26.26.1.2023

Eduskunnan talousvaliokunta

Asia: U 92/2022 vp

EUROOPAN KOMISSION ASETUSEHDOTUS LYHYTAIKAISIA VUOKRAMAJOITUSPALVELUITA KOSKEVIEN TIETOJEN KERUUSTA JA JAKAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleistä

Lyhytaikaisen vuokramajoituksen osuus matkailumajoitusten kokonaistarjonnasta EU:ssa on jo lähes neljännes. On kyse yhä merkittävämmästä osasta matkailualaa Euroopassa.

Lyhytaikaiseen vuokramajoitukseen kohdistuu myös yhä enemmän kansallisen, alueellisen ja paikallisen tason sääntelyä. Samanaikaisesti viranomaisilla on vaikeuksia saada luotettavaa tietoa siitä, mitkä majoittajat tarjoavat ja mitä kohteita he tarjoavat lyhytaikaiseen vuokramajoitukseen. Tämä puolestaan haittaa viranomaisten pyrkimyksiä kehittää asianmukaisia ja oikeasuhteisia toimia lyhytaikaisen vuokramajoituksen kasvuun reagoimiseksi.

Asianmukaisten ja oikeasuhteisten toimien ja lainsäädännön kehittäminen on välttämätöntä myös taloyhtiöiden näkökulmasta. Voimassa oleva lainsäädäntö jättää monet keskeiset asiakysymykset tulkinnanvaraisiksi. Tulkinnanvaraista on muun muassa se, milloin ja missä määrin asunnoksi käyttötarkoitukseltaan määriteltyä huoneistoa saa tarjota lyhytaikaiseen vuokramajoitukseen. On epäselvää, mikä on *lyhytaikaista vuokramajoitusta*. Lyhytaikaisesta vuokrauksesta (tai pitkäaikaisestakaan vuokrauksesta) ei tarvitse ilmoittaa taloyhtiölle, eikä yhtiöillä ole käytännössä mahdollisuutta valvoa sitä, missä määrin yhtiössä

sijaitsevissa asuinhuoneistoissa tarjotaan lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluita. Yhtiöillä ei siis ole käytännössä mahdollisuutta valvoa sitä, käytetäänkö asuinhuoneistoja käyttötarkoituksen mukaisesti vai majoitustoimintaan.

Taloyhtiöissä tarve reagoida ilmenee hankalimmillaan joko lyhytaikaisen vuokrauksen aiheutettua häiriöitä tai tilanteessa, jossa rakennusvalvonta vaatii yhtiötä puuttumaan asunnon käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Yhtiön käytössä olevaan pakkokeinoon eli hallintaanottomenettelyyn turvautuminen vaatii kuitenkin sekä häiritsevän elämän että käyttötarkoituksen vastaisuuden osalta sitä, että rikkomuksen on oltava vähäistä suurempaa.

Syntyy tilanteita, joissa rakennusvalvonta mahdollisesti jopa uhkasakolla vaatimustaan tehostaen vaatii yhtiötä puuttumaan käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön katsottuaan asuntoa käytettävän lyhytaikaiseen vuokramajoitukseen. Yhtiöltä kuitenkin puuttuu tarvittava näyttö ja keinot arvioida sitä, onko huoneistoa käytetty lainkaan tai enemmän kuin vähäisesti käyttötarkoituksen vastaisesti. Yhtiön on vaikeaa, ellei jopa mahdotonta arvioida, uskalletaanko ottaa riski oikeudenkäynnistä hallintaanottopäätöksen moitekanteen osalta. Lainsäädäntöä tulee täsmentää ja kehittää, jotta tulkinnanvaraiset kysymykset poistuvat tai jotta ne edes merkittävästi vähenisivät.

Suomessa ei ole säädetty lyhytaikaista vuokramajoituspalvelua tarjoavien rekisteröintivelvollisuudesta. Useissa EU-maissa sen sijaan on otettu käyttöön majoittajia koskevia rekisteröintivaatimuksia, mutta nämä vaatimukset eivät ole keskenään yhdenmukaisia. Se, etteivät rekisteröintivaatimukset ole yhdenmukaisia aiheuttaa viranomaisten lukuisia ja toisistaan poikkeavia tietopyyntöjä. Tämä puolestaan aiheuttaa merkittävän rasitteen erityisesti verkkoalustoille, jotka toimivat valtioiden rajojen yli.

Asetusehdotuksesta

Asetusehdotuksella pyritään yhdenmukaistamaan ja virtaviivaistamaan lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen tuottamista ja jakamista koskeva kehys koko EU:ssa. Kiinteistöliitto pitää asetusehdotuksen tavoitetta tärkeänä ja kannatettavana.

Tavoitteen toteutumisen kannalta pidämme kuitenkin ongelmallisena esitystä siitä, että rekisteröintivelvoitteen käyttöönotto olisi vapaaehtoista. Kuten asetusehdotuksessa on todettu, EU:n yhteinen kehys tarjoaa valtakunnan- ja paikallistason viranomaisille avoimuuden tason, jota ne tarvitsevat valvoakseen sääntöjen noudattamista. Katsomme, että vapaaehtoisuus vaarantaa asetuksen tavoitteiden toteutumisen. Kiinteistöliitto esittääkin huolensa siitä, saavutetaanko tavoite, mikäli jäsenmaa saa itse päättää rekisteröitymisen velvoittavuudesta. Siksi katsomme, että olisi syytä ainakin harkita sitä vaihtoehtoa, että rekisteröityminen olisi pakollista kaikissa jäsenmaissa.

Jos rekisteröintivelvoite säilyy vapaaehtoisena, Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että Suomessa mahdollisimman pian tarkemmin selvitettäisiin, miten merkittävä

ilmiö lyhytaikainen vuokramajoitustoiminta Suomessa on. Edelleen pidämme tärkeänä sen selvittämistä, miten paljon lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta tarvitaan tietoa yritysten tasapuolisen kehittämis- ja sääntely-ympäristön, majoittajien ja taloyhtiöiden oikeusturvan sekä yhteiskunnan toimivuuden varmistamiseksi.

Jotta Suomen viranomaiset saisivat tietoja majoituspalveluita tarjoavilta verkkoalustoilta, Suomessa tulisi olla käytössä majoituspalvelun rekisteröintimenettely. Tehdyn selvityksen perustella voitaisiin tarvittaessa viivytyksettä päättää lyhytaikaista vuokramajoitustoimintaa koskevan rekisteröintivelvoitteen käyttöönottamisesta Suomessa.

Rekisteröitymistä ja tiedonkeruuta koskevia velvoitteita ei tule ulottaa tarpeettoman laajalle. Asetusehdotuksen perusteluissa on todettu, että asetus ei koskisi pitkäaikaista, tyypillisesti vähintään vuoden kestävää kalustetun asunnon vuokrausta.

Kiinteistöliitto ei pidä perusteltuna sitä, että asetus ulotettaisiin kaikkeen alle vuoden mittaisten kalustettujen asuntojen vuokraukseen. On tärkeää erottaa normaali lyhytaikainen vuokraaminen majoitustoiminnasta. Asunnon vuokraaminen esimerkiksi kesätyöntekijälle, vaihto-opiskelijalle tai remonttievakossa olevalle on normaalia vuokraustoimintaa, ei lyhytaikaista majoitustoimintaa, eikä siihen tule kohdistua erityistä säätelyä tai valvontaa. Asetuksen soveltamisalan selkeyden kannalta rajan määrittely luovutuksen kestoon perustuen on sinänsä perusteltua.

Kiinteistöliitto katsoo, että kaikki vähintään kuukauden pituiset kalustettujenkin asuntojen luovutukset tulee tulkita normaaliksi vuokraustoiminnaksi, ja jättää asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle. On riittävää, että rekisteröitymistä ja tiedonkeruuta koskevat velvoitteet koskevat kaikkia alle kuukauden mittaisia kalustettujen asuntojen luovutuksia. Rekisteröitymisen tulee olla helposti verkossa tehtävissä, jotta rekisterinumeron hankkimisesta ei aiheudu kohtuutonta ajankäytöllistä tai kustannusrasitusta asunnon omistajalle tai muulle haltijalle.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä sitä, että rekisterinumeron esitetään olevan majoituskohteen (ei majoittajan) yksilöllinen tunniste. Alle kuukauden mittaisia kalustettujen asuntojen luovutuksia tarjotessaan majoittajilla tulisi olla mahdollisuus esittää ilmoituksia verkkoalustoilla vain näillä rekisteröintinumeroilla. Asetusehdotuksen mukaisesti verkkoalustoilla olisi velvoite edellyttää, että majoittajat ilmoittavat tämän rekisteröintinumeron ja jakavat säännöllisesti ennalta määritellyt tiedot viranomaisille (esim. odotettujen ja toteutuneiden varausten lukumäärä ja majoituskohteessa majoittuneiden henkilöiden lukumäärä varausta kohti). Käsitämme esityksen siten, että esimerkiksi rakennusvalvonta voisi näin ollen rekisterinumeron pakollisen käytön ansiosta saada tiedon yksittäisen asunnon käyttämisestä lyhytaikaiseen

majoitustoimintaan. Erityisen tärkeänä pidämme sitä, että viranomaisella tulisi olla mahdollisuus saada majoituspalveluita välittävältä verkkoalustalta tieto toteutuneista lyhytaikaisen vuokrauksen majoitusvuorokausista aina majoituskohdekohtaisesti eli rekisterinumerokohtaisesti.

Lopuksi

Jotta asunto-osakeyhtiöt voisivat hyödyntää viranomaisen hallussa olevaa tietoa hallintaanottoperusteen olemassaoloa ja asunnon käyttötarkoituksen vastaista käyttöä arvioidessaan, Suomen lainsäädännössä tulee asunto-osakeyhtiöille ja sellaisella keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle, jonka käytettävissä hallintaanottomenettely on, säätää oikeus saada ja viranomaiselle velvollisuus luovuttaa tietoa mainituissa tilanteessa.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että Suomen lainsäädäntöä uudistetaan edellä tarkoitetulla tavalla, ja asetuksen voimaantultua tieto asunnon toistuvasta luovuttamisesta lyhytaikaiseen vuokramajoitukseen toimisi tarvittavana näyttönä asunnon käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä hallintaanottomenettelyä koskevassa oikeudenkäynnissä.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Janne Salakka
Yhteiskuntasuhdepäällikkö