



VERTAISMAJOITUKSEN ● ● HYVÄT KÄYTÄNTEET

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet
majoitustoiminnassa -hankkeen loppuraportti



MTI:n julkaisuja



VERTAISMAJOITUKSEN ● ● HYVÄT KÄYTÄNTEET

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet
majoitustoiminnassa -hankkeen loppuraportti

Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti (MTI)

Rovaniemi

Ulkoasu

Annika Hanhivaara

Grano Oy

Rovaniemi 2020

ISBN 978-952-6620-41-1 (nid.)

ISBN 978-952-6620-44-2 (pdf)

SISÄLLYS



OSA I

Vertaismajoituksen toimintaympäristö	5
Säätely-ympäristön kartoitus	7
Vertaismajoitusta ohjaavat lait	7
Majoittamista vai vuokraamista? Ammattimaista vai ei-ammattimaista?	9
Vertaismajoituksen verotus	12
Rakennusten käyttöä ohjaava sääntely	16
Vertaismajoitus taloyhtiöissä	18
Vuokralainen vertaismajoittajana	21
Muut palvelut majoituksen yhteydessä	23

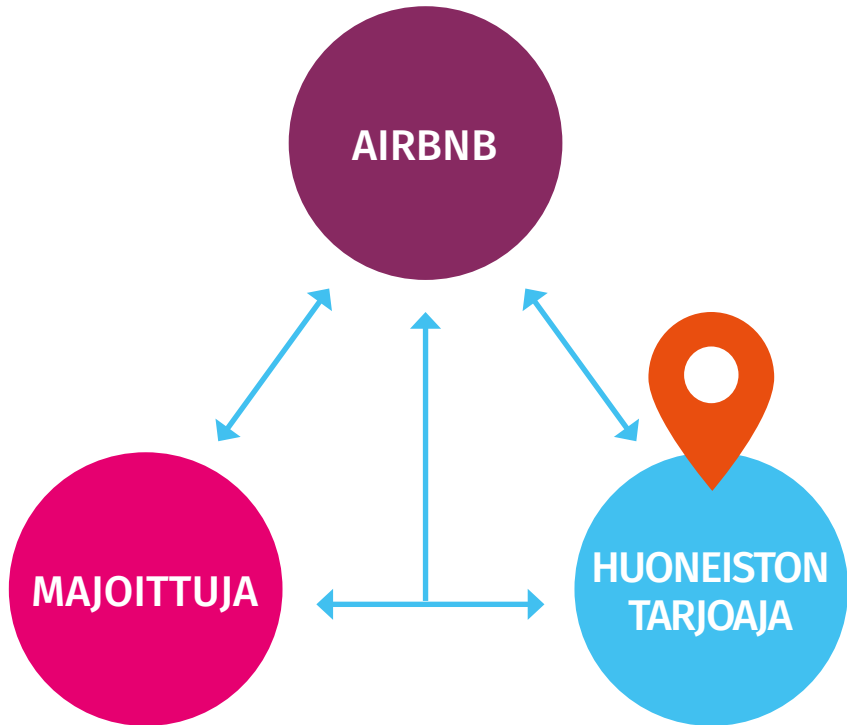
OSA II

Vertaismajoituksen hyvät käytänteet	25
Tunnista toimintasi luonne	25
Suosituksia vertaismajoittajalle	32
Suosituksia taloyhtiölle	35
Suosituksia matkakohteelle ja matkailualueelle	36

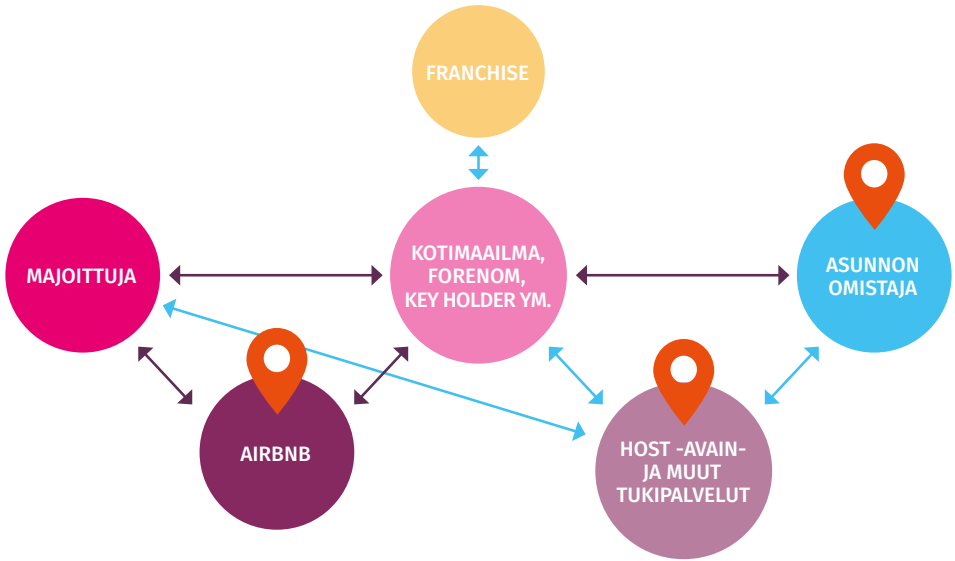


OSA I

VERTAISMAJOITUKSEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ



Vertaismajoitustoiminnassa on yksinkertaisimmillaan kyse asunnonomistajan ja vieraan kohtaamisesta välitysalustalla.



Mukaan voi myös kytkeytyä monia tahoja, jotka toimivat asunnonomistajan ja vieraan välillä. Tällöin toiminnan määrittely monimutkaistuu.

Viranomaiset	Naapurusto ja paikallisyhteisöt	Matkailutoimiala	Matkailualue
Verottaja	Taloyhtiöt	Vertaismajoituksen välittäjäyrietykset	Matkailun alueorganisaatiot
Rakennusvalvonta	Paikallisasukkaat	Perinteiset majoitusyrietykset	Kunta
Pelastuslaitos	Vakuutusyhtiöt	Muut matkailuyrietykset	Kehittämissyhtiöt
Kaavoitus	Isännöinti	Visit Finland	Yhdistykset
Työ- ja elinkeinoministeriö	Kiinteistöliitto	MaRa	Hankkeet
Ympäristöministeriö	Suomen vuokranantajat		Tutkimus- ja kehittämissyhteisöt
	Vakuutusyhtiöt		
	Tukes		

Lisäksi vertaismajoitustoimintaan liittyy välillisesti hyvin laaja joukko erilaisia toimijoita.

SÄÄNTELY-YMPÄRISTÖN KARTOITUS

Tiivistys OTM, tutkija Jenna Päläksen laatimasta selvityksestä

VERTAISMAJOITUSTA OHJAAVAT LAIT

Airbnb ja muu vertaismajoitus-toiminta (tai lyhytaikainen vuokraus) ovat Suomessa monen eri laeissa määriteltujen velvollisuuksien piirissä.



