovat murroksessa, kodinomaiselle asumiselle myös lyhyemmissä jaksoissa on selkeä tarve ja kysyntä
 - Monipaikkaisuus, työelämän vaatimukset, elämäntilanteiden muutokset, asuntojen tehokkaampi käyttö, mutta myös vapaa-ajan käyttö ja matkailu
- Nykyiset asumisen ja majoitustoiminnan määritelmät ja kriteerit soveltuvat huonosti uuden ilmiön sääntelyyn
 - Lainsäädäntöä tarvitaan selkeän, ennakoitavan ja tasapuolisen toimintaympäristön varmistamiseksi, mutta sen tulee olla mahdollistavaa ja oikeasuhtaista

Valtaosa suomalaisista toivottaa lyhytaikaiset vuokralaiset tervetulleiksi omaan naapuriin



Minulle sopii, että taloyhtiössäni tai naapurissani on asunto / asuntoja lyhytaikaisessa vuokrauksessa.
(Kantar Publicin kyselytutkimus 1006 suomalaiselle)

 SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Voimassa oleva lainsäädäntö – huoneiston käyttötarkoitus

Majoittamista vai vuokraamista? Ammattimaista vai jotain muuta?

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta
 - Majoitustoimintaa **on ammattimaisesti** tapahtuva kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoaminen **tilapäistä** majoitusta tarvitseville asiakkaille
 - Perustelut: Lain säännökset on laadittu pitäen silmällä majoitus- ja ravitsemistoimintaa elinkeinonaan harjoittavia, eikä niitä ole tarpeen ulottaa toimintaan, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää kyseisen elinkeinon harjoittamisena. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on **kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa**. Jos esimerkiksi kesätapahtuman yhteydessä yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita, tällainen **luonteeltaan satunnainen toiminta ei kuulu lain soveltamisalaan**.
- Vuokraus yleensä pysyväisluonteisempaa, mutta vähimmäiskesto ei ole määritetty laissa
- Oikeuskäytäntö on muotoutunut ennakkotapausten myötä
 - Rajanveto tärkeä, koska ammattimaiseen majoitustoimintaan sovelletaan tiukempia säännöksiä kuin satunnaiseen majoittamiseen
 - Vaikuttaa erityisesti siihen, voiko toimintaa harjoittaa asuinhuoneistossa
- Kaavan ja rakennusluvan mukaista käyttöä valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen
 - Kaava määrittelee alueiden pääkäyttötarkoituksen, rakennuslupa määrittää yksittäisen huoneiston käyttötarkoituksen
 - **Rakennusvalvonnalla** on toimivalta kieltää MRL 182 §:n nojalla rakennusluvan vastainen käyttö sakon uhalla tapauksissa, joissa huoneistoa käytetään rakennusluvan vastaisesti



Oikeuskäytäntö

Tällä hetkellä tulkinat majoitustoiminnan ammattimaisuudesta perustuvat lähinnä korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisukäytäntöön.

Ennakkoratkaisuissa kiinnitetty huomiota toiminnan konkreettisiin vaikutuksiin yksittäistapauksissa:

*Toiminnan laajuus
Majoittumisen kesto
Vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut
Vaikutukset alueelle*

KHO 2014:143

Omakotitalo Kotkassa – omakotitaloalueelle epätyypilliset lyhytkestoiset majoitusjaksot



KHO 2021:77

Pientaloalue Rovaniemellä – majoitustoiminta ei vastannut vaikutuksiltaan tavanomaista pientaloasumista

KHO 2021:76

Useita kerrostalohuoneistoja Helsingissä – toiminnan laajuus ja esimerkiksi tarjotut siivouspalvelut ja alakerran kahvila

KHO 2024:75

Kaksi kerrostaloasuntoa Helsingissä – majoitusten kesto, markkinointi, majoitusten yhteydessä tarjotut palvelut

Oikeuskäytäntöä - KHO:2024:75

- Helsingin rakennusvalvontaviranomainen kielsi osakasta käyttämästä kahta kerrostalon asuinhuoneistoa majoitustiloina.
 - Asetettu velvoite oli rajattu siten, että se **ei koskenut vuokraustoimintaa, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin.**
- KHO katsoi ratkaisussaan, että kyse oli majoitustoiminnasta, jonka rakennusvalvontaviranomainen oli voinut kieltää sakon uhalla
 - Tapauskohtaisessa arvioinnissa kiinnitettiin huomiota toiminnan harjoittamisen **jatkuvuuteen** ja **ammattimaisuuteen** sekä **vuokrausten kestoon** ja **vuokraamisen yhteydessä tarjottuihin palveluihin**
 - KHO:n mukaan perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja kuitenkin edellyttää lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti.

