Eduskunnan talousvaliokunnalle

Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle komission asetusehdotuksesta lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämisestä ja jakamisesta sekä asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi koskien komission asetusehdotusta lyhytaikaisia majoituspalveluita koskevien tietojen keräämisestä ja jakamisesta.

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 28 000 jäsentä.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikainen luovuttaminen

Kalustettujen asuntojen lyhytaikainen luovuttaminen on yleistynyt viime vuosina ja samalla keskustelu siihen kohdistuvasta sääntelytarpeesta. Olemassa olevan lainsäädännön valossa on epäselvää, milloin kyse on vuokrauksesta ja milloin majoitustoiminnasta ja toisaalta missä menee ei-ammattimaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan raja. Tämä vaikuttaa toiminnasta vaadittaviin viranomaisilmoituksiin ja esimerkiksi verokohteluun, mutta ennen kaikkea siihen, voiko toimintaa harjoittaa rakennusluvassa käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoksi merkityissä huoneistossa. Oikeuskäytäntöä on syntynyt jonkin verran tuomioistuinten ennakkoratkaisujen kautta, mutta rajanvetotilanteisiin niistä on toistaiseksi apua vain rajallisesti. Samaan aikaan kunnallisten viranomaisten tulkinnat majoitustoimintaan rinnastuvasta toiminnasta ovat paikoitellen hyvin laajoja ja estävät jopa normaalia kalustettujen asuntojen vuokrausta.

Vuokra-asuntoja tarvitaan ja niitä pitää pystyä tarjoamaan monenlaisiin elämäntilanteisiin. Pitkäaikaisten vuokrasuhteiden lisäksi elämän eri käänteissä voi olla tarvetta myös kalustetuille vuokra-asunnoille tilapäisiin tarpeisiin. Kalustetuille asunnoille on tarvetta esimerkiksi opiskelijoiden lähiopintojaksoilla, keikkatyöläisillä, omasta kodistaan remonttievakossa olevilla tai vasta eronneilla. Tällaisissa tilanteissa asiakas usein tarvitsee kalustetun asunnon nopeasti ilman pitkäaikaisia sitoumuksia. Hotelli ei useinkaan ole korvaava palvelu, vaan asiakas hakee nimenomaisesti

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

kodinomaista asuntoa, jossa voi esimerkiksi tehdä ruokaa, pestä pyykkiä ja viettää vapaa-aikaa.

Toisaalta kalustetuille asunnoille on tarvetta myös kaupunkien kesätapahtumien tai muun sesongin aikana. Usein kaupunkien hotellikapasiteetti ei silloin riitä, vaan yksityiset majoittajat mahdollistavat tapahtumien järjestämisen ja kaupungin elinvoiman kehittymisen. Kuvaavaa on, että jopa Tampereen kokoisessa kaupungissa on tarve kannustaa asukkaita Airbnb-vuokraukseen tapahtumien ruuhkahuippujen aikaan[1]. Kodinomaisen majoituksen laaja suosio myös kertoo tarpeesta saada vaihtoehtoja hotellimajoittumiselle.

On tärkeää, että vuokramarkkina on monipuolinen ja että myös yksityiset vuokranantajat pystyvät tarjoamaan vuokra-asuntoja joustavasti erilaisiin elämäntilanteisiin. Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden avulla asunnot saadaan myös tehokkaampaan käyttöön – usein tyhjillään olevaa kakkosasuntoa voi vuokrata esimerkiksi keikkatyöläiselle tai talvisin pitkäaikaisessa käytössä olevaa asuntoa kesällä matkailijoiden käyttöön.

Yleistä asunnon lyhytaikaisen luovutuksen sääntelystä

Näyttää selvältä, että jonkinlaista sääntelyä asuinhuoneistojen lyhytaikaisesta luovutuksesta tarvitaan myös Suomessa. Tällä hetkellä viranomaiset tulkitsevat olemassa olevaa lainsäädäntöä eri tavalla eri puolilla maata ja osin viranomaistulkinnat toiminnan luonteesta ovat tarpeettoman laajoja ja aiheuttavat haittaa tavanomaiselle kalustettujen asuntojen vuokraukselle.