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 käyttöoikeuden luovutus asuiskäyttöön	Vuokrantaja, vuokralainen ali- ja jälleenvuokraustilanteissa	-	Yleinen tuomioistuin, kuluttajariitalautakunta	Majoitustoiminta
KSL, direktiivit	Kulutushyödykkeiden tarjoaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille	Kilpailu- ja kuluttajavirasto, kuluttaja-asiamies (lisäksi AVI hintojen ilmoittaminen)	Markkinaoikeus (Hallinto-oikeus)	Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautakunta, yleinen tuomioistuin	Ei-ammattimainen tarjonta: Yksityishenkilöiden väliset suhteet, tarjoajana kuluttaja
MRL	Alueiden, kiinteistöjen ja rakennusten käyttötarkoituksen mukainen käyttö	Kunnan rakennusvalvontaviranomainen	Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus	-	-
Paloturvallisuus-asetus	Korjaus- ja muutostyöt	Kunnan rakennusvalvontaviranomainen, pelastuslaitosiantuntijalausuntoja ja tarkastuskäyntejä tekevinä viranomaisena	Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus	-	-
AOYL	Osakehuoneiston hallinta ja käyttö, osakekeuhomistajan ja taloyhtiön vastuukysymykset	Taloyhtiö, kunnan rakennusvalvontaviranomainen MRL:n sääntelyn osalta	Oikaisuvaatimusmenettely, hallinto-oikeus, markkinaoikeus yhtiöjärjestyks muutosten rekisteröintiä koskeissa asioissa	Yleinen tuomioistuin koskien yhtiöoikeudellisia kysymyksiä	-
Tuloverolaki	Vuokraus-toiminnasta 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 ohjelmapalveluiden tarjoaminen	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes	Hallinto-oikeus	-	Ei-ammattimaisesti tarjottavat elämykset ja ajanvietopalvelut
MatkapaalveluYL, direktiivi	Matkapakettien ja yhdistettyjen matkajärjestelyjen tarjoaminen matkustajille	Kuluttaja-asiamies	Markkinaoikeus	Kuluttajaneuvonta, kuluttajariitalautakunta, yleinen tuomioistuin	Luonnollisen henkilön tarjoamat palveluyhdistelmät, joita ei toteuteta elinkeinotoiminnassa

MAJOITTAMISTA VAI VUOKRAAMISTA? EI-AMMATTIMAISTA VAI AMMATTIMAISTA?

(Vertais)majoittajan asema

Majoitusta/asuntoa tarjoava voi olla

- Vuokranantaja
- Ei-ammattimainen (satunnainen) vertaismajoittaja
- Ammattimainen majoittaja (toiminta verrattavissa majoitusliikkeiden toimintaan)

Asema vaikuttaa siihen, mitä lakia toimintaan sovelletaan.

Majoittamista vai vuokraamista?

Majoittaminen	Vuokraaminen
Tilapäinen majoittuminen. Asiakkaina lomailijoita ja työmatkailijoita. Päivä/viikkohinnat.	Pysyväisluontoisempi, yleensä pitempiaikainen asuminen (ei määritetty vähimmäiskestoja).
Majoitusta harjoitetaan elinkeinona. Tunnusmerkkejä: lisäpalvelut (ravitsemis-, siivous-, pesula- ja vastaanotto- ja huoneistot kalustettuja ja varustettuja; tarjolla useita huoneita/huoneistoja; matkustajatietojen kerääminen.	Lain soveltamisen kannalta sillä ei ole merkitystä, harjoitetaanko vuokrausta elinkeinona vai ei.
Majoittaja ja majoittuja ovat sopineet huoneiston käyttämisestä tilapäiseen majoittumiseen.	Vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet huoneiston käyttämisestä asuintarkoitukseen.
Ei riipu rakennuksesta: esim. opiskelija-asunto-oloita voidaan käyttää lomien aikana hotelleina.	Ei riipu rakennuksesta: myös majoitus-rakennuksista voidaan vuokrata huoneita tai huoneistoja.

Ei-ammattimaista vai ammattimaista majoitusta?

Majoitustoiminnan ammattimaisuutta arvioidaan aina kokonaisvaltaisesti. Esimerkkejä tapauskohtaiseen arviointiin vaikuttavista tekijöistä:

Ei-ammattimainen (vertaismajoitus)	Ammattimainen (elinkeino-toiminta)
Ei elinkeinon harjoittamista.	Elinkeinoon harjoittamista, toimintaan sisältyy yrittäjäriski.
Toiminta ja siitä saatava tulo kertaluontoista tai hyvin harvoin toistuvaa (esimerkiksi vieraiden majoittaminen kesätapahtuman yhteydessä).	Säännöllinen tulonlähde.
Majoituskohdetta käytetään myös itse.	Majoituskohde on pääasiassa muussa kuin omassa käytössä.
Tarjolla vain yksi tai kaksi kohdetta.	Tarjolla useita majoituskohteita.
Pelkkä majoitus.	Oheispalveluita (aamupala, kyydit, elämykset tms.).

Ammattimaisella majoittajalla on monia velvoitteita

Esimerkiksi:

- Perusilmoitus kaupparekisteriin.
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveydensuojeluviranomaiselle.
- Rakennuslupa kunnan rakennusvalvonnasta, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti.
- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisia matkustajia koskevien matkustajatietojen toimittaminen poliisille.
- Pelastuslain mukaisen pelastussuunnitelman laatiminen.
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim.: majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde luovutettava majoittajan käyttöön sovittuna aikana, hinnat ilmoitettava lainmukaisella tavalla).
- Kirjanpitovelvollisuus.
- Arvonlisäverovelvollisuus, kun tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.
- Oheispalveluja koskevien turvallisuusmääräysten noudattaminen ja mahdollisten lupien hankkiminen (esim. henkilöiden kuljettaminen).
- Velvollisuus huolehtia, ettei toiminnan harjoittamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa asuinympäristölle eikä vakavaa häiriötä yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle.

Satunnaisellakin majoittajalla on velvoitteita

Tuloveron maksaminen

- Saatujen tulojen ja niistä tehtävien vähennysten ilmoittaminen verottajalle
- Kirjanpito, jossa on verotusta varten riittävä erittely majoittujista, perityistä maksuista ja vähennyksistä

Kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus

- Huolehtiminen, ettei vertaismajoitustoiminta aiheuta haittaa taloyhtiössä
- Majoittujien opastaminen käytännön asioissa (lämmitys, ilmanvaihto, jätehuolto, koneiden ja laitteiden käyttö ym.).

- Vahinkotilanteisiin varautuminen: kotivakuutuksen ja mahdollisen alustapalvelun käyttöehtoihin perehtyminen.

