



Airbnb ja sääntely: Asuntojen lyhytaikaisluovutukset lainsoveltajien haasteena

Pohjois-Pohjanmaan Matkailufoorumi, 14.11.2023

OTT, yliopistonlehtori Jenna Päläs

Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos

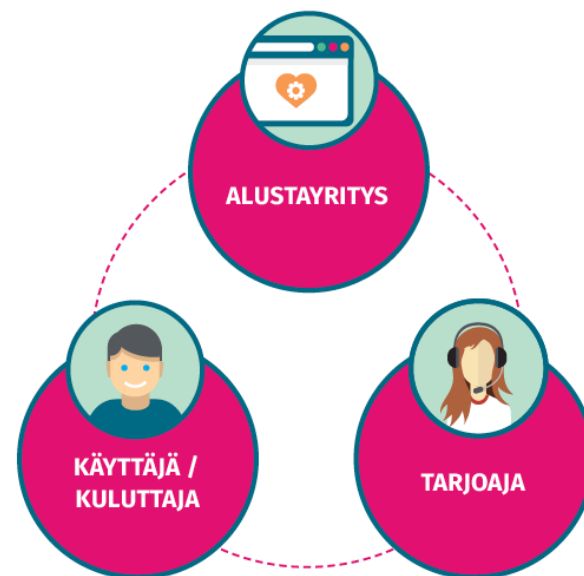
Asuinhuoneistojen lyhytaikaisluovutukset matkailun jakamistalouden ilmiönä

Mitä on jakamistalous?

- Alustat yhdistävät eri tavaroiden ja palveluiden kysynnän ja tarjonnan
- Alustayritykset markkinapaikkoja, yksityishenkilöt hyödyketuottajiksi (P2P)
- Majoitus, liikkumisen palvelut, elämispalvelut, välinevuokraus, paikallistieto yms.

Mitä on asuinhuoneiston lyhytaikaisluovutus?

- Vertaismajoitus, jälleenvuokraussuhteet, kakkoskodin vuokraus, asuntosijoittaminen, homeswapping, couchsurfing...



Matkailun toimintaympäristön muutos: matkailumarkkinoiden monipuolistuminen

Jakamistalous tai siihen perustuva liiketoiminta muokkaa tarjonnan ja kysynnän rakenteita

- Airbnb:n startti 2007: ilmapatjojen vuokraus
- Kuluttajalähtöinen kysyntä, autenttisuus, edullisuus sosiaalisuus, live like a local -trendi, muuttuva työ
- Tarjonnan ja tarjoajien monipuolistuminen
- Mahdollisuudet: aluetalous, elinkeinot, majoituskapasiteetin lisääminen
- Haasteet: matkailuhaittojen tulo kotiympäristöön, salahotellit, sosiaalinen toimilupa, kaupallistuminen
- Jopa protektionistinen vastaus uuteen kilpailuun/tarjontaan



Matkailun toimintaympäristön muutos: matkailun uudet toimijat

Mikrotoimijat:

- Yksityishenkilöt majoittajina, elämyspalveluiden tarjoajina jne.
- Taloyhtiöt lyhytaikaisluovutusten ympäristönä, isännöinti

Alustatoimijat:

- Airbnb, Airbnb Experiences, Vrbo, Booking.com, Doerz, Lomarengas

Jälleenvuokraustoimiala ja alustamalla mukailevat toimijat:

- Forenom, Kotimaailma, 2ndhomes

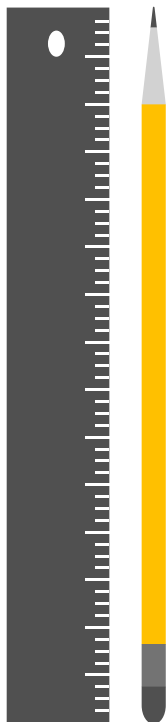
Alustan paikallista läsnäoloa hyödyntävä yritystoiminta:

- Siivous, stailaus, avainten säilytys, vastaanottopalvelut

Julkistoimijat: Kunnallinen rakennusvalvonta



Matkailun toimintaympäristön muutos: oikeustilan kriisiytyminen



Asuinhuoneistojen lyhytaikaisluovutukset eivät sinänsä uusi ilmiö yhteiskunnassa

- Hätmajoitus, työkeikat (esim. yliopistot), potilasmajoitus, tapahtumat
- Alustamalli valtavirtaisti = teki näkyväksi, toi tarkasteltavaksi
- Sääntely ei täysin tunnista ilmiötä, sen toimintamalleja ja toimijoita
 - Oikeudellisten mittapuiden kriisi: Majoituspalvelua vai vuokrausta? Ammattimaista vai ei-ammattimaista?
 - Mikrotoimijoiden tulo säännellyille markkinoille, kaupallistuminen
- Miten julkisvallan tulisi suhtautua markkinalähtöiseen, alustavälitteisen talouden muotoihin?

