



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.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain 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 rakentamisluvasta ja asemakaavasta.



Jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti siitä, millaiseksi se on merkitty rakentamislupa – esimerkiksi asumiseen tarkoitettu kerrostalohuoneisto muuttuu majoitustilaksi – huoneistolle tai rakennukselle tarvitaan uusi rakentamislupa. Lupa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta. Hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija eli taloyhtiö, kiinteistöosaakeyhtiö tai omakotitalon omistaja.

Vastuut

Alla on kuvattu eri osapuolten vastuita lyhytvuokrauksessa.

Asunnon omistaja / vuokralainen

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

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

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

Taloyhtiö

Asunto-osaakeyhtiöllä (taloyhtiö) on tontin omistajana tai haltijana velvollisuus huolehtia siitä, että sen huoneistoja käytetään rakentamisluvan 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 tai huoneistojen käyttötarkoitukseen rakennusvalvonnasta.

Kunnan rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvonta voi valvoa ainoastaan sitä, onko asunnon käyttö rakentamislain ja alueidenkäyttölain mukaista eli käytetäänkö asuntoa siihen tarkoitukseen, joka sille on rakentamisluvassa 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 rakentamisluvan vastaisesti ja tehostaa kieltoa määräämällä uhkasakon. Jos tilanne ei korjaannu, sakkoja voidaan määrätä useita.

Naapuri

Jos asunto-osakeyhtiössä tai muussa asuinrakennuksessa harjoitetaan luvatonta majoitustoimintaa, naapuri voi olla yhteydessä taloyhtiöön tai rakennuksen omistajaan asian korjaamiseksi. Jos asia ei tule kuntoon, naapuri tai taloyhtiö voi tehdä toimenpidepyynnön kunnan rakennusvalvontaan. Toimenpidepyyntölomakkeen löydät alta kohdasta Tiedostot.

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



Huomioi nämä, kun tarjoat asuntoasi lyhytaikaiseen vuokraukseen

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

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

Selvitä myös, tuleeko suunnittelemastasi toiminnasta tehdä terveysuojelulain 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 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 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.



ROVANIEMI

Vertaismajoituksen hyvät käytänteet. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutin julkaisuja.

Rovaniemen kaupunki

Rakennusvalvonta, PL 1008, 96101 Rovaniemi | +358 16 3221 | rakennusvalvonta@rovaniemi.fi