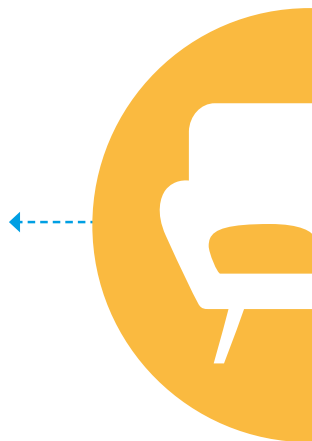
Häiriön välttäminen muille asukkaille

- Majoittujien opastaminen häiriöttömään käyttäytymiseen (esim. yhteisten alueiden ja tilojen käyttö, asumisrauha)

Muuta huomioitavaa

- Tapauskohtaisuus: Toiminnan luonne arvioidaan kokonaisvaltaisesti tapauskohtaiset olosuhteet huomioon ottaen.
- Eri laeissa elinkeinonharjoittajuus/ammattimaisuus määrittellään eri tavoin → majoittajaa voivat koskea kaikki tai vain osa em. velvoitteista.

***Ammattimaisella
majoittajalla
on monia
velvoitteita.***



VERTAISMAJOITUKSEN VEROTUS

Vertaismajoittamisen ja lyhytaikaisen vuokraustoiminnan verotus

- Vähäinenkin vuokraustoiminnasta saatu tulo on veronalaista pääomatuloa.
- Vuokratulosta voi vähentää vuokrauksesta aiheutuvat menot.
- Myös satunnainen vuokraaminen katkaisee asunnon oman käytön (paitsi jos yli puolet asunnosta omassa käytössä vuokrauksen aikana).
- Vuokranantajan tulee ilmoittaa tulot suoraan verottajalle esim. Oma-Vero.fi-palvelun kautta.
- Pääomatulosta maksettavan veron määrä on 30 prosenttia. Jos pääomatulon määrä ylittää 30 000 euroa, ylimenevästä osuudesta maksetaan veroa 34 prosenttia.
- Veroprosentit saattavat muuttua vuosittain.

Vuokrauksen ja vertaismajoittamisen verovähennykset

Vuokranantaja ja vertaismajoittaja voi vähentää verotuksessa vuokralaisen hankinnasta johtuneet kulut ja hoitovastikkeet:

- Asunnon kiinteät kustannuskulut: vesi-, jätevesi-, tie-, sähkö- ja lämmitysmaksut, kiinteistövero ja vuosikorjausmenot
- Vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot, kuten vuokranvälityspalkkio esim. Airbnb-alustalle maksetut välityspalkkiot
- Kulut suhteutetaan vuokra-aikaan ja vuokrattavan alueen pinta-alaan
- Kalustevähennys mahdollista tehdä kalusteiden kulumista vastaavalta osin
- Satunnaisessa vuokraamisessa kalustevähennyksen määrä on 1,30 euroa/päivä (huone tai yksiö) tai 2,00 euroa/päivä (kaksio tai suurempi asunto)
- Verottajan ohjeet vähennyksiin: <https://docplayer.fi/105139859-Vuokratulojen-verotus.html>.

Vertaismajoittaminen ja arvonlisävero

- Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta.
- Verottaja saattaa katsoa säännöllisen ja laajan vertaismajoitustoiminnan tai lyhytaikaisen vuokrauksen vuokraamisen sijasta ammattimaiseksi majoittamiseksi eli elinkeinotoiminnaksi.
- Jos toiminta täyttää ammattimaisen majoittamisen kriteerit ja tilikauden liikevaihto on yli 10000 euroa, majoittaja on arvonlisäverovelvollinen.
- Asunnon vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyviä kuitteja ja tositteita tulee säilyttää vähintään kuuden vuoden ajan. Verohallinto voi pyytää niitä tarvittaessa.

Vertaismajoittaminen ja arvonlisävero

- Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta.
- Verottaja saattaa katsoa säännöllisen ja laajan vertaismajoitustoiminnan tai lyhytaikaisen vuokrauksen vuokraamisen sijasta ammattimaiseksi majoittamiseksi eli elinkeinotoiminnaksi.
- Jos toiminta täyttää ammattimaisen majoittamisen kriteerit ja tilikauden liikevaihto on yli 10000 euroa, majoittaja on arvonlisäverovelvollinen.
- Asunnon vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyviä kuitteja ja tositteita tulee säilyttää vähintään kuuden vuoden ajan. Verohallinto voi pyytää niitä tarvittaessa.

Ammattimaisuuden arviointi ohjaa arvonlisäverotusta

Tapauskohtaisessa arvioinnissa huomioidaan mm.

- Toiminnan luonne ja tarkoitus
- Liikevaihto sekä hinnoittelu
- Oheispalvelut, esim. aamupala
- Kilpailutilanne muun majoitustoiminnan kanssa
- Toiminnassa käytettävien tilojen luonne: majoituskäyttö vs. yksityiskäyttö
- Tilojen koko ja määrä

- Majoituksen kesto
- Yksityiskäyttö ja vuokraukset lähipiirille, ympärivuotinen käyttö

Verottajan ohjeet arvonlisäverotukseen: <https://www.vero.fi/syven-tavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvon-lis%C3%A4verotus>

Välitystoimeksianto ja komissiokauppa vertaismajoituksessa

- Vertaismajoittaja / lyhytaikaista vuokrausta harjoittava voi tarjota asuntoja eri välikäsien kautta, kuten verkkoalustojen tai huoneistoja jälleenvuokraavien yritysten välityksellä
- Välitystilanteessa eri osapuolten arvonlisäverovelvollisuutta arvioidaan toiminnan tosiasiallisen luonteen perusteella
- Arvonlisäverotuksen näkökulmasta välikäden toiminnan oikeudellisella luonteella on merkitystä
 - » *Palveluun sovellettava verokanta riippuu siitä, toimiiko välikäsi välittäjänä vai komissiokauppiana*

Välitystoimeksianto vai komissiokauppa?

Välitystoimeksianto

- Välittäjä on palveluntarjoaja, joka yhdistää osapuolet majoituspalvelua / vuokrasuhdetta koskevan sopimuksen syntymiseksi.
- Välittäjä yhdistää majoittujan ja majoittajan / vuokralaisen ja vuokranantajan.
- Majoituspalvelua tai vuokraamista koskeva sopimus on kuitenkin majoittajan ja majoittujan / vuokranantajan ja vuokralaisen välinen.
- Majoituspalveluun sovelletaan 10 % verkkantaa, välityspalveluun 24 % verkkantaa.

Komissiokauppa

- Välittäjä, eli komissiokauppias, toimii vertaismajoittajan edustajana, omissa nimissään (esim. loma-asuntojen välittäjät, jotka vastaavat yksityisten loma-asuntojen markkinoinnista, varausten vastaanotosta ja vuokrien laskutuksesta).

- Komissiokauppias voi tehdä majoitus-/vuokrasopimukset majoittujien/vuokralaisten kanssa omissa nimissään.
- Komissiokauppa rinnastetaan arvonlisäverotuksessa jälleenmyyntiin.
 - » Mikäli sekä komissiokauppiaan että majoitustilojen omistajan tai haltijan katsotaan harjoittavan majoitustoimintaa, sovelletaan kumpaankin majoituspalvelun myyntiin 10 prosentin verokantaa.
 - » Komissiokauppias suorittaa arvonlisäveroa koko majoituspalvelusta maksetusta vastikkeesta.
- Jos huoneiston omistajan katsotaan olevan vuokranantaja ja komissiokauppiaan katsotaan harjoittavan veronalaista majoitustoimintaa, huoneiston vuokraus on verotonta, kun taas komissiokauppiaan majoituspalvelu on veronalaista.

Ammattimaisuutta arvioidaan aina tapauskohtaisesti.



RAKENNUSTEN KÄYTTÖÄ OHJAAVA SÄÄNTELY

Laki, kaavoitus ja rakennusluvut

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ohjaa alueiden käyttöä ja suunnittelua sekä rakentamista ja rakennusten käyttöä. Siihen sisältyy säännöksiä mm. kaavoituksesta.
- Asemakaavassa määritetään, millaista toimintaa milläkin alueella voidaan harjoittaa.
- Rakennuslupa voi perustua mm. asemakaavassa määritettyyn käyttötarkoitukseen.
- Sääntelyn valvonnasta vastaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusluvassa määritelty käyttötarkoitus

- Rakennuslupa konkretisoi asemakaavassa määritellyn rakennuksen käyttötarkoituksen.
- Jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti, on haettava rakennuslupaa.
- Vertaismajoituksen näkökulmasta keskeistä: milloin on kysymys asu-
miskäytöstä, milloin majoituskäytöstä? Muuttaako harjoitettu majoitustoiminta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta niin olennaisesti, että tarvitaan rakennuslupa?
- Käyttötarkoitus ja sen muutos voi koskea koko rakennusta tai sen osaa (esim. yhtä huonetta).

Milloin käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti?

- Arvioidaan ensisijaisesti toiminnan vaikutusten perusteella: ovatko toiminnan vaikutukset epätyypillisiä verrattuna siihen toimintaan (käyttötarkoitukseen), joka kaavassa ja rakennusluvassa on sallittu?
- Esimerkiksi majoitustoiminnan voidaan katsoa merkitsevän omakotitaloalueella heikompaa sosiaalista kontrollia pysyvään asumiseen verrattuna, ja olevan siksi vastoin asemakaavaa ja voimassa olevaa rakennuslupaa.

- Kokonaisharkintaan saattaa vaikuttaa myös se, onko kyseessä ammattimainen vai satunnainen, pienimuotoinen toiminta. Ammattimaisen toiminnan vaikutukset ovat yleensä erilaiset kuin satunnaisen majoitustoiminnan.
- Arvioinnissa huomioidaan myös rakennuksilta vaadittavat ominaisuudet: eri käyttötarkoitukset edellyttävät rakennuksilta erilaisia ominaisuuksia.
- **Käyttötarkoituksen muutosta arvioitaessa apuna voidaan käyttää ns. 50-50 -sääntöä:**
 - » *Jos vuokraaja asuu itse kohteessa ja huoneiston pinta-alasta alle puolet käytetään poikkeavaan käyttötarkoitukseen, kyse ei ole olennaisesta muutoksesta.*
 - » *Myös 50-50 -säännön ajallista ulottuvuutta voidaan soveltaa: jos rakennus tai huoneisto on muuttuneen käyttötarkoituksen piirissä alle puolet kokonaiskäyttöajasta, kyse ei ole olennaisesta muutoksesta.*

Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet

- Käyttötarkoitus vaikuttaa myös rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Soveltuuko rakennus aiottuun käyttöön, esim. majoituskäyttöön?
- Rakennuksilta vaadittavista ominaisuuksista on säädetty mm. maankäyttö- ja rakennuslaissa, ympäristöministeriön asetuksissa asuin-, majoitus- ja työtiloista sekä paloturvallisuusasetuksessa.
- Esimerkiksi paloturvallisuutta koskevat määräykset ovat erilaiset asuin- ja majoitustiloissa. Määräykset liittyvät mm. sallittuun henkilömäärään, palo-osastojen kokoon ja niiden jakamiseen sekä kulku- reitteihin ja uloskäytäviin.
- Milloin paloturvallisuusasetuksen näkökulmasta on kyse majoitustoiminnasta? Arviointikriteerinä on mm. se, vastaako käyttö tavallista kerrostaloasumista tai rinnastuuko se hotelli- ja muuhun majoitustoimintaan. Vrt. kaksi erilaista tilannetta: a) yksityishenkilö vuokraa kerrostalokaksiota lyhytaikaisesti kahdelle majoittujalle kerrallaan, b) suurta osaa saman kerrostalon huoneistoista vuokrataan tilapäiseen majoitukseen.

VERTAISMAJOITUS TALOYHTIÖSSÄ

Asunto-osakeyhtiölaki

- Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus päättää, millaista toimintaa huoneistossa harjoitetaan, edellyttäen että toiminta on yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan määrittämän käyttötarkoituksen mukaista.
- Tavallisia käyttötarkoituksia taloyhtiössä ovat asuin- ja liikehuoneistokäyttö. Vertaismajoittajan osalta voi olla epäselvää, milloin toiminta on asuinkäyttöä, milloin liiketoimintaa.
- AsOYL:n näkökulmasta ei ole olennaista, missä muodossa toimintaa harjoitetaan, vaan ratkaisevaa on huoneiston tosiasiallinen käyttö.

Taloyhtiön yhtiöjärjestys

- Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee mainita osakehuoneistojen käyttötarkoitus.
- Lähtökohtana on, että yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituseräyksen tulee olla rakennusluvan ja kaavamääräyksen mukainen.
 - » *Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukaiset käyttötarkoituseräykset saattavat olla ristiriitaisia.*
 - » *Jos yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitus on rakennuslupaa suppeampi, yhtiöjärjestys sitoo osakkeen omistajaa/haltijaa.*
 - » *Joissain tilanteissa huoneiston käytön sallittavuus saattaa siis edellyttää yhtiöjärjestyksen muutoksen lisäksi rakennusluvan käyttötarkoituksen muutosta.*

Kiellot ja rajoittaminen yhtiöjärjestyksessä

- Yhtiökokous voi päättää hallintaanotosta, jos huoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksessä määriteltyä käyttötarkoitusta.
- Jos käyttötarkoitusta ei ole määritelty, huoneisto voidaan kuitenkin ottaa hallintaan, jos sitä käytetään vastoin yhtiön hyväksymää tai vaikiintunutta käyttötarkoitusta.

- Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan rajoittaa yhtiöjärjestyksessä esim. kieltämällä alle kuukauden mittaiset vuokrasopimukset tai vuokraamisen edellytykseksi voidaan asettaa taloyhtiön lupa. Kielto voi koskea koko huoneistoa tai sen osaa.
- Lyhytaikaisen vuokrauskiellon muotoiluun on syytä kiinnittää huomiota: millaista toimintaa kiellot tai rajoitukset koskevat? Onko esim. työmatkalaisen tai perheenjäsenen alle kuukauden mittainen asuminen huoneiston omistajan matkan aikana kielletty?

