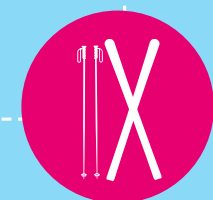


Asuntojen tarjoaminen lyhytaikaiseen käyttöön – vuokraamista vai majoitusta?

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa

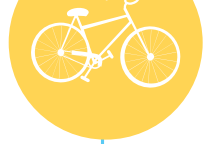


| Säädös/asetus | Säätelyä sovelletaan | Valvova taho | Muutoksenhaku viranomaisen päätöksestä | Riidanratkaisu tai päätöksen moite | Säätelyn ulkopuolella |
|-------------------------------|---|--|---|---|--|
| MRaL | Ammattimainen, tilapäisen majoituksen tarjoaminen | Alueen poliisilaitos | Hallinto-oikeus | - | Ei-ammattimainen majoitus, asuinhuoneistojen vuokraus |
| AsHVL | Huoneiston käyttöoikeuden luovutus asumiskäyttöön | Vuokranantaja, vuokralainen ali- ja jälleenvuokraus-tilanteissa | - | Yleinen tuomioistuin, kuluttajariitalautakunta | Majoitustoiminta |
| KSL, direktiivit | Kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille | Kilpailu- ja kuluttajavirasto, kuluttaja-asiamies (lisäksi AVI hintojen ilmoittaminen) | Markkinaoikeus (Hallinto-oikeus) | Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautakunta, yleinen tuomioistuin | Ei-ammattimainen tarjonta: Yksityishenkilöiden väliset suhteet, tarjoajana kuluttaja |
| MRL | Alueiden, kiinteistöjen ja rakennusten käyttötarkoituksen mukainen käyttö | Kunnan rakennusvalvontaviranomainen | Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus | - | - |
| Paloturvallisuusasetus | Korjaus- ja muutostyöt | Kunnan rakennusvalvontaviranomainen, pelastuslaitos asiantuntijalausuntoja ja tarkastuskäyntejä tekevänä viranomaisena | Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus | - | - |



| Säädös/asetus | Säätelyä sovelletaan | Valvova taho | Muutoksenhaku viranomaisen päätöksestä | Riidanratkaisu tai päätöksen moite | Säätelyn ulkopuolella |
|-----------------------------------|--|--|---|---|--|
| AOYL | Osakehuoneiston hallinta ja käyttö, osakkeenomistajan ja taloyhtiön vastuukysymykset | Taloyhtiö, kunnan rakennusvalvontaviranomainen MRL:n säätelyn osalta | Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus, markkinaoikeus yhtiöjärjestysmuutosten rekisteröintiä koskevissa asioissa | Yleinen tuomioistuin koskien yhtiöoikeudellisia kysymyksiä | - |
| Tuloverolaki | Vuokraustoiminnasta saatujen tulojen verotus | Verohallinto | Oikaisuvaatimus, hallinto-oikeus | - | - |
| AVL, direktiivi | Toiminnan arvonlisäverovelvollisuus | Verohallinto | Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus | - | Ei-liiketoiminnan muodossa harjoitettu toiminta, vähäinen liiketoiminta arvonlisäverosta vapaata |
| Kuluttaja-turvallisuuslaki | Kuluttajapalvelun muodossa tapahtuva ohjelmalveluiden tarjoaminen | Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes | Hallinto-oikeus | - | Ei-ammattimaisesti tarjottavat elämykset ja ajanvietepalvelut |
| MatkapalveluYL, direktiivi | Matkapakettien ja yhdistettyjen matkajärjestelyjen tarjoaminen matkustajille | Kuluttaja-asiamies | Markkinaoikeus | Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautakunta, yleinen tuomioistuin | Luonnollisen henkilön tarjoamat palveluyhdistelmät, joita ei toteuteta elinkeinotoiminnassa |





Majoitustoimintaa vai asuinhuoneiston vuokrausta?



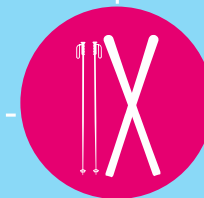
Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (MRaL):

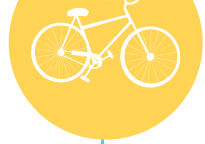
- Ammattimainen (elinkeinotoimintaa, tulokseen tähtäävää)
- Kalustettujen huoneiden tarjoaminen
- Tilapäistä majoitusta tarvitseville

Laki ei koske ei-ammattimaista majoitustoimintaa!

Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta

- Sopimus, jolla huoneiston käyttöoikeus luovutetaan pääasiallisesti asumiseen
- Pysyväisluontoisempi ja pitempiaikaisempi asuminen vrt. hotelli
- Toiminnan ammattimaisuudella ei merkitystä lain soveltamisen kannalta

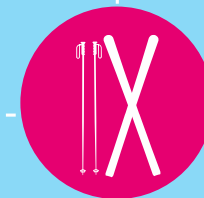


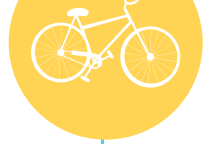


Mitä on ammattimainen majoitustoiminta?

Elinkeinoon harjoittamisena tapahtuva majoitus

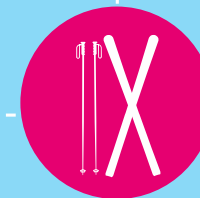
- Esim. hotellin, motellin, matkustajakodin ja lomakeskuksen muodossa tapahtuva majoitus
- Tähdätäänkö toiminnalla taloudelliseen tulokseen?
 - Päivä/viikkokorvausta vastaan
- MRaL ei koske satunnaista majoitustoimintaa
 - Kertaluontoista tai hyvin harvoin toistuvaa
- Vertaismajoitus (peer-to-peer) lain ulkopuolella
- KKO 1992:108: yhtiö, toimialana majoitustoiminta, peri viikkomaksun, osti siivous- ja pesulapalvelut, asiakkaat täyttivät ns. hotellikortin, huoneistot olivat kalustetut ja varustetut, markkinoinnin kohteena yritykset ja ulkomaalaiset, ympärivuorokautinen varausspalvelu..





Rajanveto ei kuitenkaan yksiselitteinen

- Tilapäisyys erottava kriteeri – ei määrällisiä kriteereitä tilapäisen majoittumisen ja asumisen rajanvedolle
 - Huoneenvuokrasopimukselle ei ole säädetty esim. vähimmäiskesto
 - Olennaista se, mitä huoneiston *käytöstä on sovittu*
 - Asuinkäyttöä, vaikka koko huoneistoa käytetään osan aikaa tai yhtä huonetta käytetään liikekäytössä
- Lisähaasteen tuo se, että asuntoja tarjoavien joukko on hyvin kirjava - tapauskohtaisen arvioinnin merkitys korostunut
- Sääntely kehittynyt aikana, jolloin digitaalisia alustoja ei ollut
 - Tunnistaako sääntely muuttuneita asumis- ja vuokraustarpeita ja toimintatapoja?
 - Asuntosijoittamisen uusi muoto?

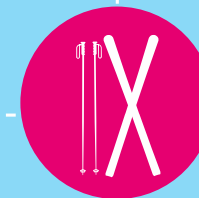


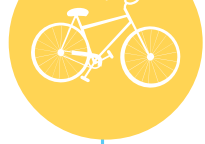


Kriteereitä majoituspalvelun tunnistamiseen

Onko kysymys palvelun tarjoamisesta? Suorittaako toiminnanharjoittaja samanlaisia toimenpiteitä kuin majoituspalveluntarjoajat? Tai tarjoavat näille tyypillisiä palveluja?

- Toimintaa harjoitetaan yritystoiminnan mahdollistavassa muodossa
- Toimiala mahdollistaa majoituspalvelut
- Majoittaja tarjoaa tai käyttää siivous- ja ravitsemuspalveluita
- Majoittaja tarjoaa tai välittää muita oheispalveluita
- Majoittajalla on käytössä vastaanottotila
- Majoittaja kerää matkustajatiedot
- Kysymys muusta kuin asumistarpeesta
- Majoitusta tarjotaan useammassa huoneissa tai asunnoissa yhtä aikaa





Rajanvetoa arvonlisäverotuksen näkökulmasta

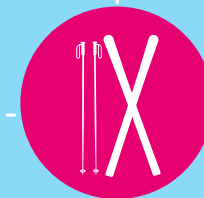


Liiketoiminnan muodossa harjoitettu majoitustoiminta on arvonlisäveron alaista

- Huoneenvuokraustoiminta taas ei ole

Verohallinnon ohjeiden arviointikriteerit:

- Onko kyse MRaL:n majoitustoiminnasta (=hotellitoimintaan verrattavaa?)
- Onko tilapäistä majoittamista (markkinointi)
- Tarjotaanko oheispalveluja (siivous, asiakaspalvelu)
- Käytetäänkö tiloja omaan yksityiskäyttöön (jatkuvaluontoinen yksityiskäyttö = ei liiketoimintaa)
- Onko vuokrattavia tiloja useita

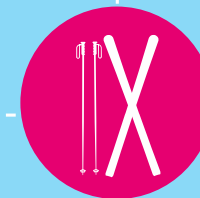


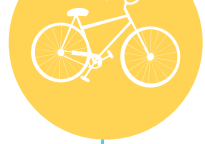


Asumiskäyttöä vai majoituskäyttöä?

Toinen keskeinen epäselvyys liittyy käyttötarkoitussäätelyyn

- AOYL ja yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus
- MRL kaavan ja rakennusluvan mukainen pääkäyttötarkoitus
 - Olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää mm. rakennuslupaa
 - Toiminnan vaikutukset keskiössä – poikkeavatko alueelle tyypillisestä käytöstä
 - Toiminnan ammattimaisuudella ei sinänsä merkitystä, mutta majoituksen ammattimaisuus voi indikoida epätyypillisiä vaikutuksia asuinkorttelissa
- 50-50 säännön ajallinen ja pinta-alaan liittyvä ulottuvuus (oma käyttö)
- Haaste: oikeuskäytäntöä vähän, ”vanhan” normin tulkinta uuden toiminnan valossa, toimijoiden monimuotoisuus (EasyHomes-tapaus)





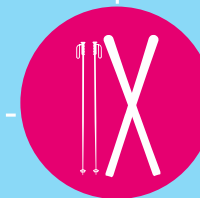
Pari päätelmää:

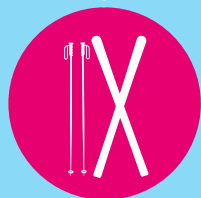
Vertaismajoituksen tosiasiallisen luonteen ja sisällön perusteella kysymys voi olla lyhytaikaisesta vuokrauksesta, ei-ammattimaisesta majoittamisesta tai jopa majoituselinkeinosta

- Vuokraamisen ja majoituksen Rajanvetoa ei ole tarkemmin määritelty
 - Mahdollistaa joustavat ja ketterät ratkaisut
 - Kaksijakoisuus (vuokraus vs. majoitus) ei tunnista välimuotoja

Haastavaa, koska uudenlaista toimintaa tarkastellaan sellaisen sääntelyn valossa, joka ei osaksi ole kytköksissä tämän päivän elämään

- Tilannesidonnaisuus ja tapauskohtaisten olosuhteiden merkitys korostuu lain soveltamisessa ja tulkinnassa
 - Heikentää oikeusvaikutusten ja seuraamusten ennakoitavuutta
 - Heikentää oman oikeusaseman tunnistamista
 - Tarvitaan päivitettyä oikeusosaamista, tilanteiden tunnistamista
- Ammattimaisuus määritellään eri laeissa eri tavalla, sääntely pirstaleista





Kiitos!

shareabletourism.com
jenna.palas@ulapland.fi