Mitä on tulossa?

Hallitusohjelman tahtotila selvä



- **Selkeytetään** asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä.
- **Varmistetaan** lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta
- **mahdollistetaan** samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Suomen Vuokranantajien ajatuksia sääntelystä

1. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset

- Rinnastamalla vähintään **neljän viikon** mittaiset asuinhuoneiston vuokrasuhteet asuinkäyttöön
 - Vähintään neljän viikon mittaisen oleskelun tosiasiallisen vaikutukset rinnastuvat asumiseen
- Mahdollistamalla selvästi myös **lyhyemmät** kalustettujen asuinhuoneistojen luovutukset **vähintään silloin, kun toiminta on ei-ammattimaista / pienimuotoista**
 - Välttämätöntä sallia myös lyhyemmät luovutukset ainakin jossain laajuudessa esimerkiksi asuinhuoneistojen tehokkaan käytön, työvoiman liikkuvuuden ja kausiluonteisten majoituskysynnän mahdollistamiseksi
 - Ammattimaisuuden kriteerinä voisi toimia esimerkiksi lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olevien huoneistojen lukumäärä
- Helpottamalla asuintilan käyttötarkoituksen muutosta majoitustilaksi
 - Merkityksellistä erityisesti ammattimaisten toimijoiden näkökulmasta sekä sellaisilla alueilla, joilla on huomattavaa kausiluonteista matkailukysyntää.

2. Mahdollistetaan puuttuminen havaittuihin ongelmiin

- Antamalla vuokranantajalle tavanomaista vuokrausta tehokkaammat välineet puuttua häiriöihin, esimerkiksi oikeus poistaa vieras poliisin virka-avulla
- Tuomalla asunto-osakeyhtiölle mahdollisuuden kieltää lyhytvuokraus määräajaksi määräenemmistöpäätöksellä, jos toiminnasta aiheutuu huomattavaa häiriötä

3. Selvitetään sääntelyn toimivuutta ja lisäsääntelyn tarvetta, kerätään tietoa ilmiöstä

- Implementoimalla EU-asetus lyhytaikaisista vuokramajoituspalveluista

YM ehdotus lyhyt vuokrausta koskeviksi lainsäädännöksi

40 a §

Asuinhuoneiston majoittuminen ja lyhyt vuokraus

Asuminen tarkoittaa ensisijaisesti asuinhuoneiston vuokrausta vähintään kolme kuukautta omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä majoittumista varten. Asumisena pidetään myös asuinhuoneiston omistajan omassa käytössä olevan asuinhuoneiston tilapäistä majoittumista varten.

Majoittuminen tarkoittaa asuinhuoneiston vuokrausta lyhyt vuokraussuhteiden mukaisesti omistajan omassa käytössä.

Kunta voi rakennusjärjestyksensä nojalla kieltää lyhyt vuokraussuhteiden sallittavuudesta asunnossa, joka on omistajan omassa käytössä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2026.

**Ehdotus palautettu valmisteluun
-> uusi ehdotus keväällä 2025?**

- ✓ Vähintään neljä viikkoa kestävä vuokraus rinnastettaisiin jatkuvaan asumiseen
- ✓ Kunnilla laaja harkintavalta sallia lyhyt vuokraus
- ❖ Ehdotus pistemäinen, ei ota huomioon esim. mahdollisia ASOYL muutoksia
- ❖ Mahdollisuus vuokrata vain omaa vakituksessa käytössä olevaa asuntoa ei riitä täyttämään kysyntää
- ❖ Onko omaisuuden suoja otettu riittävästi huomioon?

Miten toimia taloyhtiön arjessa?

Vuokranantaja

- Ohjeista
- Huolehdi
- Vakuuta



Taloyhtiö

- Kuuntele
- Seuraa
- Ohjeista
- keskustele



Kiitos!

Saara Penttilä, juristi
saara.penttila@vuokranantajat.fi

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki