

JAKAMISTALOUDEN HAASTEET JA KEHITTÄMISTARPEET

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen virkamiesselvitykseen jakamistalouden haasteista ja kehittämistarpeista.

Kiinteistöliiton lausunto kysymykohtaisesti

1. Mitkä ovat mielestänne suurimmat jakamistalouteen liittyvät haasteet Suomessa?

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan yksi keskeisistä haasteista on, etteivät jakamistalouden toimijat useinkaan ole tietoisia siitä, mitä lainsäädäntöä tai mitä muita määräyksiä heidän toimintaansa liittyy. Kun jakamistalouteen liittyvää toimintaa harjoittavat pääsääntöisesti yksityiset satunnaisesti, asettaa tämä erityisiä haasteita ohjeistukselle ja neuvonnalle.

Ohjeistuksen ja neuvonnan tulee olla kaikille helposti saatavissa ja sen tulee olla selkeää ja yksiselitteistä. Velvoitteiden hoitaminen ei saa olla monimutkaista ja kohtuuttomasti aikaa vievää. Muutoin on olemassa merkittävä riski siitä, että esimerkiksi verovelvoitteet jäävät täyttämättä ja toimitaan harmailla markkinoilla. Jakamistalouden kehittymistä tuleekin pystyä ohjaamaan siten, että kaikki osapuolet tietävät velvollisuutensa ja voivat hoitaa ne riittävän helposti. Tämä on nähdäksemme keskeistä, jotta velvoitteet tulevat hoidettua, verotus muodostuu oikeudenmukaiseksi ja lainsäädäntö on (ja myös koetaan) tasapuoliseksi. Muutoin jakamistaloudesta muodostuu epävirallista, harmaalla alueella tapahtuvaa toimintaa.

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

Kiinteistöliitto pitää sekä hyvänä että välttämättömänä viranomais selvityksen ehdotuksissa jatkotoimiksi kirjattua: ”viranomaisten tulee lisätä neuvontaa ja ohjeistusta olemassa oleviin säännöksiin ja hoidettaviin velvoitteisiin liittyen kaikilla lainsäädäntöaloilla.”

Selvitykseen case-esimerkiksi valittu lyhytaikainen majoitustoiminta on puhututtanut ja jossain määrin aiheuttanut ongelmia asunto-osakeyhtiöissä. Lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyy suurta epävarmuutta sovellettavasta lainsäädännöstä. Selvityksessä on todettu, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei sovellettaisi lyhytaikaiseen majoitustoimintaan, johtuen siitä, että asumistarkoitus puuttuu. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan asia on tätä monimutkaisempi.

On selvää, että varsinaisten majoitusliikkeiden toiminta on rajoitettu laki asuinhuoneiston vuokrauksesta soveltamisalan ulkopuolelle AHVL 2 §:n mukaisesti. Kun lakiin ei kuitenkaan ole otettu vuokrasopimuksen minimikestoa koskevaa säännöstä, voidaan asuinhuoneistoja vuokrata varsin lyhyilläkin sopimuksilla ja silti on kyse AHVL:n soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista. On myös mahdollista vuokrata kalustettuja huoneistoja vuokrasopimuksilla, joihin lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan. Airbnb:n kautta asuntoa vuokrattaessa tai muutoin asuntoa lyhytaikaisesti vuokrattaessa, väliaikaisen asukkaan käyttö on pitkälti asumisen kaltaista, joskin lyhytaikaista.

Pienimuotoinen majoitustoiminta sijoittuu nähdäksemme tavallaan varsinaisen majoitusliikkeiden toiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksen ”väliin” ja usein on varsin epäselvää, minkä lain soveltamisalaan kuuluvasta toiminnasta on kysymys. Asian epäselvyyttä kuvaa myös se, että Kuluttajariitalautakunnan käsitellessä lyhytaikaista vuokrausta koskenutta yksittäistä tapausta huoneenvuokrajasto katsoi, että oli kyse majoitustoiminnasta ja, ettei asian käsittely näin ollen kuulunut lautakunnan toimivaltaan. Kuluttajariitalautakunnan täysistunto päättyi asiassa kuitenkin päinvastaiseen ratkaisuun ja katsoi kyseessä olevan laki asuinhuoneiston vuokrauksesta soveltamisalaan kuuluvasta sopimuksesta ja näin ollen myös lautakunnan toimivaltaa kuuluvasta asiasta (Dnro 2988/83/2011). Täysistunto totesi ratkaisussaan, että tapauksessa oli tulkinnanvaraista, minkä tyyppisen sopimuksen osapuolet olivat tehneet. Sopimus oli tehty hieman yli kolmeksi kuukaudeksi. Sopimus oli otsikoitu majoituspalveluiksi, mutta Korhonen (huoneistossa asunut henkilö) kuvasi sitä valituksessaan vuokrasuhteeksi. Asunto oli luovutettu valmiiksi kalustettuna ja varustettuna Majoituspalvelu Forenom Oy:ltä Korhoselle. Ratkaisu osoittaa, että kun asia on lainsäädännöllisesti epäselvä, ei se tietenkään voi olla selvä jakamistalouden toimijoillekaan.