Asuntojen käyttötarkoitussäätely keskeisin oikeudellisen epäselvyyden tyyssija

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 § soveltamisen haastavuus

- Asuinhuoneiston *olennainen* käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa ja/tai poikkeamislupaa
 - EI määrällistä mittapuuta asumisen ja tilapäisen majoituksen erottelulle: Asuinkäyttöä vai luvanvaraista/kiellettyä majoituskäyttöä?
 - KHO: kaavaan/lupaan nähden epätyypilliset konkreettiset vaikutukset yksittäistapauksessa, toiminnan laatu ja laajuus indikoivat poikkeavia vaikutuksia
- Joustava oikeusnormi: lopullinen sisältö vasta oikeudellisessa harkinnassa
- Uudessa toimintaympäristössä – toiminnanharjoittajien moninaisuus
- Korostunut yksittäistapauksellisuus: yleistämisen haaste

Viranomaiset lainsäätäjän työn jatkajina:



VAHVISTUSPVM 22.5.2023

TUNNISTE 125 01 MUUTOS -

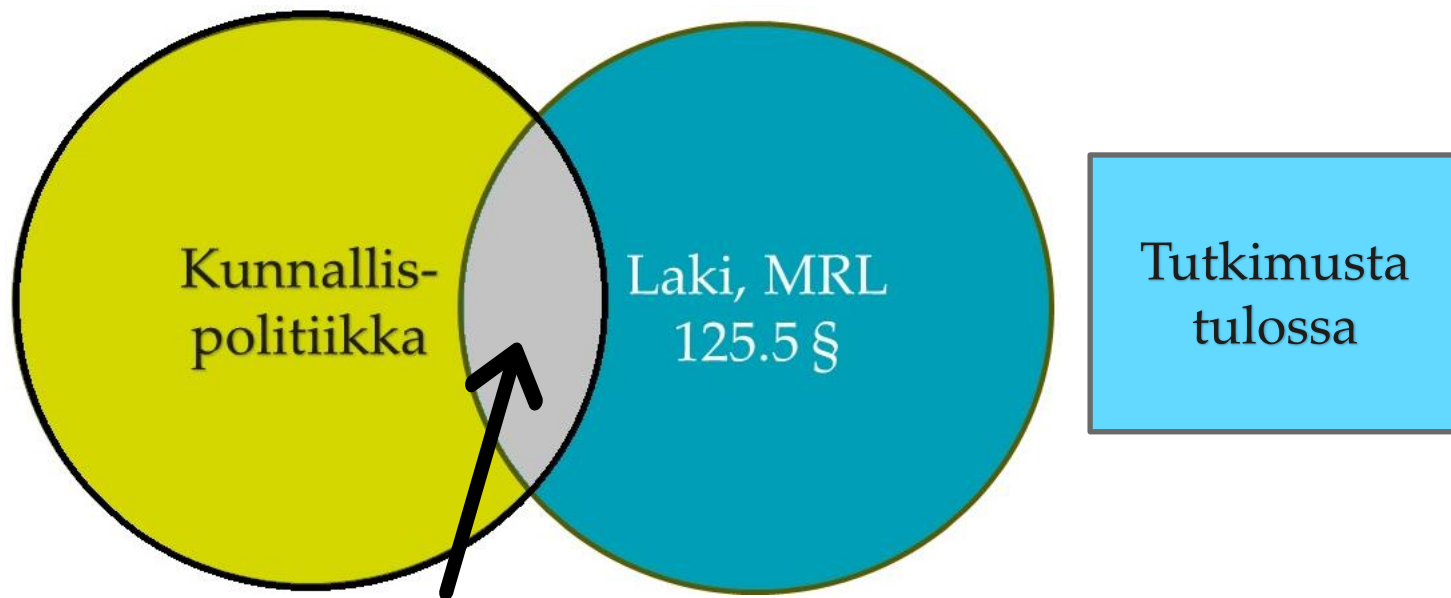
Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta

1. Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet

Keskeisimmät asiaan liittyvät lait ja asetukset:

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006)
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/1999)

Kunnallinen itsehallinto, aluekäytön suunnittelu ja joustava normi – politiikan ja oikeuden jännite



**Tavoitteellisuus ohjeiden antamisessa ja aluekäytön ohjaus:
Viranomaistoiminnan legitimitetin edellytykset?**

Vastuullisuus ja konfliktinhallinta tärkeää toiminnan yleisen hyväksyttävyyden kannalta

Taloyhtiö yhteisöllisenä ja yhteisvastuullisena ympäristönä edellyttää ennakkollista vastuullisuutta ja vastuunkantoa

- Alustat vastuuttavat käyttäjiään
 - Paikallisen sääntelyn linkki: Majoittajan toiminnan vastuullisuus korostuu
- Hyötyjen ja haittojen reilu jakautuminen
 - Pyykkitupa, saunavuorot, kuluminen -> miten kustannukset kohdistuvat toiminnanharjoittajiin?
 - Miten tuottaa arvoa muille? Solidaarisuus- tai "Airbnb"-vastike? Vähiten "häiritseviin" rakennusten osiin?
- Naapureiden huomiointi, kohtaaminen ja vastuunkanto: sosiaalisen kontrollin taso ja tarve vaihtelee taloyhtiöittäin!

Vastuullisuus alkaa oikeudellisesta vastuusta ja jatkuu oman vaikutuskentän arvioinnilla



Lähteet ja lisälukemista:

Matkailun jakamistalouden tutkimusta: www.shareabletourism.com

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet (EAKR):

Vertaismajoituksen hyvät käytänteet. Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hankkeen loppuraportti. Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti, 2020, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-6620-44-2>

Vastuullisuus ja arvonluonti jakamistaloudessa (Business Finland):

Jakamistalouden kuluttajaopas: Miten toimin vastuullisesti käyttäjänä ja tarjoajana jakamistaloudessa? Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti, 2022, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-6620-48-0>

Päläs, Jenna – Hovila, Ilari, Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussäätelyyn tulkintaan. Defensor Legis 3/2020.

Päläs, Jenna – Hovila, Ilari – Hakkarainen, Maria: Jakamistalous kaavoituksen ja asuintilojen käyttötarkoitussäätelyn häirikkönä. Lakimies 7-8/2021, s. 1269 – 1290.

Rakennustarkastusyhdistys RTY, Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta. Top Ten -käytäntö, 22.5.2023, tunnistenumero 125 01, <https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>

Kiitos!



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND

jenna.palas@uef.fi