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

- Osakkeenomistaja ei vastaa vuokralaisen (majoittujan) aiheuttamasta vahingosta, ellei hänen oma toimintansa tai laiminlyöntinsä ole sitä aiheuttanut.
- Osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus, joista jälkimmäinen koskee myös sellaisia osakkeenomistajan hallinnassa olevia rakennuksen osia, laitteita ja varusteita, joista yhtiö vastaa (esim. lämmitys).
- Jos korvauksen vaatija on taloyhtiö tai taloyhtiön toinen osakas
 - » *Majoittajan vahingonkorvausvastuuta sääntelee asunto-osakeyhtiölaki*
 - » *Majoittujan vahingonkorvausvastuuta sääntelee vahingonkorvauslaki*

Osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus

- Vertaismajoitukselle tai lyhytaikaisille vuokrasuhteille on tyypillistä vuokralaisten tiheä vaihtuvuus.
- Majoittajat saattavat tulla hyvinkin erilaisista ympäristöistä, jolloin taloyhtiöiden käytännöt, kuten roskien lajittelu tai kodinkoneiden käyttö, saattavat olla majoittujalle tuntemattomia.
- On syytä pohtia tarkemmin, millaiseksi vertaismajoittajana toimivan osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus muodostuu.
 - » *Voisiko majoittujan informoinnista tulla vertaismajoitustoiminnassa osakkeenomistajalle osa huolenpitovelvollisuutta?*
 - » *Voisiko riittävien tietojen antamatta jättämisen katsoa osakkeenomistajan laiminlyönniksi?*

Vakuutukset

- Mahdollisten vahinkotilanteiden ennakoimisen kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota vahinkovakuutusten ehtoihin.
 - » *Korvaako kotivakuutus myös vieraiden aiheuttamat vahingot?*
 - » *Millaiset vahinkotilanteet on rajattu vakuutuksen ulkopuolelle ja onko ehdoissa asetettu rajoituksia vuokraustoiminnan laadulle ja laajuudelle?*
 - » *Tarjoaako vertaismajoitusalue tai muu majoitusta välittävä taho omaa vakuutuspalvelua tai korvausta mahdollisten vahinkotilanteiden osalta, ja mitkä ovat korvauksen saamisen ehdot?*

Naapuruston huomioiminen taloyhtiössä

- Huoneisto voidaan ottaa hallintaan, jos häiritsevä elämä aiheuttaa jatkuvaa tai toistuvaa häiriötä talon muille asukkaille. Huoneiston hallintaanotto edellyttää häiriöltä jonkinasteista paheksuttavuutta, eli taloyhtiön asukkailla on myös sietämisvelvollisuus huoneiston tavanomaisesta käytöstä johtuvista äänistä.
- Yhtiön järjestyssääntöihin voidaan kirjata tarkempia, osapuolten velvollisuuksia konkretisoivia määräyksiä tilojen käytöstä, esim. meluun, siisteyteen, hygieniaan ja turvallisuuteen liittyen.
- Muiden osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on hyvä pohtia, miten vertaismajoituksesta mahdollisesti taloyhtiölle syntyvät kustannukset kohdentuisivat suoraan toiminnanharjoittajaan.

Turvallisuus ja terveellisyys

- Asunnon omistaja tai haltija vastaa vertaismajoituksessa käytettävien tilojen turvallisuudesta ja terveellisyydestä.
- Terveydensuojelu- ja naapuruussuhdelaeissa on säännöksiä asunnon, oleskelutilojen ja yleisten alueiden terveydellisistä vaatimuksista (esimerkiksi sisäilman puhtaus, ilmanvaihto ja melu), joiden noudattamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija.
- Paloturvallisuudesta on huolehdittava pelastuslain sekä paloturvallisuusasetuksen mukaisesti huomioiden rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämät vaatimukset.
 - » *Tulipalojen ja vaaratilanteiden ehkäisy sekä niihin varautuminen*

VUOKRALAINEN VERTAISMAJOITTAJANA

Jälleenvuokraus

- Jälleenvuokraus on vuokrasuhde, jossa asuinhuoneiston vuokrannut vuokraa koko huoneiston eteenpäin yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen.
- Vertaismajoittaminen katsotaan jälleenvuokraukseksi, kun koko asunto luovutetaan vieraille käyttöön.
- Vuokra-asunto on mahdollista jälleenvuokrata lyhytaikaisesti vuokrasopimuksessa olevan tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella.
- Jälleenvuokraus ilman vuokranantajan lupaa ei ole sallittua. Jos asunto jälleenvuokrataan eteenpäin ilman lupaa, se on vuokranantajalle purkuperuste.
- Myös taloyhtiön omat säännöt (yhtiöjärjestys) saattavat kieltää huoneiston lyhytaikaisen jälleenvuokrauksen.

Alivuokraus

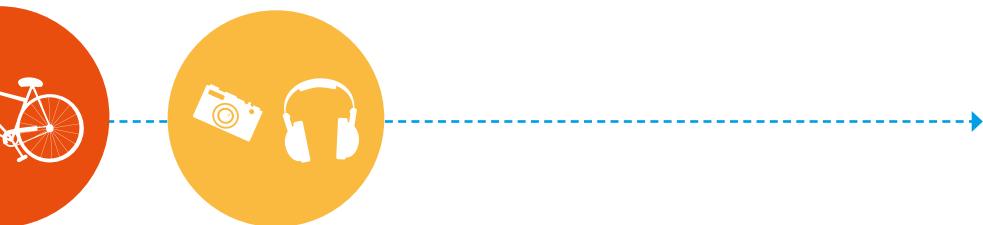
- Alivuokraus on vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa osan huoneiston huoneista toisen henkilön käytettäväksi vuokraa tai muuta vastiketta vastaan.
- Päävuokralainen ja alivuokralainen solmivat keskenään alivuokrasopimuksen. Vuokranantaja ei ole tämän vuokrasuhteen osapuoli.
- Vertaismajoittaminen katsotaan alivuokraukseksi, kun majoittujan käyttöön luovutetaan esim. yksityinen huone ja osa huoneistosta on edelleen päävuokralaisen omassa käytössä.
- Alivuokraukseen ei lähtökohtaisesti tarvita vuokranantajan lupaa, mikäli vähintään puolet huoneiston huoneista säilyy päävuokralaisen käytössä ja jos alivuokrauksesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.

Vertaismajoittajan vastuu omalle vuokranantajalleen

- Lähtökohtaisesti vertaismajoittajana toimivaa vuokralaista koskevat samat säännöt ja velvollisuudet vuokranantajaa kohtaan kuin muitakin vuokralaisia: huoneistoa on hoidettava huolellisesti ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tahallisesti, laiminlyönnillä tai huolimattomuudella aiheuttamansa vahingon.
- Vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös sellaisen vahingon, jonka hänen vuokralaisensa aiheuttaa tahallisesti, laiminlyönnillä tai huolimattomuudella.
- Vahingon aiheuttanut henkilö vastaa myös itse aiheuttamastaan vahingosta, ja vertaismajoittajana toimivalla vuokralaisella on oikeus saada vahingonaiheuttajalta korvaus vuokranantajalle maksamastaan korvauksesta.

Vieraan vastuu vertaismajoittajalle ja tämän vuokranantajalle

- Vertaismajoittajana toimivan vuokralaisen ja vieraan vastuu suhteessa päävuokranantajaan on yhteisvastuuta, eli vahinkotilanteessa päävuokralainen ja vieras ovat molemmat vastuussa.
- Päävuokranantaja ja vertaismajoittajana toimiva vuokralainen voivat sopia vastuusta toisinkin. Vertaismajoittaja ja vieras voivat myös sopia keskinäisestä vastuunjaosta, mutta tämä sopimus ei sido päävuokranantajaa, joka voi halutessaan kohdistaa koko korvausvaatimuksensa vain toiseen tahoon.
- Vertaismajoittajana toimiva vuokralainen on vastuussa häiriöstä silloinkin, kun ei ole sitä itse aiheuttanut. Toisin sanoen vieraiden aiheuttamat toistuvat häiriöt (esim. metelöinti, tappelut, musiikin soitto) voivat olla peruste purkaa vertaismajoittajan vuokrasopimus.



MUUT PALVELUT MAJOITTAMISEN YHTEYDESSÄ

Oheispalvelut majoituksen yhteydessä

- Useat vertaismajoituksen alustapalvelut tarjoavat mahdollisuuden liittää majoituksen yhteyteen muita oheispalveluita.
- Oheispalvelut voivat täyttää kuluttaja- ja ohjelmapalveluiden määrittelyn ja kuulua elinkeinonharjoittamista koskevan verotuksen piiriin (ansiotulovero).
- Ohjelmapalveluita tarjoavan elinkeinonharjoittajan on laadittava palvelua koskeva turvallisuusasiakirja.
- Kuljetuspalvelut voivat vaatia taksiliikenneluvan sekä taksinkuljettajan ajoluvan.
- Oheispalveluiden tarjoaminen majoituksen yhteydessä voi johtaa siihen, että palvelu tulkitaan matkapalveluyhdistelmäksi tai yhdistetyksi matkajärjestelyksi.

***Oheispalveluiden
tarjoaminen
majoituksen yhteydessä
voidaan tulkita
matkapalvelu-
yhdistelmäksi.***





OSA II

VERTAISMAJOITUKSEN HYVÄT KÄYTÄNTEET

Suosituksia *Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa* -hankkeen tulosten pohjalta

TUNNISTA TOIMINTASI LUONNE – SE VAIKUTTAA VELVOLLISUUKSIISI

Esimerkkejä erilaisista majoittajista:



ANNA ASUKAS

Vuokraa yhtä huonetta kaksiostaan satunnaisina viikonloppuina. On itse paikan päällä ja käyttää asunnon muita tiloja.

Asema:

satunnainen vertaismajoittaja

Velvoitteita:

pääomatuloveron maksaminen

Suosituksia:

riittävän laajan kotivakuutuksen huolehtiminen

PEKKA PENDELÖIJÄ

Vuokraa lyhytaikaisesti työpaikkakunnallaan sijaitsevaa kakkosasuntoaan silloin, kun hän itse ei sitä tarvitse.

Asema:
satunnaisen vertaismajoittajan ja vuokranantajan välimaastossa

Velvoitteita:
pääomatuloveron maksaminen, tulojen ja vähennysten ilmoittaminen, tositteiden ja kuittien säilyttäminen

Suosituksia:
naapuruston ja taloyhtiön huomioiminen, vieraiden ohjeistaminen, riittävien vakuutusten huolehtiminen





VELLU VUOKRAAJA

Omistaa kaksi sijoitusasuntoa, jotka ovat kokonaan vuokrauskäytössä, välillä pidempiaikaisesti, välillä lyhytaikaisesti vuokralaistilanteesta riippuen.

Asema:
vuokranantaja

Velvoitteita:
pääomatuloveron maksaminen saaduista tuloista, kuittien ja tositteiden säilyttäminen kuluista ja vähennyksistä, vuokralaisen ohjeistaminen ja tiedottaminen

SIIRI SIOJITTAJA

Omistaa neljä huoneistoa, jotka kukin sijaitsevat eri taloissa. Näistä kolme on jatkuvasti lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä. Siiri hyödyntää avaintenluovutus- ja siivouspalvelua vuokraustoiminnassa.

Asema:

vuokranantajan ja ammattimaisen majoittajan välimaastossa

Velvoitteita:

pääomatuloveron maksaminen, oman toiminnan luonteen arviointi: jos liiketoimintana tapahtuvaa vuokraamista tai majoittamista

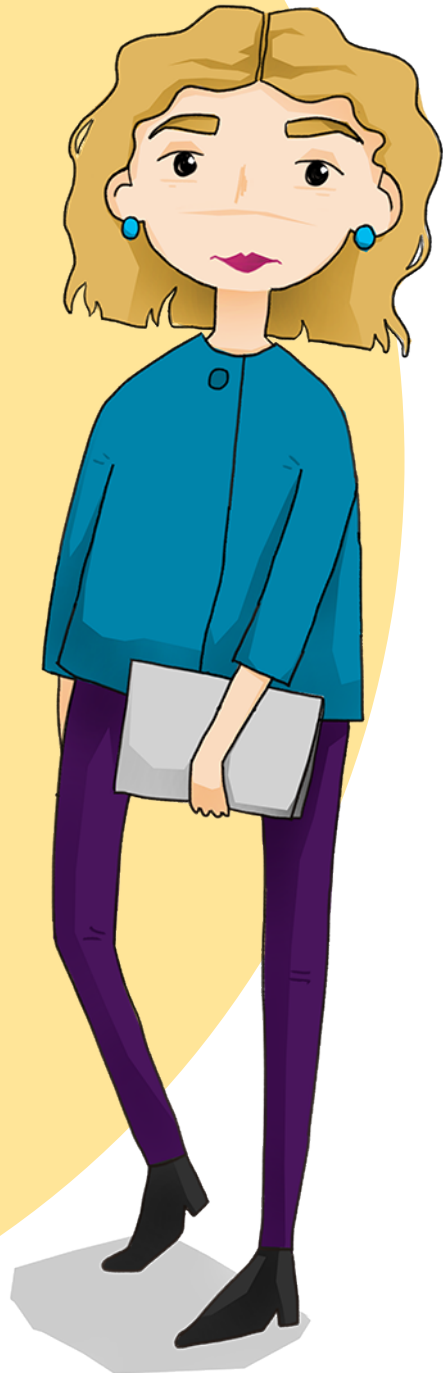
- Kirjanpitovelvollisuus
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim.: majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde luovutettava majoittujan käyttöön sovittuna aikana, hinnat ilmoitettava lainmukaisella tavalla)
- Käyttötarkoituksen muuttumisen arviointi, tarvittaessa rakennuslupa

Jos toiminta elinkeinonharjoittajana tapahtuvaa majoittamista, lisäksi

- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisia matkustajia koskevien matkustajatietojen toimittaminen poliisille.
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveys- ja suojeluviranomaiselle.
- Arvonlisäverovelvollisuus, jos tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.

Suosituksia:

vieraiden ohjeistaminen, naapuruston huomiointi





MATTI MAJOITTAJAN

perustama osakeyhtiö omistaa samassa talossa kuusi eri huoneistoa, jotka ovat jatkuvasti lyhytaikaisessa vuokratäytössä. Matti on järjestänyt huoneisiin langattoman yhteyden sekä siivous- ja aamiaispalvelun. Hän markkinoi huoneistoja yhtiönsä verkkosivuilla ja eri verkkoalustoilla. Avaimet voi noutaa yhtiön toimipisteestä, jonne vierailijat voivat myös jättää matkalaukkunsa säilytykseen erillistä maksua vastaan. Matin yhtiö järjestää myös opastettuja kaupunkikiertoja vierailijoille.

Asema:
ammattimainen majoittaja

Velvoitteita:

- Perusilmoitus kaupparekisteriin
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveys- ja suojeluviranomaiselle
- Rakennuslupa kunnan rakennusvalvonnasta, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti
- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisten vieraiden matkustajailmoitusten toimittaminen poliisille
- Pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim.: majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde luovutettava majoittajan käyttöön sovittuna aikana, hinnat ilmoitettava lainmukaisella tavalla)
- Kirjanpitovelvollisuus
- Arvonlisäverovelvollisuus, kun tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.
- Oheispalveluja koskevien turvallisuusmääräysten noudattaminen ja lupien hankkiminen
- Velvollisuus huolehtia, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa asuinympäristölle

(Vertais)majoittajan asema

Asuntoa vuokralle tarjoava voi olla

- Vuokranantaja
- Ei-ammattimainen (satunnainen) vertaismajoittaja
- Ammattimainen majoittaja (toiminta verrattavissa majoitusliikkeiden toimintaan)

Asema vaikuttaa siihen, mitä lakia toimintaan sovelletaan.

Majoittamista vai vuokraamista?

Majoittaminen	Vuokraaminen
Tilapäinen majoittuminen. Asiakkaina lomailijoita ja työmatkailijoita. Päivä/viikkohinnat.	Pysyväisluontoisempi, yleensä pitempiaikainen asuminen (ei määritetty vähimmäiskestoja).
Majoitusta harjoitetaan elinkeinona. Tunnusmerkkejä: lisäpalvelut (ravitsemis-, siivous-, pesula-, vastaanottopalvelut), huoneistot kalustettuja ja varustettuja; tarjolla useita huoneita/huoneistoja; matkustajatietojen kerääminen.	Lain soveltamisen kannalta sillä ei ole merkitystä, harjoitetaanko vuokrausta elinkeinona vai ei.
Majoittaja ja majoittuja ovat sopineet huoneiston käyttämisestä tilapäiseen majoittumiseen.	Vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet huoneiston käyttämisestä asuintarkoitukseen.
Ei riipu rakennuksesta: esim. opiskelija-asuntoita voidaan käyttää lomien aikana hotelleina.	Ei riipu rakennuksesta: myös majoitus-rakennuksista voidaan vuokrata huoneita tai huoneistoja.

Ei-ammattimaista vai ammattimaista majoitusta?

Majoitustoiminnan ammattimaisuutta arvioidaan aina kokonaisvaltaisesti.

Esimerkkejä tapauskohtaiseen arviointiin vaikuttavista tekijöistä:

Ei-ammattimainen (vertaismajoitus)	Ammattimainen (elinkeino toiminta)
Ei elinkeinon harjoittamista.	Elinkeino harjoittamista, toimintaan sisältyy yrittäjärisä.
Toiminta ja siitä saatava tulo kertaluontoista tai hyvin harvoin toistuvaa (esimerkiksi vieraiden majoittaminen kesätapahtuman yhteydessä).	Säännöllinen tulonlähde.
Majoituskohdetta käytetään myös itse.	Majoituskohde on pääasiassa muussa kuin omassa käytössä.
Tarjolla vain yksi tai kaksi kohdetta.	Tarjolla useita majoituskohteita.
Pelkkä majoitus.	Oheispalveluita (aamupala, kydit, elämykset tms.).

Ammattimaisella majoittajalla on monia velvoitteita

Esimerkiksi:

- Perusilmoitus kaupparekisteriin.
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveydensuojeluviranomaiselle.
- Rakennuslupa kunnan rakennusvalvonnasta, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti.
- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisia matkustajia koskevien matkustajatietojen toimittaminen poliisille.
- Pelastuslain mukaisen pelastussuunnitelman laatiminen.
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim. majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde on luovutettava majoittujan käyttöön sovittuna aikana, hinnat on ilmoitettava lainmukaisella tavalla).
- Kirjanpitovelvollisuus.
- Arvonlisäverovelvollisuus, kun tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.
- Oheispalveluja koskevien turvallisuusmääräysten noudattaminen ja mahdollisten lupien hankkiminen (esim. henkilöiden kuljettaminen).
- Velvollisuus huolehtia, ettei toiminnan harjoittamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa asuinympäristölle eikä vakavaa häiriötä yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle.



SUOSITUKSET VERTAISMAJOITTAJALLE

Tutustu viranomaisten ohjeisiin

- Pohdi toiminnan laajuutta ja tavoitteita, niillä on merkitystä eri velvoitteiden kannalta.
- Selvitä, salliiko kaavoitus ja rakennuslupa suunnittelemasi toiminnan.
- Ota selvää verotukseen liittyvistä velvollisuuksistasi
 - » *Esim. ennakkovero, veroilmoitus, vähennykset*
 - » *Arvonlisäverovelvollisuus liiketoiminnan muodossa harjoitettavan majoitustoiminnan osalta*
 - » *Kirjanpito/muistiinpano -velvollisuus/kuittien ja tositteiden säilyttäminen*

Selvitä tarvittavat vakuutukset

- Tarkista kotivakuutuksen ehdot.
 - » *Onko vakuutus rajattu koskemaan vain omassa käytössä olevaa asuntoa?*
 - » *Millaisia vahinkoja vakuutus kattaa?*
 - » *Millaisia vahinkoja vakuutus ei korvaa?*
 - » *Tarvitsetko kotivakuutuksen sijasta/lisäksi toisenlaisen vakuutuksen ?*
- Selvitä millainen vakuutus sopii harjoittamaasi toimintaan parhaiten, jotkin vakuutusyhtiöt tarjoavat erityisesti Airbnb-toimintaan sopivia vakuutuksia.

Selvitä verkkoalustan tai välittäjäyrityksen ehdot

Tutustu käyttämäsi verkkoalustan ja/tai asuntoja jälleenvuokraavan yrityksen palveluehtoihin.

- Onko palvelun sopimus- tai käyttöehdoissa määrätty vastuunjaosta tai vastuun rajoittumisesta?
- Voiko palveluntarjoajalle reklamoida vahingosta?
- Tarjoaako palveluntarjoaja korvausta majoittujan aiheuttamasta vahingosta (esim. Airbnb Guest Refund -ehdot)?
- Tarjoaako palveluntarjoaja muita kompensatiokeinoja tai riidanratkaisumenettelyjä?

Minimoi vahinkojen riskit

- Älä jätä asuntoon sellaista omaisuutta, jonka rikkoontuminen tai katoaminen aiheuttaa korvaamatonta menetystä.
- Anna asunnon avain vieraille kasvotusten, älä esim. piilota avainta kynnysmaton alle.
- Minimoi tulipaloriskit, esim. poista tekstiilit ja muu palava materiaali kiukaan, liedon ja takan läheltä, ohjeista vierasta tulisijojen käytöstä.
- Tarkista palovaroittimien toimivuus ja arvioi sammutusvälineiden tarpeellisuus.
- Kerro kohteen kuvauksessa riskeistä ja vaaratekijöistä, joista vertaismajoittajana et ole vastuussa (esim. sään muutosten mahdollisesti aiheuttama liukkaus).

Huolehdi veroista

- Ilmoita tulot aina verottajalle.
 - » *Vähäinenkin vuokratulo on veronalaista pääomatuloa*
 - » *Vuokratulosta voi vähentää vuokrauksesta aiheutuvat menot*
- Huomio, että myös satunnainen vuokraaminen katkaisee asunnon oman käytön (paitsi jos yli puolet asunnosta on omassa käytössä vuokrauksen aikana).
- Arvioi, oletko arvonlisäverovelvollinen.
 - » *Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta.*
 - » *Laajamittaisen lyhytaikaisen vuokrauksen verottaja saattaa katsoa vuokraamisen sijasta ammattimaiseksi majoittamiseksi.*
 - » *Majoittaja on arvonlisäverovelvollinen, jos toimintaa harjoitetaan liiketoiminnan muodossa ja tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.*

Huomioi naapurusto

- Tiedota taloyhtiötä ja naapureita vertaismajoitustoiminnan aloittamisesta.
- Kuuntele taloyhtiön ja naapurien toiveita ja huomioi ne vieraiden ohjeistamisessa.

- Pehdy taloyhtiön järjestyssääntöihin.
- Korosta vieraille, että taloyhtiö on sen pysyvien asukkaiden koti ja siellä tulee käyttäytyä sen mukaisesti.
- Korosta vieraille, että naapurit eivät ole turisti-info tai vastaanotto ja neuvo olemaan kaikissa kysymyksissä yhteydessä sinuun.
- Anna oma puhelinnumerosi niin vieraille kuin naapureille mahdollisia ongelmatilanteita varten.

Ohjeista vieraita

- Anna vieraille hätänumero ja ohjeista, kuinka toimia hätätilanteessa
- Ohjeista huoneiston käytöstä:
 - » *Saunan, ilmanvaihdon, hellan ja pesukoneiden käyttö (korosta pesukoneissa hanan avaamista ja sulkemista sekä sitä, ettei konetta saa jättää päälle asunnosta poistuttaessa)*
 - » *Ovea ei saa pitää rappukäytävään auki esim. tuulettamistarkoituksessa*
 - » *Ikkunoita tai parvekkeenovea ei saa jättää pakkasilla auki*
 - » *Varoita liukkaudesta, opasta hiekoittamisesta*
 - » *Hätänumero, poistumistiet, hätätilanteissa toimiminen*
- Ohjeista vieraita taloyhtiön järjestyssäännöistä ja vakiintuneista käytännöistä, esim. hiljaisuusajat, pyykkituvan käyttö, roskien lajittelu.
- Ohjeista naapureiden huomioimisesta ja kotirauhasta:
 - » *Naapurien piholle ei saa mennä*
 - » *Naapurien omaisuutta ei saa käyttää ilman lupaa*
 - » *Yksityisiä taloja ja pihvoja ei saa videoida tai valokuvata, toisen koti ei ole matkailunähtävyys*
- Ohjeista lähellä olevien piha-, puisto- ja metsäalueiden käytöstä:
 - » *Roskaaminen kielletty*
 - » *Jokamiehenoikeudet ja -velvollisuudet*
 - » *Avotulen tekeminen on sallittua vain niille varatuilla paikoilla*
- Kokoa ohjeistukset paperiseen tai sähköiseen kansioon.

SUOSITUKSIA TALOYHTIÖLLE

- Tarkastelkaa taloyhtiön järjestyssääntöjä talon tapojen ja asukkaiden tarpeiden näkökulmasta.
- Yhtiön järjestyssääntöihin kannattaa kirjata tarkennettuja pelisääntöjä ja taloyhtiön käytäntöjä:
 - » Häiritsevän metelin välttäminen, esim. hiljaisuusaikojen noudattaminen ja voimakas äänenkäyttö rappukäytävässä
 - » Siisteys, esim. roskien lajittelu
 - » Turvallisuus, esim. ovikoodin luovuttaminen ulkopuolisille ja talon ulko-oven auki jättäminen
 - » Yhteisten tilojen käyttö, esim. parkkipaikat, pyykkitupa ja sauna: kenelle sallittua ja millä ehdoin?
- Järjestyssäännöt kannattaa laatia myös englanniksi ja kaikkein keskeisimmät säännöt lisäksi visualisoida.
- Jos lyhytaikaista vuokrausta päätetään rajoittaa yhtiöjärjestyksessä, kiinnittäkää kiellon muotoiluun huomiota:
 - » Millaista toimintaa kiellot tai rajoitukset koskevat?
 - » Onko esim. työmatkalaisen tai perheenjäsenen alle kuukauden mittainen asuminen huoneiston omistajan matkan aikana kielletty?
- Pohtikaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta taloyhtiön kustannusten kannalta:
 - » Aiheuttaako vertaismajoitustoiminta taloyhtiölle ylimääräisiä kustannuksia?
 - » Tulisiko kustannusten kohdentua suoraan vertaismajoittajalle?
 - » Esimerkkejä mahdollisista kustannuksista: asukkaiden runsaasta vaihtuvuudesta johtuvat siivous- ja kunnostustarpeet, vesimaksut, pyykkituvan lisääntyneestä käytöstä johtuvat vesi- ja sähkömaksut



SUOSITUKSIA MATKAKOHTEELE / MATKAILUALUEELLE

- Eri toimijoiden osallistaminen ja erilaisten näkökulmien avaaminen
- Yhteistyö eri viranomaistoimijoiden välillä
- Kansallisen tilanteen tiivis seuraaminen
- Tietopankin kartuttaminen aiheeseen liittyen





LAPIN LIITTO



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

ISBN 978-952-6620-41-1 (nid.)
ISBN 978-952-6620-44-2 (pdf)