Kiinteistöliitto esittää, että lainsäädäntöä tulisi selkeyttää siten, että määriteltäisiin, milloin lyhytaikaisessa vuokrauksessa/majoituksessa on kyse AHVL:n soveltamisalaan kuuluvista sopimuksista. Epävarmuus sovellettavasta laista ei palvele ketään toimijoista.

Lyhytaikainen vuokraustoiminta on myös aiheuttanut jossain määrin ongelmia asunto-osakeyhtiöissä häiritsevänä elämänä. Joissakin yhtiöissä on koettu asumisturvallisuuden ja avainlukitusturvallisuuden heikentyneen. Silloin kun vesimaksuperusteena on huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, lisääntyneet vesikustannukset ovat jääneet kaikkien yhtiössä asuvien maksettavaksi. Lyhytaikaisesti yhtiössä asuvat käyttävät myös yhtiön yhteisiä tiloja ja alueita, ja aina väliaikaisella asujalla ei ole ollut samanlaista intressiä huolehtia yhteisten alueiden siisteydestä ja muiden asukkaiden huomioon ottamisesta asumisessaan. On tärkeää, että asunto-osakeyhtiöissä lisääntyneet asumiskustannukset pystytään kohdistamaan niille, jotka saavat jakamistaloudessa toimimisesta taloudellista hyötyä. Edelleen on tärkeää, että myös väliaikaisesti kiinteistöä käyttävät ottavat muut yhtiössä asuvat huomioon asumisaikanaan.

Selvityksessä on todettu, että asunto-osakeyhtiö voi päättää osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan seurauksena huoneistossa vietettävästä häiritsevästä elämästä. Häiritsevän elämän tulee kuitenkin olla vähäistä suurempaa. Kynnys sille, että ongelmia pystyttäisiin ratkaisemaan hallintaanottomenettelyn avulla, on korkealla. Jotkut yhtiöt ovat nähneet tarpeelliseksi muuttaa yhtiöjärjestyksensä siten, että yhtiöjärjestykseen on lisätty lyhytaikaisen vuokrauksen kieltävä määräys.

Asunto-osakeyhtiö voi puuttua myös käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan hallintaanottomenettelyn kautta, mutta vain jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta. Nähdäksemme myös Airbnb:n kautta (tai muutoin lyhytaikaisesti) huoneistoa vuokrattaessa kyse on sinänsä asumistarkoituksesta, silloin kun kohde luovutetaan asumista varten. Kiinteistöliitto pitää epätodennäköisenä sitä, että toimintaa pidettäisiin asumiskäyttötarkoituksen vastaisena. Viimekädessä asian ratkaisisi tuomioistuin, jos huoneiston hallintaanottoon tällä perusteella ryhdyttäisiin.

Tulee harkita, miten varmistutaan siitä, että jakamistalouden toimijat suorittavat vero- ja muut velvoitteensa asianmukaisesti.

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

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan markkinat ohjaavat jakamistalouden kehittymistä ilman erityistä edistävää sääntelyä.

Asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta jakamistalouden kasvuun liittyvä haasteena voidaan nähdä asunto-osakeyhtiölain toimialaa, vastikkeiden käyttöalaa ja asunto-osakeyhtiön päätöksentekomenettelyä koskevat säännökset. Jos asunto-osakeyhtiö haluaisi esimerkiksi hankkia yhtiön omistukseen sähköauton, jota osakkaat voisivat korvausta vastaan käyttää, jouduttaisiin voimassa olevasta asunto-osakeyhtiölaista johtuen asiasta päättämään yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Jos jakamistalouden halutaan kasvavan myös asunto-osakeyhtiöissä siten, että yhtiöt voisivat hankkia omistukseensa tavaroita/laitteita, joita tarjoaisivat osakkaidensa ja asukkaidensa käyttöön korvausta vastaan, tulisi asunto-osakeyhtiölakia uudistaa siten, ettei päätöksentekomenettelystä aiheudu tosiasiallista estettä hankinnoista päättämiseksi. Kaikkien suostumus on harvoin saatavissa ja tiukka päätöksentekovaade rajoittaa jopa kohtuuttomasti jakamistalouden lisääntymistä asunto-osakeyhtiössä.

4. Mahdolliset muut kommenttinne aiheesta voitte esittää vapaamuotoisesti tässä.

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan viranomaisohjeistuksen lisääminen jakamistalouden toimijoille on sekä tarpeellista että välttämätöntä epäselvästä säädösympäristöstä johtuen. On tärkeää varmistua siitä, että pystytään turvaamaan tasapuoliset toimintaedellytykset eri toimijoille, eikä kohtuutonta kilpailuetua synny kenellekään.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Virpi Hienonen

Virpi Hienonen

vanhempi lakiasiantuntija