

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 59/2020 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen Airbnb-toiminnan lainsäädännön kehittämisestä

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimitannut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Mikko Kärnän /kesk näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 59/2020 vp:

Mihin toimenpiteisiin asiasta vastaava ministeri ryhtyy, jotta Airbnb-toimintaan saadaan selkeät säännöt?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Yksityishenkilön tai elinkeinonharjoittajan verkkoalustalla tarjoamaan Airbnb-tyyppiseen majoitukseen voivat tulla sovellettavaksi samat majoitustoiminnan harjoittamista koskevat velvoitteet, jotka koskevat perinteistä majoitusalan yrittäjää. Työ- ja elinkeinoministeriön jakamistalouteen vaihtoehtoisia ratkaisutapoja selvittäneessä työryhmässä on kartoitettu lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen edellytyksiä ja eri lainsäädännön soveltumista toimintaan (Jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja: Jakamistaloustyöryhmän loppuraportti. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 31/2019). Toiminnassa noudatettavat velvoitteet seuraavat suoraan muun muassa kaavoitusta, rakentamista, pelastustoimea, palvelujen turvallisuutta, kuluttajansuojaa tai ilmoitusvelvollisuuksia viranomaiselle koskevasta lainsäädännöstä. Lainsäädännön soveltaminen Airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan määräytyy aina erikseen kunkin säädöksen soveltamisalan perusteella. Eri viranomaiset valvovat lainsäädännön noudattamista toimivaltansa puitteissa.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (308/2006) säädetään matkustajailmoitusta koskevista velvollisuuksista ja ilmoitusten toimittamisesta viranomaiselle. Laissa majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitusilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lain esitöiden (HE 138/2004 vp) perusteella lain soveltamisalaan kuuluu perinteisen hotellitoiminnan ohella esimerkiksi loma-asuntojen vuokraaminen ansaintatarkoituksessa. Laki ei kuitenkaan koske toimintaa, joka on luonteeltaan kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Lain valvonta kuuluu poliisille, jolla mahdollisuus tehostaa valvontaa pakkokeinoin.

Jakamistaloustyöryhmä kartoitti useita keskenään vaihtoehtoisia ratkaisutapoja lyhytaikaisen majoitustoiminnan kysymyksiin. Majoitustoimintaa koskevien velvoitteiden hajanaisuuden ja niiden erilaisten tavoitteiden vuoksi majoitustoiminnan säädösympäristöä, käsitteistöä, velvoit-

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 59/2020 vp

teita ja niiden soveltamisalaa ei ole mahdollista täysin yhdenmukaistaa. Osa raportissa havainnoiduista lyhytaikaisen majoituksen ongelmista on myös toisen tyyppisiä, mitä lainsäädännöllä voidaan ratkaista. Olennaista olisikin ensi vaiheessa lisätä alan toiminnanharjoittajien tietoisuutta toimintaa koskevista voimassa olevien eri hallinnonalojen säädösten mukaisista velvoitteista. Esimerkiksi viranomaisyhteistyössä laaditulle jakamistalousinfo.fi -sivustolle on koottu tietoa lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa huomioitavista velvoitteista.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:4 §). Käytännössä tämä oikeus mahdollistaa sen, että asunto-osakkeita hankitaan osakkeenomistajan oman asumiskäytön ohella myös sijoituskohteeksi. Käyttöoikeuden luovutusmahdollisuudella on merkittävä vaikutus asunto-osakkeiden arvon kannalta ja se muodostaa osin pohjan myös asuinhuoneistojen vuokramarkkinoille.

Asunto-osakkeenomistajan katsotaan osakkeet hankkiessaan hyväksyvän sen, että osakkeet tuottavat yhtiössä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiset oikeudet. Näiden osakkeenomistajan perusteltujen odotusten suojaamiseksi laissa säädetään siitä, että osakkeenomistajan hallintaoikeutta (ml. oikeus luovuttaa huoneisto toisen käytettäväksi) heikentävään yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan tämän suostumus (AOYL 6:35.1 §:n 1 kohta). Mahdollisuutta hallintaoikeuden rajoittamiseen tai muuttamiseen ilman osakkeenomistajan suostumusta on pidetty ongelmallisena osakkeiden arvon kehityksen ja sen ennakoitavuuden kannalta. Viime kädessä hallintaoikeuden muuttamista tulisi arvioida perustuslain mukaisen omaisuudensuojan kannalta.

Vuonna 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain valmistelun yhteydessä ei voitu ottaa huomioon Airbnb-toiminnan tapaista lyhytaikaista majoitustoimintaa. Oikeusministeriössä arvioidaan tulevalla vaalikaudella asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita, minkä yhteydessä myös lyhytaikaisen majoitustoiminnan mahdollinen sääntelytarve asunto-osakeyhtiölaissa tulee arvioida. Arvioinnissa on tarkoitus ottaa edellä mainittujen osakkeenomistajien perusteltujen odotusten suojaan liittyvien näkökohtien lisäksi huomioon muun muassa se, että lyhytaikaisen majoitustoiminnan täsmällinen määrittely asunto-osakeyhtiölaissa sekä mahdollisen lyhytaikaisen majoitustoiminnan kiellon valvonta ja täytäntöönpano asunto-osakeyhtiössä voi käytännössä olla haasteellista toteuttaa.

Helsingissä 6.3.2020

Työministeri Tuula Haatainen