

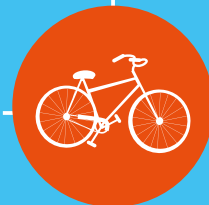


Jenna Päläs

VERTAISMAJOITUSTOIMINNAN SÄÄDÖSYMPÄRISTÖ

Selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista
vuokrausta koskevasta keskeisestä sääntelystä

**Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet
majoitustoiminnassa -hanke**



Jenna Päläs

VERTAISMAJOITUSTOIMINNAN SÄÄDÖSYMPÄRISTÖ

Selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista
vuokrausta koskevasta keskeisestä sääntelystä

**Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet
majoitustoiminnassa -hanke**

Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti (MTI)

Rovaniemi

Ulkoasu

Annika Hanhivaara

Grano Oy

Rovaniemi 2020

ISBN 978-952-6620-40-4 (nid.)

ISBN 978-952-6620-43-5 (pdf)

SISÄLLYS

Esipuhe	5
1. Johdanto	6
1.1 Vertaismajoitus yhtenä jakamistalouden ilmiönä	6
1.2 Selvityksen tavoitteet ja rakenne	10
2. Asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokrausta vai majoitustoimintaa?	13
2.1 Majoitustoiminnan harjoittamista koskeva sääntely	13
2.1.1 Majoitustoiminnan käsite	13
2.1.2 Majoitustoiminnan harjoittajan erityiset velvoitteet	14
2.1.3 Valvonta, pakkokeinot ja MRaL:ssa säädettyjen velvoitteiden laiminlyömisestä seuraamukset	16
2.2 Raja asuinhuoneiston vuokraamisen ja majoitustoiminnan välillä	17
3. Vertaismajoittajasta kuluttajansuojasääntelyn tarkoittamaksi elinkeinonharjoittajaksi?	21
3.1 Ammattimainen majoittaja on kuluttajansuojasääntelyn velvoitteiden piirissä	21
3.2 Kuluttajansuojalain soveltamisala	23
3.3 Milloin huoneenvuokrasopimus on KSL:ssä tarkoitettu kulutushyödyke?	28
4. Vertaismajoittaja vuokralaisena asuinhuoneistossa	30
4.1 Milloin vertaismajoittaja tarvitsee luvan vuokranantajalta?	30
4.2 Majoittajan vastuu vuokranantajalle	32
4.2.1 Vastuu huoneiston käyttämisestä sovittuun tarkoitukseen	32
4.2.2 Majoittajan vastuu vuokranantajalle, kun asuinhuoneisto luovutetaan toiselle	32
5. Vertaismajoitus kaavoituksessa ja rakennusluvassa määritellyn käyttötarkoituksen näkökulmasta	36
5.1 Olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa	36
5.2 Käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuuden arviointia oikeuskäytännössä	37
5.3 Käyttötarkoituksen olennainen muutos ja rakennukselta vaadittavat ominaisuudet – esimerkkinä paloturvallisuus	43

6. Vertaismajoitus taloyhtiössä - erityiskysymyksiä	46
6.1 Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus	46
6.2 Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittaminen ja kieltäminen yhtiöjärjestyksessä	50
6.3 Huomioita vahinko- ja häiriötilanteista	51
6.3.1 Osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus koskee myös vuokraus- ja vertaismajoitustoimintaa	52
6.3.2 Häiritsevän elämän viettäminen	54
6.3.3 Järjestyksen säilyminen yhtiön tiloissa	55
6.4 Pari huomiota vertaismajoitustoiminnan yhtiölle aiheutuvista kustannuksista	57
7. Terveysturvallisuuteen liittyvät näkökohdat	59
8. Vertaismajoitus ja verotukseen liittyviä kysymyksiä	61
8.1 Tuloverotukseen liittyviä näkökohtia	61
8.1.1 Vähäinenkin vertaismajoittamisesta saatu tulo on lähtökohtaisesti veronalaista tuloa	61
8.1.2 Vertaismajoituksesta saatava tulo: henkilökohtaisen tulolähteen vai elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloa?	62
8.1.3 Satunnaisen vuokraamisen vaikutus oman asunnon myynnin verovapauteen	64
8.2 Vertaismajoittajan arvonlisäverovelvollisuudesta	65
8.2.1 Liiketoiminta on arvonlisäverovelvollisuuden lähtökohta	65
8.2.2 Liiketoiminnan muodossa harjoitettava majoitus on arvonlisäveron alaista	66
8.2.3 Majoituspalvelun tarjoaminen komissiokaupan muodossa	71
9. Oheispalveluiden tarjoaminen majoituksen yhteydessä	73
9.1 Elämyspalveluiden ja vapaa-ajan aktiviteettien tarjoaminen	73
9.2 Majoituksen ja oheispalveluiden tarjoamisesta matkapalveluyhdistelmä?	75
10. Yhteenveto	79
Lähteet	84
Oikeuskäytäntö	87

Esipuhe

Jakamistalous on yksi nopeimmin kasvavista globaaleista ilmiöistä. Sen kasvu voimistui 2010-luvulla, ja kasvun ennakoidaan jatkuvan. Jakamistaloudessa hyödynnetään digitaalisen verkkoalustoja ja sosiaaliseen mediaan kiinnittyvää yhteisöllisyyttä. Alustojen ja yhteisöjen välityksellä kuka tahansa voi jakaa muutoin vajaakäytöllä olevia resursseja, omaisuutta tai osaamista muiden käytettäväksi.

Kuluttajuuden muutos on tuonut jakamistalouden myös matkailuun, etenkin majoitukseen. Vertaismajoitus on noussut perinteisen hotelli- ja majoitustoiminnan rinnalle. Joissain tapauksissa voidaan puhua kotimajoituksesta, mutta se vain osatotuus asiasta. Vertaismajoituksessa jaetaan kuluttajalta toiselle niin sohvia, huoneita, kokonaisia koteja, kakkosasuntoja, loma-asuntoja kuin sijoituskohteita. Erityisesti Airbnb-alusta on tarjonnut näkyvän markkinapaikan ja mahdollisuuden majoitustoiminnan harjoittamiseen kenelle tahansa, joka haluaa jakaa asuntonsa, sen osan tai muun majoitukseen sopivan kohteen majoituskäyttöön.

Vertaismajoituksen vaikutukset talouteen, yhteiskuntaan ja hyvinvointiin ovat herättäneet maailmanlaajuisia keskusteluita. Majoitusmuodon valtavirtaistuminen ja suosion lisääntyminen ovat hyötyjen lisäksi tuoneet mukanaan erilaisia haasteita, negatiivisia vaikutuksia ja lieveilmiöitä. Vertaismajoitus myös murtaa ja haastaa matkailutoimialaan perinteisesti liitettyjä toimintatapoja sekä sääntelyä. Esimerkiksi verotuksen, vakuuttamisen ja turvallisuuden ylläpidon ohjeistuksissa ja normistoissa ei ole huomioitu vertaismajoitusta nykymuodossaan ja laajuudessaan.

Vertaismajoitusilmiön kompleksisuus on tehnyt selväksi, että myös Suomessa tarvitaan uudenlaisia hyviä käytänteitä ilmiön hallintaan. Tutkija Jenna Päläksen ansiokkaasti kokoama laaja selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskevasta sääntelystä antaa pohjaa hyvälle käytänteille. Selvitys toteutettiin osana *Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa* -hanketta (EAKR). Hankkeen keskeisenä tavoitteena oli etsiä ratkaisuja, joilla edistetään kestävästä majoitustoimintaa monipuolisena yhteistyönä.

Rovaniemellä 24.1.2020

Salla Jutila

Projektipäällikkö, yliopisto-opettaja
Lapin yliopisto / MTI

Maria Hakkarainen

Asiantuntija, yliopistonlehtori
Lapin yliopisto / MTI

1. Johdanto

1.1 Vertaismajoitus yhtenä jakamistalouden ilmiönä

Vertaismajoitus (*peer-to-peer accommodation*) on yksi kasvavista trendeistä matkailualalla ja asuinhuoneistojen ja kiinteistöjen vuokraustoiminnassa. Kysymys on yhdestä jakamistaloudeksi (*sharing economy*) tai yhteistyötaloudeksi (*collaborative economy*)¹ kutsutun ilmiön muodosta, jossa yksityishenkilöt tarjoavat toisille yksityishenkilöille mahdollisuuden asua tai majoittua lyhytaikaisesti joko omistamassaan tai hallinnoimassaan asuinhuoneistossa, kiinteistössä tai muussa tilassa joko vastikkeetta tai vastiketta vastaan. Tyypillisesti kysymys on valmiiksi kalustettujen tilojen tarjoamisesta digitaalisen alustapalvelun välityksellä: alustojen ansiosta kuka tahansa voi tarjota vajaan käytöllä olevia asuntoja muille alustapalveluiden käyttäjille. Asuintilojen käyttäminen onkin yksi suosituimmista alustojen välityksellä hankittavista palveluista. Eurooppalaisista yhteistyöalustojen käyttäjistä noin 57 prosenttia oli käyttänyt majoituspalveluita,² ja Suomessa majoitus- ja muiden tilojen tarjoaminen on yksi jakamistalouden suurimmista sektoreista³.

Asuntoa tarjoavalle vertaismajoitus merkitsee uudenlaisia ansaintamahdollisuuksia sekä tilaisuutta hyötyä esimerkiksi muutoin tyhjillään olevasta huoneesta taloudellisesti. Vertaismajoitusta voidaan pitää myös uudenlaisena asutussijoittamisen muotona. Lisäksi vertaismajoituksella voidaan tavoitella sosiaalisia hyötyjä: vertaismajoituksen myötä on mahdollista tutustua ja tavata uusia ihmisiä. Vertaismajoitus tarjoaa paikallisasukkaille myös keinon hyötyä alueen matkailusta. Lisäksi vertaismajoitusta ja muuta lyhytaikaista vuokrausta välittävien ja tarjoavien palveluiden yhteyteen on syntynyt erilaisia lisä-, oheis- ja tukipalvelujen tarjoajia kuten erilaiset avainten säilytyspalveluja ja niin sanotut *host*-, siivous- ja sisustuspalveluja. Myös suurempien matkailukohteiden sesonkihuippujen aikana vertaismajoitus voi merkitä lisäkapasiteettia matkailijoiden majoittamiselle, ja näin toiminta voi edesauttaa myös alueen elinkeinoa.

Vertaismajoitusta käyttävien näkökulmasta vertaismajoittuminen merkitsee vaihtoehtoja ja usein myös edullisempaa tapaa järjestää yöpyminen verrattuna esimerkiksi perinteisiin hotelleihin tai matkustajakoteihin. Taustalla on myös yleisempi kulutta-

1 Euroopan komissio käyttää toiminnassaan termiä yhteistyötalous, jolla viitataan sellaisiin yhteistyöalustoja hyödyntäviin liiketoimintamalleihin, joilla luodaan avoin markkinapaikka tyypillisesti yksityishenkilöiden tarjoamien tavaroiden tai palveluiden väliaikaista käyttöä varten. Ks. COM(2016) 356 final, s. 3, jossa todetaan myös, että yhteistyötalouden käsitteen alaisesta toiminnasta käytetään myös termiä jakamistalous.

2 Ks. Flash Eurobarometer 467. Toisaalta vain 6 % kyselyyn vastanneista ilmoitti tarjonneensa palveluita yhteistyöalustojen välityksellä.

3 TEM 2017, s. 11, 19 – 21. Vuonna 2016 jakamistalousmarkkinoiden transaktioiden arvo ylitti 100 miljona euroa. Suurimmat sektorit muodostivat joukkorahoitus (65 %), majoitus ja tilat (19 %) sekä kotitalous- ja pientyöt (14 %).



Kuva 1. Vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta harjoitetaan tyypillisesti monitoimija-kontekstissa.

misen muutos, jossa arvostetaan hyödykkeiden vaivatonta saatavuutta ja vaihtoehtoja perinteisille tarjoajien tuotteille.⁴ Esimerkiksi yhä suurempi osa matkailijoista etsii mieluummin palveluntarjoajia suoraan verkkoalustojen välityksellä kuin kääntyisivät erilaisten matkatoimistojen tai hotellien puoleen.⁵ Matkailun lisäksi vertaismajoitus voi

4 Flash Eurobarometer 467. Suurin osa vastaajista mainitsi vaivattoman pääsyn palveluihin (73 %), käyttäjäarvioiden ja -palautteiden saatavuuden (60 %), mahdollisuuden saada halvemmalla tai ilmaiseksi palvelut (59%) sekä laajemman palvelutarjonnan (56 %) alustojen käyttämisen etuina perinteisiin toimijoihin nähden.

5 OECD 2018, s. 76. OECD näkee jakamistalouden yhtenä matkailua kasvavana trendinä, joka mahdollistaa matkailun halvemmalla ja tarjoaa tehokkaamman pääsyn matkailun palveluihin.

tuoda tarvittavaa joustoa myös erilaisten lyhytaikaisten asumistarpeiden näkökulmasta: turistien lisäksi vertaismajoitusta voivat hyödyntää työmatkalaiset ja keikkatyöntekijät, vakituisesti toisella paikkakunnalla asuvat opiskelevat ja evakkoasujat.

Huoneistoja ja muita tiloja voidaan tarjota toisten lyhytaikaiseen käyttöön monella eri tapaa. Asuntojen omistajat tai haltijat voivat tarjota tiloja eri tarkoituksia varten erilaisilla verkossa toimivien verkkoalustojen (mm. *Airbnb* ja *Couchsurfing*) ja muiden digitaalisten markkinapaikkojen lisäksi myös muiden kanavien välityksellä. Suomessa toimii myös yrityksiä, jotka vuokraavat huoneistoja esimerkiksi yksityisiltä asunnonomistajilta ja jälleenvuokraavat niitä loppuasiakkaille (esim. *Kotimaailma* ja *Forenom*). Ensivuokralaisena oleva yritys myös tyypillisesti markkinoi vuokrattavaa huoneistoa esimerkiksi omilla verkkosivuillaan ja muilla kanavilla kuten verkkoalustoilla. Yritykset myös tyypillisesti määrittävät huoneiston käytöstä suoritettavan vuokran tai majoituspalvelun hinnan sekä järjestää asiakaspalvelua majoittujille. Sinänsä kysymys ei ole täysin uudesta ilmiöstä, sillä esimerkiksi vapaa-ajanasuntoja on voinut aikaisemminkin vuokrata erilaisten lomarengaspalveluiden välityksellä. Asuntosijoittaminen ei sekään ole Suomessa uusi ilmiö: tuotonsaamistarkoituksessa tapahtuvaa laajamittais-takin vuokraustoimintaa on harjoitettu pitkään siten, ettei toimintaa ole välttämättä arvioitu esimerkiksi arvonlisäverotuksessa liiketoiminnan muodossa tapahtuvana majoitustoimintana.

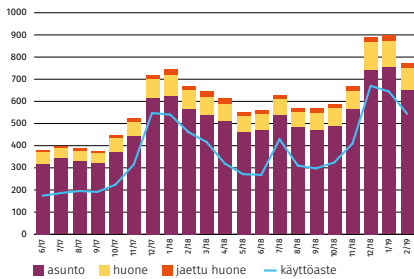
Koska nykyään kuka tahansa voi tarjota asuintiloja verkossa, vertaismajoitus-alustoilla ja muilla kanavilla toimii monenlaisia toimijoita. Tästä syystä esimerkiksi Airbnb-majoittajienkaan kohdalla ei ole kysymys yhtenäisestä toimijaryhmästä: lyhytaikaista asumista tai majoittumista voivat samoilla alustoilla ja muilla kanavilla tarjota muun muassa matkailuyritykset, jälleenvuokrausyritykset, urheiluseurat, asuntosijoittajat sekä yksittäisen huoneiston omistajat tai haltijat. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa on myös mahdollista harjoittaa hyvinkin erilaisessa laajuudessa. Kysymys voi olla kokonaisen asuinhuoneiston tai omakotitalon vuokraamisesta, yksittäisen huoneen vuokraamisesta tai jaetun huoneen tarjoamisesta. Toimintaa voidaan harjoittaa lisäksi useassa eri tarkoituksessa: kysymys voi olla suunnitelmallisesta voiton tavoittelusta, vähäisten lisätienestien saamisesta tai lähinnä ylläpitokustannusten kattamisesta. Airbnb-toiminnan monipuolisuus käy ilmi esimerkiksi hankkeen toimenpiteenä tuotetusta infograafista (ks. s.11).

Infograafin mukaan *Airbnb*-alustan välityksellä tapahtuvan kokonaismyynnin suuruus viimeisen vuoden aikana oli Rovaniemellä 10,67 miljoonaa euroa (infograafi on julkaistu maaliskuussa 2019). Asukaslukuun suhteutettuna Rovaniemellä on enemmän Airbnb-kohteita kuin Helsingissä ja Barcelonassa, ja keskimääräinen kuukausittainen tulo yhtä kohdetta kohti on 1541 euroa. Suurin osa kohteista on vuokralla 30 – 90 vuorokautta vuodessa (48 %), ja suosituin kohdetyyppi on kokonaan vuokralla oleva yhden makuuhuoneen asunto. Puolet vuokrakohteista on tarjolla usean asunnon tarjoajalta. Osa tarjoajista harjoittaa pienimuotoista toimintaa, kun taas kymmenen eniten tienaan-van kohteen vuositulo oli Rovaniemellä keskimäärin 72 000 euroa. Näistä kohteista kaksi on matkailuyrityksen tarjoamia. Varsinaisten vertaismajoittajien lisäksi yritykset voivat samoilla kanavilla tarjota huoneistoja ja muita kohteita lyhytaikaiseen käyttöön.

AIRBNB ROVANIEMELLÄ

KOhteiden tarjonta ja asuntojen käyttöaste

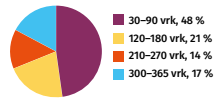
Airbnb-kohteiden määrä on viime vuosina noussut voimakkaasti kohti joulusesonkia. Sesongin jälkeen kohteiden määrän kasvu taittuu, jääden kuitenkin selvästi edellistä vuotta korkeammalle tasolle. Keskimäärin yksi kohde majoittaa 5,2 henkilöä.



KOhteiden määrä suhteutettuna asukaslukuun (1/2019)

	kohdetta	kohdetta /1000 asukasta
Rovaniemi	896	14,4
Helsinki	2738	4,2
Barcelona	20 052	12,5

ROVANIEMEN KOhteiden SAATAVUUS/VUOSI



KUUKAUDEN KESKI-MÄÄRÄINEN TULO/KOHDE (1/2019)

Rovaniemi	1 541 €
Amsterdam	1 519 €
Parisi	1 424 €
Barcelona	1 332 €
Berliini	900 €

10 eniten tienavaan kohteen vuositulo Rovaniemellä on keskimäärin 72 000 €. Näistä kohteista 2 on matkailuyrityksen tarjoamia. Kohteiden vuokraajista 7:llä on myös muita kohteita.

Kokonaismyynni viimeisen vuoden aikana Rovaniemellä

10,67 milj. €

AIRBNB-KOhteiden TUOTTO

Suosituin kohdetyyppi on kokonaan vuokralta oleva yhden makuuhuoneen asunto. Vuokrakohteista noin puolet on tarjolla yhden asunnon vuokraajalta ja puolet usean asunnon tarjoajalta. Joulukuun kohdella tuottoisinta aikaa. Kaikkien kohdetyyppien hinnat vaihtelevat Rovaniemen sesonkien mukaisesti.

KOhteet ROVANIEMELLÄ



Rovaniemen Airbnb kohteet keskittyvät keskustan alueelle, mutta kohteita on paljon myös taajaman ulkopuolella.

joulukuu 2018

195€

kesäkuu 2018

85€

Lähde: airDNA.co, Market Minder

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hanke
shareabletourism.com



Vipuvoimaa EU:lta 2014-2020

Kuva 2. Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa - hankkeen infograafi Rovaniemen Airbnb-majoituksesta⁶

Jakamistalouden valtavirtaistuessa ja alustojen käyttäjämäärien lisääntyessä myös ilmiön oikeudelliset kysymykset ovat nousseet esille: mm. Airbnb-alustan välittämää majoittamista on säännelty globaalisti eri ulkonaishaittojen vuoksi.⁷ Rungsa ja yleistävä vertaismajoitus on aiheuttanut naapurustolle melu- ja muita häiriöitä, majoittujien vaihtuvuus on luonut turvattomuuden tunnetta ja majoittuvat aiheuttavat ylimääräistä kuormitusta yhteistiloille. Lisäksi suurimmissa eurooppalaisissa kaupungeissa on katsottu, että vertaismajoitus saattaa vähentää vuokra-asuntojen saatavuutta pidempiaikaista asumista

⁶ Jutila – Hakkarainen 2019.

⁷ Ks. OECD 2018, s. 71. Airbnb-välitteistä majoittamista on rajoitettu eri regulaatiotoimilla ympäri maailmaa. Amsterdamissa lieveilmiöitä pyritään hillitsemään puuttamalla vertaismajoittamiseen mm. siten, että huoneistoa saa vuokrata korkeintaan 30 päivänä kalenterivuonna, ja Irlannissa vuokraaminen edellyttää lupaa, ks. Meagher 2019. Barcelonassa Airbnb:lle kohdistettiin 600.000 euron sakot luvattomien majoitushuoneistojen mainostamisesta, ks. Burgen 2017. Berliinissä Airbnb-majoittaminen on ollut kiellettyä, mutta sittemmin majoittaminen sallittiin tietyin reunaehtoin, ks. mm. Beck 2018.

varten. Suomessa esillä ovat olleet erityisesti taloyhtiössä asuvien naapureiden kokemaa häiriötä, joka on ilmennyt esimerkiksi käytävällä kulkemisesta aiheutuvasta melusta, jätteen väärästä lajittelusta ja yleisten tilojen lisääntyneestä siivoustarpeesta. Toisaalta hankkeessa suoritettujen haastattelujen perusteella on ilmennyt, että esimerkiksi pidempiaikaiset vuokralaiset aiheuttavat kuitenkin yhä enemmän häiriötä kuin vaihtuvat majoittajat. Vertaismajoittajien aiheuttama häiriö ilmenee erityisesti niissä kerrostalokohteissa, joissa on useampi huoneisto lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Uudenlainen kysyntä ja kilpaileva tarjonta väistämättä muokkaavat markkinoita sekä luovat painetta myös majoituslalla toimivien palvelutarjoajien ja palveluita välittävien yritysten pitkäaikaisten liiketoimintamallien sopeutumiselle ja muutokselle. Majoitusalan näkökulmasta vertaismajoitus ja muu lyhytaikainen vuokraus on nähty kilpailevaksi toiminnaksi. Vertaismajoituskanavilla toimivien toiminnanharjoittajien monipuolisuuden vuoksi ammattimaisten toimijoiden ja ei-ammattimaisten toimijoiden rajanveto on hämärtynyt: toimintaa on saatettu järjestää sellaiseksi, että sillä pyritään kiertämään majoituspalveluita koskevaa sääntelyä. Tästä syystä on katsottu, että jakamistalous ja vertaismajoitustoiminta asettuu lain harmaalle alueelle, ja julkiselta vallalta on penätty toimia tasapuolisten kilpailuolosuhteiden varmistamiseksi.⁸

Asuintilojen lyhytaikainen tarjoaminen kasvavana ilmiönä on merkinnyt myös viranomaisille uudenlaista valvontakohdetta, johon liittyy runsaasti valvottavan sääntelyn soveltamista koskevia epäselvyyksiä. Ilmiötä koskevan oikeuskäytännön puuttuessa on ollut epäselvää esimerkiksi se, miten sääntelyä tulisi uuden toiminnan valossa tulkita ja mikä yksittäisen säännöksen konkreettinen merkitys on lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kohdalla. Soveltamiskysymykset koskettavat kunnallisia rakennusvalvontaviranomaisia ja alueellisia poliisilaitoksia. Esimerkiksi Lapin poliisilaitoksen talousrikostutkinnassa on käynnistetty verkkoalustojen välityksellä harjoitettavaan majoitustoimintaan kohdistuva esitutkintalain tarkoittama esiselvitys, jossa harmaan talouden torjuntatoimenpiteenä selvitetään majoitustoiminnan oikeudellista luonnetta: onko kysymys ammattimaisesta majoitustoiminnasta ja noudatetaanko toiminnassa toimialan sääntelyä.⁹

1.2 Selvityksen tavoitteet ja rakenne

Keskeinen epäselvyys on liittynyt vertaismajoitustoiminnan oikeudelliseen luonteen arviointiin. Tämän selvityksen tavoitteena on tarkastella vertaismajoitustoiminnan ja muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittajan oikeudellista asemaa nykyisen sääntelyn näkökulmasta. Jakamistalous, vertaismajoitus ja lyhytaikainen vuokraus eivät sinänsä ole sääntelemättömiä, lain ulottumattomissa olevia ilmiöitä. Lähtökohtaisesti myös Airbnb:n ja muiden alustojen tai kanavien välityksellä kiinteistöjä ja asuinhuoneistoja tarjoavat ovat yhtä lailla erilaisten oikeudellisten velvoitteiden, vaatimusten ja viranomaisvalvonnan piirissä silloin, kun toiminta tosiasiallisesti täyttää lain tai alemman

8 Mm. Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on toistuvasti nostanut esiin, että kilpailu- ja yhdenvertaisuuslainsäädännöstä alustamajoittamista tulisi säännellä. Ks. MaRa ry:n lausunto 15.5.2019.

9 Ks. Lapin poliisilaitoksen tiedote 6.6.2019. Esiselvitys koskee useita eri kohteita Lapissa. Ratkaisua varsinaisesta esitutkinnan käynnistämisestä ei tätä kirjoittaessa ole vielä tehty.

tasaisen normiston soveltamisalaa koskevat edellytykset. Näin ollen vertaismajoitus ja muu lyhytaikainen vuokraus voi toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen olla eri lakien, viranomaismääräysten ja -valvonnan alaista toimintaa. Selvitys on laadittu yksityishenkilöiden ja sellaisten toimijoiden näkökulmasta, jotka harkitsevat vertaismajoitustoiminnan tai muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan aloittamista. Selvityksellä pyritään lisäksi tarjoamaan välineitä vertaismajoituksen tai muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan oikeudelliseen erittelyyn. Selvitys osaltaan jatkaa *Työ- ja elinkeinoministeriön* asettaman työryhmän laatiman loppuraportin kartoitusta ja syventää siinä ollutta tarkastelua.¹⁰

Käytännössä on esiintynyt epäselvyyksiä vertaismajoittajia tai lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavia koskevasta sääntelystä ja siitä, millaisten laissa säädettyjen veloitteiden tai vaatimusten piirissä toiminnanharjoittaja voi olla. Tämän selvityksen tehtävänä on kartoittaa vertaismajoitustoiminnan kannalta keskeinen sääntely ja sen sisältö sekä tuottaa toimintaa harjoittavan tai sitä suunnittelevan näkökulmasta tietoa keskeisten velvollisuuksien sisällöstä. Lisäksi selvitystiedolla pyritään lisäämään majoittajien tietoisuutta oman toiminnan oikeudellisesta luonteesta sekä saattaa lukija oikeudellisen tiedon lähteille. Tarkoituksena on kartoittaa myös lain säännöksiä valvovat toimivaltaiset viranomaiset. Yksi keskeinen haaste on ollut hahmottaa alustan välityksellä majapaikkaa tarjoavan oikeudellista asemaa: lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoituksen rajanveto on koettu epäselväksi. Vertaismajoittajan näkökulmasta kysymyksiä on herättänyt se, toimiiko kiinteistön tai asuinhuoneiston tarjoava vuokranantajana, hotellitoimijoihin rinnastettavana ammattimaisena majoituspalvelun tarjoajana vai ei-ammattimaisena vertaismajoittajana?

Merkittävä osa lainsäädännöstä koskee elinkeino- ja liiketoimintaa, ja sisältää erityisiä velvollisuuksia ja edellytyksiä toiminnan harjoittamiselle. Satunnaista ja pienimuotoista toimintaa harjoittavat ei-ammattimaiset toimijat ovat sääntelyn ulkopuolella tai vähäisempien vaatimusten piirissä. Liike- tai elinkeinotoimintana harjoitettava majoittaminen ei ole tästä poikkeus. Tästä syystä selvityksen kohteeksi on ensinnäkin valikoitunut ammattimaista majoitustoimintaa koskeva elinkeino-oikeudellinen ja kuluttajansuojaoikeudellinen sääntely ja ammattimaista toimijaa koskevat veloitteet. Luku 2 koskee ammattimaisille majoitustoiminnan harjoittajille säädettyjä velvollisuuksia. Samassa yhteydessä käsitellään myös rajanvetoa asuinhuoneiston vuokrauksen ja majoitustoiminnan välillä.

Luvussa 3 haetaan toiminnan ammattimaisuuden määrittäviä tekijöitä kuluttajansuojasääntelystä. Luvussa selvitetään, milloin vertaismajoitustoimintaa harjoittavan toiminta saattaa tosiasiallisesti olla kuluttajansuojalain tarkoittamaa elinkeinonharjoittamista. Lisäksi luvussa tuodaan myös esiin se, että ammattimainen huoneenvuokraustoiminta voi olla niin ikään kuluttajansuojasääntelyn tarkoittama kulutushyödyke, vaikka toimintaa ei harjoitettaisi ammattimaisen majoitustoiminnan muodossa.

Toinen keskeinen vertaismajoitukseen liittyvä kysymyskokonaisuus on asuinhuoneistojen, kiinteistöjen tai muiden tilojen käyttöä ohjaava ja rajoittava käyttötarkoitus-

¹⁰ Ks. TEM 2019:31, jossa tarkasteltiin jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja.

sääntely. Selvityksessä tarkastellaan asuinhuoneiston vuokranneen vuokralaisen harjoittamaa vertaismajoitustoimintaa: millä edellytyksellä vuokrahuoneistoa saa vuokrata edelleen ja millainen vertaismajoittaja-vuokralaisen vastuu on suhteessa vuokranantajaan (luku 4). Käyttötarkoitussääntelyä sisältyy myös maankäyttöä ohjaaviin kaavoitus- ja rakennuslupamääräyksiin. Luvussa 5 tarkastellaan, milloin vertaismajoitustoiminnan harjoittaminen saattaa merkitä kiinteistön olennaista käyttötarkoituksen muutosta, mikä edellyttää rakennuslupaa.

Luvussa 6 tarkastellaan taloyhtiössä harjoitettavaa vertaismajoitustoimintaa toimintaa harjoittajavan osakkeenomistajan ja taloyhtiön välisen suhteen näkökulmasta. Näkökulma on yhtäältä toiminnanharjoittajien velvollisuuksissa että taloyhtiön mahdollisuuksissa puuttua epäasialliseen toimintaan. Tässä yhteydessä käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta sekä sitä, milloin vertaismajoittaminen on oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta. Lisäksi selvitetään, millä edellytyksillä lyhytaikaisten vuokrasuhteiden tarjoaminen voidaan kieltää yhtiöjärjestyksessä. Tämän jälkeen luvussa käsitellään vertaismajoittaja-osakkeenomistajan vastuuta ja velvollisuuksia erilaisissa häiriö- ja vahinkotilanteissa. Lopuksi esitetään muutama huomio kustannusten oikeudenmukaisen jaon näkökulmasta.

Luvussa 7 tuodaan lyhyesti esille se, että vertaismajoituksessa käytettävien tilojen osalta terveydensuojelusääntely saattaa myös vaikuttaa siihen, millaisia tiloja majoituskäytössä saa käyttää. Terveydensuojelua koskevia säännöksiä on esimerkiksi myös naapurussuhdelaisia.

Kolmas keskeinen vertaismajoittamiseen liittyvä kysymysryppäs koskee verotusta (luku 8). Luvussa 8.1. käsitellään vertaismajoittamisesta saadun vuokratulon veronalaisuutta sekä tulojen ilmoitusvelvollisuutta. Lisäksi tarkastellaan saadun tulon tulolähdettä sekä vertaismajoitustoiminnan vaikutusta oman asunnon luovutusvoittoon koskevaan verovapauteen. Luvussa 8.2. tarkastellaan, milloin vertaismajoitustoiminta saattaaakin tosiasiallisen luonteensa puolesta olla arvonlisäveron alaista toimintaa.

Luvussa 9 tarkastellaan oheispalveluiden tarjoamista. Jotkin alustapalvelut mahdollistavat erilaisten elämyspalveluiden kuten retkien ja vapaa-ajan toiminnan tarjoamisen. Ammattimainen elämyspalveluiden palvelu saattaa olla kuluttajaturvallisuuslain alaista toimintaa, jota koskevat lain velvoitteet ja viranomaisvalvonta. Tässä yhteydessä nostetaan lyhyesti esiin myös se, että matkailijoiden kuljettaminen voi olla luvanvaraista henkilökuljetusta. Mikäli majoituksen yhteydessä tarjotaan kuljetusta tai matkailupalveluita ammattimaisesti tai yritysmuodossa, toiminnanharjoittajan olisi syytä selvittää, pidetäänkö kokonaisuutta matkapalveluyhdistelmänä.

Luvussa 10 esitetään selvityksen yhteenveto.

Kiitän Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet -hankkeen yhteistyökumppaneita vertaismajoitukseen ja lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvistä keskusteluista ja pohdintoista. Kiitän erityisesti Lapin yliopiston dekaania ja kauppaoikeuden professori Soili Nystén-Haaralaa, Suomen Vuokranantajat ry:n Sanna Hughesia, Suomen Kiinteistöliitto ry:n Virpi Heinosta ja Rovaniemen kaupungin ympäristöpäällikkö Erkki Lehtoniemeä tämän selvityksen kommentoinnista.

2. Asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokrausta vai majoitustoimintaa?

2.1 Majoitustoiminnan harjoittamista koskeva sääntely

2.1.1 Majoitustoiminnan käsite

Suomessa on perusoikeutena turvattu jokaisen oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla (Perustuslain 18 §). Tarkempia säännöksiä elinkeinonharjoittamisen oikeudesta sisältyy ns. elinkeinolakiin¹¹, jonka 3 §:ssä mainitaan majoitusliikkeen harjoittaminen sellaisena elinkeinona, jota koskee erillissäätelyssä koskevat rajoitukset eli majoitustoiminta on ns. ohjesisältöinen elinkeino.

Majoitustoiminta on määritelty laissa majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006, jäljempänä MRaL). Majoitustoiminnalla tarkoitetaan laissa ”ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille” (MRaL 1 §:n 2 mom. 1 k.). Lain soveltumisen kannalta olennaista on, että toimintaa harjoitetaan *ammattimaisesti*. Lain esitöiden mukaan ammattimaisuuden arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, tähdätäänkö toiminnalla taloudelliseen tulokseen, vaikka toiminta ei voittoa tuottaisikaan. Näin ollen taloudellista hyötyä tavoittelematon toiminta on lain ulkopuolella. Ammattimaisena majoitustoimintana pidetään *elinkeinon harjoittamisena* tapahtuvaa majoittamista. Elinkeinonharjoittamisena ei pidetä *luonteeltaan satunnaista* majoitustoimintaa, joten satunnainen majoitustoiminta on lain ulkopuolella. Toiminta on satunnaista, jos se on kertaluontoista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Lain esitöissä mainitaan esimerkkinä satunnaisuudesta tilanne, jossa kesätapahtuman yhteydessä yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita.¹²

Majoitustoiminnassa on kysymys siten elinkeinotoiminnassa tapahtuvasta kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamisesta. Majoitusliikkeellä tarkoitetaan laissa rakennusta, huoneistoa tai muuta liikepaikkaa, jossa harjoitetaan majoitustoimintaa (MRaL 1 §:n 2 mom. 3 k.). Majoitustoiminnan harjoittajalla tarkoitetaan majoitustoimintaa harjoittavaa luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä (5 k.). Lain tarkoittamaa majoitustoimintaa ovat hotellin, motellin, matkustajakodin ja lomakeskuksen

11 Laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta (122/1919).

12 Ks. HE 138/2004 vp, s. 17.

muodossa harjoitettu toiminta.¹³ Soveltamisalan piirissä ovat niin ikään loma-asuntojen ammattimainen tarjoaminen sekä aamiaismajoitus, jossa asiakkaita majoitetaan ja heille tarjotaan ruokaa ja virvokkeita yksityisessä kodissa.¹⁴

2.1.2 Majoitustoiminnan harjoittajan erityiset veloitteet

a. Ilmoitus majoitus- ja ravitsemisliikehuoneiston perustamisesta ja käyttöönotosta

Vaikka majoitustoiminta kuuluu ns. ohjesääntöisiin elinkeinoihin, kysymys ei kuitenkaan ole luvanvaraisesta elinkeinosta eli majoitusliikkeen perustaminen ja toiminnan harjoittaminen eivät edellytä viranomaisen ennakolta myöntämää lupaa.¹⁵ Sen sijaan majoitus- ja ravitsemistoimintaa koskeva elinkeino-oikeudellinen sääntely rakentuu ilmoitusmenettelylle. Toiminnan harjoittaminen edellyttää ensinnäkin perusilmoituksen tekemistä *kaupparekisteriin*.¹⁶ Tässä yhteydessä mainittakoon lisäksi, että elinkeino- ja ammattitoimintaan liittyy erilaisia *kirjanpitovelvollisuuksia*.¹⁷

Toiseksi terveydensuojelulaissa (763/1994) säädetään MRaL:ssa tarkoitettulle majoitustoiminnan harjoittajalle *ilmoitusvelvollisuus majoitusliikkeen käyttöönotosta*. Lain 13 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on tehtävä viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle. Ilmoituksessa on annettava toiminnanharjoittajaa, toimintaa ja siihen liittyvien terveyshaittojen arviointia varten tarpeelliset tiedot. Kyseistä ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos toiminta edellyttää ympäristösuojelulain mukaista ympäristölupaa.

Ilmoituksen saatuaan terveydensuojeluviranomainen voi tarvittaessa tehdä terveydensuojelulain 45 §:ssä tarkoitetun tarkastuksen. Tarvittaessa majoitusliikkeen käyttöönottoilmoituksesta on annettava tieto myös huoneiston sijaintipaikan rakennusvalvontaviranomaiselle (terveydensuojelulaki 15 § 1 mom.). Lisäksi terveydensuojelulain 15 §:n 3 momentin mukaan ilmoituksesta ja mahdollisesta tarkastuskäynnistä on ilmoitettava poliisilaitokselle ja alueen pelastusviranomaiselle, joilla on oikeus olla läsnä tarkastuksen suorittamisessa.

13 Lisäksi hallituksen esityksessä myös ankkuroidussa laivassa majoittaminen katsotaan lain tarkoittamaksi majoitustoiminnaksi. Taustalla on Schengenin yleissopimuksen 45 artikla. Ks. HE 138/2004 vp, s. 17.

14 HE 138/2004 vp, s. 17 – 18. Alustan välityksellä majoituksen lisäksi ruoan ja juoman tarjoamista voidaan tarkastella siitä näkökulmasta, onko majoittaja myös MRaL:n tarkoittama ravitsemistoiminnan harjoittaja. Ravitsemistoiminnalla tarkoitetaan laissa ”ammattimaisesti tapahtuvaa ruoan tai juoman tarjoamista yleisölle elintarvikelaissa (23/2006) tarkoitetussa elintarvikehuoneistossa nautittavaksi”. Elintarvikehuoneistolla tarkoitetaan laissa ”rakennusta tai huoneistoa tai niiden osaa taikka muuta ulko- tai sisätilaa, jossa myytäväksi tai muuten luovutettavaksi tarkoitettuja elintarvikkeita valmistetaan, säilytetään, kuljetetaan, pidetään kaupan, tarjoillaan tai muutoin käsitellään, ei kuitenkaan alkutuotantopaikkaa”. Elintarvikelakia ei sovelleta mm. yksityistalouden omaan käyttöön tarkoitettuun alkutuotantoon tai omaan käyttöön tarkoitettujen elintarvikkeiden valmistukseen, käsittelyyn tai varastointiin yksityistaloudessa (elintarvikelaki 4 §).

15 Luvanvaraisia elinkeinoja ovat esimerkiksi alkoholin anniskelu ja myynti.

16 Kaupparekisterilaissa (129/1979) säädetään elinkeinonharjoittajan velvollisuudesta tehdä toiminnan aloittamisesta ilmoitus kaupparekisteriin. Myös elinkeinoa harjoittavan luonnollisen henkilön (ns. yksityinen elinkeinonharjoittaja) on tiettyjen edellytysten täytyessä velvollinen tekemään ilmoituksen.

17 Kirjanpitovelvollisuudesta säädetään kirjanpitolaisissa (1336/1997), jonka mukaan luonnollinen henkilö on kirjanpitovelvollinen harjoittamastaan liike- tai ammattitoiminnasta (1 luvun 1 a §).

- b. Velvollisuus tehdä ilmoitus majoitusliikkeeseen saapuvasta matkustajasta ja varmistaa henkilöllisyys

Majoitustoiminnan harjoittaja on vastuussa majoitusliikkeeseen saapuvasta matkustajasta tehtävästä ilmoituksesta eli matkustajailmoituksesta (MRaL 6 § 1 mom.).¹⁸ Lainkohdassa luetellaan vaadittavat matkustajatiedot, joita ovat mm. matkustajan täydellinen nimi, henkilötunnus tai syntymäaika sekä kansalaisuus, saapumispäivä ja matkustusasiakirjan numero. Tiedot tulee lisäksi antaa matkustajan mukana olevasta puolisosta ja alaikäisistä lapsista. Matkustajan tulee vahvistaa matkustajailmoituksen matkustajatiedot allekirjoituksellaan (MRaL 6 §:n 5 mom.). Majoitustoiminnan harjoittaja tai sen henkilökunnan on varmistettava matkustusasiakirjasta tai muulla luotettavalla tavalla todennettava matkustajan henkilöllisyys (6 mom.). Lain 7 §:n mukaan majoitustoiminnan harjoittaja voi pitää manuaalisesti tai sähköisesti matkustajatiedoista matkustajarekisteriä. Tietoja käytetään yleisen järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitämiseksi, rikosten ennaltaehkäisemiseksi ja selvittämiseksi sekä tilastojen laadintaan.

- c. Velvollisuus toimittaa ulkomaalaisia koskevat matkustajatiedot poliisille ja muille viranomaisille

Majoitustoiminnan harjoittajan on MRaL:n 8 §:n 1 momentin mukaan salassapitosääntösten estämättä velvollinen toimittamaan ulkomaalaista matkustajaa koskevat matkustajatiedot viivytyksettä majoitusliikkeen sijaintipaikan poliisilaitokselle. Schengenin yleissopimuksen 45 artiklan 1 kohdan b alakohdasta ilmenee, että sääntelyn tarkoituksena on mahdollistaa viranomaisille uhkien torjuminen, rangaistuksen täytäntöönpaneminen sekä kadonneiden henkilöiden ja onnettomuuksien uhrien kohtaloiden selvittäminen. Lainkohdan 2 momentissa säädetään poliisin oikeudesta saa myös muiden kuin ulkomaalaisten matkustajatietoja. Lainkohdan 3 momentin mukaan majoitustoiminnan harjoittajan tulee säilyttää matkustajailmoituksia ja -tietoja yhden vuoden ajan ilmoituksen allekirjoittamispäivästä. Tämän jälkeen ilmoitukset on hävitettävä. Matkustajarekisterin tiedot on säilytettävä yhden vuoden ajan niiden merkitsemisestä, ja tämän jälkeen ne on poistettava.¹⁹

MRaL:n 9 §:ssä säädetään matkustajatietojen luovuttamisesta muille viranomaisille. Majoitustoiminnan harjoittaja on velvollinen pyynnöstä antamaan 6 §:n 1 momentissa tarkoitettut matkustajatiedot mm. rajavartiolaitokselle rajavalvontaa varten, tullilaitokselle tullirikosten selvittämiseksi ja pelastusviranomaisille pelastustoimintaa varten. Matkustajatietoja tarvitaan esimerkiksi onnettomuuksien yhteydessä loukkaantuneiden ja uhrien tunnistamiseksi.²⁰

- d. Velvollisuus huolehtia, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa asuinympäristölle tai vakavaa häiriötä yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle

Pakkokeinoja koskevasta MRaL:n 12 §:n 3 momentista ilmenee, että poliisiviranomaisella on toimivaltuudet puuttua majoitustoimintaan, jos se aiheuttaa kohtuutonta haittaa

18 Säännöksen taustalla on Schengenin yleissopimuksen 45 artikla.

19 Tietojen käyttämisestä asiakaspalvelu- ja suoramarkkinointitarkoituksessa säädetään tietosuojalain (1050/2018), joka sisältää yleisen tietosuojasetuksen (GDPR) sääntelyä täydentäviä säännöksiä.

20 Ks. tarkemmin lain 9 § ja HE 138/2004 vp, s. 26.

asuinympäristölle tai vakavaa häiriötä yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle. Näin ollen majoitustoiminnan harjoittajalla on myös velvollisuus huolehtia, ettei sen harjoittamasta toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai häiriötä.

2.1.3 Valvonta, pakkokeinot ja MRaL:ssa säädettyjen velvoitteiden laiminlyömisestä seuraamukset

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain säännöksiä noudattamista valvovat 11 §:n nojalla kihlakunnan poliisilaitokset toimialueellaan. MRaL:n 12 §:ssä säädetään pakkokeinoista, joihin poliisilaitokset voivat käyttää havaittuaan lainvastaisesti tai epäasianmukaisesti harjoitettua majoitustoimintaa:

- a. Majoitustoiminnan harjoittajan laiminlyödessä 6 §:n 1 momentissa 8 tai 9 §:ssä säädetyn velvollisuutensa, poliisilaitoksen on asiasta tiedon saatuaan velvoitettava majoitustoiminnan harjoittajan määräajassa täyttämään velvollisuuden (MRaL 12 §:n 1 mom.)
- b. Mikäli poliisilaitoksen antamaa velvoitetta ei ole määräajassa noudatettu, poliisilaitos voi asettaa uuden velvoitteen ja sen tehosteeksi uhkasakon (MRaL 12 §:n 2 mom.).²¹
- c. Poliisilaitos voi antaa majoitustoiminnan harjoittajalle varoituksen, jos toiminnasta on aiheutunut kohtuutonta haittaa asuinympäristölle tai vakavaa häiriötä yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle.
- d. Poliisilaitos voi myös rajoittaa liikkeen aukioloaikaa tai määräajaksi, korkeintaan kolmeksi kuukaudeksi kieltää toiminnan harjoittamisen osittain tai kokonaan, jos majoitustoiminnan harjoittaja ei varoituksesta huolimatta oikaise menettelyään (MRaL 12 §:n 3 mom.). Lain esitöissä todetaan, että määräaikainen toimintakielto voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos huonetta käytetään prostituutiota varten.²²

Poliisilaitoksen MRaL:n nojalla tehtyyn päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti (MRaL 14 § 1 mom.). Päätöstä määräaikaisesta toimintakiellosta on kuitenkin muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomaisena oleva hallinto-oikeus toisin määrää (MRaL 14 § 2 mom.).²³

Matkustajailmoituksen laiminlyöntiä on lisäksi sanktioitu MRaL:n 13 §:n 1 momentin rangaistussäännöksellä. Mikäli majoitustoiminnan harjoittaja tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitetun matkustajailmoituksen tekemistä koskevan vastuovelvollisuuden, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, majoitus- ja ravitsemistoimintarikkomuksesta sakoon. Seuraamusten päällekkäisyyden estämiseksi uhkasakolla tehostetun velvoitteen rikkovaa majoitustoiminnan harjoittajaa ei voida tuomita samasta teosta rangaistukseen MRaL13 § 2 mom.).

21 Uhkasakkomenettelyä säädetään tarkemmin uhkasakkolaissa (1113/1990). Uhkasakkolain 10 §:n nojalla poliisilaitos voi laissa mainituin edellytyksin tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä.

22 HE 138/2004 vp, s. 27.

23 Hallintolainkäyttölain korvaa 1.1.2020 alkaen laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019).

2.2 Raja asuinhuoneiston vuokraamisen ja majoitustoiminnan välillä

Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, pidetäänkö alustojen välityksellä harjoitettavaa tilojen lyhytaikaista tarjoamista muiden käyttöön asuinhuoneistojen vuokraamisena. Huoneenvuokrasuhteessa on kysymys sopimuksesta, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle tai tältä oikeutensa johtavan käytettäväksi asumiseen. Tällaiseen vuokrasopimukseen ja vuokrasuhteeseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, jäljempänä AsHVL). Huoneenvuokrasopimuksen osapuolena ovat huoneiston käyttöoikeuden luovuttava vuokranantaja ja käyttöoikeuden vastaanottajana vuokralainen. Vuokraoikeus voi kuulua useammalle yhtä aikaa, ja vuokranantajia voi olla useita. Vuokrasuhteen osapuolena voivat olla sekä luonnolliset henkilöt että oikeushenkilöt. Huoneenvuokraa koskevaan käsitetunnusmerkistöön kuuluu, että käyttöoikeuden luovutus tapahtuu vastiketta – vuokraa vastaan. Mikäli huoneiston käytöstä ei suoriteta vastiketta, ei kysymys ole huoneenvuokrasopimuksesta.²⁴ Siten vuokranantajan päävelvollisuutena on huoneiston hallinnan luovuttaminen sopimuksen mukaisesti, ja vuokralaisen on velvollinen maksamaan vuokraa.

Huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus ratkaisee myös sen, onko kysymys asuinhuoneiston vai liikehuoneiston vuokraamisesta. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö, eli osapuolten välisellä sopimuksella ja tarkoituksella on keskeinen merkitys. Sopimukseen sovelletaan AsHVL:ia silloin, kun huoneiston *pääasiallinen käyttötarkoitus* on asuminen (AsHVL 1 §:n 1 mom.). Muuhun kuin asumiskäyttöön vuokratun huoneiston vuokrasuhteeseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, jäljempänä LiikHVL).²⁵ AsHVL:n esitöissä todetaan, että pelkääntään se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana tai tilitoimistona tai koko huoneistoa käytetään osan aikaa perhepäivähoitotilana, ei muuta huoneiston käyttötarkoitusta liikekäytöksi. Myöskään liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun ”vähäistä” osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen.²⁶

AsHVL:n 2 §:n nojalla lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Ratkaisevaa on se, harjoitetaanko *majoituslinkeina liiketoimintana*. Huomio tulee näin ollen kiinnittää toiminnan tosiasialliseen laatuun, eikä sillä onko toiminta MRaL:n soveltamisalan piirissä ole sinänsä merkitystä AsHVL:n soveltamisen kannalta.²⁷ Keskeinen erottava tekijä majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokraamisen välillä on huoneiston käytön *tilapäisyys*. Majoitusliikkeessä tapahtuvan majoittamisen tulee olla tilapäistä, kun taas asuinhuoneiston vuok-

24 HE 304/1994 vp, s. 6 ja 47. On harkittava tapauskohtaisesti, millaista etuutta voidaan pitää vastikkeena. Jotta kysymys on vuokrasta, on vastikkeen välittömästi liittyttävä ja sillä on oltava vaikutusta huoneiston käyttämiseen.

25 Ks. myös LiikHVL:n 1 §. Lakia sovelletaan mm. toimistotilojen, varastojen, autotallien, saunojen ja kerhuhuoneiden vuokraamiseen. Ks. HE 304/1994 vp, s. 19.

26 HE 304/1994 vp, s. 19 ja 47, jossa todetaan, että tilanteessa, jossa luovutetaan useampi huoneisto samalla sopimuksella ja jokin huoneistosta on tarkoitettu muuhun kuin asumiskäyttöön, on tähän huoneiston käyttöön sovellettava LiikHVL:a.

27 Näin esim. HE 304/1994 vp, s. 48.

rauksessa on kysymys pysyväisluotoisemmasta ja yleensä pitempiaikaisemmasta asumista hotelli, motelli ja matkustajakodeissa tapahtuvassa ”asumisessa” on tyypillisesti kysymys.²⁸

Huoneistoja vuokraavan yhtiön toiminnan laatua tarkasteltiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1992:108. Ratkaisussa arvioitiin muun ohella, onko huoneistojen vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön toiminnassa kysymys huoneiston käyttöoikeuden vastikkeellisesta luovuttamisesta vai majoitustoiminnasta.²⁹ Osakeyhtiö vuokrasi eri kiinteistöissä sijaitsevia 14 yksiötä ja kaksiota, jotka olivat kalustettuja. Yhtiö vuokrasi kyseisiä huoneistoja lyhytaikaisessa majoitustarpeessa oleville henkilöille, lähinnä yrityksille ja ulkomaalaisille. Riita-asiassa kantajana ollut A katsoi, että hänen ja yhtiön väliseen sopimukseen olisi tullut soveltaa silloin voimassa ollutta huoneenvuokralakia (653/1987). A oli vuokrannut 36 neliömetrin kaksion ajalle 25.6. – 1.9.1990. Yhtiö puolestaan katsoi, ettei kysymyksessä ollut huoneenvuokrasuhde. Liikeideana oli ollut tarjota hotellimajoitusta edullisempi asumisvaihtoehto.

Myös aikaisemmin voimassa olleen huoneenvuokralain 2 §:n 1 momentin mukaan lakia ei sovellettu majoitustoimintaan. Lain perusteluiden mukaan ratkaisevaa on toiminnan laatu sekä se, harjoitetaanko majoituselinkeinoa liiketoimintana – tältä osin lain sisältö vastaa nykyistä sääntelyä.³⁰ Asunto-oikeus katsoi, ettei yhtiön toiminta ollut sellaista majoitusliikkeen harjoittamista, jolloin sopimukseen olisi tullut soveltaa huoneenvuokralakia.³¹ Hovioikeus puolestaan katsoi, että yhtiön *toiminta on verrattavissa* hotellien, hotellien ja muiden sellaisten majoitusliikkeiden toimintaan, johon ei sovelleta huoneenvuokralakia, joka on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluotoisemmasta ja pitempiaikaisesta asumisesta verrattuna mm. hotellitoimintaan. Korkein oikeus pysytti hovioikeuden tuomion. Hovioikeuden mukaan seuraavat seikat viittasivat siihen, että majoituselinkeinoa harjoitettiin liiketoimintana:

- Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana oli mm. majoitustoiminta
- Yhtiö kertoi tarjoavansa lyhytaikaista majoittumista hotellimajoitusta edullisemmän asumisvaihtoehdon
- Yhtiö peri asiakkailta viikkomaksun
- Yhtiöllä oli täysipäiväisessä palveluksessaan yksi toimihenkilö
- Yhtiö käytti ympärivuorokautista varaupalvelua kiinteässä toimipisteessään
- Yhtiö osti pesula- ja siivouspalvelut sekä huolehti liinavaatteista ja viikkosiivouksesta
- Markkinoinnin kohteena olivat lähinnä yritykset ja ulkomaalaiset

28 HE 138/2004 vp, s. 17.

29 Kantajana toiminut A vaati oikeudessa yhtiöltä ylivuokran palauttamista korkoineen. Tapauksessa tarkasteltiin myös, oliko silloin Helsingin asunto-oikeus toimivaltainen tutkimaan kanteen.

30 Ks. HE 127/1984 vp, s. 26.

31 Perusteluissaan asunto-oikeus mainitsi, ettei lääninoikeus ollut elinkeinoilmoitusta koskevassa asiassa katsonut yhtiön harjoittavan majoitustoimintaa siinä muodossa, että yhtiöllä olisi pitänyt olla majoitusliikkeille tarkoitettua lupaa.

- Asiakkaat täyttivät ns. hotellikortin
- Suuri osa asiakkaista majoittuivat 1 – 2 viikon ajaksi
- Huoneistot olivat kalustetut ja varustetut
- Tarvittaessa yhtiö hankki lisäpalveluita, kuten lastenhoitoa

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 16.10.1985 148 A 1985/89 tilapäisasuntojen järjestäminen, jossa keskimääräinen asumisaika oli kolme kuukautta, ei ollut huoneenvuokralain tarkoittamaa pysyväisluontoista järjestelyä. Yhtiön toiminta oli verrattavissa hotelleja vastaavaan toimintaan.

AsHVL ja sen esityöt eivät sisällä määrällisiä kriteereitä tilapäisen majoittumisen ja pysyväisluontoisemman asumisen väliselle rajanvedolle. Toisin sanoen vuokrasuhteen pituudelle ei ole säädetty vähimmäisaikaa, vaan toiminnan luonne ratkeaa viime kädessä sen perusteella, mitä osapuolet ovat *huoneiston käytöstä sopineet*. AsHVL:n on tarkoitettu koskemaan pysyväisluontoisempaa ja yleensä pitempiaikaisempaa asumista verrattuna hotelli-, motelli- ja yömajamajoittumiseen. Lain esitöissä kuitenkin korostetaan, että myös hotelleista ja vastaavista majoituspalvelutoimintaa harjoittavien osalta huoneiston käyttöoikeus voidaan luovuttaa huoneenvuokrasopimuksella. Vastaavasti opiskelija-asuntoloiden käyttäminen kesälomien aikana hotelleina voi tarkoittaa sitä, että osa huoneista on majoituskäytössä ja osa asumiskäytössä.³² Sellaista asuntohotellitoimintaa, joissa käyttöoikeus luovutetaan viikko- ja kuukausikorvausta vastaan, on pidetty lain esitöissä majoitustoimintana, kun toimintaa liittyy myös *siivous- ja ravitsemispalveluja*. Jälleen kerran tämänkin tilanteen osalta todetaan, että toiminnan luonne riippuu osapuolten sovitusta käyttötarkoituksesta.³³

Kokoavasti voidaan todeta, että sääntelyssä asuinhuoneiston vuokraamisen ja majoitustoiminnan erottavana kriteerinä on majoittumisen tilapäisyys. AsHVL ei kuitenkaan sisällä vähimmäiskestoja asumiselle, jotta se katsottaisiin asuinhuoneiston vuokraamiseksi. Tältä osin onkin huomattava, että AsHVL on säädetty aikana, jolloin digitaalisia alustoja tai massaluontoista huoneiston tarjoamista ei vielä ollut. Lisäksi asumistarpeet voivat tänä päivänä edellyttää joustavampia ja ketterämpiä asumisratkaisuja esimerkiksi opiskelijoiden ja työntekijöiden liikkuvuuden ja silpputyön vuoksi. Yksi majoitustoiminnan kriteeri on kalustettujen huoneiden tarjoaminen. Myöskään tämä kriteeri ei kuitenkaan mahdollista pidemmälle meneviä päätelmiä, sillä myös kalustettuja huoneita voidaan vuokrata AsHVL:n tarkoittamalla vuokrasopimuksella.

Toinen keino erotella asuinhuoneiston vuokrasopimukset majoituspalveluista on tarkastella järjestelyn olosuhteita ja huoneiston tarjoavaa toimintaa: voidaanko toiminta rinnastaa majoituspalveluita tarjoaviin? Toiminta on majoituspalvelun tarjoajan toimintaan rinnastettavaa, jos toiminnanharjoittaja suorittaa samanlaisia toimenpiteitä kuin majoituspalvelun tarjoajat yleensä tai tarjoavat majoituspalvelun harjoittajille tyypillisiä palveluita. Esitöiden ja oikeuskäytännön valossa seuraavat seikat saattavat indikoida sitä, että toiminnassa on kyse majoituspalvelusta:

32 HE 304/1994 vp, s. 48 ja HE 138/2004 vp, s. 17.

33 HE 304/1994 vp, s. 48.

- toimintaa harjoitetaan yritystoiminnan mahdollistavassa muodossa (toiminimi, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai osakeyhtiö)
- yrityksen kaupparekisteriin merkitty toimiala mahdollistaa majoituspalveluiden tarjoamisen
- majoittaja tarjoaa tai käyttää siivous- ja ravitsemispalveluita
- majoittaja tarjoaa tai välittää muita oheispalveluita
- majoittajalla on käytössä vastaanottotila
- majoittaja kerää matkustajatiedot
- majoituksessa on kysymys muusta kuin asumistarpeesta (esim. matkailu)
- majoitusta tarjotaan useammassa huoneissa tai asunnoissa yhtä aikaa

Mallia tulkintavälineiden muotoiluun voisi tarjota myös selvityksen luvussa 6 käsiteltävä käyttötarkoitussääntely, jonka tulkinnassa toiminnan tosiasiallisille vaikutuksille on annettu keskeinen rooli. Tällöin lyhytaikaista vuokraustoimintaa voisi tulkita majoitustoiminnaksi, mikäli toiminnassa syntyvät vaikutukset vastaavat majoitustoiminnan vaikutuksia: vastaako vertaismajoituksesta tai lyhytaikaisesta vuokrauksesta syntyneet vaikutukset tyypillisesti asuinhuoneistojen vuokrauksesta syntyneitä vaikutuksia esimerkiksi kerrostaloyhtiössä vietettävän tavanomaisen asumisen näkökulmasta? Tarkempi rajanveto edellä käsiteltyjen toimintamuotojen välillä edellyttää kuitenkin syvällisempää tutkimusta sekä alustamajoittamista tarkastelevaa oikeuskäytäntöä.

MRaL:n soveltuminen edellyttää lisäksi, että kysymys on elinkeinotoiminnan harjoittamisesta, eli ammattimaisesta majoituspalvelun tarjoamisesta. Vaikka kysymys olisikin tilapäisestä majoittamisesta, toimintaan ei sovelleta MRaL:n vaatimuksia, mikäli toimintaa ei harjoiteta elinkeinona. Toisin sanoen ei-ammattimaista majoitustoimintaa tai vuokraustoimintaa, eli vertaismajoittamista, ei koske yllä esitetty majoitustoimintaa koskeva sääntely.

3. Vertaismajoittajasta kuluttajansuojasääntelyn tarkoittamaksi elinkeinonharjoittajaksi?

3.1 Ammatimainen majoittaja on kuluttajansuojasääntelyn velvoitteiden piirissä

Vertaismajoittajan toiminnan ammatillisuutta ja oikeudellista asemaa voidaan tarkastella lisäksi kuluttajansuojaoikeudellisesta sääntelystä käsin. Kuluttajansuojalaki (38/1978, jäljempänä KSL) on yksi keskeisimmistä elinkeinonharjoittamista koskevista säädöksistä, joilla suojataan heikommassa asemassa olevan osapuolen, kuluttajan asemaa. Heikompi asema ilmenee taloudellisten voimavarojen, puutteellisen asiantuntemuksen ja kokemuksen sekä neuvotteluaseman epäsuhtana suhteessa yritykseen, ja sopimussuhteen tasapainottamiseksi heikommaksi osapuoleksi katsotun kuluttajan asemaa on parannettu eri välinein.³⁴ KSL on luonteeltaan ns. yleislaki, ja kuluttajaa suojaavia säännöksiä on useassa eri erityislaeissa kuten laissa matkapalveluyhdistelmistä (901/2017).³⁵ Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiin sopimuksiin sovelletaan KSL:ia ja yleisiä kuluttajansuojaoikeudellisia periaatteita, ellei erityislaissa säädetä toisin.

Elinkeinonharjoittajia koskevat ensinnäkin erilaiset markkinointia koskevat KSL 2 luvun säännökset, joilla pyritään turvaamaan yhtäältä kuluttajalle oikeat ja riittävät tiedot ostopäätöksen tekemiseksi, ja toisaalta estää epäolennaisten, virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen käyttäminen (mm. KSL 2:6). Markkinoinnissa ja asiakassuhteessa annettavia tietoja ovat esimerkiksi kulutushyödykkeen laatua ja keskeisiä ominaisuuksia koskevat tiedot, hyödykkeen käyttöä koskevat tiedot, tiedot hinnasta ja hinnan määräytymisen perusteista, saatavuutta ja toimitusaikaa koskevat tiedot sekä tiedot kuluttajien oikeuksista, velvollisuuksista ja riskeistä. Erityisistä tiedonantovelvollisuuksista säädetään lisäksi esimerkiksi laissa matkapalveluyhdistelmistä. Toiseksi sääntelyllä pyritään estämään elinkeinonharjoittajia käyttämästä kohtuuttomia sopimusehtoja tai sopimattomia menettelyjä (KSL 3:1 ja KSL 2:1). Kuluttajan kannalta kohtuuton tai kohtuuttomaan lopputulokseen johtavaa sopimusehtoa voidaan sovitella tai jättää kokonaan soveltamatta sopimussuhteessa (KSL 4:1).

³⁴ HE 8/1977 vp, s. 6. Kuluttajia suojataan kollektiivina ja yksilönä yksittäistilanteessa jo ennen sopimuksentekoa, sopimussuhteessa ja sopimuksen päättymisen jälkeen. Sääntelyn tavoitteena on vähentää kuluttajien päätöksentekoon ja oikeusasemaan haitallisesti vaikuttavia tekijöitä markkinointia ja kohtuuttomia sopimusehtoja koskevalla sääntelyllä.

³⁵ Ks. tästä selvityksen kohta 10.2.

Kuluttajansääntelyn tavoitteena on myös yksittäistilanteissa määritellä kulutushyödykkeille, eli erilaisille tavaroille ja palveluille, laadullisia vähimmäisvaatimuksia sekä ne vaatimukset eli oikeussuojakeinot, joita kuluttajat voivat esittää virheellisen suorituksen yhteydessä.³⁶ Kattavaa sääntelyä elinkeinonharjoittajan suoritusvirheistä on lähinnä irtaimen tavaran kaupan osalta (KSL 5 luku).³⁷ Tavarana virhettä koskevan yleissäännöksen mukaan tavarassa on virhe, jos se ei lajiltaan, määrältään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (KSL 5:12). Tavarassa on virhe myös silloin, jos se ei ominaisuuksiltaan vastaa markkinoinnissa annettuja tietoja (KSL 5:13). Yleisesti palveluita koskevaa sopimusoikeudellista sääntelyä KSL ei sisällä, joten näiden osalta sovelletaan KSL:n 2 – 4 lukujen säännöksiä, yleistä sopimusoikeudellista sääntelyä sekä kuluttajansuojaoikeudellisia ja yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, jollei toisessa laissa ole muuta säädetty.³⁸ Majoituspalvelutarjoajan velvoitteiden sisällön lähtökohtana on siten sopimus ja sen ehdot, joiden lainmukaisuutta ja kohtuullisuutta arvioidaan edellä mainittujen oikeusnormien perusteella.

Elinkeinonaan majoitustoimintaa harjoittavien velvollisuutena on esimerkiksi huolehtia, että majoituskohteet vastaavat niistä annettuja tietoja, kohteet luovutetaan majoittujan käyttöön sovittuna aikana ja kohteiden hinnat ilmoitetaan lainmukaisella tavalla.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 3261/35/07 oli kysymys majoitusyrityksen antaman hintatiedon sitovuudesta. Majoitusyritys oli sähköpostitse lähettänyt tarjouksen, jossa se tarjosi 2.5.-30.5. välistä aikaa arkipäivien osalta, yhteensä 16 yötä hintaan 29 euroa vuorokaudelta. Kuluttaja oli kertonut majoitustarpeestaan, joka oli majoittuminen opiskelun ajaksi. Kuluttaja vaati, että majoitusyritys palauttaa hänelle 330 euroa, sillä yritys laskutti tosiasiallisesti 49 euroa vuorokaudelta. Majoitusyritys katsoi, että tarjous oli tarkoitettu vain yhden yön viikossa kestäviin majoituksiin, jolloin majoitus voidaan suorittaa muuta majoitusta täydentävänä. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että kuluttajan tarjouspyynnössä oli selvästi tullut esille majoitustarpeen kesto, ja majoitusyritys oli ilmeisesti erehdyksissään tarjonnut huonetta väärään hintaan. Lautakunta perusti ratkaisun yleiseen sopimusoikeudelliseen säädökseen, oikeustoimilain 32 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan ”jos jonkun tahdonilmaisu on erhekirjoituksen tai muun hänen erehdyksensä johdosta saanut toisen sisällyksen, kuin on tarkoitettu, ei tahdonilmaisu sellaisena sidos antajaa, jos se, johon tahdonilmaisu on kohdistettu, tiesi tai hänen oli pitänyt tietää erehdyksestä”. Lautakunnan käsityksen mukaan hinta ei ollut niin halpa, jotta kuluttajan olisi tullut ymmärtää, että kysymys on virheestä. Lautakunta suositteli 330 euron palauttamista kuluttajalle korkoineen.

Elinkeinonharjoittajana toimivaan majoituspalveluiden tarjoajaa koskee lisäksi myös KSL 6 luvun etämyyntiä (esim. internetissä tehtävät varaukset) koskevat säännökset ennen sopimuksen tekoa annettavista tiedoista, kuluttajalle annettavasta sopimusvah-

36 HE 8/1977 vp, s. 6.

37 Luku sisältää säännökset ostajan oikeuksista silloin, kun tavaran luovutus viivästyy tai siinä on virhe.

38 KSL 8 luvussa säädetään ainoastaan kuluttajapalvelusopimuksista, joissa elinkeinonharjoittaja suorittaa irtaimeen esineeseen, rakennukseen tai muuhun rakennelmaan tai kiinteään omaisuuteen kohdistuvan työn tai muun suorituksen.

vistuksesta sekä kuluttajan peruuttamisoikeudesta (esim. KSL 6 luvun 9 §, 13 § ja 14 §). Sitä vastoin AsHVL:n tarkoittaman huoneenvuokrasopimuksen kohdalla ei etämyyntiä koskevia säännöksiä sovelleta (KSL 6:2.1,5).

Myös ei-ammattimaisten majoittajien kohdalla vallitsee sopimusten sitovuuden periaate, eli majoituskohteen tulee vastata sovittua ja osapuolten tulee noudattaa sopimuksessa määriteltyjä velvoitteita. Kiistatilanteissa riidat ratkaistaan tukeutumalla sopimustekstiin ja osapuolten tarkoitukseen sekä yleisiin sopimusoikeudellisiin säännöksiin³⁹, niitä koskeviin tulkintoihin, säädöksen analogiseen soveltamiseen sekä yleisiin oikeusperiaatteisiin. Verkkoalustojen ja muiden kanavien välityksellä asuinhuoneistoja tarjotessa on syytä huomata, että ei-ammattimaisen majoittajan ja majoittajien välisiä kysymyksiä saatetaan määrittellä myös alustapalvelun tai muun välikäden käyttöehdoissa ja käytännösäännöissä. Alustapalveluntarjoajat saattavatkin tarjota eri välineitä käyttäjiensä välisten riita- ja epäselvyytilanteiden ratkaisemiselle. Vertaismajoittajan tulee ennen toiminnan aloittamista huolellisesti tutustua käyttämänsä välityspalvelun luonteeseen, vastuunjako- ja vahinkojen korvaamista koskeviin kysymyksiin.

Kuluttajansuojasääntelyn piirissä olevien sopimussuhteita on säännelty merkittävästi enemmän ja elinkeinonharjoittajan velvoitteet ja kuluttajan oikeudet ovat tarkemmin määriteltyjä vähimmäispakottavasti, eli osapuolet voivat sopia laista poikkeavalla tavalla vain, jos se tapahtuu kuluttajan eduksi. Kuluttajansuojasääntelyn noudattamista valvovat niin kansalliset kuin unionitasolla toimivat viranomaiset, jotka voivat puuttua elinkeinonharjoittajien toimintaan pakkokeinoin, ja kuluttajilla on käytössään sellaisia oikeusturvakeinoja, joita ei yksityishenkilöiden välisessä suhteessa ole käytössä. Kuluttajat voivat esimerkiksi viedä riitatilanteet kuluttajariitalautokunnan ratkaistavaksi, kun taas lähtökohtaisesti yksityishenkilöiden väliset kiistat ratkaistaan tuomioistuimenmenettelyssä.

3.2 Kuluttajansuojalain soveltamisala

Kuluttajansuojalain soveltamisala on rakennettu kulutushyödykkeen, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan käsitteille. Jotta sääntelyä voidaan soveltaa ja palvelun hankkiva voi vedota kuluttajille kuuluviin oikeuksiin, tulee kysymys olla sopimuksesta, joka koskee kulutushyödykettä ja jonka osapuolena on elinkeinonharjoittaja ja kuluttaja. Kuluttajansuojalakia ei sovelleta tilanteeseen, jossa kuluttajan asemassa oleva tarjoaa tavaroita tai palveluita. Myöskään tärkeää kuluttajansuojasääntelyä edustavat direktiivit sopimattomista kaupallisista menettelyistä 2005/29/EY (jäljempänä UCPD)⁴⁰ tai kuluttajan oikeuksista 2011/83/

39 Esimerkkeinä voidaan mainita oikeustoimilaki (228/1929) sekä kauppalain (355/1987) analoginen soveltaminen.

40 Euroopan parlamentin ja neuvoston 2005/29/EY, annettu 11 päivänä toukokuuta 2005, sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta.

EU (jäljempänä CRD)⁴¹ eivät ulotu tapauksiin, joissa kuluttaja on myyjänä.⁴² Kuluttajaa suojataan suhteessa kaupalliseen vastapuoleen, myyjään tai palvelun suorittajaan. Myös näiden direktiivien lähtökohtana ovat toimijat, jotka eivät ole tasavertaisia - kuluttaja nähdään olevan heikommassa asemassa tietojensa, taitojensa ja resurssiensa puolesta.⁴³

Perinteiset hotellit, hostellit ja majatalot ovat selvemmin tunnistettavissa elinkeinonharjoittajiksi. Sen sijaan vertaismajoittajien osalta haasteellista on ollut selvittää, milloin vertaismajoittajaa pidetäänkin KSL:n tarkoittamana elinkeinonharjoittajana ja majoitus-toimintaa KSL:n piirissä olevana kulutushyödykkeenä.

a. kulutushyödyke

KSL 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan kuluttajansuojalaki ”koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Lakia sovelletaan myös, kun elinkeinonharjoittaja välittää hyödykkeitä kuluttajille.” KSL 1 luvun 3 §:n mukaan: ”*Kulutushyödykkeellä* tarkoitetaan tässä laissa tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten.” Kulutushyödykkeiden käsite on tarkoitettu laajaksi, ja käytännössä kaikenlaiset hyödykkeet ovat sen piirissä.⁴⁴ Myös alus-tojen tai muiden välikäsien kautta tarjottava majoitus täyttää lähtökohtaisesti määritelmän.

b. kuluttaja

KSL 1 luvun 4 §:n mukaan: ”*Kuluttajana* pidetään tässä laissa luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten.”⁴⁵ Kuluttajilla tarkoitetaan luonnollisia henkilöitä, ei esimerkiksi asiakkaita yleisesti. Toisaalta lain esitöiden mukaan, että joskus hyödyke voidaan katsoa kuluttajan hankkimaksi huolimatta siitä, että sopimus on tehty oikeushenkilön nimissä. Jos esimerkiksi yhdistys tekee jäsentensä yhteistä matkaa koskevan sopimuksen, mutta kukin matkalle osallistuja suorittaa oman matkansa kustannukset yhdistyksen välityksellä, ei ole perusteltua antaa ratkaisevaa merkitystä sille, että sopimus on muodollisesti tehty yhdistyksen nimissä, koska se tosiasiallisesti toimii vain jäsentensä välikätenä.⁴⁶ Käytännössä kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan rajanveto voi olla haastavaa. Olennaista on tällöin se, että henkilö hankkii hyödykkeen pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoiminnassaan käytettäväksi.⁴⁷

41 Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2011/83/EU, annettu 25 päivänä lokakuuta 2011, kuluttajan oikeuksista, neuvoston direktiivin 93/13/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 1999/44/EY muuttamisesta sekä neuvoston direktiivin 85/577/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 97/7/EY kumoamisesta.

42 Ks. Esimerkiksi UCPD Guidance –asiakirja 1.1.2.

43 Heikomman suojan periaate, ks. mm. yhdistetyt asiat C-240/98-C-244/98, Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores, tuomio 27.6.2000

44 Esim. HE 8/1977 vp, s. 15 ss.

45 Vrt. esimerkiksi asuntokauppalain 1 luvun 3 §:n 5 kohta (795/2005), jonka mukaan kuluttajalla tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten”.

46 Ks. HE 360/1992 vp. Näin myös kuluttajariitalautakunta 27.2.2002, dnro 01/35/883.

47 Kuten Peltonen – Määttä 2015, s. 52 ovat huomauttaneet, myös yrittäjät voivat toimia markkinoilla kuluttajina.

EU-direktiiveissä kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, ja lisäksi edellytetään, että toiminta ei liity kuluttajan omaan yritys- tai elinkeinotoimintaan tai jälkimmäinen tarkoitus ei ole ainakaan vallitseva.⁴⁸ Kuluttaja-käsitettä ei ole kuitenkaan määritelty täysin yhdenmukaisesti kaikissa säädöksissä. Luonnollisesti sama henkilö voi joissakin sopimuksissa olla kuluttajan ja toisissa elinkeinonharjoittajan asemassa. CRD:n mukaan kysymys on kuluttajasta, vaikka kuluttajan tekemä sopimus liittyy tämän ammatti- tai elinkeinotoimintaan mutta tämä tarkoitus ei hallitse sopimuskokonaisuutta.⁴⁹ Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on myös katsottu, että yritystä ei ollut pidettävä kuluttajana, vaikka yrityksen ostama tuote ei millään tavalla liittynyt sen normaaliin liiketoimintaan. Kuluttajana voi olla vain luonnollinen henkilö.⁵⁰

c. elinkeinonharjoittaja

Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan KSL 1 luvun 5 §:ssä ”luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti pitää kaupan, myy tai muutoin tarjoaa kulutushyödykkeitä vastiketta vastaan hankittaviksi.” Lain esitöissä todetaan, että elinkeinonharjoittajan käsite vaihtelee eri laeissa.⁵¹ Näin ollen kuluttajansuojalain elinkeinonharjoittajan käsite ei välttämättä ole sama kuin esimerkiksi verotusta koskevan sääntelyn tai kilpailuoikeuden vastaava käsite:

Elinkeinonharjoittajaksi määrittelyssä ei ole merkitystä sillä, miten toimijaa on arvioitu vero-oikeudellisesti. Koska kuluttajansuojasääntelyllä ja verolainsäädännöllä on erilaiset tavoitteet, elinkeinonharjoittajan käsite ei välttämättä vastaa vero-oikeudellista elinkeinotoiminnan tai liiketoiminnan käsitettä. Tapauksessa KHO 2013:118⁵² vaihto-oppilasmatkoja tarjonnutta yleishyödyllistä yhdistystä X ei pidetty verotuksessa elinkeinotoiminnan harjoittajana eikä arvonlisäverovelvollisena. Tapauksessa kuitenkin katsottiin, että kuluttajansuojasääntelyn näkökulmasta X on elinkeinonharjoittaja. KHO katsoi, että X:n vaihto-oppilasmatkatoimintaa on pidettävä vaikiintuneena ja ammattimaisena toimintana, kun otetaan huomioon X:n huomattava liikevaihto, vaihtoon lähetettyjen oppilaiden määrä ja henkilöstökulut. Vaikka X:n toimintaan ei liittynyt suoranaista voitontavoittelua, toiminta oli tappiollista, ja X on julkisvaroista saanut tukea toimintaansa, on X:n toiminta ollut tulokseen tähtäävää, kun vaihto-oppilasmaksuja perimällä on katettu X:n menoja.

Elinkeinonharjoittajan käsite on KSL:ssa tarkoitettu *laajaksi*. Elinkeinonharjoittajan toiminnalla tarkoitetaan taloudelliseen tulokseen tähtäävää toimintaa, johon liittyy yrittäjäjäriski. Elinkeinonharjoittajan toiminnan tulee yleensä olla luonteeltaan ammattimaista. Siltä ei kuitenkaan edellytetä pitkää kestoaikaa, vaan elinkeinonharjoittaja voi olla esi-

48 Esimerkiksi UCPD:n artikla 2.

49 CRD johdanto kohta 17; Ks. myös EUT C-419/11, Česká Sporitelna, 13.3.2012.

50 Ks. yhdistetyt asiat C-541/99 ja C-542/99 Cape Snc ja Idealservice MN RE Sas.

51 HE 8/1977 vp.

52 Tapauksen asiakysymys koski mm. sitä pidettiinkö vaihto-oppilastoimintaa harjoittavaa aatteellista yhdistystä silloisessa valmismatkalaisissa tarkoitettuna elinkeinonharjoittajana, jonka olisi tullut rekisteröityä Kilpailu- ja kuluttajaviraston ylläpitämään rekisteriin.

merkiksi henkilö, joka ostaa yrityksen tavaravaraston ja myy sen loppuun. Toiminnan ei myöskään tarvitse olla kokopäiväistä tai ympärivuotista.⁵³ Elinkeinotoiminta edellyttää yleensä, että toimintaan liittyy *ansiotarkoitus*. Tavallisesti tämä ilmenee siinä, että tavaroita tai palveluksia myydään vastiketta vastaan.⁵⁴ Toiminta voi olla luonteeltaan vastikkeellista, vaikka jokaisesta suorituksesta ei vaaditakaan vastasuoritusta. Lain piiriin kuuluu esimerkiksi ilmaisen edun tarjoaminen muun toiminnan yhteydessä.⁵⁵

Ratkaisussa KKO 2008:107 arvioitiin, oliko liikkeenjohdon konsultointia harjoittava osakeyhtiö KSL:ssa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja, kun se oli myynyt hevosen kulluttajalle. Kaupparekisterin mukaan yhtiön toimialaan kuului myös hevosten omistaminen. Koska yhtiö ei harjoittanut hevosten tai muutoinkaan kulutushyödykkeiden kauppaa, ei toiminta ollut hevoskaupan osalta ammattimaista eikä yhtiön katsottu toimineen hevosen myydessään elinkeinonharjoittajana.

Elinkeinonharjoittajan määritelmän täyttymisen osalta korkein oikeus katsoi, että:

- elinkeinotoiminnan on liityttävän nimenomaan kulutushyödykkeisiin
- toiminnan tulee olla luonteeltaan ammattimaista, ja ammattimaisuus puolestaan edellyttää toiminnalta jonkinlaista ajallista kestoa ja jatkuvuutta
- kulutushyödykkeen satunnainen ja kertaluonteinen myynti ei ole elinkeinotoimintaa
- arvioinnissa merkitystä ei ole sillä, onko ostaja kauppaa tehdessään kyennyt päättämään, onko myyjä toiminut laissa tarkoitettuna elinkeinonharjoittajana.

Kuluttajansuojalakia sovellettaessa tarkastellaan siis ensisijaisesti tosiasiallista toimintaa eikä se seikka, että toiminnanharjoittaja ei ole rekisteröinyt toimintaansa tai että hän ei mahdollisesti ole toiminnastaan kirjanpitovelvollinen, estä katsomasta häntä elinkeinonharjoittajaksi. Arviointiin ei vaikuta myöskään se, onko ostaja kauppaa tehdessään kyennyt päättämään, missä ominaisuudessa myyjä on kaupassa toiminut.⁵⁶ Myös *yleishyödylliset yhdistykset ja säätiöt* voivat harjoittaa elinkeinotoimintaa. Näin on asianlaita, jos tällainen oikeushenkilö harjoittaa tietynlaajuisia hyödykkeiden myyntiä.⁵⁷

Ns. täysharmonisoivassa UCPD:ssä elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka tämän direktiivin alaan kuuluvissa kaupallisissa menettelyissä toimii tarkoituksessa, joka liittyy hänen elinkeino-, liike-, käsiteollisuus- tai ammattitoimintaansa, ja elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta toimivaa henkilöä”.⁵⁸ Toiminta ei siten edellytä perinteistä vastiketta.⁵⁹ On kuitenkin huomattava, että

53 Ks. myös KKO 2012:121.

54 Ks. HE 360/1992 vp. Tällöin korostettiin muun muassa sitä, että elinkeinonharjoittajan määritelmä osoittaa, että kuluttajansuojalain piiriin kuuluu vain toiminta, jota harjoitetaan tulon tai muun taloudellisen hyödyn hankkimiseksi.

55 Peltonen – Määttä 2015, s. 57 – 58 ja HE 8/1977 vp, s. 15 ss.

56 Näin KKO 2012:121.

57 HE 8/1977 vp.

58 UCPD 2 artikla b kohta, UCPD Guidance -asiakirja kohta 1.8.

59 Ks. myös Peltonen – Määttä 2015, s. 45.

vaikka toiminnalta ei sinänsä edellytetä vastiketta, toiminnan pitää kuitenkin kytkeytyä kaupalliseen menettelyyn ja taloudelliseen päätöksentekoon.

Euroopan unionin tuomioistuimessa on käsitelty sitä, miten alustalla toimivaa tahoja tulee arvioida suhteessa harmonisointidirektiivien elinkeinonharjoittajakäsitteeseen:

Verkkokauppa-alustalla hyödykkeitä tarjoavan tahon oikeudellista asemaa on tarkasteltu Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisussa asiassa C-105/17 Komisia za zashtita na potrebitelite (Bulgarian kuluttajansuojakomissio, jäljempänä KZP) vastaan Evelina Kamenova. Käyttäjä oli julkaissut sivustolla kahdeksan myynti-ilmoitusta erilaisista myytävistä tuotteista. Toinen käyttäjä oli kellon ostettuaan havainnut, ettei se vastannut ilmoituksessa mainittuja ominaisuuksia. Myyjäosuoli oli kieltäytynyt purkamasta kauppaa ja palauttamasta hintaa. Ostaja teki ilmoituksen KZP:lle, joka katsoi, että myyjä ei ollut täyttänyt elinkeinonharjoittajalle kuuluvaa tiedonantovaatimusta ja määräsi tälle hallinnollisen seuraamusmaksun.⁶⁰ Myyjänä toiminut Kamenova katsoi, ettei hän ollut toiminut elinkeinonharjoittajana.⁶¹

Tapauksessa oli kysymys siitä, voidaanko sivustolla rekisteröitynyttä luonnollista henkilöä pitää direktiivien 2011/83/EY 2 artiklan 2 kohdassa ja 2005/29/EY 2 artiklan b ja d alakohtien tarkoittamana elinkeinonharjoittajana silloin, kun henkilö julkaisee samanaikaisesti samalla sivustolla kahdeksan eri tuotteen myynti-ilmoitusta, ja onko hänen toimintaansa pidettävä direktiivin 2005/29/EY 2 artiklan d alakohdassa tarkoitettuna kaupallisena menettelynä.

Unionin tuomioistuin toteaa, ettei pelkän voiton tavoittelu myynnillä tai useiden uusien ja käytettyjen tavaroiden myynti-ilmoitusten samanaikainen julkaiseminen ole itsessään riittävää, jotta henkilö voitaisiin pitää em. direktiivien tarkoittamana elinkeinonharjoittajana. Elinkeinoharjoittajaksi määrittely on tapahduttava tapauskohtaisesti. Olennaista on arvioida kaikkien käytössä olevien tosiseikkojen perusteella, onko verkkomyyjänä toimiva luonnollinen henkilö toiminut *tarkoituksessa ”joka liittyy hänen elinkeino-, liike-, käsiteollisuus- tai ammattitoimintaansa tai tarkoituksessa, joka kuuluu hänen elinkeino- tai ammattitoimintaansa taikka elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta toimimiseen.”* Tuomioistuin toteaa, että luonnollisen henkilön toiminnan tarkoituksen arvioimiseksi voidaan tukeutua julkisasiamiehen ratkaisuehdotuksessa muotoiltuihin kriteereihin ja tarkastella:

- a. ”onko verkkomyynti ollut organisoitua ja onko tällä myynnillä tavoiteltu voittoa
- b. onko myyjällä myymiensä tuotteisiin liittyvää sellaista tietoa tai teknistä asiantuntemusta, jota kuluttajalla ei välttämättä ole ja jonka perusteella myyjä on kyseistä kuluttajaa edullisemmassa asemassa

60 KZP katsoi, ettei myyjänä toimineen Elena Kamenovan myynti-ilmoituksista oli puuttunut tiedot mm. elinkeinonharjoittajan nimestä, yhteistiedoista, tuotteen kokonaishinnoista sekä kuluttajan oikeudesta peruuttaa etäsopimus.

61 Myyjä nosti kanteen Varnan alueelliseen tuomioistuimeen, joka mm. katsoi, ettei myyjä ollut sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevan direktiivin elinkeinonharjoittaja. KZP teki Varnan alueellisen tuomioistuimen tuomiosta kassaatiovalituksen Varnan hallintotuomioistuimeen, joka teki ennakkoratkaisupyynnön.

- c. onko myyjällä oikeudellinen asema, joka mahdollistaa liiketoimet, ja missä määrin verkkomyynti liittyy myyjän kaupalliseen tai ammatilliseen toimintaan
- d. onko myyjä arvonlisäverovelvollinen
- e. onko myyjä, joka on toiminut tietyn elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta tai nimissään ja puolestaan toimineen henkilön kautta, saanut korvauksen tai palkkion
- f. ostaako myyjä uusia tai käytettyjä tavaroita myydäkseen ne edelleen siten, että toiminta on säännöllistä, toistuvaa ja/tai samanaikaista suhteessa myyjän elinkeinotoimintaan tai ammatilliseen toimintaan
- g. ovatko myynnissä olevat tuotteet kaikki samantyyppisiä tai samanarvoisia ja etenkin onko myytäväksi tarjottu vähäinen määrä tuotteita.”⁶²

Nämä kriteerit eivät kuitenkaan ole tyhjentäviä tai täydellisiä, jolloin yhden tai kahden kriteerin täytyminen ei vielä indikoi elinkeinonharjoittaja-asemaa, vaan tuomioissa todetaan, että elinkeinonharjoittajaksi määrittelyminen edellyttää kokonaisarviointia, jossa huomioidaan kaikki asiaan vaikuttavat kriteerit.⁶³ On myös huomattava, että kyseiset kriteerit on määritelty tapauksessa, joka koski irtaimen tavaran myyntiä. Kriteerit eivät välttämättä ole sellaisenaan käyttökelpoisia palveluiden, kuten majoituspalveluiden, tarjoajan elinkeinonharjoittajaksi määrittelyssä, mutta suuntaa arvioinnille niistä voidaan saada.

3.3 Milloin huoneenvuokrasopimus on KSL:ssa tarkoitettu kulutushyödyke?

Yksi keskeinen rajanveto liittyy siihen, voiko vertaismajoittamisessa olla yhtä aikaa kysymys AsHVL:n asuinhuoneiston vuokraamisesta ja KSL:n tarkoittamasta kulutushyödykkeen tarjoamisesta. On katsottu, että huoneenvuokrasopimuskin voi kuulua KSL:n soveltamisalan piiriin ja olla laissa tarkoitettu kulutushyödyke.⁶⁴ Tämä edellyttää, että huoneiston vuokraaja ja tämän toiminta täyttävät KSL:ssa tarkoitettujen elinkeinonharjoittajan määritelmän ja asukas on KSL:ssa tarkoitettu kuluttaja. Toisin sanoen, vaikka vertaismajoitustoiminnan katsottaisiin olevan enemmän asuinhuoneen vuokrausta kuin majoitustoimintaa, toiminta voi silti kuulua KSL:n piiriin, jos tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakse ammatillisesti tarjotaan huoneistoja vuokrattavaksi.

Lain soveltamisalaan kuuluvat esimerkiksi luonnollisten henkilöiden ja oikeushenkilöiden (sekä yksityis sektorilla toimivat että julkiset) väliset vuokrasopimukset, kun

62 Luettelomerkit on lisätty tähän kirjoitukseen esitysteknisestä syystä. Vrt. julkisasiamiehen M. Szpunarin selostamat kriteerit ratkaisuehdotuksessa asiassa C-105/17, kohta 51. Julkisasiamies totesi, että periaatteessa kahdeksan tuotteen myyminen vuodessa ei yksinään riitä osoittamaan, että kyseessä on ammatillinen myynti; sen sijaan kahdeksan tuotteen myyminen viikossa useiden kuukausien ajan voi viitata siihen, että myyjä on elinkeinonharjoittaja. Jos nimittäin myyntiin asetetaan toistuvasti huomattava määrä tietynarvoisia tai samantyyppisiä tuotteita, myyjän saatetaan katsoa kuuluvan elinkeinonharjoittajan käsitteen piiriin. Mikäli kyseinen verkkomyyntisivusto tarjoaa ostajille arvostelumahdollisuuden, tällaisten arvioiden määrä voidaan ottaa huomioon arviointaessa verkkomyynnin toistuvuutta.

63 Näin myös julkisasiamies katsoo M. Szpunarin ratkaisuehdotuksessaan asiassa C-105/17, kohta 52.

64 Asuinhuoneistojen vuokrauksen ja KSL:n välisestä problematiikasta, ks. Peltonen – Määttä 2015, s. 51.

kysymys on kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä suhteesta. Jos luonnollinen henkilö hankkii huoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta varten kuin elinkeinotoimintaa varten, ei vuokralaista pidetä kuluttajana eikä vuokrasopimukseen sovelleta KSL:ia. Toisin sanoen, kulutushyödykkeen – tässä tapauksessa asunnon – käyttötarkoitus on myös ratkaisevaa. Mikäli elinkeinonharjoittajana toimiva luonnollinen henkilö hankkii huoneiston muuta tarkoitusta varten kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten huoneistoja tarjoavalta elinkeinonharjoittajalta, on vuokrasopimus KSL:ssa tarkoitettu kulutushyödyke: omaksi asunnoksi tai työntekijän asunnoksi hankitun huoneiston kohdalla huoneiston vuokranneen elinkeinonharjoittajan ja vuokranantajana toimivan elinkeinonharjoittajan väliseen vuokrasuhteeseen sovellettava KSL:n säännöksiä.⁶⁵

Mikäli vertaismajoittamisessa on kysymys kahden yksityishenkilön välisestä vuokrasopimuksesta, ei KSL:n säännöksiä sovelleta sopimussuhteeseen.⁶⁶ Myöskään vuokralaisena olevan asukkaan ja hänen vuokralaisensa välinen asuinhuoneiston vuokrasopimus ei yleensä kuulu KSL:n soveltamisen piiriin.⁶⁷ Tässä yhteydessä on kuitenkin huomattava, että kuluttajariitalautakunta voi KSL:n soveltamisalasta riippumatta käsitellä myös asuntohuoneiston vuokraukseen liittyviä asioita silloin, kun vuokranantajana on yksityinen henkilö eikä elinkeinonharjoittaja. Kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2017, jäljempänä KRILL) toimivaltaa koskevan säännöksen mukaan lautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia sellaisiin yksittäisiin erimielisyyksiin, jotka koskevat asuinhuoneiston vuokraukseen liittyviä asioita, joita kuluttajat taikka vuokranantajina olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi (KRILL 2 §:n 2 mom. 4 k.). Tältä osin myös kahden yksityishenkilön väliset riidat voivat olla lautakunnan käsittelyssä.⁶⁸

Kuluttajariitalautakunnan toimivaltaa käsitellä asuinhuoneistojen vuokraukseen liittyviä asioita on rajoitettu seuraavasti: asiat, jotka koskevat huoneiston luovutusta väliaikaisesti toisen käytettäväksi, vuokraoikeuden siirtoa perheenjäsenelle, vuokrasuhteen jatkumista vuokralaisen kuoltua, irtisanomisen julistamista tehottomaksi, muuttopäivän siirtämistä tai jälleenvuokralaisen oikeutta jatkaa vuokrasuhdetta, ovat toimivallan ulkopuolella (KRILL 3 §:n 1 mom. 3 k.). Rajausta on perusteltu lain esitöissä sillä, että nämä asiat ovat sellaisia, jotka AsHVL:n mukaan saatettava lyhyessä määräajassa tuomioistuinten käsiteltäväksi eikä tästä syystä nämä asiat sovi lautakuntakäsittelyyn.⁶⁹

65 Näin esim. Peltonen – Määttä 2015, s. 51.

66 Ks. myös HE 304/1994 vp, s. 50.

67 Ks. lähemmin HE 304/1994 vp. ks. myös Kuluttajariitalautakunta 27.2.2002, dnro 01/35/883. Kuluttajaoikeusneuvojat puolestaan avustavat kuluttajia elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä ristiriitatilanteessa, Peltonen – Määttä 2015, s. 51 – 52.

68 Ks. HE 115/2006 vp.

69 Ks. HE 115/2006 vp, s. 8.

4. Vertaismajoittaja vuokralaisena asuinhuoneistossa

4.1 Milloin vertaismajoittaja tarvitsee luvan vuokranantajalta?

Käytännössä on esiintynyt myös tilanteita, joissa asuinhuoneiston vuokrannut henkilö on tarjonnut vuokraamaansa huoneistoa majoitus- tai asumiskäyttöön.⁷⁰ Tietyissä tilanteissa huoneen käyttöoikeuden luovuttaminen toiselle voi edellyttää vuokranantajan erikseen antamaa lupaa, ennakolta annettua suostumusta tai vuokralaisen etukäteistä ilmoitusta. *Lupaa ei tarvita* ensinnäkään silloin, jos vuokralainen käyttää asuntoa oma- tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Lupaa ei myöskään tarvita silloin, jos huoneistoa käytetään yhteisenä asuntona vuokralaisen lähisukulaisen tai puolisonsa lähisukulaisen kanssa. Viimeksi mainitussa tilanteessa kuitenkin edellytetään, että huoneiston yhteiskäytöstä aiheutu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä (AsHVL 17 §:n 1 mom.).

Lupaa ei myöskään tarvita silloin, jos vuokralainen *alivuokrauksena* tai muutoin luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Alivuokralla tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokralainen jakaa vuokraamansa tilojen hallinnan osittain tai kokonaan vuokranantajan kanssa, jolloin koko käyttöoikeus ei kuulu vuokralaiselle:⁷¹ toisin sanoen päävuokralainen asuu yhä vuokraamassaan asunnossa yhdessä alivuokralaisen kanssa. Myös alivuokrauksen kohdalla edellytetään, ettei vuokranantajalle aiheudu huomattavaa haittaa tai häiriötä (AsHVL 17 §:n 1 mom.). Huomattavaa haittaa tai häiriötä ei lain valossa aiheuta pelkästään huoneiston asukkaiden lukumäärän ja huoneistoon käyttöön kytkeytyvien etuuksien (esim. vesi) kulutuksen kasvaminen.⁷²

Vuokranantajan lupa tai vuokrasopimuksessa oleva suostumus tarvitaan muissa kuin AsHVL 17 §:n 1 momentin tarkoittamissa tilanteissa. Vuokrasopimuksessa oleva etukäteissuostumus tai vuokranantajan erillinen lupa on tarpeen siis silloin, kun huoneistosta luovutetaan yli puolet huoneistosta tai vuokralainen jälleenvuokraa huoneiston (AsHVL 17 §:n 2 mom.). Jälleenvuokrauksesta on kysymys silloin, kun asuinhuoneisto vuokrataan edelleen siten, että huoneiston koko käyttöoikeus on luovutettu.⁷³ Tällöin jälleenvuokrauksessa on kaksi yhtäaikaista vuokrasuhdetta: Vuokranantajan ja

70 Yksi näkökohta liittyy siihen, milloin vertaismajoitustoiminta onkin Liik:HVL:n piirissä.

71 HE 304/1994 vp, s. 6.

72 HE 304/1991 vp, s. 56. Etuuksien käytön kasvu voi olla kuitenkin peruste vuokran tai kulutusmaksujen korottamiselle.

73 HE 304/1994 vp, s. 6.

ensivuokralaisen välinen ensivuokrasuhde sekä (ensi)vuokralaisen ja huoneistoa lopulta hallitsevan vuokralaisen välinen jälleenvuokrasuhde. Jälleenvuokrausta voidaan kuvata seuraavalla kaaviolla:



Lisäksi vertaismajoitustoimintaa voidaan tarkastella siitä näkökulmasta, onko kysymys ns. *huoneiston väliaikaisesta luovuttamisesta*. Vuokralaisella on AsHVL 18 §:n 1 momentin nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi enintään kahdeksi vuodeksi, jos vuokralainen oleskelee *toisella paikkakunnalla työn, opintojen, sairauden tai muun sellaisen vuoksi*. Tällainen muu syy olisi mm. asevelvollisuus.⁷⁴ Lisäksi 18 §:n tarkoittama väliaikainen luovutus edellyttää, ettei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Laissa tarkoitettu epäämisen syy voisi olla se, että vuokranantajalla on perusteltu syy olettaa luovutuksensaajan menettelevän tavalla, joka oikeuttaisi vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen.

Huoneiston luovuttaminen 18 §:n nojalla edellyttää vuokralaiselta *kirjallista ilmoitusta* vuokranantajalle (AsHVL 18 §:n 2 mom.). Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kuukautta ennen huoneiston väliaikaista luovutusta. Mikäli vuokranantaja vastustaa luovutusta, tulee hänen 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan saattaa kanteella vastustamisen peruste tuomioistuimen (käräjäoikeus) ratkaistavaksi. Jos tuomioistuin hyväksyy vastustamisen perusteen, luovutus kielletään. Jos tuomioistuin hylkää vuokranantajan kanteen, vuokranantajan mahdollinen muutoksenhaku ei estä huoneiston väliaikaista luovuttamista. Vuokralaisen ja hallinnan luovutuksensaajan välille syntyy tyyppillisesti vuokrasuhde. Jos hallinnan luovutukseen on etukäteen annettu lupa, kysymys olisi jälleenvuokrauksesta.⁷⁵

AsHVL:n 17 §:n ja 18 §:n tilanteiden osalta laissa ei ole selkeästi määritelty, minkälaiseen käyttöön asuinhuoneiston saa luovuttaa. Lain 17 §:n 1 momentin tilanteissa perheenjäsenten ja lähisukulaisten osalta lain sanamuodosta ja esitöistä ilmenee, että kysymys on asumiskäytöstä. Myös alivuokrausta koskevasta luvusta 11 ja jälleenvuokrausta koskevasta 10 luvusta ilmenee, että sääntely on laadittu alivuokralaisen tai jälleenvuokralaisen asumisen näkökulmasta. Kuten edellä todettu raja asumisen ja lyhytaikaisen majoituksen välillä on häilyvä. Huoneiston käyttömahdollisuuksia rajoittaa kuitenkin vuokrasopimuksessa sovittu käyttötarkoitus.

⁷⁴ HE 304/1994 vp, s. 57.

⁷⁵ Ks. HE 304/1994 vp, s. 57.

4.2 Majoittajan vastuu vuokranantajalle

4.2.1 Vastuu huoneiston käyttämisestä sovittuun tarkoitukseen

AsHVL:ssa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, että vuokralaisen tulisi käyttää huoneistoa sovitulla tavalla. Tämä voidaan kuitenkin johtaa yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista ja lähtökohdista. AsHVL 25 §:stä *e contrario* ilmenee, että vuokralainen on vastuussa siitä, jos huoneistoa käytetään vuokrasopimuksen vastaiseen tarkoitukseen ja tästä aiheutuu asunnon kulumista. Vuokralainen ei taas ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka johtuu vuokrahuoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa määrättyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.⁷⁶ Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen käyttää huoneistoa muulla tavalla tai muuhun tarkoitukseen kuin mitä on sovittu (AsHVL 61 § 1 mom 3 k.). Lain vuonna 1994 laaditusta esityöstä ilmenee, että säännöstä pidettiin tarpeellisena, koska jo tuolloin oli yleistynyt huoneistojen käyttö muuhun kuin asumiseen. Tällöin huoneiston käyttöä voi olla tarpeen rajoittaa esimerkiksi taloyhtiön muiden asukkaiden tai yhtiön järjestysääntöjen vuoksi.⁷⁷

Purkamisperuste syntyy, jos käyttötarkoitus poikkeaa asumisesta – ellei vuokrasopimuksessa ole sallittu muunkinlainen käyttö. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että poikkeavakin toiminta voi olla rinnastettavissa asumiseen.⁷⁸ Lain esitöissä todetaan, että asumistarkoitukseen vuokrattua huoneistoa ei saa käyttää olennaisesti poikkeavaan käyttötarkoitukseen ilman vuokranantajan lupaa.⁷⁹ Vuokrasopimuksen purkamisperusteet vastaavat osin asunto-osakeyhtiölain osakehuoneiston hallintaanottoperusteita. Tällä perusteella on katsottu, että asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoperusteiden tulkintaa voidaan hyödyntää myös asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamista koskevissa tilanteissa.⁸⁰ Vuokralaisen tulee siten ennen vertaismajoitustoiminnan aloittamista selvittää, poikkeako hänen suunnittelemansa toiminta vuokrasopimuksessa sallitusta toiminnasta.

4.2.2 Majoittajan vastuu vuokranantajalle, kun asuinhuoneisto luovutetaan toiselle

Lähtökohtaisesti myös vertaismajoitustoimintaa harkitsevaa vuokralaista koskevat samat säännöt ja velvollisuudet vuokranantajaa kohtaan kuin muillakin vuokralaisilla: huoneistoa on hoidettava huolellisesti⁸¹ ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti, laiminlyönnillä tai muulla huolimattomuudella aiheuttaa huoneistolle (AsHVL 25 §:n 1 ja 2 mom.). Vuokralainen

76 Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, että vuokralainen vastaa esimerkiksi huoneiston kunnossapidosta. Ks. HE 304/2994 vp, s. 61.

77 HE 304/1994 vp, s. 33.

78 Ks. jäljempänä ratkaisu KKO 1992:9.

79 HE 304/1994 vp, s. 82.

80 Kanerva – Kuhanen 2011, s. 248.

81 Huoneiston huono hoito on AsHVL 61 §:n 1 momentin mukainen vuokrasopimuksen purkamisperuste.

on velvollinen korvaamaan myös sellaisen vahingon, jonka huoneistossa hänen luvallaan oleskeleva aiheuttaa tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan. Esitöissä on katsottu, että vierailijoiden aiheuttamien vahinkojen osalta vuokralainen on ns. *omasta tuottamuksestaan riippumattomassa isännänvastuussa*.⁸² Vahingon aiheuttanut henkilö vastaa myös itse aiheuttamastaan vahingostaan, ja vuokralaisella on oikeus saada maksamansa korvaus takaisin vahingonaiheuttajalta.

Taloyhtiön asukkaiden keskinäisten suhteiden ja järjestyksen ylläpidon vuoksi on katsottu, että samanlaisen vastuun ja korvausvelvollisuuden piirissä ovat mm. taloyhtiön yhteiset tilat ja laitteet, joita asukkaat saavat korvausta vastaan tai vastikkeetta vastaan hyödyntää. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös sellaisen vahingon, jota hän tai hänen vierailija aiheuttaa yhtiön omaisuudelle (AsHVL 25 §:n 4 mom.).⁸³

AsHVL:n 26 §:ssä säädetään, ettei vuokralaisen vastuuta huoneistolle aiheutetuista vahingoista voisi sopia lakia ankarammaksi. Siltä osin kuin tiloja käytetään muuhun kuin asumiseen, voidaan sopia ankarammasta vastuusta. Korvausta määrittäessä voidaan huomioida myös vuokranantajan oma toiminta ja mahdollisuudet vähentää vahingon laajuutta sekä suojautua vahinkojen seuraamuksilta vakuutuksin.⁸⁴ Vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonaiheuttajan mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen. Lisäksi huomiota kiinnitetään muun muassa osapuolten varallisuusoloihin (AsHVL 6 §:n 3 mom.).

Mikäli huoneisto tai sen osa luovutetaan AsHVL 17 §:n 2 momentin tilanteissa luvatta tai muutoin AsHVL:n vastaisesti, on vuokranantaja oikeutettu AsHVL:n 61 §:n 1 momentin 2 kohdan nojalla purkamaan sopimuksen. On huomattava, että tällöin sopimuksen purkaminen ei edellytä vuokranantajalta kirjallista varoitusta (AsHVL 62 §:n 1 mom.).

Ratkaisussa Turun HO 27.5.2002 nro 1401 A 01/3043 vuokralainen A oli luovuttanut huoneiston toiselle vastoin AsHVL:n säännöksiä, jolloin vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus. A tai hänen perheensä ei ollut asunut A:n vuokraamassa huoneistossa, vaan huoneistossa oli asunut B lapsineen. A:n ja B:n välillä ei ollut alivuokrasopimusta, sillä huoneisto ei ollut lainkaan A:n käytössä. Huoneisto oli jälleenvuokrattu B:lle ilman vuokranantajana olleen K Oy:n lupaa. B oli aiemmin häädetty maksamattomien vuokrarästien vuoksi K Oy:n vuokra-asunnosta, ja A oli tästä tietoinen. K Oy ei olisi hyväksynyt B:tä vuokralaiseksi aiemman menettelynsä vuoksi, jolloin A:n menettelyä pidettiin moitittavana. Koska A ei lainkaan asunut huoneistossa, kysymys ei myöskään ollut 18 §:n tarkoittamasta väliaikaisesta luovutuksesta. A ei myöskään ollut tehnyt väliaikaisuovutuksen edellyttämää ilmoitusta vuokranantajalle.

Tapauksessa Helsingin HO 1.2.2019 nro 116 S 18/1450 huoneisto oli luvatta vuokrattu *Airbnb*-palvelun kautta. Vuokralainen A oli vuokrannut asuinhuoneiston toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. A oli vuokrannut huoneistoa edelleen

82 HE 304/1994 vp, s. 61.

83 HE 304/1992 vp, s. 62.

84 HE 304/1994 vp, s. 6.

Airbnb-sivuston välityksellä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokrasopimuksen mukaan huoneisto oli vuokrattu asunnoksi ja muu käyttö on kielletty, eikä vuokralaisella ollut oikeutta vuokrata asuntoa edelleen tai siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan lupaa. Alivuokraus oli sen sijaan sallittua. Käräjäoikeuden tuomiossa todetaan, että ansaintatarkoituksessa tapahtuva koko asunnon vuokraamista eteenpäin pidetään sekä vuokrasopimuksen ja AsHVL 17 §:n vastaisena. Tapauksessa arvioitiin myös *huoneiston käyttötarkoitusta*. Asiassa esitetyn näytön perusteella käräjäoikeus piti selvänä, että huoneistoa oli tarkoitus alusta lukien hyödyntää Airbnb-toiminnassa: A oli perustanut verotussyistä X Oy:n, joka oli tullut vuokrasopimukseen toiseksi vuokralaiseksi ja huoneisto oli kalustettu majoitustilatyyppiseksi. Huoneistosta oli tehty Airbnb-sivustolle 10 arvioita. Käräjäoikeus katsoi näytetyksi, että vuokralaisten alkuperäinen tarkoitus oli vuokrata huoneisto pelkästään Airbnb-tarkoitukseen. Käräjäoikeus katsoi, ettei purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä ollut vähäinen merkitys. Vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kirjallista varoitusta, ja lisäksi vuokranantajalla oli oikeus saada korvausta kärsimästään vahingosta. A ja X Oy veloitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan vuokranantajalle noin 4000 euroa vahingonkorvausta korkolain mukaisine korkoineen. Vuokralainen A valittiin tuomiosta hovioikeuteen, mutta peruutti valituksen, jolloin käräjäoikeuden tuomio jäi voimaan.⁸⁵

Kun vuokralaisena oleva vertaismajoittaja on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vastaa hän vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista ja vahingoista, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle (AsHVL 19 §). Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle. Vuokralaisen ja luovutuksensaajan vastuu suhteessa vuokranantajaan on *yhteisvastuuta*, jolla tarkoitetaan sitä, että vuokralainen ja luovutuksensaaja ovat vastuussa omasta ja toistensa puolesta koko vahingosta. Tästä vastuusäännöksestä voidaan vuokranantajan ja vertaismajoittaja-vuokralaisen kanssa sopia toisin mm. siten, että vuokralaisen ja luovutuksen saajan vastuu voi olla osittaista. Vuokralainen ja luovutuksensaaja voivat sopia keskinäisestä vastuunjaosta, mutta tämä ei sido vuokranantajaa, joka voi kohdistaa esimerkiksi koko korvausvaatimuksensa vain toiseen tahoon. Yhteisvastuussa olevalle voi syntyä takautumisoikeus toiseen nähden, mikäli hän joutuu korvaamaan vuokranantajalle sellaisia vahinkoja, joiden syntymistä hän ei ole aiheuttanut tai johon hän ei ole omalla laiminlyönnillään vaikuttanut.⁸⁶

Vuokralaisena oleva vertaismajoittaja tai tämän vuokralaiset eivät saa myöskään esimerkiksi viettää häiritsevää elämää huoneistossa. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän häiritsevää elämää (AsHVL 61

85 Hovioikeuden ratkaistavana oli lähinnä vuokranantajan hovioikeudessa syntyneiden oikeudenkäyntikulujen korvaaminen.

86 Ks. esim. HE 304/1991 vp, s. 57. Yhteisvastuuta pidetään kattavana. Tämän on lain esitöissä katsottu käytännössä estävän sen, ettei vuokranantajalla ole yleensä pätevää syytä vastustaa 17 §:n 1 momentissa tai 18 §:ssä tarkoitettua luovutusta.

§:n 1 mom. 4 k.). Vuokralainen on näin ollen vastuussa silloinkin, kun hän ei ole sitä itse aiheuttanut. Häiritsevyyden arvioinnissa kiinnitetään huomiota häiriön toistuvuuteen ja siihen, mihin vuorokauden aikaan häiriötä aiheutetaan. Toisin sanoen majoittujien aiheuttamat toistuvat häiriöt voivat olla peruste purkaa vertaismajoittajan vuokrasopimus. Esimerkkejä häiritsevistä elämästä on metelöinti, tappelut, eläimistä aiheutuneet ääni- ja hajuhaitat sekä musiikin soitto.⁸⁷

Ratkaisussa KKO 1984 II 176 katsottiin, että vuokralainen oli jättänyt huoneiston käytön suhteen noudattamatta, mitä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa vaadittiin, kun hän oli sallinut alaikäisen tyttärensä soittavan flyygeliiä 6 - 7 tuntia päivässä aamuisin, iltapäivisin ja iltaisin, mikä häiritsi talon muiden asukkaiden asumisrauhaa ja lasten yöunta. Vuokralainen ei korjannut menettelyään lukuisista huomautuksista huolimatta, vaan menettely jatkui vielä haasteen tiedoksi-antamisen jälkeenkin. Menettelyä ei ollut pidettävä merkitykseltään vähäisenä.⁸⁸

Vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta häiritsevän elämän viettämisen perusteella, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys (AsHVL 61 §:n 3 mom.).

87 Ks. Kanerva – Kuhanen 2011, s. 258 ja esim. Turun HO 17.5.2006 nro 1140.

88 Ratkaisu koski aikaisemmin voimassa olleen huoneenvuokralain soveltamista.

5. Vertaismajoitus kaavoituksessa ja rakennusluvassa määritellyn käyttötarkoituksen näkökulmasta

5.1 Olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa

Asuinhuoneistoja ja muita tiloja tarjottaessa tulee huomioida huoneistojen ja kiinteistöjen ja niillä olevien rakennusten käyttöä koskevat vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöllä, erityisesti maankäyttö ja rakennuslailla (132/1999, jäljempänä MRL) ohjataan ja järjestetään alueiden käyttöä sekä rakentamista maankäytön suunnittelulla, kuten asemakaavoilla.⁸⁹ Asemakaavassa osoitetaan muun muassa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, eli kaavoituksella suunnitellaan erilaisten toimintojen sijoittuminen alueella sekä määritetään, minkä luontoista toimintaa kaava-alueella voidaan harjoittaa (MRL 50 § ja 55 §). MRL 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa, ja 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Lisäksi lainkohdassa kielletään sellaisten toimintojen sijoittaminen, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Kaavamerkintöihin pohjautuvat rakennusluvut puolestaan konkretisoivat kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen. Vertaismajoittajan tai lyhytaikaista vuokraustoimintaa suunnittelevan näkökulmasta tärkeä säännös on MRL 125 §:n 5 momentti: *Mikäli rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti, tarvitaan MRL 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuslupa*. Saman lainkohdan mukaan luvanvaraisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon käyttötarkoituksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Alueiden käytön suunnittelua ja rakentamisen ohjausta koskevan sääntelyn valvonnan vastaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen (MRL 21 §). MRL 180 §:n 1 momentin mukaan, jos

- a. rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään
- b. tai se toteutetaan MRL:n tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti

rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijal-

⁸⁹ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteista ks. MRL 5 ja rakentamisen ohjauksen tavoitteista 12 §.

la on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Jos joku ryhtyy toimiin MRL:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti tai laiminlyö näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi MRL 182 §:n 1 momentin nojalla velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai laiminlyöty. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kunnan *rakennusvalvontaviranomainen voi kieltää kaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaisen käytön ja asettaa veloitteen tehosteeksi uhkasakon.*

Vertaismajoittajan osalta tärkeää onkin tietää, milloin majoittajan harjoittama toiminta ilmentää sellaista olennaista käyttötarkoituksen muutosta, joka edellyttäisi rakennuslupaa. MRL 125 §:n 5 momentissa todetaan esimerkinomaisesti, että lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun muassa loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Lain esitöiden mukaan käyttötarkoituksen muutosta verrataan myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Luvanvaraisia ovat sellaiset käyttötarkoituksen muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön ja ”lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä”.⁹⁰ Tilanteessa, jossa kaava ei mahdollista muuttuvaa käyttötarkoitusta, saattaa käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennusluvan lisäksi MRL 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa.

Muutoksen olennaisuuden arvioinnissa keskeisessä asemassa on tyypillisesti asema-kaavassa *alueelle osoitettu pääkäyttötarkoitus* ja se, muuttuuko kohteen käyttötarkoitus kaavamerkinnän käyttötarkoituksesta olennaisesti. Lähtökohtaisesti rakennuksen tai huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen kaavapäätöksen käyttötarkoituksesta toiseen on katsottu ilmentävän olennaista muutosta.⁹¹

5.2 Käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuuden arviointia oikeuskäytännössä

Vertaismajoittajan kannalta kysymys olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta koskee erityisesti sitä rajanvetoa, milloin toiminnassa on kysymys kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston asumiskäytöstä ja milloin majoituskäytöstä. Olennainen käyttötarkoituksenmuutos voi koskea koko rakennusta tai sen osaa: esimerkiksi asuinhuoneiston yhden huoneen käyttötarkoituksimuutosta arvioidaan samoilla kriteereillä kuin koko huoneiston osalta.⁹² Käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuutta arvioitaessa keskiössä ei niinkään ole toiminnan ammattimaisuus tai liiketoiminnan muodossa harjoitettava majoitustoiminta, vaan toiminnan sallittavuutta arvioidaan *toiminnan tyypillisten vaikutusten* perusteella: ovatko toiminnasta johtuvat tosiasialliset vaikutukset alueelle epätyypillisiä suhteessa kaavamerkinnöissä ja rakennusluvassa sallitun käytöstä seuraaviin vaikutuksiin.

90 Ks. HE 1998/101 vp, s. 100.

91 Näin esim. Hovila – Malo 2019, s. 4.

92 Jääskeläinen 2018, s. 25.

Ratkaisussa KHO 2014:143 arvioitiin, voitiinko majoitustoimintaa pitää asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisena toimintana. Tapauksessa yhtiö harjoitti majoitustoimintaa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevalla tontilla. Asemakaavamääräysten mukaan alueelle oli sallittua sijoittaa myös tietyin edellytyksin työ- ja palvelutiloja. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutokselle asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei ollut haettu lupaa.

KHO totesi ratkaisussaan, että asemakaavan näkökulmasta *toiminnan sallittavuutta arvioitaessa ratkaisevaa olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset*. Vaikutusten kannalta ei ollut ratkaisevaa ei sellaisenaan ollut se, että kiinteistön käyttö perustui vuokrasuhteisiin ja omistusasumiseen, eikä se, että kyse oli liiketoiminnasta. Olennaista oli se, että kysymys oli omakotialueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin lomakäytöstä. Perusteluissa viimeksi sanottu ilmenee muun muassa siten, että tontille majoittuvat henkilöt olivat vieraina verrattuna alueella pysyvästi asuviin omakotiasukkaisiin. Naapurustolle henkilöiden vaihtelevuus merkitsi pysyvään asutukseen nähden heikompa sosiaalista kontrollia. KHO korosti, että kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella toiminnan vaikutusten on pysyttävä tasolla, joka vastaa ”käyttötarkoituksen yleistä luonnetta”. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista, eikä sallittua pienimuotoista työ- tai palvelutilatoimintaa. Näin ollen harjoitettu toiminta oli asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.

Rakennuksen käytön tosiasiallisia vaikutuksia pohdittiin myös ratkaisussa KHO 2015:87 (ään. 3 – 2), joka koski aluetta, jossa ei ollut voimassa rakennuspaikan käyttötarkoitusta määräävää asema- tai yleiskaavaa. Tapauksessa yhtiölle oli myönnetty poikkeamispäätöksellä lupa 400 m² omakotilaon, 70 m² autotallin ja 30 m² rantasauvan rakentamiseen. Alkuperäisen rakennusluvan rakennuksessa oli kuusi makuuhuonetta, joissa kahdessa oli oma kylpyhuone. Yhtiölle oli lisäksi myönnetty rakennuslupa rakennuksen huonejärjestyksen muutokselle, jossa muun muassa kirjastotilaa ja pukeutumistiloja muokaten rakennukseen tulisi kahdeksan makuuhuonetta, joissa jokaisessa olisi oma kylpyhuone. Tapauksessa oli kysymys siitä, oliko huonejärjestyksen muutos sellainen olennainen käyttötarkoituksen muutos, joka olisi edellyttänyt MRL 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa.

Poikkeamispäätöksen ja siihen perustuvien rakennuslupien mukainen käyttötarkoitus oli ympärivuotinen asuminen. KHO:n enemmistön mukaan rakennusten käyttö ei yhtiön selvityksen perusteella olisi vaikutuksiltaan poikennut tämän kokoisen rakennuksen tavanomaisena pidettävästä asumiskäytöstä. Käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuutta koskevan arvioinnin lähtökohtana KHO piti yhtiön hakemusta ja siinä antamaa selvitystä käytöstä. Yhtiön antaman selvityksen mukaan rakennusta käytettäisiin loma-asuntona yhtiön toimintaan välittömästi liittyvien henkilöiden ja heidän perheenjäsentensä kesken sekä yhtiön liikekumppaneiden majoittamiseen. Rakennusta ei vuokrattaisi yksittäisille turisteille. KHO:n mukaan huonejärjestelyt

eivät ilmentäneet käyttötarkoituksen olennaista muutosta, ja rakennushanke voitiin toteuttaa ilman uutta poikkeamispäätöstä.

Edellä käsitellyt ratkaisut KHO 2014:143 ja KHO 2015:87 koskivat yritysten harjoittamaa toimintaa omakotitalokiinteistöllä. Vaikka MRL 125 §:n 5 momentin käyttötarkoituksimuutoksen olennaisuusvaatimuksen arvioinnissa lähtökohtana ovat toiminnan tosiasialliset vaikutukset, voi kiinteistön tai sillä olevan rakennuksen omistajan tai haltijan toiminnan ammattimaisuus vaikuttaa kokonaisharkintaan. On katsottu, että toiminnan ammattimaisuus indikoi väistämättä erilaisia vaikutuksia verrattuna jakamistaloudeksi katsottavaan yksityiseen vuokraukseen, sillä yksityisen pienimuotoisen *epätyypillisen vuokraustoiminnan* tosiasiallisten vaikutusten voidaan ennakoida rinnastuvan tavantomaiseen pientaloasumiseen. Tästä syystä *Hovila* ja *Malo* katsovatkin, että kynnys vaatia rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi tulisi olla verraten korkealla tilanteessa, joissa omistaja käyttää asuntoa myös itse.⁹³

Seuraavassa ratkaisussa Turun hallinto-oikeus katsoi, että kiinteistön vuokraus ulkopuolisille oli melko pienimuotoista ja toiminta oli asumiseen rinnastettavaa, eikä kiinteistöä siten käytetty MRL:n, asemakaavan eikä rakennusluvan vastaisesti:

Tapauksessa Turun HaO 4.12.2015 nro 15/0303/1 kuolinpesän omistama tontti sijaitsi asemakaava-alueen mukaisella ympärivuotisen loma-asuntojen korttelialueella (RA-1). Paraisten rakennuslautakunta katsoi, että kiinteistöä käytettiin asemakaavamääräysten, poikkeamisluvan ja rakennusluvan vastaisesti kokous-, juhlanvietto- ja majoitustoimintaan. Lautakunta oli perustanut päätöksensä siihen, että kiinteistöä markkinoidaan internetissä: markkinoinnissa kerrotaan, että kohde on täysin varusteltu ja ylellinen paikka mm. päiväohjelmiin ja illanviettoihin, kohteessa järjestetään catering- ja konditoriapalveluita, ja kohteessa 7 makuupaikkaa ja rantamökki. Lautakunnan perustelujen mukaan materiaalista käy selvästi ilmi, että kiinteistöllä olevaa omakotitaloa käytetään yritystoimintaan, mikä ei ollut sallittua.

Hallinto-oikeus totesi, ettei kiinteistön käyttötarkoitusta voida arvioida pelkästään kiinteistön markkinoinnin perusteella, vaan ratkaisuun KHO 2014:143 viitaten ratkaisevaa on kiinteistön tosiasiallinen käyttö. Kiinteistöllä harjoitettavan vuokraustoiminnan laajuudesta ei ollut esitetty muuta selvitystä kuin kuolinpesän kuvaus toiminnan luonteesta. Kuolinpesä on ilmoittanut, että kiinteistöä käytetään kesäisin kuolinpesän osakkaiden kotina ja talvisin kakkosasuntona mm. perheen asumiseen ja perhejuhliin. Kiinteistö on tilapäisesti ja satunnaisesti vuokrattu kiinteistöstä aiheutuvien kulujen kattamiseksi, ja se on ollut vuokrattuna arviolta 2 – 5 % ajasta. Vuokran kohteena on pelkkä kiinteistö, palveluita siihen ei kuulu. Vuonna 2013 kiinteistö oli vuokralla 20 päivää, vuoden 2014 elokuun puoliväliin mennessä noin 11 päivänä. Vuokrauksenkin aikana kiinteistöllä oli kaikki perheen tavarat, eikä tästä syystä vuokrasopimuksia tehdä internetissä vuokralaisia tuntematta. Kiinteistöä ei ole suoraan vuokrattavissa tai varattavissa netin kautta, vaan kiinnostuneiden tulee olla suoraan yhteydessä vuokralle antajaan. Kuolinpesän antaman selvityksen perusteella hallinto-oikeus piti selvitetynä, että kiinteistön vuokraus

93 Ks. *Hovila* – *Malo* 2019, s. 10.

oli pienimuotoista ja toiminta asumiseen rinnastettavaa. Hallinto-oikeus kumosi rakennuslautakunnan päätöksen.

Turun hallinto-oikeuden ratkaisu erosi edellä käsitellyistä ratkaisuista KHO 2014:143 ja KHO 2015:87 siinä, että tapauksessa toimijana oli yrityksen sijaan kuolinpesän osakkaat. Yhteistä tapauksissa KHO 2015:87 ja Turun HaO 4.12.2015 nro 15/0303/1 oli toiminnan harjoittajien pääasiallinen oma käyttö. Epätypillistä vuokraustoimintaa harjoittavien yksityishenkilöiden osalta on tulkinnan avuksi esitetty *ns. 50-50 -sääntöä*: jos vuokraaja asuu itse kohteessa, ja huoneiston pinta-alasta alle puolta käytetään poikkeavaan käyttötarkoitukseen, ei kysymys olisi rakennusluvan alaisesta olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty täydentäväksi tulkintakriteeriksi myös *50-50 -säännön ajallista ulottuvuutta*. Kysymys ei olisi olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta silloin, kun rakennus tai huoneisto on muuttuneen käyttötarkoituksen piirissä vain osan käyttöajasta, esimerkiksi alle puolet kokonaiskäyttöajasta.⁹⁴

Ratkaisussa Pohjois-Suomen HaO 24.5.2019 nro 19/0111/1 (ei lainvoimainen) oli kysymys siitä, tekikö poikkeamisluvan nojalla harjoitettu majoitustoiminta myös koko alueen näkökulmasta majoitustoiminnan alueelle tyyppilliseksi toiminnaksi. Lyhytaikaista ja pitempiaikaista majoitusta harjoitettiin rivitalossa, joka sijaitsi samalla tontilla, jossa toiminnanharjoittajat asuivat vakituisesti:

Tapauksessa A ja B harjoittivat samassa korttelissa sijaitsevilla kahdella eri tontilla X ja Y vuokraus- ja majoitustoimintaa. Naapuri oli tehnyt valituksen Rovaniemen rakennusvalvontaan kaavan vastaisesta majoitustoiminnasta sekä toiminnasta aiheutuvasta häiriöstä, jota esimerkiksi naapurin tontille tulleet turistit ja tontille leikkimään tulleet lapset aiheuttivat. Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta oli vuonna 2006 myöntänyt tontille X (osoite 2) poikkeamisluvan asemakaavan käyttötarkoituksesta harjoittaa majoitustoimintaa kahdessa eri paritalossa sijaitsevilla asunnoissa A2, B3 ja B4. Asuntoa A1 on vuokrattu pääasiassa pitempiaikaisesti asumiskäyttöön. Myös tontille Y (osoite 1) oli haettu poikkeamislupaa rivitalon rakentamiselle majoitustoimintaa varten, mutta poikkeamista ei myönnetty. Kielteisen päätöksen jälkeen kiinteistölle haettiin rakennuslupa neljän asunnon rivitalolle, joka myönnettiin. Kiinteistöt X ja Y sijaitsivat asuinpientalojen korttelialueella (AP), joka sallii omakoti-, pari- ja rivitalojen rakentamisen.

Ympäristölautakunta katsoi, että A:n ja B:n harjoittama vuokraustoiminta oli kaavan, poikkeamis- ja rakennusluvan salliman pääkäyttötarkoituksen mukaista: koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeaminen majoitustoimintaa varten, voitiin vuokraustoimintaa pitää alueelle tyyppillisenä. Hallinto-oikeuteen valituksen tehneen naapurin mukaan A ja B ovat harjoittaneet myös kiinteistöllä Y sijaitsevan rivitalon kaikissa huoneistoissa on tarjottu majoituspalveluita. A ja B asuivat tontilla Y sijaitsevassa omakotitalossa (osoite 3), jossa oli *reception*-kyltti ohjaamassa turisteja avainten noutamista varten, ja kiinteistöllä Y sijaitsevan rivitalon asuntoja markkinoidaan eri majoitussivuilla.

⁹⁴ 50-50 -säännöstä, sitä koskevasta keskustelusta ja sen ulottuvuuksista ks. Hovila - Malo 2019.

Edellä esitettyjen korkeimman hallinto-oikeuden linjauksien tapaan hallinto-oikeus totesi, että kiinteistöillä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan ja MRL:n säännösten kannalta ovat toiminnan tyyppilliset vaikutukset. Ratkaisun KHO 2014:143 perusteluissa todetaan, että asiassa on kyse asuinalueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Kiinteistölle lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin korttelissa pysyvästi asuvat asukkaat. Myönnetystä poikkeamisluvasta huolimatta *korttelin pääasiallisen käyttötarkoituksen* todetaan olevan asuinpienalojen korttelialue. Hallinto-oikeus toteaa, ettei ympäristölautakunta ole päätöksessään mainitsemilla perusteilla jättää ryhtymättä asiassa MRL 182 §:n tarkoittamiin toimenpiteisiin.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden perustelut olivat suppeat, ja siinä lähinnä toistettiin ratkaisun KHO 2014:143 argumentteja ilman, että KHO:n ratkaisun ja käsillä olevan tapauksen olosuhteiden vastaavuutta olisi tarkemmin arvioitu. Tontilla Y lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt eivät vaikutusten puolesta eroa tontilla X harjoitettuun luvallisen majoitusta käyttäviin henkilöihin nähden, joten tältä osin hallinto-oikeuden perusteluja olisi voinut tarkentaa. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden ratkaisussa puhutaan korttelin käyttötarkoituksesta. Kiinnostava kysymys onkin, arvioidaanko käyttötarkoituksen sallittavuutta korttelikohtaisesti, ja voiko poikkeusluvalla korttelissa harjoitettu toiminta muuttaa sitä, mitä alueelle pidetään tyyppillisenä. Arviointi jää tulevan KHO:n tulkinnan varaan.

MRL:n käyttötarkoitussääntely tulee huomioida myös taloyhtiössä harjoitettavassa vertaismajoittamisessa tai muussa lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa. Käyttötarkoituksen olennaista muutosta taloyhtiössä harjoitetun epätyypillisen vuokraustoiminnan osalta tarkasteltiin Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 3.12.2019 19/0793/5 (ei lainvoimainen). Tapauksessa kysymys oli siitä, harjoitettiin vuokraustalossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta:

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoitti päätöksessään (ään. 4 - 4) 1.2.2019 sekä kiinteistöomistajana olleen taloyhtiön, Asunto Oy Iso Roobertinkatu 1:n, sekä taloyhtiössä vuokrasuhteen perusteella huoneistoissa majoitustoimintaa harjoittaneen EasyHomes Helsinki Oy:n sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneiston käytön majoitustilana. Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto velvoitti myös 11 huoneiston osakkeenomistajan sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa asuinhuoneiston rakennusluvan vastaisen käytön sallimisen.

Tapauksessa EasyHomes Helsinki Oy oli vuokrannut kyseisestä kerrostalosta osakkeenomistajilta yhteensä 11 huoneistoa käytettäväksi lyhytaikaiseen vuokrauskäyttöön. Lisäksi EasyHomes Oy harjoitti samassa kiinteistössä neljä asiakaspaikkaa käsittävää EasyCafe -kahvilatoimintaa. Taloyhtiölle ja EasyHomes Helsinki Oy:lle asetettiin erikseen juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä oli 30 000 euroa ja lisäerä 8000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu. Iso Roobertinkatu 1 sijaitsee tontilla, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK). Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen

muuttamiseksi, eikä taloyhtiö ollut tällaista lupaa hakenut. Tontilla sijaitsevan kerrostalon rakennuslupan mukainen pääkäyttötarkoitus on asuinrakennus. Perusteissa todetaan lisäksi, että asuinhuoneiston käyttäminen majoitustoimintaan ”on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön”, mikä edellyttää rakennuslupaa.⁹⁵

Asiassa saadun selvityksen perusteella Helsingin hallinto-oikeus katsoi, että toiminnassa oli kysymys asuinkeuhkotalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei vastannut sen laatua ja laajuutta huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan toiminta oli luonteeltaan majoitustoimintaa. Näin ollen hallinto-oikeus hylkäsi ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä tehdyt valitukset, ja totesi, että ympäristö- ja lupajaostolla oli peruste uhkasakon asettamiseen. Toiminnan luonnetta arvioidessaan hallinto-oikeus kiinnitti huomiota seuraaviin saadusta selvityksestä ilmeneviin seikkoihin:

- huoneistoja markkinoitiin sosiaalisessa mediassa ja yrityksen internetsivuilla lyhytaikaiseen majoitukseen, lomailijoita ja työmatkailijoita varten
- rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijainnut EasyCafe palveli majoitustoimintaa kahvila- ja vastaanottotilana
- EasyHomes Oy:n verkkosivuilta löytyivät varaus- ja peruutusehdot, joista ilmeni mm. ns. check-in ja check-out -ajat
- maksu tapahtuu online-varausjärjestelmässä tai saavuttaessa käteisellä, pankkikortilla tai luottokortilla
- liinavaatteet ja pyyhkeet sisältyvät hintoihin
- useimpiin huoneistoihin on mahdollista saada erillinen lisävuode tai vauvansänky
- huoneiston loppusiivous sisältyy hintaan.

Kyseinen Helsingin hallinto-oikeuden päätös eroaa ratkaisusta KHO 2014:143 ja sen perusteella MRL 125 §:n 5 momenttia koskevasta ratkaisukäytännöstä selvästi siinä, ettei päätöksessä olevia perusteluja ole kytketty toiminnan tyyppillisten vaikutusten arvioinnille. Sen sijaan Helsingin hallinto-oikeus on kiinnittänyt huomiota vuokraustoiminnan tosiasialliseen luonteeseen sekä toiminnan yhteydessä tarjottuihin oheispalveluihin. Viimeksi mainitussa ratkaisussa ei myöskään lainkaan pohdita vuokraustoiminnan vaikutuksia tai niiden poikkeavuutta tyyppilliseksi katsottavan kerrostaloasumisen näkökulmasta. Näin ollen päätöstä voidaan tältä osin pitää KHO:n oikeuskäytännön linjausten vastaisena.

Lisäksi on syytä huomata, että EasyHomesin toiminnasta annettu ratkaisu koski ammattimaista ja liiketoiminnan muodossa harjoitettua, laajamittaista asuinhuoneistojen jälleenvuokraustoimintaa. Tällainen toiminta eroaa niin luonteeltaan kuin vaikutuksiltaan merkittävästi esimerkiksi *Airbnb*-majoittamisesta, jossa yksityishenkilö tarjoaa huonettaan tai yhtä huoneistoaan tilapäiseen majoittumiseen. Tästä syystä Helsingin

⁹⁵ Päätöksessä ei kuitenkaan tarkemmin perustella, millä tavalla käyttö on muuttunut riskillisemmäksi.

hallinto-oikeuden ratkaisusta ei voida tehdä yleistäviä johtopäätöksiä, jotka koskisivat kaikenlaista asuintilojen tarjoamista. Siten ratkaisua tai sen perusteluita ei voida sellaisenaan käyttää yksityishenkilön harjoittaman pienimuotoisen vuokraus- tai vertaismajoitustoiminnan kaavan tai luvanmukaisuuden arvioinnissa. Vertaismajoitustoimintaa ja MRL:n 125.5 §:ää koskevaa oikeuskäytäntöä ei tällä hetkellä ole. Vertaismajoitustoimintaa lähimpänä olevaa toimintaa tarkasteltiin ratkaisussa Turun HaO 4.12.2015 nro 15/0303/1, jossa oli kysymys kuolinpesän ympärivuotisen loma-asuntoalueella harjoittamasta pienimuotoisesta vuokraustoiminnasta.

5.3 Käyttötarkoituksen olennainen muutos ja rakennukselta vaadittavat ominaisuudet – esimerkkinä paloturvallisuus

Kuten edellä kävi ilmi, käyttötarkoituksen muutosta ja sen olennaisuutta koskevassa arvioinnissa huomioidaan muutoksen vaikutukset kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä *rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin* (MRL 125 §:n 5 mom.). Rakentamiselle asetettavia vaatimuksista on säädetty MRL:n 17 luvussa. MRL 117 §:n 2 momentin mukaan muun muassa rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a -117 g §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Saman säännöksen 4 momentin mukaan korjaus- ja muutostöissä on huomioitava rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Esimerkiksi MRL 117 b §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen *käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla* paloturvalliseksi.

Rakennukselta vaadittavista ominaisuuksista on annettu määräyksiä lisäksi ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) sekä ns. paloturvallisuusasetuksessa (ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017). Ensin mainitussa asetuksessa on määräyksiä esimerkiksi huonekorkeutta, huonealan vähimmäiskokoa ja ikkunan avattavuutta koskien. Jälkimmäisessä asetus sisältää vaatimuksia rakennusten paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Käyttötarkoituksen ja tilajärjestelyjen muutosten vaikutuksia tulee arvioida myös turvallisuusvaatimusten osalta. Paloturvallisuusasetusta sovelletaan sen 1 §:n mukaan myös korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena ”paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantamien on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen huomioon estäminen huomioon ottaen”. Asetuksen perustelumuiot mukaan käyttötarkoitus muuttuu paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi silloin, kun *uudessa käyttötarkoituksessa on tiukempi vaatimustaso*. Esimerkkeinä muutoksista ovat päiväkäytön muuttaminen ympärivuorokautiseksi ja käyttötarkoitukseen liittyvän palokuormaryhmän muuttuminen korkeampaan palokuormaluokkaan.⁹⁶

96 Ks. Ympäristöministeriön muistio 28.11.2017, s. 3.

Majoitustilojen ja asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen vaadittavat ominaisuuden poikkeavat toisistaan: esimerkiksi paloluokkien P2 ja P3 mukaisissa majoitustiloissa henkilömäärää on rajoitettu henkilöturvallisuuden takaamiseksi sekä pelastus- ja sammutustyön helpottamiseksi (paloturvallisuusasetus 8 §). Asuinrakennukset ja majoitus-tilat eroavat myös palo-osastojen koon ja osien jakamisen osalta (paloturvallisuusasetus 15 §). Lisäksi majoitustilojen osalta paloturvallisuusasetuksen 32 §:ssä on määräyksiä kulkureitin enimmäispituudesta lähimpään uloskäytävään ja 33 §:ssä on määräyksiä uloskäytävien lukumäärästä.

Käyttötarkoituksen muutosta tulee arvioida näin ollen myös paloturvallisuuden näkökulmasta. Ihan eri kysymys on se, mitä asetuksen tarkoittama käyttötarkoituksen muutos on. Paloturvallisuusasetuksen 5 §:n mukaan rakennus tai sen palo-osasto on ryhmiteltävä sen pääkäyttötarkoituksen perusteella, ja 5 §:ssä määritellään asetuksessa käytetyt pääkäyttötarkoitukset. Asetuksen perustelumuistion mukaan pykälässä esitetään esimerkkejä tyypillisestä käyttötarkoitukseen kuuluvista tiloista.⁹⁷ Asetuksessa asuinnoilla tarkoitetaan asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja. Majoitustiloilla tarkoitetaan hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä.

Asetuksen ryhmittelyn lähtökohtana on käyttöaika (päiväkäyttö, iltakäyttö, yökäyttö) sekä se, miten hyvin käyttäjät tuntevat tilat ja miten he kykenevät pelastautumaan itse tai toisten avustamina palotilanteessa,⁹⁸ eikä tässäkin yhteydessä toiminnan ammattimaisuutta mainita kriteerinä käyttötarkoituksen määrittelylle. Asetuksen näkökulmasta käyttötarkoitus muuttuu, jos asuntilojen käytössä on tosiasiallisesti majoituskäytössä. MRL 125 §:n 3 momentin näkökulmasta kysymys voi tällöin olla olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta,⁹⁹ sillä asuntilojen ja majoitustilojen osalta paloturvallisuusasetuksessa vaadittavat ominaisuudet eroavat.¹⁰⁰ Asetuksen ja MRL 125 §:n 3 momentin näkökulmasta merkitystä näyttäisi olevan sillä, *eroaako rakennuksen käyttö kyseiselle käyttötarkoitukselle tyypillisestä käytöstä*. Esimerkiksi rakennukselta vaadittavien ominaisuuksien näkökulmasta tulee tarkastella tapauskohtaisesti vallitsevia olosuhteita: vastaako tilan käytön olosuhteet hotelli-, lomakoti- ja asuntolaolosuhteita. Huoneiston käytön sallittavuuden rakennukselta vaadittavien ominaisuuksien osalta yhtenä arviointikriteerinä voisi olla, vastaako käyttö tavanomaista kerrostaloasumista, vai rinnastuuko käyttö ja olosuhteet hotelli- ja muuhun majoituskäyttöön.

97 Ympäristöministeriön muistio 28.11.2017, s. 9.

98 Ympäristöministeriön muistio 28.11.2017, s. 9.

99 Esimerkiksi ratkaisussa KHO 1982 A-II 34 alun perin käyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksena olleen rakennuksen toisessa kerroksessa aiottiin harjoittaa majoitusliikettä. Rakennuslautakunta oli myöntänyt luvan liikerakennuskäyttöön. KHO totesi, että majoituskäyttö merkitsi rakennuksen käyttämistä olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mitä myönnettyt luvat osoittivat, ja sen vuoksi toiminta edellytti ns. rakennustöiden lupaa. Lupahakemuksen käsittelyssä rakennuslautakunnan tuli kiinnittää huomiota, että rakennus täytti palo- ja henkilöturvallisuuden vaatimukset.

100 Käyttötarkoituksen olennaisuuskynnys voi ylittyä myös jo maankäytöllisistä syistä, ks. Jääskeläinen 2018, s. 26.

Tilanteessa, jossa yksityishenkilö vuokraa yhtä kerrostalokaksiota lyhytaikaisesti kahdelle majoittujalle kerrallaan, tulee pohtia, eroaako paloturvallisuusvaatimusten näkökulmasta tällainen käyttö tilanteesta, jossa huoneistoa vuokrataan kahdelle asujalle pitkäaikaisesti. Sen sijaan, jos sama toimija käyttää suurta osaa saman kerrostalon huoneistoista tilapäiseen majoitukseen, saattaa tilanteessa olla paloturvallisuusasetuksen näkökulmasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja lisäksi toiminnalla saattaa olla kaavoituksellisia vaikutuksia.¹⁰¹

101 Vrt. Jääskeläinen 2018, s. 26, jossa hän toteaa, että kaavoituksellisia vaikutuksia ei välttämättä ole silloin, jos normaalikokoista asuinkerrostalon pientä osaa huoneistoista käytetään majoituksessa.

6. Vertaismajoitus taloyhtiössä - erityiskysymyksiä

6.1 Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus

Edellä esitetyn MRL:n käyttötarkoitussääntelyn lisäksi huoneistojen käyttötarkoitusta määrittää asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, jäljempänä AOYL) ja taloyhtiön yhtiöjärjestys. Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus päättää, millaista toimintaa huoneistossa harjoitetaan. Tämä kuitenkin edellyttää, että toiminta on yhtiöjärjestyksen ja MRL:n tarkoittaman rakennusluvan määrittämän käyttötarkoituksen mukaista käyttöä. Tyypillisiä käyttötarkoituksia taloyhtiössä ovat asuin- ja liikehuoneistokäyttö. Vertaismajoittajan osalta epäselvää voi olla se, milloin toiminnassa on kyse asuinkäytöstä ja milloin toimintaa harjoitetaan liiketoiminnan muodossa siten, että huoneisto on tosiasiallisesti liikehuoneistokäytössä. AOYL:n näkökulmasta ratkaisevaa on huoneiston tosiasiallinen käyttö, eikä esimerkiksi se, missä oikeudellisessa muodossa (luonnollinen henkilö, toiminimi, osakeyhtiö) toimintaa harjoitetaan.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee mainita osakehuoneistojen käyttötarkoitus (AOYL 1:13.1.4).¹⁰² Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkinä on se, että yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi *asuinhuoneistoiksi* (AOYL 1:2.1). Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole kuitenkaan määritely asuinhuoneiston käsitettä eikä sitä, mitä tarkoittaa huoneiston käyttäminen asuntona. Vertaismajoittamisen osalta epäselvyys voikin liittyä siihen, milloin huoneiston käyttöoikeuden luovutuksessa on kyse asuinkäytöstä tai majoitustarkoituksesta.

Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituseräyksen vastainen käyttö on huoneiston hallintaanottooperuste. Yhtiökokous voi AOYL:ssä tarkemmin säädetyllä menettelyllä päättää huoneiston haltuunotosta *enintään kolmeksi vuodeksi, jos huoneistoa* käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä. Tällainen muu yhtiöjärjestyksen määräys voi esimerkiksi olla käyttötarkoituksen poikkeamisen edellytykseksi asetettu ennakkolupa, joka pitää saada yhtiön toimielimeltä ennen huoneiston luovutusta. Jos huoneiston käyttötarkoituksesta ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä, huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos huoneistoa käytetään vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta

¹⁰² Ks. HE 24/2009 vp, s. 59. Huoneiston käyttötarkoituksen ilmoittaminen on tarpeen siksi, jotta tiedetään mitä rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa koskevia vaatimuksia sovelletaan kuhunkin huoneistoon. Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitus määrittää myös sen, mitä muutostöitä osakkeenomistajalla on huoneistossa oikeus tehdä, ks. AOYL 5:1.

(AOYL 8:2.1,3). Huoneistoa ei kuitenkaan voida ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on *vain vähäinen merkitys* (AOYL 8:2.2). Toisin sanoen, jos huoneiston käyttö poikkeaa vain vähäisessä määrin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksesta, hallintaanotto AOYL:n 8:2.1,3:n nojalla ei ole mahdollista. Hallintaanoton perusteena voi olla sekä itse osakkeenomistajan tai tämän vuokralaisen harjoittama yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö. Osakkeenomistaja tai vuokralainen voi saattaa yleisen tuomioistuimen (käräjäoikeus) arvioitavaksi sen, onko huoneiston haltuunotolle ollut laissa säädettyjä perusteita (AOYL 8:5.1)

Lain esitöissä todetaan, että hallintaan ottamisen edellytykset vastaavat aikaisemmin voimassa ollutta lakia,¹⁰³ joten aikaisemmin voimassa olleen lain (809/1991) 81 §:n tulkintoja ja kannanottoja voidaan hyödyntää käyttötarkoituksen mukaisen käytön tarkastelussa. Sanotun säännöksen esitöiden mukaan säännös voisi tulla sovellettavaksi, jos asuinhuoneistoksi tarkoitettua huoneistoa *käytetään kokonaisuudessaan muuhun tarkoitukseen*. Kun arvioidaan, milloin *huoneiston osan* käyttäminen on oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä, huomiota voidaan kiinnittää siihen, kuinka paljon toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa. Lisäksi huomiota voidaan kiinnittää siihen, missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle. Toiminnalla olisi vähäinen merkitys silloin, kun siitä ei aiheudu muille osakkeenomistajille häiriötä tai yhtiölle vahinkoa.

Vähäisyyden arviointi on tapauskohtaista kokonaisarviointia, jossa tulee huomioida kaikki asiaan vaikuttavat seikat sekä esimerkiksi se, häiritseekö toiminta tosiasiallisesti muita asukkaita tai onko se toistuvaa.¹⁰⁴ On kuitenkin huomattava, ettei hallintaanotto edellytä yhtiöltä konkreettisen merkittävän haitan osoittamista. Haitan aiheuttamisella ja sen asteilla on lähinnä merkitystä vain rajatapauksissa rikkomuksen vähäisyyden arvioinnissa.¹⁰⁵ Huoneiston osittaisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön oleellisuuden arvioinnissa merkitystä on esimerkiksi sillä, poikkeavatko huoneiston käytöstä asukkaihin kohdistuvat vaikutukset yhtiöjärjestyksen mukaisesta käytöstä:

Ratkaisussa KKO 1992:9 korkein oikeus katsoi, ettei asuinhuoneistoa käytetty oleellisesti muuhun kuin yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, kun asuinhuoneisto käytettiin perhepäivähoidon järjestämisessä siten, että kaksi hoitajaa arkipäiväisin klo 6 - 17 välisenä aikana hoitivat enintään kahdeksaa lasta. Toimintaa oli harjoitettu sellaiseen aikaan, jolloin asuintalossa yleensä edellytetään vältettävän äänestä toimintaan, eikä asiassa muuontakaan näytetty rikotun, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on ollut tarpeen. Hovioikeuden tuomiossa todettiin, että hoidossa olleiden lasten liikkumisesta ja oleskelemisesta aiheutuvaa ääntä oli pidettävä lasten osalta tavanomaisena ilmiönä.

Aikaisemmin voimassa olleen sääntelyn osalta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että asuinhuoneistossa voidaan harjoittaa hyvinkin laajaa ammattiliiketoimintaa.¹⁰⁶ Arvioinnissa merkitystä voi olla myös sillä, kuinka suurta osaa huoneistosta käytetään muuhun tarkoitukseen ja miten käyttötarkoituksesta poikkeava käyttö jakautuu ajalli-

103 HE 24/2009 vp, s. 167.

104 HE 216/1990 vp, s. 61 – 62.

105 Ks. Turun HO 23.4.2001 nro 960 S 00/599 ja välipäätös 26.10.2000 dnro S 00/599.

106 Kaila 1995, s. 51 – 52.

sesti.¹⁰⁷ Myös AsHVL:n esitöissä on todettu, ettei yksittäisen huoneen käyttäminen vastaanottotilana, tilitoimistona tai asianajotoimistona muuta huoneiston käyttöä liike- tai toimistotilaksi.¹⁰⁸

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1974 II 10 korkein oikeus katsoi, ettei asuinhuoneistoa voitu katsoa pelkästään sillä perusteella käytettävän oleellisesti muuhun tarkoitukseen, että sitä käytettiin asumisen lisäksi asunnonhaltijan hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen.

Tapauksessa KKO 1991 T 408 dnro S 89/494 oli kysymys huoneiston haltuunotosta¹⁰⁹. Yhtiökokous oli päättänyt ottaa yhdistyksen omistamien osakkeiden nojalla hallitseman osakehuoneiston haltuunsa kolmeksi vuodeksi. Syynä tähän oli se, että yhdistys oli varoituksesta huolimatta vastoin yhtiöjärjestyksensä määräystä käyttänyt asunoksi määrättyä huoneistoa yksinomaan toimistona ja siten oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mitä oli aiottu. Asiassa oli selvitetty, että yhdistys oli käyttänyt vuodesta 1955 lähtien huoneistoa yksinomaan toimistotarkoituksiin, eikä muutos ole perustunut yhtiön toimielimen tai rakennuslupaviranomaisen päätöksiin. Näin ollen huoneistoa käytettiin oleellisesti vastoin sen käyttötarkoitusta.

Ratkaisussa KKO 2017:22 (ään. 3–2) yhtiön toiminta-ajatuksen toteutumiseksi annettiin ratkaiseva merkitys rikkomuksen oleellisuutta koskevassa kokonaisarviointissa:

Tapauksessa KKO 2017:22 alle 30-vuotias A oli osakkeenomistajana ja asukkaana taloyhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön asunnoissa saivat asua 55 vuotta täyttäneet tai sellaiset ruokakunnat, joiden joku jäsen täytti saman ehdon. A oli asunut huoneistossa sen valmistumisesta lähtien. Yhtiö päätti ottaa A:n hallitseman huoneiston yhtiön hallintaan, sillä A:n asuminen katsottiin yhtiöjärjestyksen määrärajan jatkuvaksi laiminlyönniksi. A ja huoneistossa vuokralaisena yhtä aikaa vuokralaisena asunut B nostivat moitekanteen, jossa he vaativat yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi.

Tapauksen asiakysymyksenä oli ensinnäkin se, oliko huoneistoa käytetty vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä, ja toiseksi se, oliko rikkomuksella ollut vain vähäinen merkitys. Korkein oikeus totesi, että yhtiöjärjestyksen määräys oli sisällöltään selvä ja yksiselitteinen. A on myös ostaessaan osakkeet ollut määräyksestä tietoinen, eikä yhtiöjärjestykseen ollut sisällytetty määräystä mahdollisuutta poiketa ikärajaista. Asuinhuoneistoa oli siten käytetty vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä. Rikkomuksen oleellisuutta puoltavana seikkana ratkaisussa mainittiin yhtiön toiminta-ajatuksen toteutuminen sekä muiden osakkeenomistajien luottamus¹¹⁰ siihen, että yhtiön

107 Kyläkallio – ym. 2003, s. 643 – 644.

108 Ks. HE 304/1994 vp, s. 19.

109 Silloisen terminologian mukaan kysymys oli huoneiston ottamisesta yhtiön hoitoon.

110 Myös ratkaisussa Turun HO 23.4.2001 nro 960 S 00/599 annettiin merkitystä muiden osakkeenomistajien luottamuksen suojaamiselle koskien yhtiöjärjestyksen määrittelemän käyttötarkoituksen toteutumista. Yhtiöjärjestyksessä myymälähuoneistoksi määrättyä huoneistoa käytettiin ravintolatoimintaan. Huoneistoa käytettiin olennaisesti muuhun käyttötarkoitukseen, mikä rikkomuksena ei ollut vähäinen.

asukkaat täyttävät määräyksen edellytyksen. Vähäisyyttä puoltava seikka oli se, ettei A:n ja B:n asumisesta ollut väitettykään aiheutuvan muille asukkaille välitöntä häiriötä. Rikkomuksen vähäisyyttä puolsi myös se, ettei yksittäistä asuntoa koskeva poikkeus ikäraja edellytä muutosta rakennuslupa, eikä näin yhtiölle aiheudu A:n ja B:n asumisesta ylimääräisiä kustannuksia.

Korkein oikeus piti vähäistä suuremman merkityksen puolesta puhuvia seikkoja painavimpina: yhtiöllä tulee olla mahdollisuus puuttua yhtiöjärjestyksen selvän, yhtiön toiminta-ajatuksen kannalta keski- määräyksen vastaiseen menettelyyn. Koska A ei varoituksen saatuaan eikä vielä tuomioistuinkäsittelyn aikana ryhtynyt toimenpiteisiin yhtiöjärjestyksen noudattamiseksi, yhtiökokouksen päätöstä ei ole pidettävä pätemättömänä.

Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksena ja rakennusluvan mukaiset käyttötarkoituksena määräykset saattavat olla joissain tilanteissa ristiriitaisia. Jos yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitus on rakennuslupa suppeampi, yhtiöoikeudellinen määräys sitoo huoneiston omistajaa tai haltijaa.¹¹¹ Lähtökohtana kuitenkin on, että yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksena määräyksen tulee olla rakennusluvan ja kaavamääräyksen mukainen.¹¹² Näin ollen joissain tilanteissa huoneiston käytön sallittavuus saattaa edellyttää yhtiöjärjestyksen muutoksen lisäksi rakennusluvan käyttötarkoituksen muutosta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO 2003 T 2868 ja korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2005:96 oli muun ohella kysymys rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksena määräyksen välisestä suhteesta. Ratkaisut koskivat samaa tapausta, jossa osakkeenomistajana ollut avoin yhtiö Ay oli vuokrannut liikehuoneiston ravintola- ja karaoketoimintaa harjoittavalle Oy:lle. Ratkaisut KHO 2003 T 2868 ja KKO 2005:96 ilmentävät hyvin myös tuomioistuinten toimivaltajakoa: rakennusluvan mukaisuuden arviointi kuuluu hallinto-oikeuden toimivaltaan, ja yhtiöoikeudelliset kysymykset yleisten tuomioistuinten toimivaltaan.

Ratkaisussa KHO 2003 T 2868 oli kysymys Turun rakennuslautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta. Rakennuslautakunta oli velvoittanut liikehuoneiston haltijan sakan uhalla lopettamaan huoneiston käytön ravintolatoiminnan harjoittamiseen, ellei myöhemmin myönnettävistä luvista muuta johdu. Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus oli ollut automyymälä, eikä ravintolatoiminta vastannut tätä käyttötarkoitusta. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos vaikutti ympäristön maankäyttöön, ja sillä oli vaikutusta rakennuksessa asuviin ja työskenteleviin henkilöihin.

Liikehuoneiston käyttötarkoitukseksi on maistraatin päätöksellä 3.3.1965 vahvistettu myymälähuoneisto. Turun hallinto-oikeus katsoi, että Oy:n iltaisin ja viikonloppuisin harjoittaman toiminnan luonne eroaa selvästi tavanomaisessa myymälähuoneistossa harjoitettavasta toiminnasta. Kysymyksessä on olennainen käyttötarkoituksen muutos, sillä huoneisto sijaitsi asuinkerrostalon pihapiirissä. Hallinto-oikeus totesi, ettei yhtiöjärjestyksen määräyksillä tai isännöintitodistuksen tiedoilla ole merkitystä huoneiston rakennusluvan käyttötarkoituksen muutosta koskevassa arvioinnissa. Hallinto-oikeu-

111 Ks. tästä esim. Helsingin HO 19.6.2008 nro 1857.

112 HE 24/2009 vp, s. 145

den toimivallassa ei ole arvioida, onko liikehuoneiston käyttö sallittua yhtiöjärjestyksessä määrättyjen ehtojen kannalta. Näin ollen rakennuslautakunnalla oli oikeus velvoittaa huoneiston haltija Oy lopettamaan sikon uhalla liikehuoneiston rakennusluvan vastainen käyttö. Korkein hallinto-oikeus pysytti hallinto-oikeuden ratkaisun tältä osin.

Tapaus päättyi lisäksi korkeimman oikeuden käsiteltäväksi yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen sisällön tulkinnan osalta. Tapauksessa KKO 2005:96 osakkeenomistaja Ay mm. vaati vahvistettavaksi, että liikehuoneistoa saadaan käyttää ravintolana. Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli liikehuoneisto ja huoneistoa koskevan rakennusluvan mukaan kysymyksessä oli myymälähuoneisto. Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus oli näin suppeampi. Korkein hallinto-oikeus oli pysyttänyt hallinto-oikeuden ja rakennuslautakunnan päätökset, joilla oli veloitettu lopettamaan huoneiston käyttö ravintolatoimintaan rakennusluvan vastaisena. Huoneiston käyttäminen ravintolana edellytti rakennusluvan muuttamista käyttötarkoituksen osalta, josta päättäminen ei kuulunut korkeimman oikeuden toimivaltaan. Vahvistusvaatimukselle ei ollut perusteita.

6.2 Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittaminen ja kieltäminen yhtiöjärjestyksessä

Viime aikoina on lisääntynyt keskustelu mahdollisuudesta rajoittaa tai jopa kieltää Airbnb- ja muu lyhytaikainen vuokraustoiminta taloyhtiöissä yhtiöjärjestyksen otettavalla määräyksellä. AOYL:n lähtökohtana on, että osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi. Yhtiöjärjestyksellä voidaan kuitenkin tietyin edellytyksin määrätä toisin tästä lähtökohdasta (AOYL 1:4). AOYL:ssä ei ole säädetty sisällöllisiä rajoituksia yhtiöjärjestyksen otettaville vuokrauskielloille, tosin vuokrauskielloissa tulee huomioida muualla laissa säädetyt erityistilanteet.¹¹³ Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan pyrkiä rajoittamaan esimerkiksi ottamaan yhtiöjärjestyksen määräys, jonka mukaan huoneistoa ei saa vuokrata alle kuukauden mittaisilla vuokrasopimuksilla. Mahdollista on myös kieltää vuokraustoiminta kokonaan tai asettaa vuokraamisen edellytykseksi taloyhtiön toimielimeltä pyydettyä ennakkolupa. Kielto voi koskea koko huoneistoa tai sen osaa. Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen ehtojen vastainen vuokraaminen muodostaa AOYL 8:2.1,3:n tarkoittaman perusteen huoneiston hallintaanotolle.

Osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun (yhdenvertaisuusperiaate) turvaamiseksi AOYL edellyttää näiden periaatteiden huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. AOYL 6:35.1,1:n mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 27 §:ssä tarkoitetun määränemmistön lisäksi myös sen osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Hallintaoikeuden muutoksen on lain esitöissä pidetty myös sellaista rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kysymys voi olla esimerkiksi siitä, ettei asuinhuoneistoa saisi vuokra-

¹¹³ Esimerkiksi eloonjääneellä puolisoilla saattaa olla oikeus pitää kuolleen puolison jäämistöä hallinnassaan perintökaaren ja avioliittolain nojalla.

ta asuinkäyttöön, huoneistossa ei saisi pitää lemmikkieläimiä tai siitä, että rajoituksella puututtaisiin tavanomaisen elämisen viettämiseen.¹¹⁴ *Yhtiöjärjestyksen muutos lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittamiseksi edellyttää käytännössä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta:*

Ratkaisussa MAO 8/17 patenti- ja rekisterihallitus oli evännyt asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muutosta koskevan kaupparekisteri-ilmoituksen rekisteröinnin, sillä perusteella, että muutos rajoittaisi AOYL:n mukaista huoneiston luovutus- ja käyttöoikeutta eikä yhtiö ole toimittanut todistusta siitä, että suostumus yhtiöjärjestyksen muutokseen olisi saatu myös niiltä osakkailta, jotka eivät olleet edustettuina yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen 7 §:ään oli varsinaisessa yhtiökokouksessa tehty lisäys, jonka mukaan huoneistoa ei ole sallittua vuokrata eikä käyttää huoneistohotellitarkoitukseen eikä majoitusliiketoimintaan. Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli kaikissa huoneistoissa asunto. Yhtiökokouksessa oli ollut edustettuina 137 osaketta ja ääntä 498 osakkeesta ja äänestä. Markkinaoikeus katsoi, että yhtiöjärjestyksen muutos on merkinnyt rajoitusta osakkeenomistajan oikeuteen käyttää huoneistoaan asuntona ja vuokrata se käytettäväksi sanottuun tarkoitukseen. Huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saattaa olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista. Tämä edellyttää kulloinkin vallitsevien olosuhteiden tapauskohtaista arviointia. Yhtiöjärjestyksen muutos edellytti kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Uusiin, perustettaviin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin voidaan sisällyttää vuokraustoimintaa rajoittavia lausekkeita. Oli kysymys sitten perustettavan taloyhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksestä tai yhtiökokouksen päättämästä yhtiöjärjestyksen muutoksesta, erityistä huomiota tulisi kiinnittää lyhytaikaisen vuokrauskiellon muotoiluun: minkäluontoinen toiminta halutaan kiellon tai rajoituksen piiriin? Tarkoittavatko esimerkiksi alle yhden kuukauden mittaiset vuokrauskiellot sitä, ettei huoneistoa saa tarjota esimerkiksi tilapäisasunnoksi työmatkaliselle tai omalle perheenjäsenelle oman matkansa ajaksi? Ihan toinen kysymyksensä on se, sallitaanko taloyhtiössä poikkeamia lyhytaikaisia vuokrasuhteita koskevista yhtiöjärjestysmääräyksistä. Tällöin on etenkin taloyhtiössä huomioitava osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate ja muut AOYL:n säännökset esimerkiksi poikkeamisperusteiden määrittelyssä. Lisäksi tulee pohtia, onko käsillä yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituseräyksen muutostarve, mikäli poikkeamia myönnetään usein ja useisiin huoneistoihin.

6.3 Huomioita vahinko- ja häiriötilanteista

Vertaismajoitustoimintaa tai muuta lyhytaikaista vuokraamista harjoitettaessa tulee huomioida toiminnassaan se, ettei toiminta aiheuta haittaa tai häiriötä taloyhtiössä. Käyttötarkoituksen vastaisen toiminnan lisäksi taloyhtiö voi käyttää pakkokeinoja silloin, jos osakkeenomistaja laiminlyö kunnossapitovastuunsa, viettää tai sallii vietettävän häiritsevää elämää tai vaarantaa järjestyksen säilymisen taloyhtiössä.

¹¹⁴ HE 24/2009 vp, s. 145.

6.3.1 Osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus koskee myös vuokraus- ja vertaismajoitustoimintaa

Vertaismajoitajan tulee huomioida osakkeenomistajalle säädetty kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus myös silloin, kun hän on luovuttanut huoneiston toisen hallintaan. Yhtiön ja osakkeenomistajien kunnossapitovastuun jakautumiseen sovelletaan AOYL 4:2 ja 4:3:n vastuunjakosäännöstä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 4:1.1). AOYL 4:3.1:n mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat (kunnossapitovastuu).¹¹⁵ AOYL 8:2.1,2:n mukaan osakehuoneiston voidaan ottaa yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle ja tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Säännöksen on katsottu asettavan osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle vähimmäisvaatimuksen, jonka mukaan huoneiston hoito ei saa olla niin huonoa, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Säännöksessä tarkoitettun haitan ei tarvitse olla välttämättä taloudellista vahinkoa. Esimerkkinä huonosta hoidosta mainitaan hajuhaitta sekä tilanne, jossa osakkeenomistaja jättää ilmoittamatta yhtiölle pesutilojen lattiapäällysteiden huonosta kunnosta ja siitä aiheutuu vesivahinkoja.¹¹⁶

AOYL 4:3.2 mukaan *osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava mahdolliset kunnossapitotyönsä siten, etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu* (ns. huolenpitovelvollisuus). Huolenpitovelvollisuus koskee myös kaikkia sellaisia osakkeenomistajan hallinnassa olevia rakennuksen osia, laitteita ja varusteita, joista yhtiö vastaa. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön tiloja ja laitteita käytetään tavanomaisella tavalla.¹¹⁷ Huolenpitovelvollisuuden laiminlyöntiä voi olla esimerkiksi huoneiston lämmittämättä jättäminen sekä ilmanvaihdon pitäminen pois päältä tai havaitsemastaan korjaustarpeesta ilmoittamatta jättäminen.¹¹⁸ Osakkeenomistaja ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, jos kuluminen on seurausta tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kunnossapitovastuun ja huolenpitovelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Huoneiston hallintaanottaminen edellyttää, että aiheutuneella haitalla on vähäistä suurempi merkitys, kun taas osakkeenomistajan korvausvelvollisuus voi seurata jo vähäisestäkin vahingosta. Vaikka vahingonkorvausoikeudellisena lähtökohtana on, että vahingon aiheuttaja on velvollinen itse korvaamaan aiheuttamansa vahingon, voi huoneistonsa vuokrannut osakkeenomistaja olla korvausvastuussa myös vuokralaisensa taloyhtiölle aiheuttamista vahingoista. Tämän yhtiöoikeudellisen vahingonkorvausvastuun syntyminen kuitenkin edellyttää, että huoneistonsa vuokranneen osak-

¹¹⁵ Myös kunnossapitovastuun muuttamisessa noudatetaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevia säännöksiä määrääneemmistöä ja yhdenvertaisuusperiaatetta koskien. Muutos voidaan toteuttaa vain silloin, jos se ei loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Jos muutos tarkoittaisi riidattomasti joidenkin osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden lisäämistä ja toisten osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden vähentämistä, tulee muutoksessa noudattaa AOYL 6:35:n päätöksentekomenettelyä. Tämä tarkoittaa, että muutokselle on saatava sen osakkeenomistajan suostumus, johon maksuvelvollisuuden muutos kohdistuu, ks. HE 24/2009 vp, s. 78.

¹¹⁶ Ks. HE 216/1990 vp, s. 61.

¹¹⁷ Ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 210.

¹¹⁸ HE 24/2009 vp, s. 88.

keenomistajan oma toiminta on ollut huolimattonta. Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle (AOYL 24:2.1). Vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jos se on aiheutettu rikkomalla AOYL:n 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuusta, eikä osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti (AOYL 24:2.2).¹¹⁹

Huoneiston vuokraavan osakkeenomistajan tulee huolenpitovaatimuksen puitteissa seurata myös vuokraamansa huoneiston kuntoa. Jos osakkeenomistajalla on esimerkiksi vuokralaisen käyttäytymisen tai yhtiön tai muiden osakkeenomistajien yhteydenottojen perusteella syytä olettaa, ettei vuokralainen pidä huoneistosta huolta, tulee huoneiston kunto tarkistaa riittävän usein.¹²⁰ Lisäksi osakkeenomistajan tulee huolenpitovelvollisuutensa perusteella huolehtia siitä, ettei vuokralainen vahingoita myöskään taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvia kiinteistön osia. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa sellaisesta vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta, *josta hän ei ole tiennyt eikä voinut tietää tai jota ei tavannomaisella huolellisella toiminnalla voinut estää*. Osakkeenomistajan vastuu vuokralaisen aiheuttamista vahingoista edellyttää näin ollen osakkeenomistajan omaa huolimattomuutta, mikä käy ilmi seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa:

Ratkaisussa KKO 2016:33 tarkasteltiin osakkeenomistajan vastuuta vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta taloyhtiölle. Vuokralainen A oli alkoholin nauttimisen johdosta jäänyt makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle suihkun ollessa päällä. Käräjäoikeus ja hovioikeus olivat velvoittaneet A:n maksamaan taloyhtiölle vahingonkorvausta, ja hylkäsi kaupunkiin kohdistetun vahingonkorvausvaatimuksen. Taloyhtiö katsoi, että kaupunki oli laiminlyönyt AOYL 4:2 säädetyn kunnossapitovastuunsa, koska lattialle oli kertynyt useita senttimetrejä vettä eikä kaupunki osoittanut menetelleensä huolellisesti. Kaupungin tulisi vastata vuokralaisensa huolimattomuudesta kuin omastaan.

Korkein oikeus totesi, että osakkeenomistajan vastuu edellyttää osakkeenomistajan omaa huolimattomuutta eikä osakkeenomistaja ilman omaa tuottamustaan ole korvausvelvollinen vuokralaisen aiheuttamista vahingoista taloyhtiölle. Vesivahingossa ei myöskään ollut kysymys AOYL 4:3.1:n mukaisesta kunnossapitovastuun laiminlyönnistä, sillä vesivahinko ei ollut seurausta osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvasta huoneiston tai sen laitteiden viasta. Kaupungin korvausvastuun syntyminen AOYL 4:3.2:n mukaisen huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnin perusteella taas edellytti, että kaupunki on huolimattomalla menettelyllään myötävaikuttanut vahinkoon. Esitetyn selvityksen perusteella korkein oikeus katsoi selväksi, ettei kaupunki ole voinut vaikuttaa vuokralaisen vahingon aiheuttaneeseen menettelyyn, eikä kaupungin voida edellyttää kyenneen sitä estämään. Näin ollen kaupunki ei ole AOYL:n säännösten tai yhtiöjärjestysmääräysten vastaiseen menettelyyn

119 Esimerkiksi huoneiston sisäosien vahingoituttua osakkeenomistajan on näytettävä, ettei hän ole menettänyt huoneiston hoidossa huolimattomasti tai aiheuttanut vahinkoa toimenpiteillään tai laiminlyönnillään.

120 HE 24/2009 vp, s. 89 ja 96.

myötävaikuttamalla huolimattomuudellaan aiheuttanut kanteen vahinkoa. Korkein oikeus katsoi, ettei osakkeenomistajana ollut kaupunki ollut velvollinen korvamaan vuokralaisen menettelystä taloyhtiölle aiheutunutta vahinkoa.

Vertaismajoitukselle tai lyhytaikaisille vuokrasuhteille on tyypillistä vuokralaisten tiheää vaihtuvuus ja se, että majoittajat saattavat tulla hyvinkin eri ympäristöistä, jolloin taloyhtiöiden eri käytännöt, kuten roskien lajittelu, tai kodinkoneiden ja muiden laitteiden asianmukainen käyttö saattavat olla majoittujalle tuntemattomia. Tällöin tulisi tarkemmin pohtia, millaiseksi vertaismajoittaja-osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuuden sisältö muodostuu: edellyttääkö huolenpitovelvollisuus esimerkiksi sitä, että vertaismajoittaja opastaa ja ohjeistaa etukäteen majoittujia esimerkiksi koneiden ja laitteiden oikeasta käytöstä? Voisiko majoittujan informoinnista tulla vertaismajoitustoiminnassa osakkeenomistajan kannalta tavanomaista ja huolellista toimintaa siten, että riittävien tietojen antamatta jättäminen katsottaisiin osakkeenomistajan tahalliseksi tai huolimattomuudesta johtuvaksi myötävaikuttamiseksi?

Vaikka vahingon aiheuttanut majoittuja on lähtökohtaisesti aina korvausvelvollinen, saattaa korvauksen saaminen olla käytännössä mahdotonta, jos majoittuja asuu pysyvästi ulkomailla tai on varaton. Mahdollisten vahinkotilanteiden ennakoimisen kannalta olisikin tärkeää kiinnittää huomiota myös vahinkovakuutusten ehtoihin: korvaako esimerkiksi kotivakuutus vertaismajoittujan aiheuttamia vahinkoja, millaiset vahinkotilanteet on rajattu vakuutuksen ulkopuolelle ja onko ehdoissa asetettu rajoituksia vuokraustoiminnan laadulle ja laajuudelle. Toimintaa suunnittelevan tulisi myös selvittää, onko vakuutusyhtiöillä tarjolla vakuutustuotetta, joka on räätälöity esimerkiksi Airbnb-toimintaa ajatellen. Mahdollisten osakkeenomistajan toiminnasta aiheutuvien vahinkojen osalta kannattaa tarkistaa myös vastuuvakuutusehtojen sisältö. Jos huoneistoa tarjotaan verkkoalustan välityksellä majoittujille, majoittajan tulisi perehtyä lisäksi huolellisesti alustapalvelua tarjoavan käyttöehtoihin ja selvittää, tarjoaako alustapalveluntarjoaja tai muu majoitusta välittävä taho omaa vakuutuspalvelua tai korvausta mahdollisten vahinkotilanteiden osalta, ja mitkä korvauksen saamisen ehdot ovat.

6.3.2 Häiritsevän elämän viettäminen

Myös vertaismajoitustoiminnan tai lyhytaikaisten vuokrasuhteiden tarjoamisessa tulee välttää ja ennaltaehkäistä häiriön aiheuttamista muille taloyhtiön asukkaille. Se, mitä pidetään tavanomaisena asumisena tai häiriötä aiheuttavana toimintana, riippuu niin taloyhtiön vakiintuneista sosiaalisista käytännöistä kuin yhteiskunnassa vallitsevista käsityksistä. *Häiritsevän elämän viettäminen huoneistossa* on yksi haltuunottooperusteista (AOYL (8:2.1,4). Lain sanamuodon mukaan kysymys tulee olla nimenomaisesti huoneistossa vietetty häiritsevä elämä, eikä häiritsemän elämän viettäminen muualla yhtiön tiloissa oikeuta hallintaanottoon. Hallintaanoton edellytyksenä on lisäksi, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2). Lisäksi hallintaanottoa koskevien menettelysäännöksen mukaan osakkeenomistajalle tai huoneiston haltijalle on annettava mahdollisuus korjata menettelynsä. Tämän vuoksi taloyhtiön hallituksen tulee antaa kirjallinen varoitus, jossa varoituksen peruste ja uhka haltuunotosta on mainittava. Varoitus on annettava osapuolille tiedoksi laissa säädetyllä tavalla (AOYL 8:3 ja 8:4).

Häiritsevän elämän viettämiseen liittyvä säännös vastaa aikaisemmin voimassa olleen lain säännöksiä. Aikaisemman lain esitöiden mukaan häiritsevän elämän perusteella tehtävä hallintaanotto edellyttää, että elämä aiheuttaa häiriötä talon muille asukkaille. Häiriöltä edellytetään jonkinlaista jatkuvuutta tai toistuvuutta. Lisäksi menettelyltä vaaditaan jonkinasteista paheksuttavuutta, jota kysymys olisi häiriön aiheuttamisesta. Tällaisena ei pidetä esimerkiksi hyväksytyh harrastuksen tai ammattitaidon ylläpitämisen vuoksi tarpeellista harjoittelua. Toisin sanoen taloyhtiön asukkailla on sietämisvelvollisuus huoneiston tavanomaisesta ja sallitusta käytöstä johtuvista äänistä. Häiriön vähäisyyttä arvioidaan tapauskohtaisesti. Arviointiin saattaa vaikuttaa se, häiritseekö elämä tosiasiallisesti talon muita asukkaita tai onko se toistuvaa.¹²¹ Häiriötä kärsivien muiden asukkaiden kannattaakin tehdä muistiinpanoja häiriöiden ajankohdista ja siitä, miten häiriöt ilmenevät.

Jos osakkeenomistaja tai huoneiston haltija korjaa menettelynsä varoituksen antamisen jälkeen, huoneistoa ei voida ottaa yhtiön hallintaan (AOYL 8:3.4). Hallintaanoton keskeyttäminen voi olla perusteltua tilanteissa, joissa hallintaanottoperusteen muodostanut olosuhde on muuttunut hallintaanottomenettelyn aikana. Lain esitöissä mainitaan esimerkkinä tilanne, jossa häiritsevää elämää viettänyt tai osakehuoneistoa huonosti hoitanut puoliso tai lapsi muuttaa muualle.¹²² Lyhytaikaisesti osakehuoneistoja vuokraavien osalta kiinnostava kysymys onkin, onko hallintaanotto häiritsevän elämän viettämisen perusteella sidoksissa häiriötä aiheuttaneeseen henkilöön eli keskeyttääkö asukkaiden vaihtuvuus hallintaanottomenettelyn. Toisin sanoen poistuu hallintaanottoperuste silloin, kun häiriötä aiheuttanut asukas poistuu lopullisesti huoneistosta, vai voiko hallintaanottoperusteena olla laajempi vertaismajoittajan majoitustoiminnasta aiheutuva häiriö. Muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden asumisrauhan näkökulmasta olisikin perusteltua, että asukaskohtaisen häiriön sijaan tarkasteltaisiin sitä, että aiheutuuko vuokraustoiminnasta toistuvasti ja pitkäaikaisesti häiriötä.

6.3.3 Järjestyksen säilyminen yhtiön tiloissa

Lisäksi huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos *osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen* (AOYL 8:2.1.5). Tämä säännös on ilmaus siitä periaatteesta, että yhteisöasumisessa tulee ottaa huomioon muut asukkaat. Aikaisemman lain esitöiden mukaan kysymys voi esimerkiksi olla terveydensuojeluun liittyvien säännösten laiminlyönti tai yhtiössä noudattavien järjestyssääntöjen rikkominen.¹²³ Merkitystä ei ole sillä, käyttääkö huoneistoa osakkeenomistaja vai tämän vuokralainen.¹²⁴

Ratkaisussa KKO 1984 II 176 katsottiin, että vuokralainen oli jättänyt huoneiston käytön suhteen noudattamatta, mitä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa vaadittiin, kun hän oli sallinut alaikäisen tyttärensä soittavan flyygeliiä 6-7 tuntia päivässä aamuisin, iltapäivisin ja iltaisin, mikä häiritsi talon muiden

121 HE 216/1990 vp, s.61-62.

122 HE 24/2009 vp, s. 166.

123 HE 216/1990 vp, s. 62.

124 Jauhiainen ym. 2013, s. 602.

asukkaiden asumisrauhaa ja lasten yöunta. Vuokralainen ei korjannut menettelyään lukuisista huomautuksista huolimatta, vaan menettely jatkui vielä haasteen tiedoksiantamisen jälkeenkin. Menettelyä ei ollut pidettävä merkitykseltään vähäisenä.¹²⁵

Häiritsevä elämä ja järjestyksen säilymisen noudattamatta jättäminen ovat osittain päällekkäisiä käsitteitä. Häiritsevää elämää koskevasta hallintaanottooperusteesta poiketen säännös ei rajoitu pelkästään huoneistoon, vaan se koskee yhtiön kaikkia tiloja.¹²⁶ Lain esitöissä todetaan nimenomaisesti, että säännöstä voidaan soveltaa vain osakkeenomistajan tai muun huoneistossa asuvan menettelyyn, *eikä tilapäisesti talossa vierailevan henkilön käytös* ole hallintaanottooperuste.¹²⁷ Toisaalta, jos *osakkeenomistaja ei ryhdy tarpeellisiin toimiin tilanteen korjaamiseksi*, kun huoneistossa asuvat tai sitä käyttävät rikkovat järjestyksen säilymistä, voidaan osakkeenomistajan tällä tavoin jättäneen noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen, jolloin osakkeenomistajan laiminlyönti voi oikeuttaa hallintaanoton:

Turun hovioikeuden tuomiossa 16.1.2003 nro 112 S 02/436 katsottiin, ettei muilla osakkailla ollut sietämisvelvollisuutta kerhohuoneiston käytöstä aiheutuvasta järjestyksen rikkomisesta. Kerhohuoneena toimineen huoneiston edelleen vuokrannut osakkeenomistaja A Oy oli jättänyt noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi on tarpeen, kun kerhohuoneen asiakkaat olivat taloyhtiön rakennuksen pihalla käyttäytyneet sopimattomasti: asiakkaat olivat käyttäneet alkoholia, virtsanneet, oksentaneet ja roskannet piha-alueella sekä aiheuttaneet meteliä. Pihalla olivat jopa täysin alastomat miehet tehneet enkelin kuvia lumeen. Järjestyksen noudattamatta jättäminen oli ollut muita osakkeenomistajia kohtaan kohtuutonta, ja kukin rikkomusta merkinnyt toiminto oli yksinään järjestyksen rikkomista sellaisessa muodossa, että se toistuessaan ja jatkuessaan on ylittänyt hallintaanottokynnyksen. Tapauksessa myös katsottiin, että kerhohuoneistossa oli myös vietetty häiritsevää elämää, ja huoneiston hallintaanottopäätös on tälläkin perusteella hyväksyttävä, vaikka huoneistossa ei asuttu ja siellä oleskeltiin tilapäisesti. Huoneistossa laulettiin ja huudettiin toistuvasti klo 24 asti sekä siirreltiin kivilattiaa vasten tuoleja, mistä aiheutui kohtuutonta melua, joka ei kuulunut asukkaiden sietämisvelvollisuuden piiriin.

Yhtiön järjestyssääntöihin voidaan kirjata tarkempia ja osapuolten velvollisuuksia konkreettisia määräyksiä yhtiön tai osakkeenomistajien itsensä hallinnassa olevien tilojen käytöstä esimerkiksi toisten asukkaiden huomioimisesta sekä terveyden ja järjestyksen säilymisestä.¹²⁸ Järjestyssäännöissä ei voida kuitenkaan rajoittaa normaalia asumista.¹²⁹ Se, mitä pidetään normaalina asumisena, on kuitenkin sidoksissa siihen, mitä sillä hetkellä yhteiskunnassa pidetään sallittavana ja tavanomaisena. Ihan kokonaan toinen asia

125 Ratkaisu koski aikaisemmin voimassa olleen huoneenvuokralain soveltamista. Tapauksessa oli kysymys siitä, pidettiinkö vuokralaisen aiheuttamaa häiriötä merkitykseltään vähäisenä, ja oliko vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

126 Ks. myös Itä-Suomen hovioikeus 31.3.1992 S 91/1523.

127 HE 24/2009 vp, s. 62.

128 Ks. HE 216/1990 vp, s. 62 ja HE 24/2009 vp, s. 167.

129 KKO 15.12.1970 nro 2807, joka koski koiran pitämistä asunnossa vastoin yhtiön järjestyssääntöä. Parveketupakoinnin hyväksyttävyydestä ks. KKO 2008:7.

on, voiko taloyhtiö ottaa hallintaansa osakehuoneiston sillä perusteella, että osakkeenomistaja on rikkonut yhtiön järjestyssääntöjä.¹³⁰ Ainakin selvää on se, että järjestyssääntöjen rikkomisella tulee olla yhtiön, asukkaiden ja yleisen järjestyksen säilymisen kannalta sellainen merkitys, ettei sitä voida pitää vähäisenä. Joka tapauksessa vastuullisen vertaismajoittamisen näkökulmasta yleisen järjestyksen säilymisen kannalta olisi suositeltavaa, että majoittaja opastaisi vieraitaan taloyhtiön järjestyssäännöistä ja taloyhtiön vakiintuneista käytäntöistä kuten yhteisten alueiden ja tilojen käytöstä sekä asumisrauhasta.

6.4 Pari huomiota vertaismajoitustoiminnan yhtiölle aiheutuvista kustannuksista

Vertaismajoituksen ja lyhytaikaisten vuokrasuhteiden osalta saattaa herätä kysymyksiä koskien kustannusten oikeudenmukaisesta kohdentumisesta taloyhtiön ja vertaismajoittajan välillä. Vastuullinen vertaismajoittaminen ja muiden osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu saattavat edellyttää sen pohtimista, kuinka vertaismajoituksesta mahdollisesti taloyhtiölle syntyvät kustannukset kohdentuisivat suoraan toiminnanharjoittajaan. Tällaisia kustannuksia voivat esimerkiksi olla asukkaiden vaihtuvuudesta seuraava rappukäytävien runsaampi siivoustarve tai väärin lajitelluista jätteistä johtuvat maksut.

AOYL:n nojalla osakkeenomistajat vastaavat yhtiöjärjestyksessä mainituista vastikkeiden maksamisesta yhtiön menojen kattamiseksi (AOYL 3:1). Osakkeenomistajille tyypillisesti maksettaviksi tulevia vastiketyyppejä ovat esimerkiksi taloyhtiön hallintokuluja kattavia hoitovastikkeet, rahoitusvastikkeet sekä veden kulutuksesta suoritettavat vesivastikkeet. Vastikkeilla katettavat menot on tyhjentävästi lueteltu laissa. Yhtiövastikkeella katetaan esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen käytöstä ja kunnossapidosta johtuvat menot kuten puhtaanapitoimenot (AOYL 3:2). Vastikkeen maksuperuste on määrättävä yhtiöjärjestyksessä: perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, henkilömäärä tai hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus (AOYL 3:4). Lyhytaikaisten vuokra- tai majoitustilanteiden kohdalla vesimaksujen tasapuolinen kohdentuminen saattaa olla haastavaa taloyhtiöissä, joissa vesimaksun perusteena on asukaslukumäärä. Tyypillisesti henkilölukumäärän mukaan muodostettavien vesimaksujen perusteena käytetään osakkeenomistajan ilmoitusta huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärästä.¹³¹ Tosiasialliseen kulutukseen perustuva vesivastike kohdentaisi mahdollisen vedenkulutuksen kasvusta johtuvat kustannukset suoraan toiminnanharjoittajalle.

AOYL 3:3 mahdollistaa, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä erilaisista yhtiövastikkeista siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Säännöksen tavoitteena on, että

130 Ks. HE 24/2009 vp, s. 167, jossa todetaan, että järjestyssääntöjen pätevyys ja lainmukaisuus ratkeaa viime kädessä tuomioistuimessa.

131 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus perustuu AOYL 3:4.2:n säännökseen. Vertaismajoittamisen osalta kyseisen säännöksen tulkintaan tuleekin kiinnittää huomiota.

vastuu yhtiölle syntyvistä menoista jakautuisi osakkeiden kesken mahdollisimman oikeudenmukaisesti. Mahdollista on esimerkiksi määrätä liikehuoneistolle korkeampi yhtiövastike kuin asuinhuoneistoille, koska liikehuoneistosta aiheutuu tyypillisesti taloyhtiölle enemmän menoja.¹³² Mikäli vastikeperusteita tai osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta halutaan muuttaa, edellyttää tämä käytännössä jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. Yhtiöjärjestyksen muutokseen on saatava määräenemmistön lisäksi sen osakkeenomistajan suostumus, kun lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste (AOYL 6:35.1,4).¹³³

Yhtiövastikesäännöstä ei sovelleta ns. käyttökorvauksiin. Erilaisten käyttökorvausten (autopaikkamaksu, pesutupa- ja saunamaksut) maksamisesta vastaa lähtökohtaisesti käyttäjä, ellei osakkeenomistaja ole sitoutunut vastaamaan maksuista. Palvelujen käyttäminen ja korvauksen maksaminen perustuu sopimukseen asiasta yhtiön kanssa, ja korvauksen määrästä päättää tyypillisesti yhtiön hallitus.¹³⁴ Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan käyttökorvausta vain yhtiön ja osakkaan väliseen sopimukseen perustuen.

132 Ks. HE 24/2009 vp, s. 74 ja HE 216/1990 vp, s. 17.

133 Tässä yhteydessä on huomattava, ettei osakkeenomistajan suostumusta tarvita esimerkiksi AOYL 6:35.2:n mukaan silloin, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus.

134 HE 216/1990 vp, s. 19

7. Terveystensuojeluun liittyvät näkökohdat

Vertaismajoituksen osalta tulee myös huomioida, että majoituksessa käytävien tilojen tulee olla majoittujille turvalliset. Esimerkiksi terveydensuojelulaki sisältää säännöksiä mm. asunnon ja muun oleskelutilan sekä yleisten alueiden terveydellisistä vaatimuksista. Lain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskelevalle terveyshaittaa.¹³⁵ Terveystensuojelulain 27 §:n 2 momentissa säädetään asunnon tai oleskelutilan ei-tavanomaisesta käytöstä johtuvasta terveyshaitasta.¹³⁶ Mikäli asunnon ei-tavanomainen käyttö aiheuttaa terveyshaittoja, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Terveystensuojelulain noudattamista valvoo kunnan terveydensuojeluviranomainen (6 §:n 1 mom.) Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka menettely aiheuttaa terveyshaittaa, ryhtymään toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Kunnan terveydensuojeluviranomaisen toimivallassa on mm. soittomelusta aiheutuvan haitan valvonta.¹³⁷ Terveystensuojeluviranomainen voi terveydensuojelulain 27 §:n 3 momentissa ja 4 momentissa tarkemmin mainituilla edellytyksillä kieltää tai rajoittaa asunnon tai muun oleskelutilan käyttöä, jos terveyshaitta on ilmeinen ja sen on syytä epäillä aiheuttavan välitöntä vaaraa.¹³⁸

Terveysteen säilyttämiseen tähtäviä säännöksiä on lisäksi esimerkiksi naapurussuhdelaisissa. Naapurussuhdelain (26/1920) 17 §:n mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.

Pelastuslain (379/2011) 3 luvussa säädetään lisäksi paloturvallisuuden osalta rakennuksen haltijan tai omistajan velvollisuuksista. Esimerkiksi lain 14 §:n mukaan rakennuksen omistajan tai haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan:

135 Myöskään eläimiä tai mikrobeja ei saa olla siinä määrin, että niistä aiheutuu terveyshaittaa. Mikäli terveyshaittaa aiheutuu asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, on ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi (terveydensuojelulaki 27 § 1 mom).

136 Terveystensuhdella tarkoitetaan lain 1 §:n 2 momentin mukaan ”ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyttä.”

137 Ks. KHO 2013:111.

138 Terveystensuojelulain 51 §:n 1 momentin mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisella on oikeus antaa yksittäisiä kieltoja ja määräyksiä, jotka ovat välttämättömiä terveyshaittojen poistamiseksi tai ehkäisemiseksi.

1. ehkäistävä tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syttymistä;
2. varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa;
3. varauduttava tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin ne omatoimisesti kykenevät;
4. ryhdyttävä toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi.

Pelastustoimen viranomaisten tehtävänä on ohjata, neuvoa ja valvoa ihmisiä, yrityksiä, muita yhteisöjä ja oikeushenkilöitä pelastuslaissa tarkoitettujen velvollisuuksien täyttämässä. Pelastustoimen toimen tehtäviä hoitavat käytännössä alueelliset pelastuslaitokset. Pelastuslaitokset laativat myös esimerkiksi asiantuntijalausuntoja ja suorittavat tarkastuksia kunnan rakennusvalvontaviranomaisten aloitteesta edellä luvussa 5 käsitellyn sääntelyn valvontatehtävien suorittamiseksi.

8. Vertaismajoitus ja verotukseen liittyviä kysymyksiä

8.1 Tuloverotukseen liittyviä näkökohtia

8.1.1 Vähäinenkin vertaismajoittamisesta saatu tulo on lähtökohtaisesti veronalaista tuloa

Luonnollisen henkilön saamat kaikenlaiset käyttöoikeuden luovutusten korvauksista syntyvät vuokratulot ovat veronalaista pääomatuloa tuloverolain (1535/1992, jäljempänä TVL) 32 §:n mukaan. Tuloverotuksessa ei ole säännöstä, jonka perusteella vähäinen toiminta olisi verotonta, joten satunnaisestakin asunnon vuokrauksesta saatu tulo on veronalaista tuloa riippumatta tulon määrästä.¹³⁹ Näin ollen myös vertaismajoituksesta ja muusta lyhytaikaisista vuokrasuhteista saadut tulot ovat veronalaista tuloa. Lähtökohtaisesti vuokratulot ovat vuokralle antaneen asuinhuoneiston tai kiinteistön omistajan tuloa. Alivuokratilanteissa omistajan vuokratuloa on vain päävuokralaisen maksama vuokra, ja alivuokraajan tuloa on edelleenvuokrauksesta syntynyt tulo.¹⁴⁰

Kiinteistön tai huoneiston vuokratulot ovat lähtökohtaisesti pääomatuloa. Verovelvollisella on TVL 29 §:n 1 momentin mukaan oikeus vähentää tuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot eli ns. luonnolliset vähennykset. Pääomatuloista voidaan vähentää pääomatulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvat menot (TVL 54 § 1 mom.). Sen sijaan vähennyskelpoisia menoja eivät ole verovelvollisen elantomenot (TVL 31 §:n 4 mom.), toisin sanoen meno on vähennyskelvoton elantomeno siltä osin kuin huoneistoa tai kiinteistöä käytetään omana asuntona tai se on muussa yksityiskäytössä. Menot ovat vähennyskelpoisia myös siltä ajalta, kun asunto on tyhjiin vuokralaisen vaihtuessa. Verovelvollisen tulee kuitenkin osoittaa, että asunto on vuokraustoiminnan käytössä esimerkiksi esittämällä tehneensä vuokrausilmoituksia tai välityssopimuksia.¹⁴¹

Verohallinnon ohjeiden mukaan vuokratuloista suoraan vähennettäviä vuokratulon hankkimisesta ja säilyttämisestä menoja ovat muun muassa:

139 TVL:n tulokäsitemäärittely on laaja, ja pääperiaate on, että kaikki tulot ovat veronalaista, ellei niitä ole erikseen säädetty verovapaiksi tai ne eivät vakiintuneen oikeus- ja verotuskäytännön perusteella jää tulokäsitemäärittelyn ulkopuolelle, ks. HE 200/1992 vp, s. 32.

140 Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 2.2.

141 Ks. tarkemmin vähennyskelpoisuuden edellytyksistä Verohallinnon ohjeet – Vuokratulojen verotus, kohta 3.

- hoitovastikkeet
- vesi-, jätevesi-, tie-, sähkö- ja lämmitysmaksut
- kiinteistövero
- vuosikorjausmenot
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot, kuten vuokranvälityspalkkio ja puhelinkulut
- Kalustetun asunnon osalta voidaan tehdä myös kalustevähennys joko kaavamaisesti tai todellisten menojen suuruisena.¹⁴²

Verohallinnon ohjeiden valossa vähennyskelpoisia vuokratulon hankkimisesta aiheutuvia menoja ovat näin esimerkiksi vertaismajoitusta välittävien sivustojen tai verkkoalustojen välityspalkkiot ja muut käyttömaksut. Mikäli asuntoa tai sen osaa (esim. yhtä huonetta) vuokrataan siten, että asunto on samanaikaisesti myös vuokraajan omassa käytössä, vähennetään saadusta vuokratulosta suoraan aiheutuneet kustannukset sekä vuokrattua asunnon osaa ja vuokrausaikaa vastaavat suhteelliset osuudet koko asuntoon kohdistuvista kiinteistä kustannuksista. Suhteellisten osuuksien perusteena voidaan käyttää esimerkiksi sitä, kuinka ison prosentuaalisen osan vuokralle annetun huoneiston pinta-ala muodostaa koko asunnon pinta-alaan nähden.¹⁴³

Vertaismajoittajan on ilmoitettava verohallinnolle saadut vuokratulonsa sekä niistä tehtävät vähennykset (laki verotusmenettelystä 1558/1995, jäljempänä VML, 2 luku). Tulolähteestä riippuen tämä tehdään joko henkilökohtaisella, yritystoiminnan tai maatalouden veroilmoituksella. Ilmoitusvelvollisuudesta on tarkempia määräyksiä Verohallinnon päätöksessä ilmoittamisvelvollisuudesta ja muistiinpanoista (1560/2016). Päätöksen mukaan muun kuin kirjanpitovelvollisen on annettava tarvittavat tiedot vuokralaisista, eritelty selvitys perityistä vuokrista ja vuokratuloon kohdistuvat vähennykset vuokrauskohteittain.¹⁴⁴ Vuokraustoimintaa muuna kuin elinkeinotoimintana pidettävää tulonhankkimistoimintaa harjoittavan verovelvollisen, joka ei ole kirjanpitovelvollinen, tulee ilmoittamisvelvollisuuttaan varten pidettävä sellaisia muistiinpanoja, joihin on riittävästi eritelty verotuksessa tarvittavat tiedot. Verovelvollisen on säilytettävä muistiinpanot ja tositteet kuusi vuotta verovuoden päättymistä seuraavan vuoden alusta (VML 12 §).

8.1.2 Vertaismajoituksesta saatava tulo: henkilökohtaisen tulolähteen vai elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloa?

Tulojen verotuksessa liike- tai elinkeinotoiminnan harjoittaminen ei vaikuta itse toiminnan verollisuuteen, vaan sillä ratkaistaan tulolähde ja sovellettava verolaki. Vertaismajoituksen laajuudesta ja tosiasiallisesta luonteesta riippuen vuokratuloissa saat-

¹⁴² Ks. Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 3.3. ja 3.6. Kaavamainen kalustevähennys on vuodelta 2017 toimitettavassa verotuksessa ollut muun selvityksen puuttuessa enintään 40 euroa kuukaudessa, kun vuokrataan yhtä huonetta tai yksiötä. Satunnaisessa vuokraamisessa kalustevähennyksen päiväkohtainen määrä on 1,30 euroa/päivä yhden huoneen ja yksiön osalta, suurempien asuntojen osalta 2,00 euroa/päivä, ks. kohta 4.1.

¹⁴³ Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 4.1.

¹⁴⁴ Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 5.1.

taa olla kysymys joko henkilökohtaisen tulolähteen tuloista tai elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvasta tulosta. Pääsääntöisesti vuokratulot kuuluvat niin sanotun henkilökohtaisen tulolähteen tuloihin, ja tällöin verotuksessa sovelletaan tuloverolakia, ja tulot verotetaan pääomatulona. Elinkeinotoiminnan tulo taas jaetaan ansio- ja pääomatuloksi TVL 38 §:n mukaisesti.

Vuokratulot kuuluvat elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ja verotettavan tulon laskentaan sovelletaan lakia elinkeinon verottamisesta (360/1968, jäljempänä EVL) silloin, jos elinkeinotoiminnan tuloon sisältyy vuokratuloja. EVL:n piirissä olevalla elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan liike- ja ammattitoimintaa (EVL 1 §), ja elinkeinotoiminnan tuloa ovat elinkeinotoiminnassa rahana tai rahanarvoisena etuutena saadut tulot (EVL 4 §). Elinkeinotoiminnan tuloa ovat esimerkiksi liikkeen tai ammatin taikka siihen kuuluvan omaisuuden ja oikeuden vuokraamisesta saadut luovutushinnat ja muut vastikkeet (EVL 5 §). Kiinteistö tai asuinhuoneisto kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen silloin, kun sitä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti edistäviin tarkoituksiin (EVL 53 §). Näin ollen elinkeinotoiminnaksi katsotaan sellainen elinkeinonharjoittajan vuokraustoiminta, jossa vuokrataan pääasiallisesti elinkeinotoiminnan käytössä olevaa kiinteistöä tai huoneistoa.¹⁴⁵

Jotta vuokraustoiminnan tuloja verotettaisiin elinkeinotoiminnan tuloina, tulee elinkeinotoiminnan tunnusmerkkien täyttyä. Näitä ovat esimerkiksi suunnitelmallinen voiton tavoittelu, toiminnan itsenäisyys ja jatkuvuus, ja toimintaan tulee sisältyä liike-toimintariski. Lisäksi toiminnan tulisi kohdistua rajoittamattomaan tai ainakin laajaan joukkoon asiakkaita sen sijaan, että huoneisto tarjotaan esimerkiksi sukulaisperille. Verotuksessa ja oikeuskäytännössä on kuitenkin hyvinkin laajaan vuokraustoimintaan sovellettu henkilökohtaisen tulolähdettä koskevaa TVL:n sääntelyä.¹⁴⁶

Ratkaisussa KHO 1978 B II 564 säätiö vuokrasi omistamillaan tonteilla kymmenessä eri asuinrakennuksessa olevia 418 asuinhuoneistoa ja viittä taiteilija-ateljeeta. Säätiön vuokraustoiminnan ei katsottu olevan EVL:n 1 §:n tarkoittamaa liiketoimintaa.¹⁴⁷

Vertaismajoituksen osalta sovellettavan verolain määräytymisessä näyttäisi olevan keskeistä rajanveto vuokraustoiminnan ja ammattimaisesti harjoitetun majoitustoiminnan välillä. Verohallinnon ohjeissa todetaan, että toimistohotellityyppisessä vuokrauksessa, jossa tiloja vuokrataan kalustettuina ja ”muutenkin vuokralaisten tarpeisiin räätälöitynä mahdollisesti oheispalvelujen kera”, kysymys saattaa olla EVL:n tarkoittamasta elinkeinotoiminnasta.¹⁴⁸

145 Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 2.3.2.

146 Ks. myös elinkeinotoiminnassa syntyneiden menojen vähennyskelpoisuudesta Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 2.3.2.

147 Tältä osin on huomattava, että vuoden 2020 alusta voimaan tulevan EVL 1 §:n 2 momentin mukaan muun yhteisön kuin julkisyhteisön tai muun TVL:ssä tarkoitetun verovapaan tai yleishyödyllisen yhteisön ja asunto-osakeyhtiön harjoittamaan muun kuin maatalouden tulosta laskettaessa sovelletaan EVL:a.

148 Verohallinnon ohje - Vuokratulojen verotus, kohta 2.3.2.

8.1.3 Satunnaisen vuokraamisen vaikutus oman asunnon myynnin verovapauteen

Vertaismajoittajan ja muutoin lyhytaikaisesti asuntoaan vuokraavan tulee lisäksi huomioida vuokraustoiminnan vaikutus oman asunnon luovutusvoittoa koskevan verovapauden näkökulmasta. TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan oman asunnon myynnistä saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos:

- a. jos kaupan kohteena on asunto, jonka verovelvollinen on omistanut vähintään kahden vuoden ajan
- b. ja jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona vähintään kahden vuoden ajan.

Luovutusvoiton verovapaus siis edellyttää, että asuntoa on yhtäjaksoisesti käytetty omana tai perheen vakituksena kotina. Perheenä pidetään lähtökohtaisesti verovelvollisen puolisoa ja alaikäisiä lapsia.¹⁴⁹ Vakituksena asuntona ei ole pidetty esimerkiksi vapaa-ajan asuntoja tai perheenjäsenen työn tai opiskelun vuoksi omistettuja asuntoja.¹⁵⁰

Lisäksi kahden vuoden omistusajan ja yhtäjaksoisen asumisajan on toteuduttava samanaikaisesti. Asumisajan määrittelyn lähtökohtana on verovelvollisen väestörekisterinpitäjälle tehdyt muuttoilmoitukset. Tilapäinen poissaolo ei katkaise yhtäjaksoista käyttöä omana asuntona edellyttäen, että asunnon tulee poissaolonkin aikana olla verovelvollisen tai tämän perheen käytössä, ja asuntoa on jossain määrin myös käytettävä tähän tarkoitukseen.¹⁵¹

Asuminen katsottiin jatkuvan yhtäjaksoisena ratkaisussa KHO 1981 B-II 572, jossa verovelvollinen oli ehtinyt asua ostamassaan osakehuoneistossa ennen ulkomaille saamaansa työkomennusta vajaat kuusi kuukautta. Lähes kahden vuoden ulkomailla työskentelynsä aikana hän oli Suomessa käydessään asunut kolme kertaa vuodessa huoneistossa, muutoin asunto oli ollut tyhjänä.

Yhtäjaksoinen asuminen katkeaa, jos asunto annetaan vuokralle tai ulkopuolisen käyttöön esimerkiksi sukulaiselle¹⁵²:

Tapauksessa KHO 1983 B II 574 verovelvollinen oli ollut työkomennuksella ulkomailla perheensä kanssa. Suomessa sijainnut osakehuoneisto oli tämän ajan joko tyhjiään tai perheen käytössä heidän lomaillessaan Suomessa lukuunottamatta noin 4 kuukauden ajanjaksoa, jolloin huoneisto oli vuokralle. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei asunto ollut yhtäjaksoisesti käytetty perheen vakituksena asuntona.

Koko asunnon antaminen vuokralle lyhytaikaisesti ja satunnaisestikin katkaisee oman asunnon käytön, jolloin asunnon myynnistä saatu luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa.¹⁵³ Jos taas verovelvollisen omassa tai perheen asumiskäytössä on alle puolet asunnosta ja suurinta osaa käytetään esimerkiksi vertaismajoituksessa, ainoastaan omaa käyttöä vastaava osuus myyntihinnasta on verovapaata (TVL 48 § 2 mom.). Sen

¹⁴⁹ Ks. TVL 7 § puolison käsitteestä sekä lapsien osalta TVL 8 § ja KHO 2012:45.

¹⁵⁰ Poikkeuksista ks. Verohallinnon ohje – Verovapaa oman asunnon luovutus, kohdat 3.2 ja 3.3.

¹⁵¹ Verohallinnon ohje – Verovapaa oman asunnon luovutus, kohdat 4.1.

¹⁵² Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 4.3.

¹⁵³ Verohallinnon ohje – Vuokratulojen verotus, kohta 4.1.

sijaan jos kysymys on esimerkiksi alivuokraustilanteesta, jossa alle puolet asunnosta käytetään lyhytaikaiseen vuokraukseen verovelvollisen tai tämän perheen yhä asuessa asunnossa vakituisesti, ei vuokrauksella ole vaikutusta verovapauteen ja koko voitto on verovapaa.¹⁵⁴

Esimerkiksi ratkaisussa KHO 1981 B II 5682 katsottiin, että myös vuokralla olleesta omakotitalon osan kaupasta saatu luovutusvoitto oli verovapaata, kun omakotitalon kokonaispinta-alasta (178 neliometriä) 124 neliometriä oli perheen käytössä ja 54 neliometriä oli vuokralla.

8.2 Vertaismajoittajan arvonlisäverovelvollisuudesta

8.2.1 Liiketoiminta on arvonlisäverovelvollisuuden lähtökohta

Arvonlisävero on tuloveroon nähden erillinen verolaji. Toisin sanoen majoituksesta saadun tulon veronalaisuus ei vielä tarkoita, että vertaismajoitus olisi arvonlisäveron alais- ta toimintaa. Arvonlisäverosta ja arvonlisäverovelvollisuudesta säädetään arvonlisäve- rolaissa (1501/1993, jäljempänä AVL).¹⁵⁵ Arvonlisävero on ns. yleinen kulutusvero, joka kohdistuu lähtökohtaisesti kaikkien tavaroiden ja palveluiden kulutukseen. Ainoastaan AVL:ssa nimienomaisesti mainittujen tavaroiden ja palveluiden myynnit ovat arvonlisä- verosta vapaita.

Arvonlisäverotuksessa liiketoiminnan määritelmän täytyminen synnyttää vero- velvollisuuden. Verovelvollisuus on riippumaton siitä, missä muodossa liiketoimintaa harjoitetaan: verovelvollinen voi olla jokainen luonnollinen henkilö ja oikeushenkilö.¹⁵⁶ Arvonlisäveroa suoritetaan **liiketoiminnan muodossa** tapahtuvasta tavarain ja palvelun mynnistä (AVL 1 §:n 1 mom. 1 k.). Palvelun myynnillä tarkoitetaan palvelun suoritta- mista tai muuta luovuttamista **vastiketta** vastaan (AVL 18 §:n 2 mom.). Mikäli palvelua ei suoriteta välitöntä vastiketta vastaan, palvelu ei ole arvonlisäveron alais- ta.¹⁵⁷ Vastik- keellisuus edellyttää, että palvelujen suorituksella ja vastikkeella on suora yhteys, ku- ten palvelun suorittajan ja vastaanottajan välinen oikeussuhde vastasuorituksineen.¹⁵⁸ Kysymys voi olla rahamääräisestä korvauksesta, mutta myös rahanarvoisista tavaroiden tai palveluiden vaihdosta.¹⁵⁹ Näin ollen esimerkiksi ilman vastiketta tapahtuva vertais- majoittaminen on arvonlisäverosta vapaata toimintaa. On kuitenkin huomattava, että arvonlisäverovelvollisuuden arviointi on kokonaisarviointia, jossa kiinnitetään huomio- ta toiminnan taloudelliseen ympäristöön ja tarkoitukseen.¹⁶⁰

154 Näin Nykänen – Rabinä 2013, s. 499.

155 Arvonlisävero on Euroopan unionissa harmonisoitu verotusmuoto, jota koskee ns. arvonlisävero- direktiivi 2006/112/EY.

156 Juanto 2019, s. 183.

157 Ks. C-16/93, Tolsma, kohta 12.

158 C-37/08 ja C-520/10.

159 C-219/12, C.284/04 ja C-369/04.

160 Ks. Juanto 2019, s. 183, jossa hän toteaa, ettei yksittäisen tunnusmerkin täyttymisen perusteella voida tehdä päätelmiä verovelvollisuudesta.

Koska liiketoiminnan käsitteen sisältöä ei ole tarkemmin määritelty AVL:ssa, lainkohdan tulkinnassa nojataan kotimaisen oikeuskäytännön lisäksi arvonlisäverodirektiivin ja sitä koskevan Euroopan tuomioistuimen oikeuskäytännön linjauksiin. Arvonlisäverodirektiivin 2 artiklan mukaan veroa on suoritettava muun muassa verovelvollisen tässä ominaisuudessaan jäsenvaltion alueella suorittamasta vastikkeellisesta tavaroiden ja palveluiden luovutuksesta. Direktiivin 9 artiklan 1 kohdan mukaan verovelvollisella tarkoitetaan ”jokaista, joka itsenäisesti missä tahansa harjoittaa liiketoimintaa, riippumatta tämän toiminnan tarkoituksesta tai tuloksesta”. Kyseisen artiklan 2 kohdan mukaan liiketoimintana pidetään ”kaikkea tuottajan, kauppiaan tai palvelujen suorittajan harjoittamaa toimintaa [...]. Liiketoimintana pidetään erityisesti aineellisen tai aineetoman omaisuuden hyödyntämistä jatkuvaluontoisessa tulonsaantitarkoituksessa”. EUT on katsonut, että toimintaa voidaan pitää liiketoimintana vain, jos täyttää jonkin 2 artiklassa sisältämän liiketoimen tunnusmerkistön.¹⁶¹ Toiminnan tarkoituksella tai sillä, tuottaako se tai tavoitellaanko sillä voittoa, ei ole arvioinnissa merkitystä.¹⁶²

Laissa oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä (768/2016) säädetään myös *arvonlisäverovelvollisen velvollisuudesta antaa veroilmoitus tai muu ilmoitus*. Lain 16 §:n mukaan verovelvollisen on annettava kultakin verokaudelta veroa koskevat tiedot Verohallinnon vahvistamalla veroilmoituksella. Laissa on lisäksi säännöksiä siitä, kenellä ilmoittamisvelvollisuus on (20 §), tositteiden säilyttämisestä (esim. 28 §), kirjanpidosta (26 §) ja muistiinpanovelvollisuudesta (27 §).

Vähäinen toiminta on rajattu arvonlisäverotuksen ulkopuolelle AVL 3 §:n 1 momentissa. Vähäinen toiminta määritellään liikevaihdon perusteella. Myyjä ei ole Suomessa verovelvollinen, mikäli tilikauden liikevaihto on enintään 10 000 euroa, eikä myyjää ole oman ilmoituksen perusteella merkitty verovelvolliseksi. Alkujaan tavoitteena on ollut jättää verovelvollisuuden ulkopuolelle harrastusluontoinen toiminta.¹⁶³ AVL 3 §:n säännöksen johdosta alle 10 000 euron tilikauden liikevaihdon tilanteissa ei tarvitse arvioida, onko kysymys AVL 1 §:n liiketoiminnasta. Liikevaihto lasketaan verollisten myyntien ja tiettyjen verottomien myyntien yhteismäärän perusteella.¹⁶⁴ Jos liikevaihtoraja ylittyy tai jos henkilö hakeutuu vapaaehtoisesti verovelvolliseksi, suoritetaan arvonlisäveroa kaikesta myynnistä.¹⁶⁵ Toisin sanoen, vaikka vertaismajoituksessa olisikin tosiasiallisesti kyse liiketoiminnasta, ei majoittaja ole arvonlisäverovelvollinen, jos toiminta on lain tarkoittamalla tavalla vähäistä.

8.2.2 Liiketoiminnan muodossa harjoitettava majoitus on arvonlisäveron alaista

Verojärjestelmän neutraalisuuden vuoksi myös alustojen välityksellä majoitustarkoituksessa tapahtuvaa asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tarkoitettun tilan tarjoamista arvioidaan verotuksessa samoista lähtökohdista kuin muutakin tapahtuvaa

161 C-520/14.

162 C-219/12.

163 Ks. HE 88/1993 vp, s. 43.

164 Ks. Verohallinnon ohje.

165 Pienyrittäjien kohdalla on AVL:n 14 a §:ssä säädetty huojennuksia. Ks. Verohallinnon ohje, Arvonlisäveron alarajahuojennus.

majoitustoimintaa.¹⁶⁶ Ainoastaan liiketoiminnan muodossa harjoitettava majoitustoiminta on AVL:n soveltamisalan piirissä. Satunnainen tai pienimuotoinen majoitustoiminta ei synnytä arvonlisäverovelvollisuutta. Liiketoiminnan tunnusmerkkejä ovat ansiotarkoituksessa tapahtuva, jatkuva ja ulospäin suuntautuva ja itsenäinen toiminta, johon sisältyy tavanomainen yrittäjäriski.¹⁶⁷ **Liiketoimintakriteerin** täyttymisen arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös majoituksessa käytettävien tilojen luonteeseen ja käyttöön. Jatkuvaluontoisen tulosaantitarkoituksen arvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. vuokrausten tosiasialliseen määrään ja keston, asiakunnan suuruuteen sekä toiminnasta kertyneiden tulojen määrään.¹⁶⁸ Toiminnan ammattimaisuutta pidetään verohallinnon ohjeissa sekä liiketoimintaa että hotellitoimintaan verrattavaan majoitustoimintaa indikoivana seikkana. Majoittaminen on liiketoimintaa, mikäli sitä harjoitetaan liiketoiminnalta edellytetyssä laajuudessa ja toiminnassa on nimenomaisesti kysymys ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisesta.¹⁶⁹ Myös majoitustilojen jatkuvaluontoinen markkinointi joko itse tai välittäjän toimesta on yksi huomioitava seikka.

Arvonlisäverovelvollisuuden kannalta olennaista on tarkastella, milloin vertaismajoituksessa onkin tosiasiallisesti kysymys **verollisesta majoitustoiminnasta** ja milloin taas **verottomasta huoneen vuokrauksesta**. Nimittäin ALV 27 §:n 1 momentin mukaan veroa ei suoriteta huoneenvuokraoikeuden luovuttamisesta,¹⁷⁰ mutta sitä suoritetaan ”hotelli- ja leirintäaluetoiminnassa sekä niihin verrattavassa majoitustoiminnassa tapahtuvasta huoneiden, leirintäpaikkojen, mökkien ja muiden sellaisten tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta” (AVL 29 §:n 1 mom. 3 k.). Toisin sanoen asunnon vuokrauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa, vaikka vuokraustoimintaa harjoitettaisiinkin liiketoiminnan muodossa.¹⁷¹ Myös arvonlisäverodirektiivin 135 artiklan 1 kohdan I alakohdan mukaan jäsenvaltioiden on vapautettava verosta kiinteän omaisuuden vuokraus, mutta kyseistä vapautusta ei sovelleta hotellialalla tai muuhun jäsenvaltioiden lainsäädännössä määritelyyn vastaavaan majoitustoimintaan. Majoituspalvelut ovat 10 prosentin alennetun arvonlisäverokannan piirissä (AVL 85 a §:n 1 mom. 2 k.). Verollisen majoitustoiminnan harjoittaminen tarkoittaa, että majoituspalvelun myyjä saa vähentää verollista toimintaa varten tehtyjen hankintojen arvonlisävero.¹⁷²

Majoitustoiminnan ja huoneenvuokraustoiminnan rajanveto määrittäyty siten kansallisen sääntelyn, aikaisemmin käsitellyn MRaL:n ja AsHVL:n sekä niitä koskevien tulkintojen perusteella. Majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä pidetään lähtökohtana

166 TEM 2019, s. 52.

167 HE 88/1993 vp, s. 17.

168 Verohallinnon ohje – Majoitustoiminnan arvonlisäverotus, kohta 2.3.

169 *ibid.*

170 ALV 27 §:n 1 momentin mukaan arvonlisäveroa ei suoriteta ”kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta.” Tietyin edellytyksin arvonlisäverovelvolliseksi voidaan hakeutua myös kiinteistön tai muun käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä (ks. AVL 30 §).

171 Ks. Juanto 2019, s. 199 ss., jossa hän tarkastelee arvonlisäverokysymyksiä jakamistalouden, erityisesti alustavälitteisen majoittamisen näkökulmasta.

172 Ks. Juanto 2019, s. 204.

myös silloin, kun arvioidaan, milloin on kysymys arvonlisäverolaissa tarkoitettusta majoitustoiminnasta.¹⁷³

Verohallinnon ohjeissa muun muassa seuraavilla seikoilla on merkitystä arvioitaessa, onko ensinnäkin kysymys AVL:n tarkoittamasta majoitustoiminnasta, ja toiseksi, harjoitetaanko toimintaa liiketoiminnan muodossa:

- onko majoitus MRaL:n tarkoittamaa majoitustoimintaa
- onko huoneiston luovutuksessa kysymys tilapäisestä majoittamisesta
- tarjotaanko majoituksen yhteydessä oheispalveluja
- millaiseen toimintaan tiloja voidaan käyttää
- käytetäänkö tiloja omaan yksityiskäyttöön
- onko vuokrattavia tiloja useita.

a. Majoittamisessa on kysymys MRaL:n tarkoittamasta majoitustoiminnasta

Verohallinnon ohjeiden mukaan AVL:ssa tarkoitettua hotellitoimintaa tai tähän verrattavaa majoitustoimintaa on lähtökohtaisesti ainakin sellainen toiminta, joka on MRaL:n soveltamisalan piirissä. Mikäli toiminta on MRaL:n soveltamisalan ulkopuolella, arvonlisäverovelvollisuus perustuu toiminnan luonteen ja laajuuden arvioinnille. Arvonlisäverovelvollisuus ei kuitenkaan synny yksin sillä perusteella, sovelletaanko MRaL:ia toimintaan, sillä AVL:ssa tarkoitettua majoitustoimintaa voi olla myös muu tähän verrattavissa oleva toiminta.

Toiminta on verohallinnon ohjeiden mukaan hotellitoimintaan verrattavaa, kun:

- toiminnan pääasiallisena tarkoituksena on kalustettujen huoneiden tai vastaavien tilojen tarjoaminen tilapäiseen majoitustarkoitukseen, ja
- toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti
- toiminnassa noudatetaan MRaL:n vaatimuksia
- toiminnalla on samoja piirteitä ja päämääriä kuin hotellitoiminnalla
- tarjottu majoitus on ehtojensa puolesta todellinen vaihtoehto hotelli- tai vastaavalle majoitukselle.¹⁷⁴

Majoitustoiminnan ammattimaisuutta indikoivana seikkana pidetään verohallinnon ohjeissa majoitustoimintaa koskevien vaatimusten noudattamista. Jos majoittaja tekee toiminnan aloittamisesta ilmoituksen kunnan terveys- ja turvallisuusviranomaiselle, varmistaa tilojen soveltuvuuden sekä varustaa tilat asianmukaisesti, pidetään tätä ohjeiden mukaan näyttönä ammattimaisuudesta.

Ratkaisussa KVL 41/2017 yhtiön palvelumajoitustoimintaa harjoitettiin sellaisissa olosuhteissa, jotta keskusverolautakunta katsoi sen kilpailevan hotellialan kanssa. Yhtiö noudatti toiminnassaan MRaL:ia. Yhtiö teki mm. matkustajailmoitukset ja piti matkustajarekisteriä sekä teki majoitusliikkeen perustamista koskevan ilmoituksen. Majoitusta tarjottiin päivä-, viikko- ja kuukausihinnalla korkeintaan yhden

173 Näin verohallinnon ohjeet – majoitustoiminnan arvonlisäverotus, kohta 21.

174 Verohallinnon ohjeet – majoitustoiminnan arvonlisäverotus, kohta 21.

kuukauden pituiseksi ajanjaksoksi. Sopimusta ei erikseen irtisanottu, vaan se päättyi sopimuskauden päätyttyä. Yhtiö tarjosi kalustettuja ja varustettuja huoneistoja, ja yhtiö tarjosi lisäksi mm. vastaanottopalveluita, ravintolapalveluita, yhteiskäyttöisen keittiön, aulan lounge-palveluita, työskentely- ja neuvotteluhuoneet, kuntosalin ja SPA-osaston. Keskusverolautakunta katsoi, että muiden tavaroiden ja palveluiden tarjoamisesta johtuen kysymyksessä ei ollut passiivisesta tilojen luovuttamisesta. Tästä syystä majoituksen kestolla ei ollut asiassa ratkaisevaa merkitystä, vaikka majoittumiset eivät olleet pelkästään lyhytaikaisia.

Lomamökkien vuokraus katsottiin vaihtoehdoksi muunlaiselle vapaa-ajanvieton tilapäismajoitukselle ratkaisussa KHO 6.11.1998 T 240. Yksityishenkilö A harjoitti maaja metsätalouden ohella omistamiensa lomamökkien vuokraustoimintaa. A:lla oli vuoden 1995 aikana neljä mökkiä vuokrauskäytössä pääasiassa pitkäaikaisilla sopimuksilla. Vuonna 1996 valmistui kaksi mökkiä lisää, ja vuonna 1997 mökit vuokrattiin pääsääntöisesti lyhytaikaiseen loma- ja virkistyskäyttöön Lomarenkaan kautta ja kunnan matkailuesitteessä. Mökkejä oli suunniteltu rakennettavan vielä lisää. Lisäksi A huolehti mökkien varustuksesta, kunnosta ja siisteydestä. A:n toimintaa pidettiin AVL:n 29 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamana hotelli- ja leirintäalue toimintaan verrattavissa olevana toimintana.

b. Majoituksen tilapäisyyskriteeri

Toiminnan luonnetta arvioitaessa kiinnitetään verohallinnon ohjeissa huomiota majoituksen tilapäisyyskriteeriin. Tilapäisyydellä viitataan lyhyeksi aikaa tapahtuvaan vuokraukseen, ja tilapäisyyden vaatimusta verrataan tavanomaisesti majoituslalla tapahtuviin tilan luovutuksiin: markkinoidaanko majoitustiloja lyhytaikaiseen majoitukseen päivä- tai viikkohinnoin, vai pyritäänkö toiminnassa pidempiaikaisiin vuokrasopimuksiin. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös majoituksen todelliseen kokonaiskestoon ja osapuolten tarkoitukseen.¹⁷⁵ Majoituksen keston perusteella on tehty ero majoitustoiminnan ja verottoman vuokrauksen välillä mm. EUT:n ratkaisussa C-346/95, Blasi. On kuitenkin huomattava, ettei AVL tai arvonlisäverodirektiivi määrittele, minkä kestoista sopimusta on pidettävä majoitussopimuksena tai asuinhuoneiston vuokrasopimuksena.

c. Oheispalveluiden tarjoaminen

Majoituspalveluksi määrittelyssä annetaan verohallinnon ohjeissa myös merkitystä sille, liittyykö majoittamiseen myös tilapäistä majoitusta tukevien oheispalveluiden tarjoamista.¹⁷⁶ Tällaisia palveluita ovat siivouspalvelut, liinavaatteiden vaihto ja asiakaspalvelun järjestäminen. Kysymys voi kuitenkin olla AVL:n tarkoittamasta majoituspalvelusta, vaikka oheispalveluita ei tarjottaisikaan, ja toisaalta oheispalveluita saatetaan tarjota

¹⁷⁵ Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 2.2.

¹⁷⁶ Oheispalveluiden osalta on myös huomioitava, että niistä suoritettava arvonlisävero saattaa määräytyä eri verokannan mukaan. Ratkaisevaa on se, onko kyse majoituspalvelusta erillisestä palvelusta vai onko liittyvätkö oheispalvelut kiinteästi majoituspalvelun tarjoamiseen, jolloin palvelut muodostavat yhden ainoan palvelun. Ks. tarkemmin Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 3.3.

myös pysyväisluonteisemman majoituksen yhteydessä.¹⁷⁷ Oheispalveluiden tarjoaminen on keskusverolautakunnan ratkaisussa KVL 13/2012 yhtenä majoituspalveluksi määrittelyä puoltavana argumenttina.

Ratkaisussa KVL 13/2012 yhtiö vuokrasi majoitustiloja useimmiten toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla toisen yrityksen työmaalla työskentelevien komennusmiesten tilapäisasunnoksi. Yhtiö vuokrasi tyhjiä asuntoja ja kalusti ne, ja yhtiön käytössä oli mm. 110 asuntoa majoitustoimintaa varten. Huoneistojen vuokra sisälsi huoneen lisäksi mm. kalusteet, liinavaatteiden vaihdon, TV:n, siivouksen, huoltopalvelut, ruoanvalmistusvälineet, internet-yhteyden ja siivouksen. Komennusmiehet majoittuivat tyypillisesti kuuden viikon jaksoissa. Keskusverolautakunta katsoi, että yhtiön harjoittamalla toiminnalla oli majoitustoiminnalle tyypillisiä piirteitä etenkin oheispalveluiden tarjoamisen osalta. Toiminta oli rinnastettavissa hotellien tarjoamiin majoituspalveluihin. Keskusverolautakunta katsoi, että osapuolten tarkoitus oli tilapäinen asuminen, sillä majoitettavien henkilöiden vaihtelevuus oli suuri ja asumisen tapahtui kuuden viikon jaksoissa.

d. Käytettävien tilojen luonne ja tilojen yksityiskäyttö

Verohallinnon ohjeissa kiinnitetään huomiota myös siihen, soveltuvatko tilat käytettäväksi ainoastaan majoituskäyttöön, vai soveltuvatko ne lisäksi myös yksityiskäyttöön. Mikäli tilojen rakentamisessa ja varustelussa on huomioitu majoitustoimintaa koskevat määräykset, saattaa se viitata siihen, että toimintaa harjoitetaan majoitustoiminnan muodossa.

Tilojen yksityiskäytöstä on kysymys silloin, kun tilat ovat yksinomaan omistajan tai lähipiirin käytössä, eikä tiloja käytetä ulospäin suuntautuvassa liiketoiminnassa. Omassa käytössä olevan lomamökin, huoneiston tai muun vastaavan tilan satunnainen tarjoaminen majoituskäyttöön ei ole arvonlisäveron alaista toimintaa, eikä tällöin toiminta täytä myöskään verollisuuden liiketoimintakriteeriä. Vaikka asuntoa tarjottaisiin majoituskäyttöön ympärivuotisesti, toiminnassa ei verohallinnon ohjeiden mukaan ole kysymys liiketoiminnasta, jos asuntoa käytetään jatkuvaluontoisesti myös yksityiskäytössä. Veronalaisuutta arvioidessa yksityiskäytölle voidaan antaa suurempi merkitys, kun tiloja on vähän tai ulkopuolisille tarjottavia vuokrauskertoja on vähän. Merkitystä on ohjeissa annettu myös sille, ajoittuuko oma käyttö parhaaseen sesonki-aikaan vai muihin ajanjaksoihin.¹⁷⁸

Ratkaisussa KHO 2000:62 toimintaa ei pidetty luonteensa ja laajuutensa perusteella verollisena majoitustoimintana, vaan AVL 27 §:n 1 momentin tarkoittamana kiinteistöön kohdistuvana käyttöoikeuden verottomana luovuttamisena. Tapauksessa vuokrattiin yksittäistä lomamökkiä, jota käytettiin myös omassa käytössä. Mökin omisti kiinteistöosakeyhtiö, joka vuokrasi mökkiä ulkopuolisten lisäksi myös kolmelle osakkaalleen. Mökki oli vuokrattavissa vuoden ympäri viikkovuokraa vastaan. Yhtiön kolme osakasta käyttivät mökkiä vuokraa vastaan 3 – 5 viikkoa vuodessa. Yhtiön lii-

177 Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 2.2.

178 Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 2.2 ja 2.6.

kevaihto jäi tilikautena 1.1.-31.12.1997 alle vähäisen toiminnan rajan, ja vuoden 1999 varaustilanne näytti liikevaihdon nousevan yli vähäisen toiminnan rajan. Toiminnan olosuhteissa ei kuitenkaan ollut kysymys majoitustoiminnan harjoittamisesta.

e. Tilojen koko ja lukumäärä

Verohallinnon ohjeissa on annettu merkitystä myös tilojen koolle ja määrälle. Ohjeissa todetaan nimenomaisesti, että yksittäisen huoneiston tai muun majoitustilan vuokraaminen on harvoin liiketoimintaa. Jos majoitustiloja on vähäinen määrä, eli yksi tai kaksi huoneistoa, verollisuus edellyttää lähtökohtaisesti sitä, että tiloja käytetään yksinomaan majoitusliiketoiminnassa. Jos majoitustarkoituksessa tarjotaan useampia tiloja, voi majoittaminen olla veronalaista toiminnan ollessa riittävän säännöllistä.¹⁷⁹

8.2.3 Majoituspalvelun tarjoaminen komissiokaupan muodossa

Asuinhuoneistoja tai muita majoitukseen tarjottavia tiloja voi tarjota hyvin erilaisten kanavien välityksellä. Huoneistoja voi vuokrata digitaalisten alustojen välityksellä tai huoneistoja voi tarjota erilaisille yrityksille jälleenvuokrattavaksi. Mikäli asuinhuoneistojen tai muita majoitustiloja tarjoava tarjoaa liiketoiminnan muodossa majoituspalvelua asiakkailleen välikätenä olevan toimijan kautta, arvonlisäverotuksen osalta on tärkeää tunnistaa, toimiiko välikäsi ainoastaan välittäjänä vai ns. komissiokauppijana. Verohallinnon ohjeissa todetaankin, että osapuolten tulee olla selvillä siitä, kenen nimissä majoituspalvelu myydään loppuasiakkaalle. Välityspalvelussa on kysymys palvelusta, jossa välittäjä saattaa osapuolet kosketuksiinsa toistensa kanssa erilaisten tavaroiden tai palveluiden hankintaa koskevien sopimuksien syntymiseksi. Välitystoimeksiannoissa välittäjä toimii päämiehen nimissä ja lukuun, eikä välittäjä ole majoittajaan nähden majoituspalveluiden myyjä, vaan myyjänä toimii huoneistoja tai muita tiloja välittäjän välityksellä tarjoava taho. Itse majoituspalvelua koskeva sopimus on tällöin majoittajan ja majoittujan välinen. Itse välityspalveluun sovelletaan yleistä 24 prosentin verokantaa, ja välittäjä suorittaa arvonlisäveroa oman välityspalkkion osalta.¹⁸⁰

Komissiokauppa eroaa välitystoimeksiannoista siinä, että komissiokaupassa asiamies eli ns. komissiokauppias toimii päämiehen lukuun, mutta omissa nimissään. Verohallinnon ohjeissa komissiokaupan yhtenä esimerkkinä mainitaan ns. lomarenkaat, joissa esimerkiksi yksityishenkilöt vuokraavat loma-asuntojaan yritykselle, joka huolehtii loma-asuntojen markkinoinnista, varausten vastaanotosta ja vuokrien laskutuksesta. Yritys voi myös tehdä majoittajien kanssa majoitussopimukset omissa nimissään. Komissiokauppa rinnastetaan arvonlisäverotuksessa jälleenmyyntiin, jolloin arvonlisäverotuksen näkökulmasta kysymys on kahdesta eri myynnistä. Mikäli sekä komissiokauppias että majoitustilojen omistajan tai haltijan katsotaan harjoittavan majoitustoimintaa, sovelletaan kumpaankin majoituspalvelun myyntiin 10 prosentin verokantaa. Komissiokauppias suorittaa arvonlisäveroa koko majoituspalvelusta maksetusta vastikkeesta. Mahdollista myös on, että huoneiston omistajan katsotaan olevan vuokranantaja, kun

179 Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 2.4 ja 2.6. Jos majoitustoiminnassa käytetään useampia huoneistoja, tai toimintaa harjoitetaan useampia erikseen vuokrattavia makuuhuoneita käsittävissä kiinteistöissä, voi toiminnassa olla kysymys liiketoiminnasta.

180 Ks. tarkemmin Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 4.

taas komissiokauppiaan voidaan katsoa harjoittavan veronalaista majoitustoimintaa. Tällöin huoneiston vuokraus on verotonta, kun taas komissiokauppiaan tarjoama majoituspalvelu on veronalaista. Omistaja voi hakeutua verovelvolliseksi AVL 30 §:n edellytysten täytyessä, vaikka omistajan kohdalla kysymys olisi verottomasta vuokrauksesta. Osapuolten arvonlisäverovelvollisuutta arvioidaan erikseen, toiminnan tosiasiallisen luonteen perusteella.¹⁸¹

181 Verohallinnon ohjeet – Majoituspalveluiden arvonlisäverotus, kohta 4.3. Komissiokaupan muodossa tapahtuvasta majoituspalvelun mynnistä ks. ratkaisut KHO 5.9.1996 T 2696 ja KHO 6.9.1996 T 2758.

9. Oheispalveluiden tarjoaminen majoituksen yhteydessä

9.1 Elämyspalveluiden ja vapaa-ajan aktiviteettien tarjoaminen

Useat eri digitaaliset markkinapaikat kuten alustapalveluiden tarjoajat tarjoavat kuluttajille mahdollisuuden liittää muita palveluita varsinaisen vertaismajoitustoiminnan yhteyteen. Tällaisia ovat esimerkiksi paikalla tarjottavat vapaa-ajan aktiviteetit ja erilaiset elämyspalvelut, joita majoittajat voivat tarjota itse esimerkiksi Airbnb-alustapalvelun tai juuri elämyspalveluiden välittämiseen keskittyvien alustojen (esim. *Doerz*) välityksellä. Elämyspalveluissa voi olla kysymys esimerkiksi retkestä kansallispuistoon tai majoittajan itse järjestämästä moottorikelkkasafarista taikka opastetusta kaupunkipyöräilykierroksesta.

Elämyspalvelu voi täyttää kuluttajaturvallisuuslain tarkoittaman kuluttajapalvelun ja ohjelmapalvelun määritelmän, jolloin elämyspalvelua tarjoavan toimintaan sovelletaan kuluttajaturvallisuuslakia (920/2011, jäljempänä *KTurvaL*). Kuluttajapalvelulla tarkoitetaan *KTurvaL*:n 3 §:n 1 momentin 2 kohdassa sellaista palvelua, joka on tarkoitettu käytettäväksi tai jota olennaisessa määrin käytetään yksityiseen kulutukseen. Lain soveltaminen edellyttää lisäksi, että palvelun tarjoaa laissa tarkoitettu palvelun tarjoaja, jolla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka suorittaa, pitää kaupan, tarjoaa, myy tai muutoin luovuttaa tai välittää kuluttajapalveluja (*KTurvaL* 3 §:n 1 mom. 4 k.). *KTurvaL*:n palveluntarjoajina ei pidetä kuitenkaan luonnollisia henkilöitä, jotka tarjoavat palveluita muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Myöskään yhdistykset tai muut yhteisöt, jotka tarjoavat palveluita omille jäsenilleen muussa kuin elinkeinotoiminnassa, eivät ole lain soveltamisalan piirissä (*KTurvaL* 3 §:n 2 ja 3 mom.). Lakia ei näin sovelleta ei-ammattimaisesti vertaisperiaatteella tarjottaviin, yksityishenkilöiden välisiin palveluihin, vaan lain palveluntarjoajan määritelmässä kysymys on käytännössä yritysten tai elinkeinotoimintaa harjoittavien kuluttajille tarjoamista palveluista.¹⁸²

Palveluntarjoaja on vastuussa järjestämänsä palvelun turvallisuudesta, ja *KTurvaL*:n 5 § sisältää palveluntarjoajan yleisen huolellisuusvelvoitteen: ”Toiminnanharjoittajan on olosuhteiden vaatiman huolellisuuden ja ammattitaidon edellyttämällä tavalla varmistauduttava siitä, että kulutustavarasta tai kuluttajapalvelusta ei aiheudu vaaraa kenenkään terveydelle tai omaisuudelle. Toiminnanharjoittajalla on oltava riittävät ja oikeat tiedot kulutustavarasta ja kuluttajapalvelusta, ja hänen on arvioitava niihin liittyvät riskit”. *KTurvaL*:n piirissä olevalla elämysten tarjoajalla on näin oltava riittävät tiedot jär-

¹⁸² Ks. HE 99/2010 vp, s. 45. Lain esityöt huomioiden oikeushenkilöt, kuten yhtiöt tai asunto-osakeyhtiöt ovat lain tarkoittamia palveluntarjoajia silloinkin, kun palvelu luovutetaan muussa kuin elinkeinotoiminnassa.

jestämästään palvelusta sekä hänen on arvioitava palveluun liittyvät riskit. Arvioinnin perusteella palvelun tarjoajan tulee ryhtyä toimenpiteisiin havaittujen vaarojen poistamiseksi tai haitallisten seuraamusten vähentämiseksi.¹⁸³ Lain 9 §:n mukaan palvelun tarjoajan on annettava kuluttajalle ja kuluttajiin rinnastettaville tarvittavat tiedot palvelun turvallisuuden antamiseksi. Annettava tieto voi olla esimerkiksi käyttö- tai toimintaohjeita taikka varoituksia. Elämyspalveluita tarjoavan on lisäksi huomioitava, että kuluttajakäyttöön tarkoitetut tuotteet eivät välttämättä sovellu jatkuvaan ja ammattimaiseen vuokraustoimintaan.¹⁸⁴

Lisäksi muun muassa ohjelmanpalveluita tarjoavan on laadittava turvallisuusasiakirja, joka sisältää suunnitelman vaarojen tunnistamiseksi ja riskin hallitsemiseksi sekä niistä tiedottamiseksi palvelun tarjoamiseksi mukana oleville, jollei ohjelmanpalveluun liittyvää riskiä voida arvioida vähäiseksi (KTurvaL 7 §:n 1 mom. 6 k.). Ohjelmanpalveluissa asiakas osallistuu tyypillisesti aktiivisesti suoritettavaan toimintaan, ja Tukesin valvontakäytännössä ohjelmanpalveluita voivat olla esimerkiksi omatoimisesti suoritettavat tai ohjatut seikkailu-, luonto- tai liikuntapalvelut kuten melontapalvelut ja vauvauinnit.¹⁸⁵ Kuluttajaturvallisuuslain mukaisten vaatimusten noudattamista valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes. Kuluttaja- ja ohjelmanpalveluita tarjoavan velvoitteista lisää tietoa löytyy esimerkiksi Tukesin verkkosivuilta ja Tukes-ohjeesta 2/2015.

Myös muiden oheispalveluiden tai vertaismajoittamisen yhteydessä suoritettavien palvelujen osalta toiminnanharjoittajan tulee selvittää mahdolliset palvelujen tarjoamiseen liittyvät vaatimukset. Esimerkiksi majoittajien kuljettaminen autolla lentokentältä yöpymispaikkaan saattaa olla luvanvaraista henkilöiden kuljettamista. Laissa liikenteen palveluista (320/2017) säädetään ammattimaisten kuljetuspalveluiden luvanvaraisuudesta, ja henkilöiden kuljettamiseen tiellä tulonhankkimistarkoituksessa korvausta vastaan tarvitaan esimerkiksi taksiliikennelupa ja taksinkuljettajan ajolupa¹⁸⁶. Lisäksi laissa on myös luvan myöntämiselle määritelty edellytykset, jotka luvanhakijan tulee täyttää. Liikennepalvelulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen yleisenä valvontaviranomaisena toimii Liikenne- ja viestintävirasto (Traficom), ja lisätietoa esimerkiksi taksinkuljettajan ajoluvasta löytyy Traficomien verkkosivuilta.¹⁸⁷ Liikennevakuutuksen näkökulmasta majoittajien kuljettaminen voi merkitä ajoneuvon käyttötarkoituksen muutosta, jolloin myös vakuutusten sisältö ja voimassaoloehdot tulee varmistaa vakuutusenantajalta.

Lisäksi on huomioitava, että ammattimainen, jatkuva ja laajamittainen oheispalvelujen tarjoaminen voi esimerkiksi arvonlisäverotuksen näkökulmasta viitata ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamiseen.

183 Kulla 2019, s. 13.

184 Ks. Kulla 2019, s. 15 ja palvelusta annettavista tiedoista Tukes-ohje 2/2015, s. 16 ss.

185 Ohjelmanpalveluiden käsitteestä ks. HE 99/2010 vp, s. 49 sekä Tukes-ohje 2/2015, s. 6.

186 Kuljettajalla ei kuitenkaan tarvitse olla taksinkuljettajan ajolupaa, jos kuljetus on osa koti- tai matkailupalveluyrityksen tarjoamaa palvelukokonaisuutta ja tapahtuu palveluyrityksen hallinnassa olevalla ajoneuvolla. Pelkästään kuljetukset lentokentältä ja hotelliyöpyminen eivät kuitenkaan laajuudeltaan muodostaisi laissa tarkoitettua palvelupakettia, ks. HE 90/2018 vp, s. 2.

187 Ks. <https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/taksinkuljettajan-ajolupa>.

9.2 Majoituksen ja oheispalveluiden tarjoamisesta matkapalveluyhdistelmä?

Majoituksen ja oheispalveluiden tarjoamista esimerkiksi saman verkkoalustan välityksellä tulisi pohtia myös siitä näkökulmasta, voiko erilaisten palvelujen tarjoamisessa olla kysymys laissa säädetystä matkapalveluyhdistelmästä. Laki matkapalveluyhdistelmistä (901/2017, jäljempänä MatkapalveluYL), joka perustuu ns. matkapakettidirektiiviin 2015/2302/EU¹⁸⁸, koskee matkapalveluyhdistelmistä tehtäviä sopimuksia ja niiden markkinointia. Sääntelyn tarkoituksena on parantaa matkapalveluita ostavan matkustajan asemaa, kun *yritys tai elinkeinonharjoittaja tarjoaa matkapalveluita siten, että asiakas voi hankkia niitä yhteishintaan tai samaa matkaa varten*. Matkapalveluyhdistelmien tarjoamisella tarkoitetaan matkapakettien ja yhdistettyjen matkajärjestelyiden tarjoamista.

MatkapalveluYL:a ei sovelleta matkapaketteihin ja yhdistettyihin matkajärjestelyihin silloin, jos matka kestää alle 24 tuntia eikä sisällä yöpymistä, tai jos matkapalveluja markkinoidaan rajoitetulle ryhmälle matkustajia satunnaisesti ilman taloudellisen hyödyn tavoittelua, taikka matkapalvelut ostetaan liikematkustamista koskevan yleisen sopimuksen perusteella (MatkapalveluYL 1 §). Lain ulkopuolella ovat kokonaan yksittäiset matkailupalvelut kuten pelkkien lentolippujen osto.¹⁸⁹

Laissa tarkoitettuja *matkapalveluita* ovat muun muassa;

- matkustajien kuljetus
- muussa kuin asumistarkoituksessa tarjottu majoitus
- ajoneuvojen vuokraaminen
- muut matkailupalvelut, jotka eivät ole olennainen osa edellä mainittuja kuljetus-, majoitus- tai vuokrauspalvelua (MatkapalveluYL 2 §)

Lainkohdassa tarkoitettuja *muuta matkailupalveluja* ovat esimerkiksi pääsy konsertteihin, urheilutapahtumiin, retkille tai teemapuistoihin, opastetut vierailut, rinnepassit ja urheiluvarusteiden kuten hiihtovarusteiden vuokraaminen tai kylpylähoidot.¹⁹⁰

Matkapaketilla tarkoitetaan vähintään kahden eri tyyppisen, samaa matkaa tai loma varten ostettavan matkapalveluiden yhdistelmää, jos elinkeinonharjoittaja yhdistää kyseiset palvelut joko omasta tai matkustajan pyynnöstä taikka matkustajan valinnan mukaisesti (MatkapalveluYL 3 §:n 1 mom.). Matkapaketin käsite kattaa myös esimerkiksi yksittäistä matkapalvelua koskevat sopimukset, kun palvelut ostetaan eri elinkeinonharjoittajilta käyttämällä toisiinsa kytkettyjä verkkovarausmenettelyjä (ns. *click through-paketit*), joissa matkustajan nimi, maksutiedot ja sähköpostiosoite toimitetaan toiselle elinkeinonharjoittajalle ja toista matkapalvelua koskeva sopimus tehdään viimeistään 24 tuntia ensimmäisen matkapalvelun varauksen vahvistamisen jälkeen (MatkapalveluYL 3

188 Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2015/232 matkapaketeista ja yhdistetyistä matkajärjestelyistä sekä asetuksen (EY) N:o 2006/2004 ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU muuttamisesta ja neuvoston direktiivin 90/314/ETY kumoamisesta.

189 HE 105/2017 vp, s. 17.

190 Ks. direktiivin 2015/232/EU perusteluosio, kohta 18.

§:n 1 mom. 5 k.). Näissä paketeissa ensimmäisen matkapalvelun myynyt elinkeinonharjoittaja on matkanjärjestäjän asemassa. Matkapaketteja ovat näin myös sellaiset yhdistelmät, jotka matkustaja itse kokoaa elinkeinonharjoittajan verkkosivujen ostoskorin kautta tekemällä erilliset sopimukset eri palveluntarjoajien kanssa sillä edellytyksellä, että matkustaja valitsee haluamansa matkapalvelut ennen kuin sitoutuu maksamaan ne.¹⁹¹ Lisäksi matkapaketista on kyse silloin, kun palvelut ostetaan yhdestä myyntipisteestä ja ne valitaan ennen kuin matkustaja sitoutuu maksamaan ne, tai palveluja markkinoidaan yhteis- tai kokonaishintaan taikka niistä veloitetaan yhteis- tai kokonaishinta.

Yhdistetyllä matkajärjestelyllä tarkoitetaan vähintään kahta erityyppistä, samaa matkaa tai lomaa varten ostettua matkapalvelua, jotka eivät muodosta matkapakettia ja joista matkustaja tekee *erilliset sopimukset* yksittäisten palvelun tarjoajien kanssa. Lisäksi edellytetään, että elinkeinonharjoittaja edesauttaa:

- matkustajan suorittamaa kunkin matkapalvelun erillistä valintaa ja maksamista yhden yhteydenoton aikana; tai
- vähintään yhden täydentävän matkapalvelun ostamista toiselta elinkeinonharjoittajalta kohdennetusti, jos sopimus toisen elinkeinonharjoittajan kanssa tehdään viimeistään 24 tuntia ensimmäisen matkapalvelun varauksen vahvistamisen jälkeen.

Kysymyksessä on yhdistetty matkajärjestely esimerkiksi silloin, kun matkustaja valitsee ensin lennon ja sitoutuu maksamaan sen ja vasta tämän jälkeen valitsee hotellin yhden myyntipisteeseen (esim. verkkosivu) otetun yhteydenoton aikana. Jos matkustaja valitsee sekä lennon ja hotellin ennen kuin sitoutuu maksamaan ne, kyseessä on matkapaketti.¹⁹² Matkapaketti eroaa yhdistetystä matkajärjestelystä siinä, ettei matkustaja valitse kaikkia matkapalveluja ennen kuin sitoutuu maksamaan ne, vaan sitouduttuaan yhden palvelun maksamiseen matkustaja ryhtyy valitsemaan toista palvelua.

Kuljetus-, majoitus- tai ajoneuvonvuokrauspalvelu ei kuitenkaan yhdistettynä muihin matkailupalveluihin muodosta yhdistettyä matkajärjestelyä, elleivät ostetut muut matkailupalvelut muodosta merkittävää osaa ostettujen matkapalvelujen arvosta tai ne muutoin ole olennainen osa palvelujen muodostamasta kokonaisuudesta taikka ellei niitä ole markkinoitu sellaisina (MatkapalveluYL 4 §). Jos muita matkailupalveluja yhdistetään esimerkiksi vain majoituksen kanssa, kysymys voi olla matkapaketista tai yhdistetystä matkajärjestelystä ainoastaan silloin, jos ne muodostavat merkittävän osan matkapaketin tai yhdistetyn matkajärjestelyn arvosta, tai jos niitä mainostetaan matkan tai loman olennaisena piirteenä tai ne ovat muulla tavoin matkan tai loman olennainen piirre. Muut matkailupalvelut katsotaan merkittäväksi osaksi matkapakettia tai yhdistettyjä matkajärjestelyjä, jos muut matkailupalvelut muodostavat vähintään 25 prosenttia yhdistelmän arvosta.¹⁹³

Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka lain soveltamisalaan kuuluvia sopimuksia tehdessään toimii

191 Kilpailu- ja kuluttajavirasto – Uusi matkapakettilaki 2018.

192 HE 105/2017 vp, s. 28 – 29.

193 Ks. tarkemmin direktiivin perusteluosio, kohta 18.

tarkoituksessa, joka liittyy hänen elinkeino- tai ammattitoimintaansa, riippumatta siitä, toimiiko hän matkanjärjestäjänä, matkanvälittäjänä, yhdistetyn matkajärjestelyn hankkimista helpottavana tahona tai matkapalvelun tarjoajana. *Matkanjärjestäjällä* tarkoitetaan elinkeinonharjoittajaa, joka yhdistää matkapaketteja ja myy tai muutoin tarjoaa niitä joko suoraan tai toisen elinkeinonharjoittajan välityksellä tai yhdessä toisen elinkeinonharjoittajan kanssa, tai joka toimittaa matkustajan tiedot toiselle elinkeinonharjoittajalle. *Matkanvälittäjällä* tarkoitetaan muuta elinkeinonharjoittajaa kuin matkanjärjestäjää, joka myy tai muutoin tarjoaa matkanjärjestäjän yhdistämiä matkapaketteja. Matkustajan käsitettä ei ole rajattu *kuluttajan* käsitteeseen, vaan matkustajana pidetään kuluttajien lisäksi esimerkiksi työtehtävissä matkustavia liikematkustajia (MatkapalveluYL 5 §).¹⁹⁴

Laissa on säädetty matkanjärjestäjille, yhdistetyn matkajärjestelyn syntymistä edesauttavalle elinkeinonharjoittajille ja matkanvälittäjille erilaisia tiedonantovelvollisuuksia: matkustajalle on esimerkiksi annettava vakiotietolomakkeella tiedot matkustajan lakiin perustuvista oikeuksista. Matkanjärjestäjillä on laissa laajemmat velvollisuudet kuin esimerkiksi yhdistetyn matkajärjestelyn syntymistä edesauttavalla elinkeinonharjoittajalla, ja vastaavasti matkapaketin hankkivalla matkustajalla on erilaiset oikeudet kuin yhdistetyn matkajärjestelyn hankkineella matkustajalla. Matkanjärjestäjä vastaa matkustajalle matkapakettisopimuksen asianmukaisesta täyttämisestä myös silloin, kun matkanjärjestäjä käyttää apunaan muuta tahoa kuten hotellinpitäjää tai kuljetusyritystä (MatkapalveluYL 20 §).¹⁹⁵ Yhdistetyn matkajärjestelyn hankkimista edesauttava elinkeinonharjoittaja ei taas vastaa kaikkien myytyjen matkapalvelujen toteuttamisesta, vaan kukin matkapalvelujen tarjoaja vastaa omista palveluistaan. Poikkeuksen muodostaisivat tilanteet, joissa yhdistetyn matkajärjestelyn hankkimista edesauttava elinkeinonharjoittaja ei ole esimerkiksi täyttänyt lain mukaisia tiedonantovelvoitteitaan muun muassa siitä, ettei matkustaja saa hyväkseen matkapaketteihin liittyviä oikeuksia ja että kukin palvelun tarjoaja vastaa omasta suorituksestaan (MatkapalveluYL 38 §).¹⁹⁶

Matkustajalla on oikeus peruuttaa matkapakettisopimus milloin tahansa, ja hänellä on oikeus luovuttaa matkapakettisopimukseen perustuvat oikeutensa toiselle (MatkapalveluYL 13 ja 15 §). Laki sisältää myös matkustajien oikeussuojakeinot silloin, kun matkanjärjestäjän suorituksessa on virhe. Matkustajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka matkanjärjestäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut (MatkapalveluYL 29 §). Lain nojalla matkustajalla on oikeus myös ns. mielipahakorvaukseen eli korvaukseen aineettomasta vahingosta kuten matka- ja lomanautinnon menettämisestä, jos matkustaja esimerkiksi sairastuu pilaantuneesta ruoasta, joka on kuulunut matkapakettiin, ja matkustaja joutuu viettämään osan lomastaan huoneessaan.¹⁹⁷

194 Ks. HE 105/2017 vp, s. 17.

195 HE 105/2017 vp, s. 40.

196 HE 105/2017 vp, s. 20 ja 50. Tällöin yhdistetyn matkajärjestelyn hankkimista edesauttavalla elinkeinonharjoittajalla olisi sama vastuu yhdistelmään kuuluvien matkapalvelujen toteutumisesta kuin matkanjärjestäjällä matkapakettiin kuuluvien palvelujen toteutumisesta. Toisin sanoen elinkeinonharjoittaja vastaisi siis myös muiden palveluntarjoajien matkustajalle myymien matkapalvelujen toteutumisesta.

197 HE 105/2017 vp, s. 47.

Alustojen tai verkkosivujen välityksellä majoitusta ja matkailupalveluiksi katsottavien palveluiden tarjoavien kannalta tärkeää onkin kiinnittää huomiota siihen, että jos alustalla tai sivustolla on varausmahdollisuus tai ostoskori matkailupalvelujen ostamista varten, voi palveluista muodostua matkapaketti tai yhdistetty matkajärjestely, jos elinkeinonharjoittaja suosittelee toisen tarjoamaa matkapalvelua esimerkiksi varauslinkkiä mainostamalla. Tällöin palveluja tarjoavan taikka niitä markkinoivan tulee myöskin selvittää, pidetäänkö häntä laissa tarkoitettuna matkanjärjestäjänä tai yhdistyn matkajärjestelyn edesauttavana elinkeinonharjoittajana. Suomeen sijoittautuneella matkanjärjestäjällä ja yhdistyn matkajärjestelyn hankkimista edesauttavalla taholla on lisäksi velvollisuus rekisteröityä sekä asettaa vakuus maksukyvyttömyystilanteita varten. Matkapalveluyhdistelmien tarjoajista annetun lain (912/2017) mukaisesti vakuudenasettamisvelvolliset matkapalveluyhdistelmien tarjoajien tulee lisäksi tehdä ilmoitus Kilpailu- ja kuluttajavirastolle rekisteriin merkitsemistä varten. Kilpailu- ja kuluttajaviraston kehittämän *Matkapakettiapuri*-työkalun avulla voi tarkistaa, muodostuuko myytävistä matkailutuotteista matkapaketti tai yhdistetty matkajärjestely.¹⁹⁸

198 Työkalu löytyy osoitteesta <https://matkapakettiapuri.fi/>.

10. Yhteenveto

Vertaismajoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa yksityishenkilöt tarjoavat kiinteistöään, asuinhuoneistoaan tai muuta tilaa alustojen tai muiden kanavien välityksellä toisten käytettäväksi vastiketta vastaan. Harjoitetun toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen asuntojen tarjoaminen lyhytaikaiseen käyttöön voi olla usean eri lain piirissä. (ks. taulukko s. 80).

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet -hankkeen toimenpiteenä laaditun selvityksen tavoitteena on ollut tarkastella vertaismajoitustoimintaa ja lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavan velvollisuuksia ja vastuukysymyksiä raamittavaa sääntelyä. Tehtävänä on ollut selvittää, millaisia velvollisuuksia vertaismajoittajalla tai muuta lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavalla on. Toimijan velvollisuuksien ja vastuu-ulotuvuuksien määrittelyssä ratkaisevaa on toimijan tosiasiallinen oikeudellinen asema, joka puolestansa määrittyy muun muassa harjoitetun toiminnan luonteen ja laajuuden perusteella. Koska asumista tai majoitusta välittävillä alustoilla ja muilla kanavilla voi toimia hyvin monenlaisia toimijoita, tulee asumista tai majoitusta tarjoavan oikeudellinen asema määrittellä aina tapauskohtaisesti kulloinkin vallitsevien olosuhteiden perusteella.

Vertaismajoitustoiminnassa (*peer-to-peer accomodation*) voi olla oikeudellisesti kysymys yksityishenkilöiden välisistä, joko lyhytaikaisista asunnon tai huoneen vuokrasuhteista tai ei-ammattimaisesta majoittamisesta. Sen sijaan elinkeino- tai liiketoiminnassa harjoitettu asumisen tai majoituksen tarjoaminen eli ns. ammattimainen toiminta ei ole vertaismajoitusta. Esimerkiksi MRaL:n ja direktiiviin perustuvan arvonlisäverolain soveltaminen edellyttää, että kysymys ammattimaisesta majoitustoiminnasta. Ensimmäiseksi tuleekin arvioida, onko toiminnassa kysymys asuinhuoneistojen vuokrauksesta vai majoittamisesta. Voimassa oleva sääntely ei sisällä määrällisiä kriteereitä sen erotteluun, milloin on kyse vuokraamisesta ja milloin majoittumisesta. Tämä sallii sopimussuhteissa joustavuuden ja kunnioittaa toimijoiden oikeutta määrätä omaisuudestaan sekä mahdollistaa tilojen ketterän ja joustavan käytön, mutta hankaloittaa rajanvetoa. Majoitustoiminnan ja vuokraustoiminnan rajanveto tulee tehdä tapauskohtaisesti kokonaisarvioinnin perusteella ja kyseisen toiminnanharjoittajan tosiasiallista toimintaa ja vallitsevia olosuhteita arvioiden. Rajanvedon haasteet ja tapauskohteisten olosuhteiden merkityksen korostuminen oikeusaseman määrittelyssä vaikeuttavat toimintaan ryhtyvän oman toiminnan oikeudellisen luonteen ennakkointia ja arviointia. Yksi keino toiminnan eritteilyyn voisi olla sen arviointi, voidaanko toiminta rinnastaa majoitustoimintaan:

- suorittaako toiminnanharjoittaja majoitustoiminnalle tyypillisiä toimenpiteitä
- harjoitetaanko toimintaa majoitustoiminnalle tyypillisessä laajuudessa
- ovatko toiminnasta syntyvät vaikutukset tyypillisiä majoitustoiminnalle

Asuinhuoneiston vuokraamista koskevan sopimustyyppin osalta merkitystä ei ole sillä, harjoitetaanko toimintaa ammattimaisesti vai satunnaisesti ja pienimuotoisesti. Ar-

Säädös/asetus	Sääntelyä sovelletaan	Valvova taho	Muutoksenhaku viranomaisen päätöksestä	Riidanratkaisu tai päätöksen moite	Sääntelyn ulkopuolella
MRaL	Ammattimainen, tilapäisen majoituksen tarjoaminen	Alueen poliisilaitos	Hallinto-oikeus	-	Ei-ammattimainen majoitus, asuinhuoneistojen vuokraus
AshVL	Huoneiston käyttöikeuden luovutus asumiskäyttöön	Vuokrantaja, vuokralainen ali- ja jälleenvuokraustilanteissa	-	Yleinen tuomioistuimien, 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 tuomioistuimien	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, pelastuslaitosasiatuntijalausuntoja ja tarkastuskäyntejä tekevänä viranomaisena	Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus	-	-
AOYL	Osakehuoneiston hallinta ja käyttö, osakkeenomistajan ja taloyhtiön vastuukysymykset	Taloyhtiö, kunnan rakennusvalvontaviranomainen MRL:n sääntelyn osalta	Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus, markkinaoikeus yhtiöjärjestysmuutosten rekisteröintiä koskeissa asioissa	Yleinen tuomioistuimien 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
Kuluttajaturvallisuuslaki	Kuluttajapalvelun muodossa tapahtuva ohjelmajärjestelmien tarjoaminen	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes	Hallinto-oikeus	-	Ei-ammattimaisesti tarjottavat elämykset ja ajanvietepalvelut
Matkapalvelu-YL, direktiivi	Matkapakettien ja yhdistettyjen matkajärjestelyjen tarjoaminen matkustajille	Kuluttaja-asiamies	Markkinaoikeus	Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautakunta, yleinen tuomioistuimien	Luonnollisen henkilön tarjoamat palveluyhdistelmät, joita ei toteuteta elinkeinotoiminnassa

Taulukko 1: Vertaismajoitustoiminnan ja lyhytaikaisten vuokrasuhteiden keskeinen säädösympäristö.

vonlisäverotuksessa laajamittainenkin asuinhuoneistojen vuokraustoiminta on katsottu vuokrasopimusten tarjoamiseksi. Sen sijaan majoitustoimijoita koskevan sääntelyn soveltaminen edellyttää, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti eli elinkeinona. Ammattimaisuuden määritelmä näyttää vastaavan suurilta osin sitä, mitä arvonlisäverotuksessa tai kuluttajansuojaoikeudessa pidetään liike- ja elinkeinotoiminnan harjoittamisena. Tältä osin on kuitenkin huomattava, että kyseisten lakien tavoitteet ja sääntelykohteet ovat erilaiset, jolloin toimijan tulkitseminen MRaL:n tarkoittamaksi toimijaksi ei vielä merkitse, että kysymys olisi KSL:n tarkoittamasta elinkeinonharjoittajasta. Vuokranantajia tai ei-ammattimaisia majoittajia ei koske MRaL:n erillissääntely.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on lausunnossaan muun muassa todennut, että ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan välisen rajan täsmentämiseksi voitaisiin säätää yöpymisvuorokausien lukumäärälle perustuva kriteeri, jolloin majoittamisen katsottaisiin tapahtuvan ammattimaisena. MaRa ry:n ehdotuksen mukaan vuorokausimäärän ylittyessä koko toiminta voitaisiin katsoa täyttävän ammattimaisen toiminnan edellytykset.¹⁹⁹ Ehdotus osin selkeyttäisi oikeustilaa, lisäksi ennakoitavuutta ja helpottaisi tulkintatilanteita, mutta ehdotuksen heikkoutena voidaan pitää sitä, että lukumäärään perustuvat toiminnan oikeudellisen luonteen rajanvedot voivat johtaa tilanteisiin, joissa lain tarkoitusta voidaan helposti kiertää. Lisäksi on huomioitava, että laajamittaista ja ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavien toimintaan voidaan jo nyt puuttua normaalitulkinnan keinoin tilanteissa, joissa asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa voidaan pitää keinotekoisena järjestelynä.

MRL:n käyttötarkoitussääntely ja sen ulottuvuudet ovat erittäin ajankohtaisia vertaismajoitustoiminnan kannalta. Keskeinen kysymys on ollut se, milloin vertaismajoitustoiminta tai kiinteistöllä harjoitettu lyhytaikainen vuokraaminen poikkeavat olennaisesti kaavan tai rakennusluvan mukaisesta käytöstä. Tässä yhteydessä toiminnan ammattimaisuudella ei itsessään ole merkitystä, vaan olennaista on se, poikkeavatko toiminnan tyyppilliset vaikutukset alueen tavanomaisesta ja pääkäyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä. Yksi haaste on käytännössä ollut se, että vertaismajoitustoiminta on uudenlaista toimintaa, jota koskevaa oikeuskäytäntöä ei juurikaan ole. Tämä on johtanut siihen, että eri kunnissa sääntelyn noudattamista valvovat viranomaiset ovat tulkinneet tilanteita eri tavalla. Myös se, kuinka ja millä välinein tilojen käyttöä tulisi käytännössä valvoa, edellyttää tarkastelua. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin muodostumassa tulkintaperiaatteita ja tulkintasuosituksia, jotka osaltansa vastaavat sääntelyn tulkintakysymyksiin. Näitä ovat esimerkiksi ns. 50-50 -sääntö ja sen ajallinen ulottuvuus. Oikeuskirjallisuudessa on annettu merkitystä myös asunnon omalle käytölle: osittainen oma käyttö voisi viitata siihen, ettei asunnon käyttäminen vertaismajoitustoimintaan poikkea vaikutuksiltaan esimerkiksi kaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta.

Näyttääkin siltä, että moni vertaismajoitukseen ja asuintilojen tarjoamiseen liittyvistä oikeudellisista epäselvyyksistä on ratkaistavissa tulkinnan – ja siis nykyisen sääntelyn avulla. Toiminnan oikeudellisen arvioinnin hankaluuden perisyys on se, että uudenlaista ja alustavälitteistä toimintaa joudutaan tarkastelemaan sellaisen sääntelyn näkökulmasta, joka on peräisin ajalta ennen vertaisvaihdamia ja alustoja. Tulkintaperiaatteet ja

¹⁹⁹ Ks. MaRa ry lausunto 24.3.2019.

sääntelyn välineet on sovitettava uuteen, toimijakentältään monipuoliseen ympäristöön. Toimijoiden oikeusaseman määrittely edellyttääkin tilannesidonnaista arviointia.

Sen sijaan taloyhtiöiden näkökulmasta mahdollisuudet puuttua epäasiallisesti järjestettyyn vertaismajoitustoimintaan ovat käytännössä suppeat: mikäli osakkeenomistaja ei korjaa menettelynsä muiden osakkeenomistajien huomautuksista tai taloyhtiön varoituksesta huolimatta, ainut keino puuttua on osakehuoneiston hallintaanotto vähäistä suurempien rikkomusten osalta yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön, huoneiston huonon hoidon, häiritsevän elämän ja järjestyksen säilymisen noudattamatta jättämisen vuoksi. Toiminnan sallittavuutta arvioitaessa tulkintakriteerinä voisi olla MRL:n tulkintalinjauksia mukailien toiminnan vaikutukset ja niiden vastaavuus tavanomaisena pidettävään taloyhtiöasumiseen. Hallintaanottoprosessi mahdollisine tuomioistuinprosesseineen on kuitenkin aikaa vievää ja kallista. Osakkeenomistajan ja taloyhtiön välisiä kysymysten käsittelyä varten voisi olla perusteltua selvittää, tarvitaanko kevyempiä riidanratkaisu- ja sovintomenettelyjä.

Yksi vallitsevan oikeustilan epäselvyys liittyy taloyhtiön järjestyssääntöjen oikeudelliseen merkitykseen. Järjestyssäännöillä voidaan hyvinkin yksityiskohtaisesti konkretisoida sitä, millaista asumista ja huoneiston käyttöä pidetään kussakin taloyhtiössä tavanomaisena ja osakkeenomistajan sietämisvelvollisuuden piirissä. Tällä hetkellä sääntelyn osalta epäselvää on se, riittääkö toiminnanharjoittajan majoittamien asukkaiden toistuva järjestyssääntöjen vastainen käytös yksinään hallintaanottomenettelyn käynnistämiseen esimerkiksi AOYL 8:2.1,5:n nojalla. Toiseksi häiritsevän elämän viettämistä koskevassa hallintaanottooperusteessa menettely on perinteisesti kytketty häiriötä aiheuttavaan henkilöön: kun henkilö poistuu huoneistosta, peruste lakkaa. Onkin selvitettävä, tulisiko kyseistä hallintaanottooperustetta koskevan säännöksen sanamuotoa tarkentaa, vai voidaanko tulkinnan keinoin katsoa, että peruste voidaan muiden osakkeenomistajien edut huomioiden kytkeä itse toiminnan harjoittamiseen.

Lisäksi vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tulisi pohtia taloyhtiössä harjoitetun vertaismajoitustoiminnan osalta. Osakkeenomistajan vastuu vuokralaisensa tai majoittujan aiheuttamista vahingoista on edellä luvussa 6.3.1. rajoitettu koskemaan niitä tilanteita, joissa osakkeenomistajan oma menettely on huolimaton.²⁰⁰ Vastuuperuste on taloyhtiöiden näkökulmasta riskialtis silloin, jos vahingon aiheuttaa huoneistossa vieraileva henkilö, joka on maksukyvytön tai jota ei tavoiteta. Vertaismajoitustoiminta, jossa vierailijoiden vaihtuvuus on suurta, edellyttää osakkeenomistajalta riskien kartoittamista. Vahinkotilanteiden ennakoiminen ja niihin varautuminen ovatkin tärkeitä teemoja niin toimintaa harjoittavan osakkeenomistajan kuin taloyhtiönkin näkökulmasta. Vierailijoiden tiedottaminen muun muassa laitteiden toiminnasta ja taloyhtiön säännöistä ja käytännöistä on tärkeää esimerkiksi turvallisuuden ja muiden asukkaiden

200 Sen sijaan asuinhuoneiston vuokrausta koskevan ASHVL:n mukaan vuokralainen on omasta tuottamuksestaan riippumattomassa isännänvastuussa vierailijansa aiheuttamista vahingoista. Tältä osin ASHVL:n ja AOYL:n vastuurakenteet eroavat toisistaan. Onkin syytä pohtia, edellyttääkö muiden osakkeenomistajien ja taloyhtiöiden asema AOYL:n vastuusäännöksen muuttamista ASHVL:n vuokralaisen isännänvastuuta muistuttavaksi vastuumuodoksi. Muutos olisi kuitenkin merkittävä laajennus osakkeenomistajan vastuuseen, ja muutoksen merkitystä vahinkotilanteissa ja sen vaikutuksia tulisi laajamittaisemmin arvioida.

viihtyvyyden kannalta. Lisäksi vertaismajoitustoimintaa tulee tarkastella myös vakuutusten näkökulmasta: riittääkö tavanomainen kotivakuutus vai tarvitaanko muunlainen vakuutustuote?

Eräs käytännön kysymys liittyy vertaismajoitus- tai lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta taloyhtiölle mahdollisesti aiheutuvien kustannusten oikeudenmukaiseen jakautumiseen. AOYL mahdollistaa erilaiset vastikeperusteet esimerkiksi liikehuoneistojen kohdalla. Yksi mahdollisuus olisi kehittää lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle vastike²⁰¹ tai yhteisten tilojen käytöstä erillinen maksu, jolla katetaan esimerkiksi käytävien siivouskuluja tai yhteisen pyykkituvan runsaasta käytöstä aiheutuvia kuluja. Perustettavien taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset on syytä muotoilla siten, että määräyksissä ennakoidaan myös uudenlainen vuokraustoiminta. Suositeltavaa olisi, että taloyhtiössä sovittaisiin ennakolta taloyhtiön muut asukkaat huomioivista vertaismajoituskäytänteistä ja ohjeistuksesta.

201 Tämä kuitenkin edellyttää yhtiöjärjestysmuutosta ja käytännössä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Lähteet

COM(2016) 356 final, Yhteistyötaloutta koskeva eurooppalainen toimintasuunnitelma. Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle.

Beck, Luisa, Berlin had some of the world's most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it's loosening up. The Washington Post, 28.3.2018. Saatavissa: https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html?utm_term=.601783aaf971 [viitattu 14.10.2019]

Burgen, Stephen, Barcelona cracks down on Airbnb rentals with illegal apartment squads. The Guardian, 2.6.2017. Saatavissa: <https://www.theguardian.com/technology/2017/jun/02/airbnb-faces-crackdown-on-illegal-apartment-rentals-in-barcelona> [viitattu 14.8.2019]

Flash Eurobarometer 467, TNS Political & Social, The use of the collaborative economy. April 2018. Julkaistu lokakuussa 2018.

HE 8/1977 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle Kuluttajansuojalainsäädännöksi.

HE 127/1184 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta.

HE 200/1992 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta.

HE 360/1992 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 66/1993 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle arvonlisäverolaiksi.

HE 304/1994 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 101/1998 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 138/2004 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi majoitus- ja ravitsemistoiminnasta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 115/2006 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja Kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta.

HE 24/2009 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 99/2010 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle kuluttajaturvallisuuslaiksi ja laiksi rikoslain 44 luvun 1 §:n muuttamisesta.

HE 105/2017 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi matkapalveluyhdistelmistä ja kuluttajansuojalain muuttamisesta.

HE 90/2018 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi liikenteen palveluista annetun lain II osan 3 luvun 1 §:n muuttamisesta.

Hovila, Ilari – Malo, Jenna, Epätyypillinen vuokraustoiminta rakentamisen ja asumisen käyttötarkoitussäätelyssä. Teoksessa Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent 2019.

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 1.2.2019, pöytäkirja 2/2019.

Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio (Jauhiainen ym.), Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum 2013.

Juanto, Leila, Jakamistalous ja arvonlisäverotus. Teoksessa Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent 2019.

Jutila, Salla – Hakkarainen, Maria, Tuoreimmat tiedot Rovaniemen Airbnb-majoituksesta. Saatavissa: <https://shareabletourism.com/2019/03/15/tuoreimmat-tiedot-rovaniemen-airbnb-majoituksesta/?fbclid=IwAR14isDnK6tQODxNP2hAvOYF16pAh-Q20WydPtcYbEpH9a1ieHhXOoEkgQYo> [viitattu: 2.12.2019]

Jääskeläinen Lauri, Pysyvistä ja tilapäisistä käyttötarkoituksista. Rakennettu ympäristö 2/2018, s. 24 – 26.

Kaila, Huoneiston ottaminen asunto-osa-KEYHTIÖN hallintaan. 1995.

Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kiinteistöalan kustannus Oy 2011.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Uusi matkapakettilaki 2018. Tietoa ja ohjeita. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Matkustaminen-ja-matkan-jarjestaminen/ohjeet-matkapalveluyhdistelmien-tarjoajille/uusi-matkapakettilaki-2018/#ymj> [viitattu: 20.12.2019]

Kulla, Inna, Alustoilla tarjottavien elämyspalveluiden turvallisuus: Lähtökohtia kuluttajaturvallisuuslain soveltamiseen jakamistalouden palveluissa. Teoksessa Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Alma Talent 2019.

Kyläkallio ym., Asunto- ja kiinteistöosaKEYHTIÖ. 2003.

Lapin poliisilaitoksen tiedote 6.6.2019, Lapin poliisilaitoksen talousrikostutkinnassa käynnissä majoitustoimintaan liittyvä esitutkintalain tarkoittama esiselvitys. Saatavissa: https://www.poliisi.fi/lappi/tiedotteet/1/0/lapin_poliisilaitoksen_talousrikostutkinnassa_kaynnissa_majoitustoimintaan_liittyva_esitutkintalain_tarcoittama_esiselvitys_81125 [viitattu 18.8.2019]

Mara ry lausunto 24.3.2019 työ- ja elinkeinoministeriölle luonnoksesta jakamistaloustyöryhmän loppuraportiksi.

MaRa:n lausunto15.5.2019, Pääkirjoitus: Alustatalous – olisiko jo aika puuttua tosimielellä. Saatavissa: <https://www.mara.fi/ajankohtaista/lausunnot-ja-kannanotot/paakirjoitus-alustatalous-olisiko-jo-aika-puuttua-tosimielella.html> [viitattu 30.8.2019]

Meagher, John, Strict new Dutch rules on Airbnb a blueprint to follow for our cities. Independent.ie. Saatavissa: <https://www.independent.ie/irish-news/strict-new-dutch-rules-on-airbnb-a-blueprint-to-follow-for-our-cities-37676961.html> [viitattu 30.8.2019]

Nykänen, Pekka – Räbinä, Timo, Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum 2013.

OECD, OECD Tourism Trends and Policies 2018, OECD Publishing, Paris. Saatavissa: <https://doi.org/10.1787/tour-2018-en> [viitattu 18.11.2019]

Peltonen, Anja – Määttä, Kalle, Kuluttajan suoja-oikeus. Talentum 2015.

Työ- ja elinkeinoministeriö, TEM 2017, Jakamistalous Suomessa 2016. Nykytilat ja kasvunäkymät. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, yritykset, 9/2017. Helsinki 2017.

Työ- ja elinkeinoministeriö, TEM 2019:31, Jakamistalouteen liittyvien kysymysten vaihtoehtoisia ratkaisutapoja. Jakamistaloustyöryhmän loppuraportti. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja. Yritykset 2019:31.

Tukes-ohje 2/2015, Ohjelmapalveluiden turvallisuuden edistäminen. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto. Saatavissa: <https://tukes.fi/documents/5470659/6410920/Tukes-ohje+2-2015+Ohjelmapalveluiden+turvallisuuden+edist%C3%A4minen/> [viitattu 23.11.2019]

Verohallinnon ohjeet – Verovapaa oman asunnon luovutus. Antopäivä 23.6.2015. Dnro A83/200/2015. Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa_oman_asunnon_luovutu2/ [viitattu 21.11.2019].

Verohallinnon ohjeet – Vuokratulojen verotus. Antopäivä 20.12.2017. Dnro A250/200/2017. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/> [viitattu 21.11.2019].

Verohallinnon ohjeet – Majoitustoiminnan arvonlisäverotus. Antopäivä 5.7.2018. Dnro A84/200/2018. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/> [viitattu 8.10.2019]

Ympäristöministeriön muistio 28.11.2017,
Ympäristöministeriön asetus rakennusten pa-
loturvallisuudesta. Laatinut Jorma Jantunen.

Ympäristöministeriön muistio 20.12.2017,
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus-
ja työtiloista. Laatinut Pekka Lukkarinen.

Oikeuskäytäntö

Euroopan yhteisöjen/ Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisut:

- C-16/93, R. J. Tolsma vastaan Inspecteur der Omzetbelasting Leeuwarden
- C-346/95, Elisabeth Blasi vastaan Finanzamt München I.
- C-240/98, Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores
- C-244/98, Salvat Editores vastaan Emilio Viñas Feliú
- Yhdistetyt asiat C-541/99 ja C-542/99, Cape ja Idealservice MN RE
- C-37/08, RCI Europe vastaan Commissioners for Her Majesty's Revenue and Customs
- C-77/08, Dachsberger & Söhne GmbH vastaan Zollamt Salzburg, Erstattungen
- C-520/10, Lebara Ltd vastaan Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs
- C-419/11, Česká spořitelna, a.s. vastaan Gerald Feichter
- C-549/11, Direktor na Direktsia "Obzhalvane i upravlenie na izpalnenieto" – grad Burgas pri Tsentralno upravlenie na Natsionalnata agentsia za prihodite vastaan Orfey Bulgaria EOOD
- C-219/12, Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr vastaan Unabhängiger Finanzsenat Außenstelle Linz
- C-520/14, Gemeente Borsele vastaan Staatssecretaris van Financiën ja Staatssecretaris van Financiën vastaan Gemeente Borsele
- C-105/17, Komisia za zashtita na potrebitelite vastaan Evelina Kamenova
- C-284/04, T-Mobile Austria ym. vastaan Republik Österreich
- C-369/04, Hutchison 3G UK Ltd ym. Commissioners of Customs and Excise

Korkein oikeus:

- KKO 1974 II 10
- KKO 1984 II 176
- KKO 1991 T 408 dnro S 89/494
- KKO 1992:9
- KKO 1992:108
- KKO 2005:96
- KKO 2008:107
- KKO 2012:121
- KKO 2016:33
- KKO 2017:22

Hovioikeudet:

- Helsingin HO 16.10.1985 A 1985/89
- Turun HO 23.4.2001 nro 60 S 00/599, välipäätös 26.10.2000 dnro S 00/599
- Turun HO 27.5.2002 nro 1401 A 01/3043
- Turun HO 16.1.2003 nro 112 S 02/436
- Helsingin HO 19.6.2008 nro 1857 S 00/3399
- Helsingin HO 1.2.2019 nro 116 S 18/1450

Hallinto-oikeudet ja korkein hallinto-oikeus:

- Turun HaO 4.12.2015 nro 15/0303/1
- Pohjois-Suomen HaO 24.5.2019 nro 19/0111/8
- Helsingin HaI 3.12.2019 nro 19/0793/5
- KHO 1978 B II 564
- KHO 1981 B II 572
- KHO 1981 B II 5682
- KHO 1983 B II 574
- KHO 1998 T 240
- KHO 2000:62
- KHO 2003 T 2868
- KHO 2012:45
- KHO 2013:111
- KHO 2013:118
- KHO 2014:143
- KHO 2015:87

Markkinaoikeus:

- MAO 8/17

Kuluttajariitalautakunta:

- KRIL 3261/35/07
- KRIL 01/35/883

Keskusverolautakunta:

- KVL 41/2017
- KVL 13/2012

Vertaismajoituksen ja erilaisten asuintilojen lyhytaikaisen vuokrauksen vaikutukset talouteen, yhteiskuntaan ja hyvinvointiin ovat herättäneet maailmanlaajuisista keskustelua, ja Suomessakin ilmiö koetaan ristiriitaisena. Asuntojen lyhytaikainen tarjoaminen on merkinnyt uusia ansainta- ja liiketoimintamahdollisuuksia sekä monipuolisia vaihtoehtoja asumiselle ja majoittumiselle. Samalla ilmiön negatiiviset vaikutukset esimerkiksi tasapuolisten kilpailuolosuhteiden näkökulmasta ovat herättäneet huomiota. Asuntojen lyhytaikaisen tarjoamisen säädösympäristöä on pidetty epäselvänä. Epäselvyyden keskiössä ovat toiminnan luonteeseen ja toiminnanharjoittajan oikeudellisen aseman määrittämiseen liittyvät haasteet ja rajanvetotilanteet. Viranomaisille tämä tarkoittaa uudenlaista valvontakohdetta, johon liittyy runsaasti valvottavan sääntelyn soveltamista koskevia epäselvyyksiä. Käsillä olevan selvityksen tavoitteena on tarkastella vertaismajoittajan ja muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittajan oikeudellista asemaa voimassa olevan sääntelyn näkökulmasta.



LAPIN LIITTO



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

ISBN 978-952-6620-40-4 (nid.)

ISBN 978-952-6620-43-5 (pdf)