

Linjauksia ja tulkintoja, tämänhetkisestä laista ja määräyksistä lyhytaikaiseen ja ammattimaiseen majoittamiseen

Rakennusvalvonta/Pelastustoimi

1. Toiminnan luonne

Yksityinen majoitustoiminta voi olla satunnaista tai ammattimaista. Satunnainen lyhyt vuokraus omasta kodista (esim. Airbnb muutaman kerran vuodessa) on yleensä sallittua ilman erityisiä lupia. Ammattimainen tai jatkuva toiminta, kuten sijoitusasunnon vuokraus, vaatii viranomaisilmoituksia ja mahdollisesti käyttötarkoituksen muutosta.

2. Rakentamislupa ja käyttötarkoitus

Rakennusta on käytettävä rakentamisluvan mukaisesti. Asuinkäyttö tarkoittaa jatkuvaa asumista. Jos haltija itse asuu asunnossa, satunnainen lyhyt vuokraus on sallittua. Käyttötarkoituksen muutos vaatii rakentamisluvan.

3. Asemakaavan merkitys

Asemakaavan tulee sallia majoitustoiminta tai käyttötarkoituksen muutos. Kaavamerkinnot kuten AO (erillispientalo) sallivat yleensä satunnaisen majoituksen, mutta eivät ammattimaista toimintaa ilman muutosta.

4. Ilmoitukset ja turvallisuus

Ammattimaisesta majoitustoiminnasta tulee tehdä ilmoitus terveydensuojeluviranomaiselle. Pelastustoiminnan näkökulmasta majoitustoiminta vaatii verkkovirtatoimiset palovaroittimet, poistumisreitit, poistumisopasteet ja turvavalaistuksen. Satunnainen vuokraus ei yleensä edellytä yhteydenottoa pelastusviranomaisiin.

5. Tunnusmerkkejä ammattimaisesta majoitustoiminnasta

Seuraavat tunnusmerkit viittaavat ammattimaiseen majoitustoimintaan:

- Kukaan ei ole kirjoilla asunnossa
- Kalustettu huoneisto
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk).
- Vuokraan sisältyy palveluita (netti, sähkö, vesi)
- Majoitussopimus, jossa on ALV
- Majoittumisilmoitus matkailijasta, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään
- Hotellinomaiset palvelut (aamiainen, siivous, liinavaatteet)
- Markkinointi majoitustilana

- Rajatut oikeudet majoittujalle
- Ilmoitus terveydensuojeluviranomaiselle

6. Toimenpiteet ennen toiminnan aloittamista

Huomioithan, aloittaessasi **ammattimaisen majoitustoiminnan**, sinun tarvitsee hakea laajemmat luvat ja varmistaa toiminnallesi tarvittavat viranomaisilmoitukset ja turvallisuusjärjestelyt. Tarkista kaavamerkintä kunnan karttapalvelusta, tee neuvontapyyntö Lupapisteessä ja ota yhteyttä rakennusvalvontaan tarvittaessa.

7. Verotus, vakuutukset ja taloyhtiö

Kaikki vuokratulot ovat veronalaista tuloa ja ne tulee ilmoittaa henkilökohtaisessa veroilmoituksessa. Voit vähentää vuokraustoimintaan liittyviä kuluja. Jos liikevaihto ylittää 15 000 € vuodessa, tulee rekisteröityä ALV-velvolliseksi (10 % majoituspalveluissa).

Tavallinen kotivakuutus ei välttämättä kata lyhytaikaisvuokrausta. Tarkista vakuutusyhtiöltäsi ja hanki tarvittaessa erillinen vakuutus.

Taloyhtiölle suositellaan ilmoittamista, erityisesti jos toiminta on säännöllistä tai sijoitusasuntoon liittyvää. **Taloyhtiö voi rajoittaa lyhyt vuokrausta yhtiöjärjestyksessä.**

8. Muut asiat

Mahdolliset häiriöt naapurustoon on tärkeää ottaa huomioon (melu, äänentoisto laitteet)

Yllä olevat tiedot ovat yleisesti löydettävissä olevia tietoja, linjauksia ja tulkintoja laeista ja määräyksistä.

Nämä eivät ole Lempäälän kunnan linjauksia tai määräyksiä

Lempäälän kunnan terveiset

”Haluamme korostaa, että Lempäälän kunta ei ole tehnyt yleisiä linjauksia asian suhteen eikä asiasta ole säädetty Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksessä. Jokainen kotimajoitustoiminta vaatii tästä syystä tapauskohtaista harkintaa ja perehtymistä.

Tämän päivän tulkinnat pohjautuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön, oikeuden ratkaisuihin ja topten tulkintakorttien ohjeisiin. Ystävällisin terveisin Lempäälän kunta”

Linkki Top10 tulkintakortteihin: [Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta - Topten](#)