Sääntelyn tulisi kuitenkin olla mahdollistavaa ja riittävän joustavaa, jotta olosuhteet eri puolilla maata pystytään ottamaan huomioon. Suomi on iso maa, ja olosuhteet eri puolilla maata ovat hyvin erilaiset esimerkiksi asuntomarkkinoiden, olemassa olevan hotellikapasiteetin ja matkailijoiden määrän suhteen. Esimerkiksi muuttotappiopaikkakunnilla mahdollisuus hyödyntää asuinhuoneistoja joustavasti ympäri vuoden matkailijoiden majoittamiseen on ensiarvoisen tärkeää, mutta hotellien majoituskapasiteetti ei riitä suurtapahtumien aikana edes suurissa kaupungeissa. Vastaavasti esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on vajaakäytöllä olevia kakkosasuntoja, joiden käyttöä on mahdollista tehostaa lyhytaikaisella luovutuksella oman lähipiirin ulkopuolelle. Nykytilanteessa asuinhuoneistojen lyhytaikainen luovutus ei aiheuta Suomessa myöskään sellaista vääristymää asuntomarkkinoille, jonka seurauksena vakituisten asukkaiden olisi merkittävästi vaikeampi löytää asuntoa tai vakituisten asuntojen hinta olisi noussut liian korkeaksi.

[11] https://tampere.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous_21112022/Suurtapahtumien_ja_kongressien_tilanneka(286823)

Asuinhuoneistojen lyhytaikaista luovutusta koskevan sääntelyn tulisikin perustua tutkittuun tietoon ja kattaviin vaikutusarviointeihin, jotta sääntelytoimenpiteet ovat perusteltuja ja suhteessa niille asetettuihin tavoitteisiin nähden.

Euroopan komission asetusehdotus

Euroopan komission asetusehdotuksen tavoitteena on edistää avoimuutta ja turvata asuntojen lyhytaikaisen luovutuksen kestävä kehitys. Asetusehdotuksessa luodaan EU-laajuinen kehys asuntojen lyhytaikaista luovutusta koskevalle tiedonkeruulle ja tiedon jakamiselle sekä pyritään harmonisoimaan tiedonkeruun muodot eri jäsenmaissa. Koska majoituspalveluita välittävät alustat ovat usein kansainvälisiä, on tärkeää huolehtia kerättävien tietojen yhtenäisyydestä ja yhteensopivuudesta koko EU:n tasolla. Tavoitteet asetusehdotuksen taustalla ovat siis kannatettavia. Pidämme hyvänä myös sitä, että asetus ei velvoita jäsenmaita pitämään rekisteriä asuntoja lyhytaikaisesti luovuttavista tahoista vaan määrittelee ainoastaan tiedonkeruun mallin, jos tällaisia velvoitteita asetetaan.

Suomen Vuokranantajat on samaa mieltä asetuksen perusteluissa esitetyn näkemyksen kanssa siitä, että ilman sääntelyn taustalla olevaa kattavaa ja luotettavaa tietoa lyhytaikaisesta luovutuksesta ja sitä harjoittavista tahoista kansallisten viranomaisten esittämät sääntelytoimenpiteet ovat usein samaan aikaan sekä liian rajoittavia että tehottomia.

Pidämme kannatettavana myös sitä, ettei asetuksessa pyritä yhtenäistämään markkinoille tulon edellytyksiä ja lyhytaikaisen luovutuksen määritelmää koko EU-alueella vaan nämä jätetään kansallisen lainsäädännön varaan. Asetuksen jatkovalmistelussa tulisi kuitenkin huolehtia siitä, ettei myöskään rekisteröitymistä ja tiedonkeruuta koskevia velvoitteita uloteta asetuksessa tarpeettoman laajalle. Asetusehdotuksen perusteluissa todetaan, ettei asetus koskisi pitkäaikaista, tyypillisesti *vähintään vuoden* kestävää kalustetun asunnon vuokrausta. On huomattava, ettei asuinhuoneiston vuokraukselle ole asetettu lainsäädännössä vähimmäisaikaa, ja näin ollen tiedonkeruun ulottaminen vähintään vuoden mittaisiin kalustettujen asuntojen vuokrasuhteisiin koskisi suurta määrää ihan normaalia vuokraustoimintaa ja sitä koskevia suomalaisia välitysalustoja (Oikotie, Vuokraovi, Tori).

Näkemyksemme mukaan kaikki vähintään kuukauden mittaiset kalustettujenkin asuntojen luovutukset tulisi tulkita normaaliksi vuokraustoiminnaksi ja jättää asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle. Esimerkiksi KKV:n hyväksymissä yleisissä mökkivuokrausehdoissa lyhytaikainen majoitus on määritelty kestoltaan alle 30 vuorokautta kestäväksi majoitukseksi.

Hanna Isbom
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry