SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lausunto

Lausunto 18.8.2017

Työ- ja elinkeinoministeriö

Lausuntopyyntönne TEM/1179/00.06.02/2017

Jakamistalouden haasteet

Suomen Vuokranantajat ry antaa lausunnon asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

1. Mitkä ovat mielestänne suurimmat jakamistalouteen liittyvät haasteet Suomessa?

Suomen Vuokranantajat näkee jakamistalouden globaalina megatrendinä, joka vahvistuu joka tapauksessa riippumatta siitä, edistetäänkö sitä aktiivisesti vai pyritäänkö sitä jollain tavalla estämään tai hidastamaan. Jakamistalouden estäminen ei ole kansallisen lainsäädännön puitteissa järkevää eikä edes mahdollista. Näemme sen sijaan ensisijaisena tavoitteena sen, että lainsäädäntöä ja/tai sen tulkintoja mukautetaan siten, että se mahdollistaa uusien liiketoimintamallien kehittymisen. Lainsäädännöllisen toimintaympäristön tulisi olla sellainen, että se asettaa riittävän selkeät mutta laajat raamit erilaisille toimintamuodoille eikä aseta niitä lähtökohtaisesti harmaalle alueelle tai aiheuta toimijoille epävarmuutta toiminnan laillisuudesta tai pelisäännöistä.

Suomen Vuokranantajat on törmännyt jakamistalouden lainsäädännöllisiin haasteisiin erityisesti asumissektorilla. Erityisesti tämä on näkynyt rajanveto-ongelmina lyhytaikaisen vuokraamisen ja majoittumisen välillä, vaikka sinänsä jakamistaloutta tämä asia sivuaa pääasiallisesti vain silloin, kun huoneiston haltija tarjoaa omaa kotiaan majoittujalle. Juridisia ja käytännöllisiä tulkintoja on puitu pitkään eikä asiassa ole vieläkään löytynyt täysin selkeitä ja yhteneväisiä kantoja. Kentän eri toimijat tuntuvat tarkastelevan asiaa eri tavoin riippuen siitä, mitä kentän osa-aluetta he edustavat (vuokranantajat, vuokralaiset, taloyhtiöt, kaavoittaja ja rakennusvalvontaviranomaiset, verottaja, terveysvalvontaviranomaiset, paloviranomaiset jne).

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6421
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

Tunnetuin esimerkki jakamistalouden alustasta asumissektorilla on varmasti Airbnb, mutta sinänsä lyhytaikaisen vuokrauksen tai majoittamisen alustoja on muitakin. Airbnb:n alkuperäinen tarkoitus lienee ollut tarjota markkinointialusta juuri omaa kotiaan tarjoaville, mutta käyttö on laajentunut siihen suuntaan, että alustan kautta tarjotaan myös sellaisia asuntoja, jotka on hankittu kokonaan lyhytaikaiseen vuokraukseen/majoittamiseen. Samoin on muiden vastaavien alustojen laita.

Tällaisia eri alustojen kautta tarjottavia huoneistoja on sinänsä joka puolella Suomea, mutta erityisesti suurissa kaupungeissa hyvillä sijainneilla oleville kohteille löytyy kysyntää niin paljon, että huoneistojen täyttöaste lähentelee vuositasolla sataa prosenttia. Toisessa ääripäässä ovat asunnot, joita tarjotaan vain kerran vuodessa muutaman päivän ajan jonkin kyseisessä kaupungissa olevan tapahtuman yhteydessä.

Airbnb:n ja muiden helppokäyttöisten alustojen avulla lyhytaikainen vuokraus/majoittaminen on saavuttanut koko ajan suuremman suosion ja ilmiö kasvaa edelleen. Kuitenkin edelleen vaikuttaa olevan osin epäselvää, onko toiminnassa kyse vuokrauksesta vai majoittamisesta, mihin ja miten raja vedetään, onko kyse asumiseen verrattavissa olevasta käyttötarkoituksesta (asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys/rakennuslupa/kaava), onko kyse arvonlisäverollisesta vai verosta vapautetusta toiminnasta (asunnon vuokraus vai majoittaminen), millaisia terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä säännöksiä erilaisten toimijoiden pitää noudattaa jne. Jopa pelkästään asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia koskien on epäselvää, onko kyse alivuokrauksesta vai huoneiston hallinnan luovuttamisesta silloin, kun asunnon vuokralainen tarjoaa omaa kotiaan tällaiseen lyhytaikaiseen käyttöön.

Pitkällä aikavälillä koko asumisen kenttä saattaa muuttua kohti yhteisöllisempiä ja jaettuja ratkaisuja. Esimerkiksi nyt jo tietyt rakennuttajat ovat toteuttaneet kohteita, joissa varsinaista omaa yksityistä tilaa asukkailla on hyvin vähän (sen verran, että tilassa pystyy nukkumaan) ja rakennuksen kaikki muut tilat ovat yhteiskäytössä. Toisaalta korvaus asumisesta saattaa joissain uusissa asumisen muodoissa muodostua rahan lisäksi myös palveluista tai muista suorituksista (esimerkiksi nuori henkilö asuu vanhusten palvelutalon yhteydessä ja suorittaa osan vuokrastaan auttamalla vanhuksia päivittäisissä askareissa).

