

Ohje asunnon lyhytvuokraukseen Seinäjoella

Tämän ohjeen tarkoituksena on selventää vastuita asuntojen lyhytvuokrauksessa Seinäjoella. Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan esimerkiksi Airbnb-tyylistä vuokrausta.

Tämä ohje on Seinäjoen kaupungin tekemä. Jos suunnittelet asunnon lyhytvuokrausta, huomioithan myös muiden viranomaisten ohjeistukset (verottaja, poliisi, pelastuslaitos ja niin edelleen).

Lyhytvuokraus

Lyhytvuokrauksen sallittavuus riippuu muun muassa siitä, onko vuokraus satunnaista vai niin toistuvaa, että kyse on majoitustoiminnasta. Toistuva lyhytvuokraus rinnastuu majoitustoimintaan ja vaatii rakennuksen (asunnon) käyttötarkoituksen muutoksen. Satunnainen oman asunnon lyhytvuokraus on lähtökohtaisesti sallittua (vuokraaja kirjoilla asunnossa), mikäli yhtiöjärjestys ei sitä kiellä.

Toistuva matkailijoiden majoittaminen asunnossa ei ole 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 asemakaavassa – esimerkiksi muuttaa asumiseen tarkoitetun kerrostalohuoneiston majoitustilaksi – huoneistolle tai rakennukselle tarvitaan uusi rakentamislupa, mikäli käyttötarkoitus kaavan mukaan on mahdollista muuttaa.

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 on ainoa taho, joka pystyy puuttumaan lainvastaiseen toimintaan ottamalla haltuun osakehuoneiston.

Mikäli kiinteistölle ei ole myönnetty lupaa majoitustoiminnan harjoittamiseen, taloyhtiö voi ja sen tulee kieltää lyhytvuokraus yhtiöjärjestyksessään.

Taloyhtiö voi halutessaan hakea muutosta huoneiston tai huoneistojen käyttötarkoitukseen rakennusvalvonnasta, mikäli muutos on kaavan mukainen.

Kunnan rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvonta voi valvoa ainoastaan sitä, onko asunnon käyttö rakentamislain 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 taloyhtiötä oikaisemaan laiminlyönnin ja ryhtyä pakkotoimiin tarvittaessa.

Naapuri

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