Myös ne toiminalliset osapuolet, jotka asumisen kenttään tulevaisuudessa liittyvät, eivät välttämättä ole enää samanlaisen oikeussuojan tai oikeudellisten velvoitteiden tarpeessa kuin tänä päivänä. Esimerkiksi sitä suojaa, jonka voimassaoleva asuinhuoneiston vuokralaki antaa vuokralaiselle vuokrasuhteen heikompana osapuolena, voidaan jatkossa ajatella täysin toisin, kun asumispalvelusuhteen osapuolten voimasuhteet muuttuvat muuttuvien asumismuotojen myötä erilaisiksi.

Se lainsäädännöllinen viitekehys, joka tällä hetkellä koskee asumista, kotia ja niihin liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia, saattaa tulevaisuudessa kaivata näin ollen laajempaakin uudistamista.

2. Millaisia sääntelyratkaisuja tai muita viranomaistoimia pidätte tarpeellisena näiden haasteiden ratkaisemiseksi?

TEM:n tekemä opas kotimajoitusta tarjoaville on hyvä lähtölaukaus linjauksille, joita lyhytaikaista vuokrausta/majoittamista koskien tehdään. Opas on selkeä ja käytännöllinen, mutta kuitenkin hyvin suppea eikä vastaa niihin lukuisiin tulkintaepäselvyyksiin, joita markkinatoimijoilla asiasta on. Mielestämme linjauksia pitäisi kuitenkin tehdä vielä laajemmin eri viranomaisten ja alan toimijoiden välisenä yhteistyönä.

Rajanvetoa majoitus- ja vuokraustoiminnan välillä ei kuitenkaan tule mielestämme tehdä niin, että asuinhuoneiston vuokrauksesta säädettyyn lakiin tehdään rajoituksia, koska normaalissakin asuinhuoneiston vuokrauksessa on tilanteita, joissa on tarve tehdä välillä hyvin lyhyt vuokrasopimus.

Tulevaisuudessa asumisen lainsäädännön voitaisiin ajatella olevan pikemminkin puitelakeja, jotka asettavat ja turvaavat asumispalvelua hankkivien ja sitä tarjoavien oikeudet ja velvollisuudet, mutta erilaisiin uusiin ilmiöihin liittyvät tulkintasuositukset tehtäisiin puitelain raameissa alan toimijoiden ja viranomaisten välisenä yhteistyönä. Luonnollisesti tuomioistuimet tekisivät jatkossakin lopulliset ja sitovat laintulkinnat, mutta alan yhteiset suositukset toimisivat kuten esimerkiksi Hyvä vuokratapa toimii nyt asunnon vuokrauksessa hyviä pelisääntöjä selkeyttävänä ohjenuorana.

3. Millaisia sääntelyratkaisuja tai muita viranomaistoimia pidätte tarpeellisena jakamistalouden edistämiseksi Suomessa?

Listaamme seuraavassa muutamia asioita koskien lyhytaikaista vuokrausta/majoittamista, joihin ohjeistuksella ja tulkintasuosituksilla tulisi ainakin saada selvyyttä:

- pienimuotoisen majoitustoiminnan ja ammattimaisen majoitusliiketoiminnan rajanveto
- suhde asunnon vuokraukseen, onko kyse vuokrauksesta ylipäätään, onko asunnon luovuttaminen alivuokrausta vai hallinnan luovutusta
- miten asunnon käyttämisen kesto vaikuttaa tulkintoihin (tulkitaanko viikonlopun yli kestävää vuokrausta/majoittamista samoin kuin putkiremonttievakon kestoista vuokrausta/majoittamista)
- miten pinta-ala vaikuttaa tulkintoihin (onko kyse samanlaisesta toiminnasta silloin, kun tarjotaan pitkäaikaisesti sohvaa, joka on olohuoneen nurkassa tai kun tarjotaan lyhytkestoisesti koko asuntoa)
- onko kyse arvonlisäverollisesta liiketoiminnasta vai asunnon vuokrauksesta siten, että toiminta on arvonlisäverovapaata
- onko kyse asumiseen rinnastettavasta käyttötarkoituksesta asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen / rakennusluvan / kaavan näkökulmasta

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6421
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

- millä kriteereillä asumiseen rinnastuvuutta arvioidaan (majoituksen kesto, oheispalvelut, toiminnan laajuus jne.)
- millaiset terveys- ja turvallisuusmääräykset toimintaan kohdistuu
- millaiset oikeudet ja velvollisuudet osapuolilla on silloin, jos palvelu ei vastaa sovittua

4. Muut kommentit

Olemme mielellämme käytettävissä valmistelutyössä, mikäli ohjeistuksiin ja tulkintasuositusten tekemiseen nähdään laajemmin tarvetta.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM