



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Piia Juvonen

Lyhytaikainen vuokraustoiminta Airbnb-alustan kautta

Opinnäytetyö
Syksy 2023
SeAMK Liiketalous ja kulttuuri
Tradenomi AMK



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Tradenomi (AMK), Liiketalous

Suuntautumisvaihtoehto: Liiketalous

Tekijä: Piia Juvonen

Työn nimi alaotsikoineen: Lyhytaikainen vuokraustoiminta Airbnb-alustan kautta

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2023

Sivumäärä: 42

Liitteiden lukumäärä: 2

Vuonna 2008 perustettu Airbnb on kasvattanut suosiotaan myös Suomessa viimeisen vuosikymmenen aikana. Airbnb on eräs jakamistalouden osa, joka toimii lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sekä vertaismajoituksen markkinapaikkana, jossa tarjotaan huonetta tai huoneistoa pääosin lyhytaikaisen majoittumisen ajaksi. Opinnäytetyössä tutkittiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetken tilannetta sekä sen lainsäädäntöä. Opinnäytetyön tavoitteena on teoriaa ja tutkimuksen tuloksia yhdistelemällä luoda selkeä tilannekatsaus lyhytaikaisen vuokraustoiminnan lainsäädännön nykytilanteesta sekä sen perusteella luoda katselmus lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuuden näkyymiin.

Opinnäytetyön teoriaosuus koottiin tietokirjallisuuden, lainsäädännön, artikkeleiden sekä muiden luotettavien internet lähteiden avulla. Opinnäytetyön empiirisessä osiossa tutkitaan lyhytaikaista vuokraustoimintaa kvalitatiivisen tutkimuksen avulla, haastatellen lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavia henkilöitä sekä erään taloyhtiön puheenjohtajaa. Kvalitatiivisen tutkimuksen avulla saadaan tarkempaa ja syvällisempää tietoa käsiteltävästä aiheesta. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoiduilla teemahaastatteluilla, joissa ennalta mietittyjen teemojen lisäksi kysyttiin muutamia tarkempia kysymyksiä.

Tutkimuksen tulokset osoittivat yksimielistä mielipidettä siitä, että lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle tulisi mahdollisimman pikaisesti saada toimiva ja yksinkertainen ohjeistus. Nykyisellään satunnaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan rajanveto ei ole selkeä, vaan hyvin tulkinnanvarainen ja epäselvä. Tulevaisuudessa näiden kahden erottaminen tulisi tehdä selkeästi, esimerkiksi majoituksen keston tai vuosittaisten vierasmäärien laskennan kautta.

¹ Asiasanat: Lyhytaikainen vuokraustoiminta, Airbnb, asuntosijoittaminen, vertaismajoitus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Business Administration

Specialisation: Business Management

Author: Piia Juvonen

Title of thesis: Short-term renting through the Airbnb platform

Supervisor: Tuulia Potka-Soininen

Year: 2023

Number of pages: 42

Number of appendices: 2

Airbnb, founded in 2008, has grown in popularity in Finland over the past decade. Airbnb is a part of the sharing economy that functions as a marketplace for short-term accommodation and peer-to-peer accommodation. The thesis examined the current situation of short-term rental activities and its legislation. By combining theory and research results, the aim of the thesis is to create a clear situational review of the current state of the legislation on short-term rental activities and, based on that, to create a review of the prospects.

The theory part of the thesis was compiled using non-fiction literature, regulation, articles, and other reliable sources. The empirical section of the thesis examines short-term renting through qualitative research, interviewing people who works with short-term renting and the chairman of a housing company. The interviews were conducted with semi-structured theme interviews.

The results of the research showed a unanimous opinion that short-term renting should receive functional and simple instructions as soon as possible. At present, the dividing line between occasional and professional accommodation is not clear. In the future, the separation of the two should be done clearly, for example through the duration of the accommodation or the calculation of the annual number of guests.

¹ Keywords: Short-term renting, Airbnb, peer-to-peer accommodation

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ	4
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	5
1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN LYHYESTI	8
2.1 Asuntosijoittamisen sijoitussuunnitelma	8
2.2 Asuntosijoittamisen tavat ja strategiat	8
3 LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS ELI AIRBNB	11
3.1 Airbnb historia	13
3.2 Lyhytaikainen vuokraustoiminta Suomessa	13
3.3 Topten-käytännöt ja kaupunkien omat ohjeistukset.....	16
3.4 Majoitustoiminnan lainsäädäntö	17
3.5 Oikeuskäytäntöä.....	18
4 JAKAMISTALOUS JA VERTAISMAJOITUS.....	21
5 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	23
5.1 EU:n ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta	23
5.2 Majoitustoiminnan kriteerien arviointi vuoden 2025 alusta	25
5.3 Lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevat epäselvyydet.....	25
5.4 Ratkaisut ja ehdotukset lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuudelle	26
6 TUTKIMUS	29
6.1 Tutkimusmenetelmä	29
6.2 Aineistonhankinta ja analysointi	30
7 TUTKIMUKSEN TULOKSET	31
8 YHTEENVETO	35
LÄHTEET	37
LIITTEET	42

Käytetyt termit ja lyhenteet

Airbnb	Majoituspalvelu, jossa tarjotaan majoituskohteita lyhytaikaiseen majoitukseen.
Airbnb-majoittaja/Majoittaja	Majoituskohdetta Airbnb:n verkkosivuston kautta vuokraava henkilö
Airbnb-kohde/Kohde	Majoitustila, joka on listattu vuokrattavaksi Airbnb:n verkkosivuston kautta.
Majoittuja/Vieras	Henkilö, joka on varannut itselleen majoituskohteen Airbnb kautta.

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on lyhytaikainen vuokraustoiminta Airbnb-alustan kautta, joka tarkoittaa yleensä kalustetun asunnon vuokrausta lyhytaikaisella vuokrasuhteella. Toiminnassa on kuitenkin tärkeää erottaa kaksi eri strategiaa; kalustettujen asuntojen vuokraus normaalilla vuokrasuhteella, esimerkiksi remonttievakkoasunto tai erotilanne, tai kalustetun asunnon tarjoaminen vain yksittäisiksi öiksi, esimerkiksi Airbnb:n kautta (Suomen vuokranantajat, i.a.).

Opinnäytetyöaihetta tutkiessa huomasin, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan ongelmana on sen puutteellinen ja epäselvä sääntely, joka on aiheuttanut mm. sen, että sen vertaaminen ammattimaiseen majoitustoimintaan on vaikeaa, sekä sen, että eri kaupungeissa ja jopa saman kaupungin eri taloyhtiöissä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulkitseminen on hyvin erilaista. Aihe on kiinnostava, sillä se on usein ollut uutisotsikoissa erilaisten ongelmatilanteiden vuoksi. Tästä syystä aihe on ajankohtainen sekä aiheen käsittelylle on tarvetta.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetken lainsäädännön monitulkintaisuus sekä tulevaisuuden näkymät lainsäädännöllisestä näkökulmasta ja sen tulkitsemisesta. Tutkimuksella haetaan vastausta siihen, mikä nykytilanteessa erottaa satunnaisen, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan ja ammattimaisen majoitustoiminnan sekä miten lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavat henkilöt kokevat nykyhetken sääntelyn. Opinnäytetyön teoriaosuudessa on käytetty tietokirjallisuuden lisäksi myös muita lähteitä, kuten lainsäädäntöä ja artikkeleita. Tutkimuksen aihetta on käsitelty muutamassa tutkimuksessa aiemmin jo jonkin verran, muun muassa Jenna Päläs (2020) on selvittänyt vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskevia keskeistä sääntelyä.

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa selvitetään kvalitatiivisen tutkimuksen avulla majoittajien ajatuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykytilanteesta ja tulevaisuuden näkymistä sekä mielipiteitä ja ehdotuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn selkeyttämiseen. Kvalitatiivinen tutkimus valikoitui opinnäytetyöhön siksi, että sen avulla saadaan syvällisempää ja tarkempaa tietoa käsiteltävästä aiheesta. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoidusti teemahaastattelulla, jossa ennalta mietittyjen teemojen lisäksi kysyttiin muutamia tarkempia kysymyksiä.

Tavoitteena tässä opinnäytetyössä on saada selville teoriaa ja tutkimuksen tuloksia yhdistelmällä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetken lainsäädännöllinen näkökulma sekä

esittää ehdotuksia ja kriteereitä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuuden arviointiin ja sääntelyyn.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoriaosuudesta ja tutkimusosasta. Teoriaosuudessa käydään läpi tutkimuksen taustaa ja esitellään lyhyesti ensin asuntosijoittamista, jonka jälkeen perehdytään Airbnb:hen ja lyhytaikaisen vuokraustoiminnan käytäntöihin, ohjeistuksiin sekä oikeuskäytäntöön. Tutkimusosuudessa kerätään aiheesta tietoa laadullisella tutkimuksella lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavilta henkilöiltä, sekä taloyhtiön puheenjohtajalta. Tutkimuksella kerätään majoittajien ajatuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykytilanteesta ja tulevaisuuden näkymistä sekä mielipiteitä ja ehdotuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn selkeyttämiseen. Lopuksi teoriaa ja tutkimuksen tuloksia yhdistelemällä selvitetään lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetken tilannekatsaus sekä mahdolliset ratkaisut ja ehdotukset toiminnan sääntelyn tulevaisuuteen.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN LYHYESTI

Asuntosijoittamisen perusajatuksena on hankkia asunto, etsiä siihen vuokralainen ja vuokralaisen kautta saa vuokratuloa, jolla voi lyhentää sijoitusasuntoon ottamaa velkaa tai velattoman saada lisätuloja. Asuntosijoittaminen on oikein toteutettuna vähäriskistä ja kannattavaa sijoittamista (Orava & Turunen, 2016, s. 17). Asuntosijoittamisen avulla on mahdollista nauttia kuukausittaisista passiivisista tuloista sekä rakentaa vankan kivijalan omalle taloudelleen. Asuntosijoittaminen tarjoaa tasaista, kasvavaa kassavirtaa kohtuullisen vakaalla hintakehityksellä, sillä asunnoissa hintojen heilahtelu on maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeissa (mts. 17). Sijoittajalla on myös mahdollisuus vaikuttaa sijoituksensa tuottoon, esimerkiksi valitsemalla itselleen tietyn kohdekaupungin, taloyhtiön ja asunnon sekä sopivan vuokralaisen valinnalla. Asuntoihin sijoittaminen on lisäksi eettinen sijoitusmuoto, sillä kaikki tarvitsevat itselleen kodin, mutta kaikilla ei ole halukkuutta tai varaa ostaa omaa.

Asuntosijoittajan tärkeimpänä työkaluna voitaisiin pitää vuokratuoton laskemista, joka yksinkertaisimmillaan tarkoittaa sitä tuotto prosenttia, mikä mittaa vuokrattavan sijoitusasunnon tuottavuutta (Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 80). Asuntosijoittajan olisi lisäksi tärkeää osata tulkita taloyhtiön papereita, sillä niistä saa tärkeää tietoa myytävästä huoneistosta sekä taloyhtiön kunnosta ja taloudellisesta tilanteesta.

2.1 Asuntosijoittamisen sijoitussuunnitelma

Asuntosijoittamisen aloitukseen tarvitsee pääosin suuremman alkupääoman kuin muihin sijoitustuotteisiin, joten sijoitussuunnitelma kannattaa miettiä tarkoin. Sijoitussuunnitelmaa miettiessä kannattaa aluksi pohtia sitä, mihin ja millaiseen sijoitusasuntoon haluaa säästönsä laittaa (Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 52). Kohde kannattaa valita niin, että siitä saatava raha ylittää loppujen lopuksi sen, mitä siihen olet laittanut, joten ostohinnan tulee olla järkevä eikä kohde saa olla loputon rahareikä. Lisäksi kohteen tulee olla sijainniltaan sellainen, että se kiinnostaa vuokralaisia ja tarpeen tullen sille löytyy helposti ostaja. Tämän jälkeen suunnitelmaa on hyvä lähteä miettimään tarkemmin.

2.2 Asuntosijoittamisen tavat ja strategiat

Asuntosijoittamisen tapoja ja strategioita on useampia ja jokainen sijoittaja voi itse päättää, mikä tapa tai strategia tuntuu itselle parhaimmalta. Tapoja ja strategioita on niin isommille,

kuin pienemmille budjeteille sekä strategioita voi yhdistellä ja muunnella halunsa mukaan eikä yhteen strategiaan tarvitse jäädä, osaamistaan voi laajentaa myös muihin tapoihin ja strategioihin osaamisen ja tiedon kasvaessa.

Yleisimpiä asuntosijoitusstrategioita ovat

- Osta ja pidä-strategia, jossa ostetaan asunto, vuokrataan se ja lainaa lyhennetään vuokratuoton avulla. Tämä on pitkän tähtäimen sijoitus, jossa vuokratuotto on loppujen lopuksi maksanut asunnon ostoon otetun lainan pois ja vuokratuotto muuttuu kuukausittaiseksi lisätuloksi (Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 72–73). Tämä on suosituin asuntosijoitusstrategia.
- BRRRR-strategia, eli osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista -strategia. Tässä strategiassa tavoitteena on ostaa asunto alle markkinahinnan, nostaa sen arvoa remontoimalla ja arvonnousun avulla vapautetaan pääomaa seuraavan asunnon ostamiseen (mts. 96). Tämä strategia on sijoittajille, jotka haluavat kasvattaa salkkuun nopeasti, osaavat etsiä alle markkinahintaisia kohteita ja pitävät remontoinnista.
- Ulkomaille sijoittaminen sopii heille, jotka haaveilevat loma-asunnosta ulkomailta ja paremmista tuotoista. Tärkeimpänä tässä strategiassa on tuntee maa ja alue, jonne sijoittaa, sillä maan poliittiset ja taloudelliset tilanteet sekä asunnon oston käytänteet saattavat erota suurestikin Suomeen verrattuna (mts. 123–128).
- Arvonnousustrategia. Tässä strategiassa sijoitetaan asuntoihin, joiden arvon odotetaan nousevan (mts. 146–147). Yleensä tällaiset asunnot sijaitsevat kalliimmilla alueilla ja näistä voitto netotaan vasta sitten, kun asunto myydään kalliimmalla kuin se on ostettu.
- Flippaaminen sopii heille, jotka haluavat nopeita voittoja ja joilla on remonttitaloa ja sisustussilmää. Flippaamisessa asunto ostetaan, remontoidaan ja myydään voitolla (mts. 165–166).
- DIY ja gryndaaminen. Tämä on isompiriskinen sijoitusstrategia ja sopii niille, joilla on kokemusta remontoinnista ja talonrakentamisesta ja tietämys niiden vaativuudesta. Käytännössä tässä strategiassa rakennetaan talo ja myydään se eteenpäin myyntivoittoverovapaana, kahden vuoden kuluttua kohteessa asumisesta (mts. 188–189). Tyypillinen tilanne on se, kun rakennetaan perheelle koti ja myydään se eteenpäin oman elämäntilanteen muuttuessa.
- Rahastot ja osakkeet. Tämä on helpoin ja vaivattomin asuntosijoitusstrategia, jossa sijoittamisen alkuun pääsee pienellä rahalla. Tässä strategiassa ei tarvitse ostaa

itselleen varsinaista asuntoa, vaan tässä ostetaan merkintöjä rahastosta tai yhtiön osakkeita (mts. 221–222).

3 LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS ELI AIRBNB

Lyhytaikainen vuokraus, myös Airbnb:ksi kutsuttu, on yksi asuntosijoittamisen strategia, jossa esimerkiksi omaa asuntoa tarjotaan vuokralle viikonlopun tai jonkun tapahtuman ajaksi ulkopuoliselle henkilölle. Lyhytaikainen vuokraus sopii henkilöille, jotka haluavat tienata omistuksellaan pientä lisätuloa sekä niille, jotka nauttivat ihmisten kohtaamisesta ja asiakaspalvelusta (Lehtipuu & Uotila, 2022, s. 108). Lyhytaikaisella vuokrauksella voi pienellä vaivalla kokea hotellinpyörittämistä ja sen tuomasta ilosta ja vaivasta. Lyhytaikainen vuokraus ei kuitenkaan kaikille sovellu, sillä se vaatii hieman työtä. Kohde tulee majoittujien välissä siivota ja puunata, sekä asiakkaiden kohtaamisessa ja heidän majoituksiensa aikaan voi ilmetä ongelmia ja niihin tulee puuttua. Parhaimmillaan lyhytaikainen majoitustoiminta kuitenkin tarjoaa paljon kohahduttavia ja mielenkiintoisia tarinoita, sekä tietysti lisätienestiä.

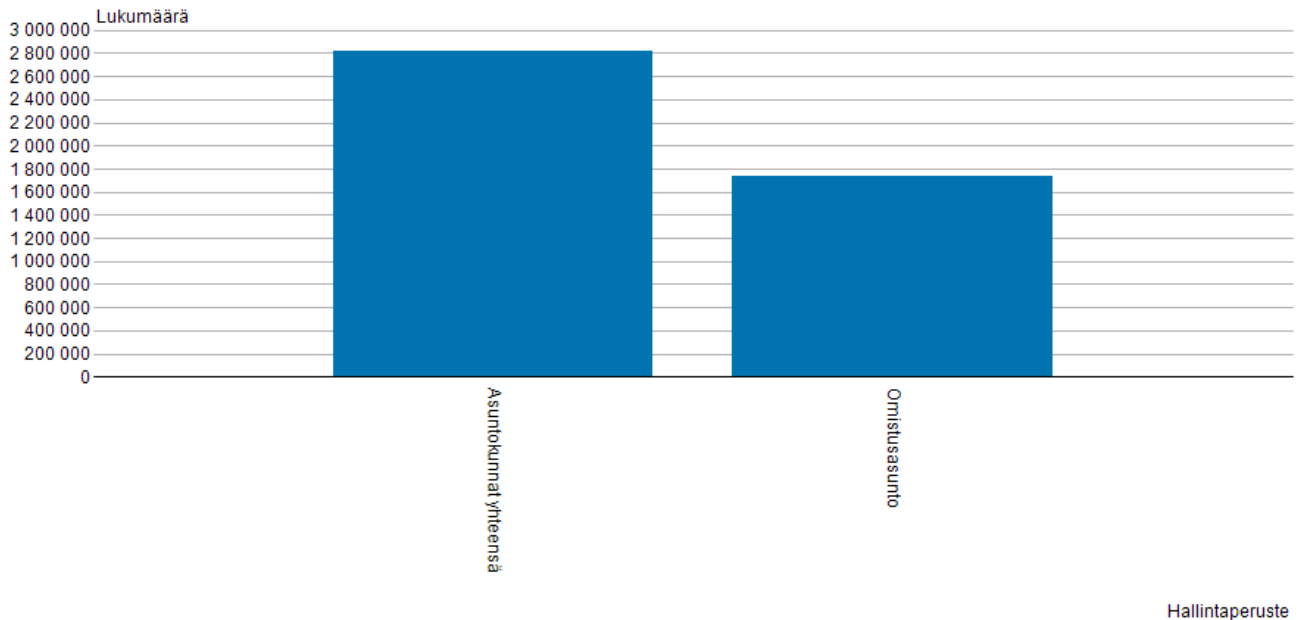
Airbnb-sivusto toimii markkinapaikkana, jonka ansiosta yksityisten asuntojen vuokraus on sekä majoittajalle, että myös varaajalle saumatonta (iGMS, 2023). Airbnb majoittajat listaavat tyhjiillään olevat, käyttämättömät tilansa ja vieraat maksavat tilojen käytöstä. Tarjonta sivustolla on laajaa ja mielenkiintoista, Airbnb:n kautta voi varata perinteisen asunnon, mutta tarjolla on myös esimerkiksi puumajoja. Airbnb ei omista palvelussaan tarjolla olevia tuotteita tai palveluita, vaan toimii niiden välittäjänä, ansaiten palkkion jokaisesta palvelussa tehdystä varauksesta.

Airbnb:n kautta voi vuokrata lähes minkä tahansa tilan silloin, kun itsellä ei ole sille muuta käyttöä, oli kyseessä sitten oma koti, mökki tai asuntoauto. Airbnb-majoittajaksi voi lähteä periaatteessa kuka tahansa, jolla on omistusoikeus vuokrattavaan kohteeseen. Päivätuotot voivat vaihdella sesonkien mukaan, jopa 50 eurosta 500:an euroon (Voltti, 2020, s. 35). Täysin kulutonta majoittaminen ei kuitenkaan ole, Airbnb palvelumaksu on n. 13–15 % tuotosta, majoittumiseen tarvittavat tarvikkeet, kuten wc-paperi vievät tuotosta siivun, mutta myös siivoustarvikkeet vievät tuotoista osan, vaikka siivouksen itse tekisikin. Myös asuntojen kalustaminen ja sisustaminen syövät voittoa. Voltti (s. 40) suosittelee myös hinnoittelemaan oman lyhytaikaiseen vuokraukseen käytetyn aikansa määrän Airbnb-vuokrauksen kannattavuutta laskiessa, näiden hinta-arviot pyörivät keskimääräisesti noin 10–40 euron välillä.

Vuonna 2022 omistusasunnossa asuvia suomalaisia koko Suomen asuntokunnista oli 1,73 miljoonaa, joka on prosentuaalisesti 61 % kaikista asuntokunnista (Tilastokeskus, 2023a). Voitaisiin siis sanoa, että suurimmalla osalla suomalaisista olisi mahdollisuus lisätuloihin

lyhytaikaisella vuokrauksella. Seuraavassa kuviossa nähdään omistusasujien osuus Suomen kaikista asuntokunnista.

Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Hallintaperuste. KOKO MAA, Kaikki asuntokunnat, Kaikki ikäluokat, Asuntokuntia, 2022.



Kuvio 1. Hallintaperuste ja asuntokunnat vuonna 2022 (Tilastokeskus, 2023b).

Vuokralla asuvilla voi myös olla mahdollisuus harjoittaa Airbnb toimintaa, mutta heidän tulisi aina sopia etukäteen vuokranantajan kanssa, mikäli asuntoa halutaan jälleenvuokrata edes vähäisesti, sillä luvatta jälleenvuokraaminen saattaa johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen (Suomen vuokranantajat, 2019). Alivuokraus ei kuitenkaan ole lain nojalla kiellettyä. Mikäli asunnosta vuokrataan alle puolet, on kyse alivuokraamisesta. Mikäli asuinhuoneisto on luovutettu kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan suostumista, vastaa vuokralainen edelleen vuokrasopimuksen mukaisesti velvollisuuksista ja vahingoista (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 2 luku, 19§). Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, 8 luku, 61§) määrittelee myös vuokranantajan oikeuden purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokraoikeus siirretään tai huoneisto luovutetaan toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan suostumusta ja jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on määritelty. Tästä syystä useimmat Airbnb majoittajat ovatkin omistusasujia.

3.1 Airbnb historia

Airbnb sai alkunsa vuonna 2007, kun San Franciscolaiset Joel Gebbia ja Brian Chesky kamppailivat maksaakseen vuokransa ja päättivät hyödyntää asuntonsa tyhjää tilana muuttamalla sen majoitustilaksi ja tarjota sitä San Franciscossa järjestettävän suunnittelukonferenssiin osallistuville ihmisille (iGMS, 2023). He tarjosivat vieraille ilmapatjan, jolla nukkua sekä kotitekoisen aamupalan, tästä syntyi käsite ”airbed and breakfast”.

Vuosi 2008 oli tärkeä Airbnb:n historiassa, kun Gebbia ja Chesky ottivat mukaan kolmannen jäsenen, Nathan Blecharczyk:n. He käyttivät hyväkseen vuoden 2008 demokraattista kansalliskokousta tarjoamalla vaihtoehdoisen majoitusratkaisun niille osallistujille, joilla oli vaikeuksia löytää hotellihuoneita. Samalla he saivat tilaisuuden esitellä Airbnb:n laajemmalle yleisölle. Tällöin Airbnb-sivusto lanseerattiin (iGMS, 2023). Vuosien varrella Airbnb on laajentunut maailmanlaajuiseksi ja suosituksi alustaksi. Airbnb tarjoaa majoitusten lisäksi myös elämyksiä, esimerkiksi kanjonivaelluksia. Suomeen Airbnb on rantautunut toden teolla 2010-luvun loppupuolella (Voltti, 2020 s. 42).

Vuoden 2022 lopussa Airbnb majoittajia oli yli neljä miljoonaa, yli 220 maassa, sekä keskimääräinen tuotto vuonna 2022 yhdysvaltalaiselle majoittajalle on ollut 14 000 dollaria (Airbnb, i.a.). Kokonaisuudessaan Airbnb-majoittajat ovat tienanneet yli 180 miljoonaa dollaria vuoden 2022 loppuun mennessä. Airbnb:n nousu jatkuu myös vuonna 2023, Q3- tuloskauden tilannekatsaus paljastaa liikevaihdon kasvun 18 % edellisvuoteen verrattuna sekä aktiiviset listaukset ovat myös nousseet 19 %:lla (Airbnb, 2023).

3.2 Lyhytaikainen vuokraustoiminta Suomessa

Kahdeksan vuotta sitten Airbnb-vuokrauksen aloittanut Katja Meriläinen kutsuu itseään ”Suomen Airbnb-kuningattareksi, eikä usko, että kenelläkään muulla suomalaisella olisi yhtä kattavaa kokemusta Airbnb-vuokrauksesta kuin hänellä (Mänty, 2023). Hän aloitti Airbnb-vuokrauksen ystävän yllyttämänä ja laittoi ensiasuntonsa Airbnb:hen vuokralle. Nykyään hän pyörittää vuokraustoimintaa Airbnb:ssä, ja hänen portfolionsa koostuu muutamasta omasta kohteesta, mutta myös asiakkaiden asunnoista. Meriläinen myös jakaa vinkkejään Airbnb-toimintaan omalla Instagram-tilillään.

Airbnb-vuokrauksen tuomat tulot ovat olleet niin suuria, että Meriläinen on voinut lopettaa päivätyönsä jo viisi vuotta sitten (Mänty, 2023). Hänen mukaansa Airbnb:n tuotot ovat kulujen jälkeen keskimäärin 20 prosenttia tavallisen vuokrauksen tuottoa paremmat, tulot kuitenkin riippuvat pitkälti siitä, minkä kokoinen asunto on, sen sijainnista sekä sesongista. Lisää tuloja saa Premium-asunnoista, jotka ovat hyvällä sijainnilla olevia isompia asuntoja, joissa on hyvä varustelu, lisäksi, esimerkiksi asunnossa oleva poreamme nostaa hintaa paljon. Meriläinen kehottaa kiinnittämään huomiota asunnon varustukseen ja sen tasoon, esimerkiksi tyynyjä kannattaa olla useampi erilainen sekä riittävä määrä astiastoa pidemmän ajan vuokraajille.

Lyhytaikainen vuokraustoiminta on muutamien vuosien ajan ollut useasti otsikoissa, sekä hyvissä, että huonoissa uutisissa. Vaikka Airbnb on majoittajalle ja majoittujille suhteellisen helppoa, on siitä aiheutunut monia ongelmia, joiden vuoksi Airbnb-majoittamista on monissa paikoissa rajoitettu, mutta myös kiellettykin kokonaan. Nykytilanteessa lyhytaikaiselle vuokraukselle ei ole voimassa olevaa, säätelevää lainsäädäntöä, ohjeistusta tai verotusta, ohjeistukset ja sääntelyt vaihtelevat niin kaupunkien, kuin myös taloyhtiöiden kesken.

Kiinteistöliiton vuonna 2020 teettämässä tutkimuksessa selvitettiin taloyhtiöiden kokemuksia ja näkemyksiä lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta (Kiinteistöliitto, 2020). Tutkimukseen vastanneet olivat hallituksen jäseniä, isännöitsijöitä, asuntosijoittajia ja osakkaita. Tutkimukseen vastanneista 4 % itse harjoitti lyhytkestoista vuokraustoimintaa. Tutkimuksessa selvisi, että 46 % vastaajista on kokenut lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyvän haasteita muun muassa meluun, jätteiden lajitteluun sekä yleiseen turvallisuuteen. 31 % tapahtumista on jouduttu puuttumaan, yleisimpänä keinona huomautuksen antaminen. Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn epäselvyyden kokemisesta ja lakimuutoksen edellytyksen puolesta vastasivat 65 %.

Ristiriitaiset, puutteelliset ja monitulkintaiset ohjeistukset, sääntelyt sekä linjaukset siitä, milloin lyhytaikainen majoitustoiminnan katsotaan olevan ammattimaista vuokraustoimintaa ja milloin toiminta on hotellimaista, ovat aiheuttaneet päänvaivaa Airbnb majoittajille. Muun muassa 2,5 vuotta Airbnb toimintaa harjoittanut Sari Kangasoja on sitä mieltä, että lyhytaikaisvuokrauksen sekava sääntely aiheuttaa hänelle päänvaivaa (Pikkarainen, 2023b). Hän kokee kuitenkin, että suurimmalla osalla Airbnb majoittajista toiminta on enemmän asumista ja vuokrausta, kuin hotellimaista toimintaa.

Matkailualan etujärjestö MaRan toimitusjohtaja Timo Lappi on myös ottanut kantaa Airbnb majoittamiseen, ja hänen mukaansa nykyiset toimet eivät ole riittäviä (Pikkarainen, 2023a). Järjestö ei koe Airbnb majoittamista ongelmana niin kauan, kunnes sitä harrastetaan useilla kohteilla ammattimaisesti. Järjestön mukaan on epäilemättä, että kun harjoitetaan vuokraukseksi naamioidua majoitusliiketoimintaa, sivuutetaan tällöin hotelleille asetettu verotus, turvallisuusmääräykset sekä muun byrokratia sekä samaan aikaan nostetaan majoitusliikkeen arvonlisäveroa. MaRan mukaan Airbnb toiminnasta ei ole valtion kannalta järkeä eikä se tuo valtiolle yhtä paljon vero- ja työtuloja kuin hotellitoiminta.

Suomen Airbnb-kuningatar, Katja Meriläinen toivoo alalle yhteisiä pelisääntöjä ja kannustaa uusia alalle tulijoita lähtemään mukaan, vaikka Airbnb:n tulevaisuus on vielä kysymys, kehoittaen kuitenkin pitämään silmät ja korvat auki (Mänty, 2023). Hänen mukaansa majoitus- ja vuokraustoiminnan rajanvetona voitaisiin pitää esimerkiksi viikkoa.

Myös taloyhtiöissä on mahdollista kieltää lyhytaikainen vuokraustoiminta, mutta tämä on varsinkin vanhemmissa kohteissa kuitenkin hankalaa, sillä mikäli yhtiöjärjestyksen muutoksella muutetaan osakkaan osakkeiden tuomaa oikeutta hallita huoneistoa, vaatii se aina kaikkien osakkaiden suostumusta (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku, 35§). Mikäli taloyhtiössä on jo lyhytaikaista vuokraustoimintaa harrastava, tai sitä suunnitteleva, pystyy hän yksinään estämään yhtiöjärjestyksen muutoksen. Mikäli yhtiöjärjestyksestä kuitenkin saadaan muutettua, tulisi kiellon muotoiluun kiinnittää erityistä huomiota, jotta sen tulkinnanvaraisuus ei tulevaisuudessa aiheuttaisi ongelmia ja erimielisyyksiä. Tämän vuoksi uusiin yhtiöihin on jo sitä perustettaessa asetettu mahdollinen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen tai rajoite, esimerkiksi Asunto Oy Vantaan tirehtöörissä on kokonaan kielletty ammattimainen, lyhytaikainen majoitustoiminta (JM Suomi, i.a.).

Myös Turussa on rakennus- ja lupalautakunta hyväksynyt syyskuussa 2023 ehdotuksen asettaa kehoitus majoitustoiminnan luonteisen vuokrauksen lopettamiseksi Piispankatu 6 sijaitsevilla kolmessa huoneistossa (Turun kaupunki, 2023, 232§). Turun rakennusvalvonnan mukaan majoitustoimintaan viittaavia seikkoja huoneistoissa on runsaasti, esimerkiksi, kahdessa huoneistossa ei ole kirjoilla vakituisia asukkaita, huoneistoja vuokrataan kalustettuina lyhytaikaiseen asumiseen sekä huoneistoja tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta ja markkinoidaan majoitustilana. Perusteina kehoituksen asettamiseen ovat muun muassa huoneiston käyttötarkoitus, joka kyseisessä kohteessa on asuminen. Ehdotukselle

annettiin muutosehdotus, jotta ennen hyväksymisen tekoa, odotettaisiin päivitettyä lainsäädäntöä, ehdotus kuitenkin raukesi kannattamattomana.

3.3 Topten-käytännöt ja kaupunkien omat ohjeistukset

Rakentamisen yhteiset Topten-käytännöt ovat rakennusvalvontojen ja rakennusalan toimijoiden yhdessä laatimia Topten-käytäntöjä, joiden tavoitteena on edistää hyvää rakentamista, yhdenmukaistaa rakennusvalvontojen lupa- ja tarkastusmenettelyihin liittyviä käytäntöjä, toimia rakentamislainsäädännön tukena sekä parantaa rakennusvalvontapalvelun ennakoitavuutta asiakkaan suuntaan.

Topten-kaupunkien rakennusvalvonnat ovat julkaisseet yhteisen ohjeistuksen, jonka tarkoituksena on selkeyttää tulkintaa siitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista voidaan pitää luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena (Topten, 2023). Ohjeistuksen laatimiseen on käytetty laajasti lakeja ja asetuksia sekä myös oikeuskäytäntöä.

Rakennusvalvonnan tulkinnat majoitustoiminnan tunnusmerkeistä ovat:

- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3kk).
- Väestötietojärjestelmän mukaan kukaan ei ole kirjoilla asunnoissa.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy mm. internet, sähkö ja vesi.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten rajoitukset esimerkiksi huoneistoon liittyvien aputilojen (ullakko- tai kellaritilat) käyttämiseen.

- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 763/1994 13 § mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle terveydensuojeluviranomaiselle.

Ohjeistuksessa mainitaan myös, että samaisia tunnusmerkkejä voi esiintyä myös tavanomaisessa vuokraustoiminnassa, mutta majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ratkaistaan kokonaisharkintana (Topten, 2023). Olennaisena pidetään sitä, katsotaanko kyseisen majoitustoiminnan luonteen olevan lyhytkestoisen majoitusjakson toistuvaa tarjoamista vai asuinhuoneiston satunnaista lyhytaikaista vuokrausta.

Muun muassa Helsingin kaupunki ja Tampereen kaupunki ovat laatineet omat majoitustoimintaa koskevat ohjeistukset, joiden tarkoituksena on selkeyttää kaupungin omaa tulkintaa siitä, milloin majoitustoiminnan katsotaan olevan lyhytaikaista ja satunnaista toimintaa ja missä vaiheessa majoitustoimintaa saatetaan pitää luvanvaraisena ja ammattimaisena majoitustoimintana (Helsingin kaupunki, 2020; Tampereen kaupunki, 2022). Nämä ohjeistukset eivät kuitenkaan eroa Topten-käytännöistä sisällöllisesti merkittävästi, muuten kuin majoitustoiminnan pituudesta, sillä kaupunkien ohjeistuksissa ei ole erikseen merkittyä maksimipituutta vuokrausajalle. Tästä syystä kaupunkien ohjeistuksissa jätetään enemmän tulkinnan varaan se, mikä katsotaan olevan lyhyeksi ajaksi tarjottua majoitusta.

3.4 Majoitustoiminnan lainsäädäntö

Mikäli lyhytaikainen vuokraustoiminta katsotaan olevan ammattimaista, luvanvaraista majoitustoimintaa, tulee majoittajan noudattaa majoitustoiminnalle asetettuja velvoitteita, vaatimuksia sekä siihen liittyvää viranomaismenettelyä.

Majoitustoiminnalle on asetettu velvoitteita ja vaatimuksia eri laeista ja asetuksista, keskeisimpinä majoitustoimintaan liittyviä lakeja ja asetuksia ovat:

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 308/2006
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Terveydensuojelulaki 763/1994
- Pelastuslaki 379/2011
- Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017
- Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 407/2011.
- 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki 751/2023
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Keskeisimpiä ammattimaiseen majoitustoimintaan liittyviä veloituksia ovat muun muassa perusilmoitus kaupparekisteriin, ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta terveydensuojeluviranomaiselle, vaatiko toiminta rakennusluvan hakemista, kun huoneiston käyttötarkoitus muuttuu asuinhuoneistosta majoitushuoneistoksi, matkustajailmoituksen tekeminen, pelastussuunnitelman laatiminen. Lisäksi ammattimaisella majoittajalla on kirjanpitovelvollisuus, arvonliiketoimintavelvollisuus (mikäli tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa), sekä velvollisuus huolehtia siitä, ettei toiminnan harjoittaminen aiheuta kohtuutonta haittaa asuinympäristölle tai vakavia häiriöitä yleiselle järjestykselle tai turvallisuudelle.

3.5 Oikeuskäytäntöä

Koska Airbnb:n kaltaisten palveluiden osalta ei ole omaa lainsäädäntöä, verrataan ja tulkitaan tapauksia nykyisellään asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009), lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) sekä lakiin majoitus- ja ravitsemustoiminnasta (308/2006). Tästä syystä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan arviointi on hyvin tulkinnanvaraista ja hieman myös epäselvää. Nykyisellään on pohdittu sitä, missä tilanteessa ylitetään hotellinomaisen toiminnan ja oman asunnon lyhytaikaisen vuokrauksen raja. Airbnb:n kaltaisen toiminnan oikeuskäytäntöä on tulkittu useamman eri lain ja asetuksen kautta sekä ratkaisuja kiistoihin on pääosin lähdetty hakemaan huoneiston käyttötarkoituksen kautta.

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa on annettu kolme lyhytaikaiseen asuntojen vuokraukseen liittyvää päätöstä, kaksi tapauksista käsitteli asuinhuoneistojen käyttöä majoitustilana ja yhdessä tapauksessa käsiteltiin asunnon luovutuksen verovapautta. Näitä päätöksiä voidaan jatkossa käyttää ennakkotapauksina lyhytaikaista vuokrausta koskevissa asioissa ja ne voivat myös mahdollisesti antaa taloyhtiöille selkeyttä tilanteeseen sekä antaa välineitä puuttua huoneistossa mahdollisesti harjoitettavaan majoitustoimintaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO:2021:75) otettiin kantaa asunnon luovutuksen verovapautteen silloin, kun omaa asuntoa tarjotaan lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tapaus

käsitteli asiaa, jossa pariskunta oli vuokrannut asuntonsa enintään kahden viikoksi, oman lomamatkansa ajaksi, ennen kuin olivat yhtäjaksoisesti asunnossa itse vakituisesti asuneet vähintään kaksi vuotta. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan lyhytaikainenkin vuokraus katkaisee kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisajan, joka on edellytyksenä oman asunnon verovapaaksi luovutukseksi. Päätöksensä korkein hallinto-oikeus perusteli siten, että asunnon hallinta oli vuokraamalla luovutettu toiselle henkilölle, katsottiin tämä toiminta tehneen tulohankkimistarkoitukseen ja asuntoa ei tuona aikana käytetä perheen vakituisena asuntona. Päätöksen tueksi huomioitiin tuloverolain (1535/1992) 48 §:n 1 momentin 1 kohdan säännös luovutusvoiton verovapauden edellyttämästä, kahden vuoden vakituisesta, yhtäjaksoisesta asumisesta ja päätöksessä tulkittiin säännös siten, että asunto tulisi myös poissaolon ajan olla varattuna omistajan tai tämän perheen vakituisen käyttöön ja näin ollen asunnon vuokraus toiselle henkilölle olisi katkaissut yhtäjaksoisuuden.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO:2021:76) käsiteltiin X Oy:n 11 asuinhuoneiston käyttämistä majoitustoimintaan. Asunnot olivat kalustettuja ja niitä tarjottiin nimenomaan lyhytaikaiseen vuokraukseen internetsivustojen välityksellä, lisäksi yhtiöllä oli käytössä samassa asuinrakennuksessa tila, joka toimi majoitustoiminnan ohella kahvila- ja vastaanottotilana. Yhtiön toiminta on ammattimaista majoitustoimintaa, jonka tulkitsemista helpotti muun muassa sosiaalisessa mediassa ilmoitettu hotelli- ja majoitustoiminta -kategoria sekä internetsivuilla ilmoitetut varaus- ja peruutusehdot. Päätöksessä käsiteltävänä olleet asuinhuoneistot sijaitsivat asemakaavan mukaan asuinrakennuksen korttelialueella, tontti, jolla rakennus sijaitsee, on rakennusluvan mukaan asuinrakennus, sekä huoneistot ovat asuinhuoneistoja. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan, tässä tapauksessa huoneiston, käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Katsottiin, että toiminta ei vastannut asemakaavan ja rakennusluvan mukaista kerrostaloasumista ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta oli olennaisesti muutettu, eikä käyttötarkoituksen muutokselle ollut haettu rakennuslupaa eikä yhtiöjärjestyksen muutosta. Helsingin rakennusviranomaisen oli maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 § perusteella velvoittanut kerrostalossa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa harjoittavan yhtiön sakon uhalla lopettamaan huoneistojen käyttö majoitustiloina, korkein hallinto-oikeus puolsi sakkoa.

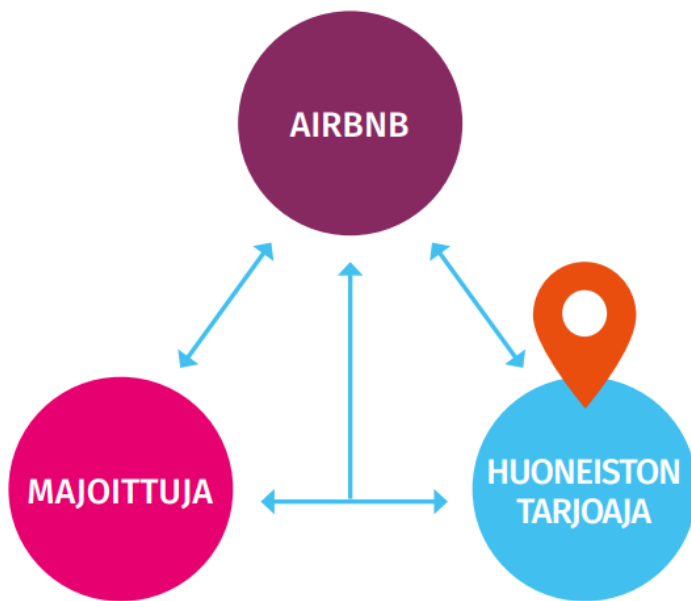
Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (KHO:2021:77) käsiteltiin asiaa, jossa henkilö A oli pyytänyt kaupungin rakennusviranomaisesta ryhtymään toimiin kahdella A:n

asuinkiinteistöön rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen lyhytaikaisvuokrauksen johdosta. Toisella tontilla sijaitsi rivitalo ja toisella kaksi paritaloa, paritalohuoneistoista kolmelle neljästä oli vuonna 2006 myönnetty poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan. A:n toimenpidepyyntö koski siis muita, kuin poikkeamisluvan saaneita huoneistoja. Rakennusviranomaiset eivät olleet lähteneet toimiin, vedoten aiemmin myönnettyihin poikkeamislupiin

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä asuinhuoneistojen vuokraus katsottiin luonteeltaan majoitustoiminnaksi, sillä kyseessä oli toistuva, kalustettujen huoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen. Toimintaa ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä eikä myöskään vaikutuksiltaan tavanomaiselta pientaloasumiselta, vaikka osalle asuinhuoneistoista oli vuonna 2006 myönnetty poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan. Ratkaisu tehtiin samaan tyyliin kuin yllä olevassa ratkaisussa, KHO:2021:76, soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) asemakaavan sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti. Asemakaavan mukaan tontit sijaitsivat asuinpientalojen korttelialueella ja huoneistot olivat rakennusluvan mukaisesti asuinhuoneistoja. Tässä päätöksessä merkityksellistä ei ollut majoitustoiminnan laatu, vaan asemakaavan ja rakennusluvan vastainen asuinhuoneiston käyttö. Kuten aikaisemmassa päätöksessä (KHO:2021:76) korkein hallinto-oikeus puolsi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 § perusteella velvoittamaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin, majoitustoiminnan luonteisen vuokraustoiminnan lopettamiseksi.

4 JAKAMISTALOUS JA VERTAISMAJOITUS

Jakamistalous ja vertaismajoitus liittyy erittäin läheisesti Airbnb:hen, sillä tieto jakamistaloudesta lähti leviämään kaikkien tietoisuuteen kahden startup-yrityksen kautta, Airbnb:n sekä Uberin, jotka ovat tunnetuimpia jakamistalouden toimijoita (Harmaala ym., 2017, s. 42). Vertaispalvelut ovat henkilöiden välistä jakamista tai vuokrausta, tässä tapauksessa huoneiston vuokraaminen (mts. 17). Vertaismajoitustoiminnassa kyse on yksinkertaisimmillaan asunnonomistajan ja vieraan kohtaamisesta välitysalustalla, eli esimerkiksi Airbnb-sivustolla.



Kuva 1. Vertaismajoitustoiminnan osapuolet (MTI,2020).

Jakamistaloutta ei sellaisenaan voi omaksua liiketoimintamalliksi, vaan se on monen suuntaisen ilmiökimppu, jossa yhdistyvät niin digitalisaatio, avoimen lähdekoodin periaate, ekologia ja resurssiniukkuus sekä kuluttajuuden ja työn muutokset (Harmaala ym., 2017, s. 19). Digitalisaation ja internetin avulla jakamista voidaan tehdä helposti, laajasti ja tehokkaasti maailmanlaajuisesti. Jakamistalous on pääosin palvelu- ja yhteisöalustojen välityksellä tapahtuvaa vuorovaikutusta. Jakamistalous mahdollistaa taloudellisen arvon kasvun, vajaakäytössä olevien resurssien tehokkaamman hyödyntämisen, siirtymän omistajuudesta käyttöoikeuksiin sekä vertaistoiminnan ja -tuotannon (mts. 16). Keskeisintä jakamistaloudessa on uuden tavaran ostamisesta, myymisestä ja omistamisesta siirtyminen talouteen, jossa lainataan, vaihdetaan, vuokrataan, kierrätetään ja yhteiskäytetään.

Jakamistaloudessa ei aina ole kyse taloudellisesta arvosta, vaan myös sosiaalisesta arvosta yhteisöllisyyden, yhteistoiminnan, reilun kaupan, avunannon ja jopa hoivan muodossa, tällöin korostetaan niin sanottua aitoa jakamistaloutta, jonka lähtökohtana on eettisesti motivoitunut ajatus tavaroiden ja palvelujen jakamisesta tarvitsevien ihmisten kesken ilman voiton tavoittelua (Harmaala ym., 2017, s. 24). Sosiaalista arvonmuodostusta voisi jopa pitää jakamistalouden pääkriteerinä ja osa jakamistaloudesta onkin voittoa tavoittelematonta. Jakamistalous on moniulotteista, laaja-alaista toimintaa, se ulottuu hyvin monelle elämän ja liiketoiminnan alueelle, aina ruoasta analytiikkaan, kuin myös laaja-alaisesti erilaisiin toimijoihin, yrityksistä vapaaehtoisuuteen yhteisöihin.

Vertaismajoitus on perinteisen hotelli- ja majoitustoiminnan rinnalle noussut ilmiö, jonka perusajatuksena on jakaa kuluttajalta toiselle esimerkiksi huoneita tai asuntoja toiminnalle tarkoitettulla alustalla, kuten Airbnb. Vertaismajoitus on yksi jakamistalouden ja yhteistyötalouden muoto (Päläs, 2020, s. 6). Tyypillisesti vertaismajoituksessa tarjotaan omistamiaan tai hallinnoimiaan vajaakäytöllä olevia, kalustettuja asuintiloja muille alustapalveluiden käyttäjille vastikkeetta tai vastiketta vastaan. Vertaismajoituksella on taloudellisen hyötymisen lisäksi myös esimerkiksi sosiaalisia hyötyjä, koska sen myötä on mahdollista tavata uusia ihmisiä. Vertaismajoituspalveluiden käytön takana on yleensä vaihtoehtoinen ratkaisu hotelli- tai matkustajakotiyöpymiselle (mts. 6). Airbnb:n kautta majoittuneet matkailijat ovat valinneet Airbnb-majoittumisen hotellin sijaan, koska he arvostavat erilaisuutta, halpaa hintaa sekä joustavuutta majoituksessaan (Statista, 2023).

5 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomalaisista hieman yli puolet suhtautuu omassa taloyhtiössä tai naapurissa tapahtuvaan lyhytaikaiseen vuokraukseen positiivisesti ja vain kolmasosa on tätä vastaan (Nurmela, 2023, s. 3). Nurmela uskoo, että lyhytaikaista vuokrausta vastustavien joukossa yhtenä keskeisenä tekijänä on asumishäiriöiden pelko. Asumishäiriöihin voi kuitenkin varautua ennakkoon ja minimoida riskit tiedottamalla naapurustoa taloyhtiössä tapahtuvasta toiminnasta, perehtymällä taloyhtiön järjestyssääntöihin ja ohjeistamalla vieraita esimerkiksi hiljaisuudesta sekä roskien lajittelusta.

Suurimpana ongelmana lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa on kuitenkin epäselvät ja monitulkintaiset ohjeistukset, sääntelyt ja toimintaohjeet, joita olisi erittäin tärkeää parantaa, sillä nykyisellään toiminta on aiheuttanut paljon epäselvyyksiä sekä tulkintavaikeuksia. Asiaan on kuitenkin tulossa selkeyttä, sillä muun muassa vuoden 2025 alussa voimaantulevan, uudistuvan rakentamislain (751/2023) rinnalle on tulossa myös päivitetty asuin-, majoitus ja työtiloista (1008/2017), jossa majoitustoiminnan sekä EU on suunnittelemassa asetusta, jonka avulla puututaan Airbnb-tyyliseen lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

Missä siis menee lyhytaikaisuuden ja ammattimaisen vuokraustoiminnan raja? Aiemmin karkeana rajanvetona on voitu pitää sitä, että kun toiminta on satunnaista, vuokrattavien asuntojen määrä on vähäinen, eikä majoituksen yhteydessä tarjota hotellinomaisia palveluita, kuten aamupalaa, on tällöin voitu puhua yksityishenkilönä toimimisesta (Voltti, 2020 s. 159). Mikäli lyhytaikainen vuokraus on jatkuvaa, kohteita on useampia ja tulot huomattavia, on toiminta katsottu ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi. Nyt on kuitenkin suunnitteilla useampikin uusia ehdotuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan säätelyyn.

5.1 EU:n ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta

Airbnb sääntelyä ollaan tiukentamassa ja EU aikoo puuttua Airbnb majoittamiseen viemällä eteenpäin asetusta, joka puuttuu Airbnb-tyyliseen lyhytaikaisuuden vuokraukseen (Pikkarainen, 2023a). Asetuksen avulla pyritään parantamaan tietojenkeruuta unionissa lyhytaikaista vuokramajoitusta välittävien verkkoalustojen tarjoajilta sekä lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja tarjoaviin majoittajiin. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että majoittajat haluttaisiin rekisteriin ja rekisteröinnin avulla pystyttäisiin myös tehostamaan lyhytaikaisuuden vuokrauksen verotusta.

Komissio on julkaissut vuoden 2022 marraskuussa ehdotuksen majoituspalveluja koskevaksi asetukseksi, josta neuvosto on hyväksynyt yleisnäkemyksensä päivämäärällä 2.3.2023 (EU:n neuvosto, 2023). Hyväksytty yleisnäkemys antaa valtuudet neuvoston puheenjohtajalle aloitta neuvottelut Euroopan parlamentin kanssa, kunhan se on vahvistanut oman kantansa yleisnäkemykseen.

Aikaisemmin Euroopan komissio on allekirjoittanut vapaaehtoisen sopimuksen tietojen jakamisesta suurimpien lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja välittävien verkkoalustojen kanssa (EU:n neuvosto, 2023). Verkkoalustat ovat kuitenkin lisänneet palvelujen käyttöä ja niiden osuus on kasvanut lähes neljännekseen kaikesta EU:n matkailumajoitustarjonnasta. Nykyisellään käyttöönotetut rekisteröintijärjestelmät eroavat toisistaan laajuuden ja hallinnoinnin tason suhteen, joka johtuu jäsenmaiden erilaisista säännöistä ja menetelmistä. Asetuksen tavoitteena on yhtenäistää ja kohdentaa säännöksiä, jotta jäsenmaiden tasolla saataisiin aikaan yhdenmukaisemmat säännöt ja vaatimukset lyhytaikaisten vuokramajoituspalveluiden osalta, sekä varmistetaan oikeudenmukainen, yksiselitteinen ja avoin tarjoaminen osana tasapainoisen matkailuekosysteemin sisämarkkinoiden edistymisessä (Komission ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta, 2022/0358). Tätä vahvistaisi yhdenmukaistetut säännöt tietojen tuottamisesta ja jakamisesta, parantaen tietojen saatavuutta sekä laatua, jonka ansiosta viranomaiset voivat suunnitella ja täytäntöön panna lyhytaikaista vuokramajoituspalveluja koskevaa toimintapolitiikkaa tehokkaammin sekä oikeasuhteisella tavalla.

Asetusta sovellettaisiin palveluihin, jotka koostuvat kalustetun majoituksen lyhytaikaisesta vuokraamisesta korvausta vastaan, joko ammattimaisesta tai muutoin kuin ammattimaisesti, asetuksia ei kuitenkaan pitäisi soveltaa hotelleihin, tai muihin vastaaviin majoitusliikkeisiin, sillä sen tyyppiset majoitukset ovat yleensä hyvin dokumentoitua (Komission ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta, 2022/0358). Asetuksessa rajattaisiin pois kalustetut asunnot, joita tarjotaan pysyvämpään käyttöön, yleensä vuodeksi tai sitä pidemmäksi.

Asetuksen mukaan jäsenvaltioiden on otettava käyttöön rekisteröintimenettely ja asetettava vaatimus tietojen toimittamisesta niille verkkoalustoille, jotka tarjoavat lyhytaikaista vuokramajoitusta (Komission ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta, 2022/0358). Rekisteröintimenettelyssä majoittajan olisi jatkossa, ennen lyhytaikaisten vuokramajoituspalvelujen

tarjoamista, ilmoitettava seuraavat tiedot; majoituskohteen tarkka osoite, majoituskohteen tyyppi ja vuodepaikkojen maksimimäärä, onko majoituskohde kokonaisuudessaan majoittajan vakituinen tai vapaa-ajan asunto sekä tieto siitä, edellytetäänkö majoituskohteen osalta viranomaisten lupaa lyhytaikaisten vuokramajoituspalvelujen tarjoamista varten, sekä mikäli lupa vaaditaan, tieto siitä, onko lupa saatu. Lisäksi luonnollisen henkilön on ilmoitettava omat tietonsa; nimi, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite sekä kansallinen tunnistenumero tai vastaava, jonka avulla henkilö voidaan tunnistaa. Oikeushenkilönä toimivan majoittajan on ilmoitettava nimensä, osoitteensa ja sähköpostinsa, yritysrekisteritunnus, oikeushenkilön lailisen edustajan nimi sekä edustajan puhelinnumero. Tietojen ilmoittamisen ja niiden oikeellisuuden todistamisen jälkeen majoittajalle ja majoituskohteille myönnetään rekisterinumero. Saatu rekisterinumero tulisi toimittaa lyhytaikaista vuokramajoitusta välittävälle verkkoalustoille ja rekisterinumeron avulla alustojen keräämät ja jakamat tiedot voidaan yhdistää majoittajiin sekä heidän majoituskohteisiinsa. Rekisterinumeron perusteella viranomaiset pystyvät saamaan tiedot muun muassa majoituskohteen vuokratuista öistä, majoittujien lukumäärästä yötä kohden sekä majoittujien asuinmaasta.

5.2 Majoitustoiminnan kriteerien arviointi vuoden 2025 alusta

Ympäristöministeriön ilmoituksen mukaan, vuoden 2025 alussa tulisi uudistus majoitustoiminnan kriteerien arviointiin (Hughes, 2023). Jatkossa majoitustoiminnan kriteereitä tulitaisiin arvioimaan huoneiston käyttötarkoitussäätelyn näkökulmasta. Ympäristöministeriö on 1.11.2023 asettanut seurantaryhmän, jonka tarkoituksena on valmistella uuden rakentamislain nojalla annettavia asetuksia (Ympäristöministeriö, 2023). Uudistus tulisi koskemaan asetuksista asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.

5.3 Lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevat epäselvyydet

Koska lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan ei tällä hetkellä ole olemassa lakia, oikeuskäytäntöä tai selkeitä toimintaohjeita, tulkitaan toimintaa monella eri tavalla eri kaupungeissa, mutta jopa myös eri taloyhtiöiden kesken. Puuttuva lainsäädäntö ja monitulkintaiset ohjeistukset aiheuttavat monesti tilanteita, joihin ratkaisun löytyminen on vaikeaa ja aiheuttaa kiistoja. Esimerkkinä tapaukset oululaisissa taloyhtiöissä, joihin on haettu ratkaisua koskien lyhytaikaista vuokraustoimintaa (Sipola, 2023; Virranniemi, 2023; Ukkonen, 2023). Oulun rakennuslautakunnalle on esitetty uhkasakkopäätöksiä koskien kahta asunto-osakeyhtiötä ja niissä

asuntoja omistavia yhtiöitä, useaa toiminnanharjoittajaa ja muutamia yksityisistä osakkeenomistajia kohtaan. Asiat kuitenkin jätettiin uudelleen valmisteltaviksi, ensimmäinen äänin 5–4 ja toinen yksimielisesti sekä kolmas äänin 6–4 (Oulun kaupunki, 2023a, 2023b, 2023c). Asioiden palauttaminen uudelleen valmisteluun johtui muun muassa siitä, että oikeuskäytäntöä asiasta on vain niukasti, Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa on vireillä useita valituksia Oulun keskusta-alueen lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevista uhkasakkopäätöksistä sekä tiedossa on, että hallitus valmistelee lyhytaikaista vuokraustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä, joten lautakunta päätti odottaa uuden lainsäädännön sekä hallinto-oikeuden päätöksen linjauksien valmistumista, jonka jälkeen asiat palautetaan uudelleen valmisteluun.

Yhdeksi epäselvyydeksi on myös aiheutunut mm. korvausvastuu vahingoista, sillä huoneiston osakas ei automaattisesti vastaa esimerkiksi laajasta vesivahingosta, joka on aiheutunut lyhytaikaisen vuokralaisen takia (Kortelainen, 2019). Lisäksi verotus, ilmoitukset ja turvallisuus aiheuttaa epäselvyyksiä, sillä majoitustoiminnassa ja vuokraustoiminnassa on erilaiset käytännöt niiden suhteen. Se, kummasta toiminnasta on kyse, vaikuttaa niin verotukseen, ilmoituksiin kuin myös turvallisuuteen (Voltti, 2020, s. 163). Esimerkiksi vuokraustoiminta on vapautettu alv-velvollisuudesta, kun taas majoitustoiminnasta tulee maksaa 10 % arvonlisävero. Airbnb-tyyppisen toiminnan verotus on monimutkaista, pääosin sitä verotetaan tuloverolain mukaan pääomatulona, mutta sitä voidaan kuitenkin verottaa myös elinkeinotoiminnan tuloina ja maataloustoimintaan liittyvänä vuokratulona (Harmaala ym., 2017, s. 113). Myös arvonlisäverotus aiheuttaa harmaita hiuksia, sillä arvonlisäveronalaisessa majoitustoiminnan arvioinnissa ei ole selkeää rajanvetoa vaan sen arvioinnissa otetaan huomioon niin toiminnan luonne, laajuus mutta myös asumisaika, lisäksi toiminnan arvioidulla kehitymisellä on merkitystä arvioinnissa. Majoituksen luonteen arvioiminen on nykyisellään vaikeaa, monimutkaista ja monen asian summaa.

5.4 Ratkaisut ja ehdotukset lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuudelle

Monilla eri tahoilla ja toimijoilla on omat ratkaisunsa sekä ehdotuksensa Airbnb-toiminnan lakisäännöksiin, esimerkiksi Kiinteistöliiton ehdotuksessa laissa säädettäisiin, että huoneistolla saisi vuodessa olla enintään 8 eri käyttäjätahoa, jonka ylittyessä tulisi huoneiston haltuunotto-peruste (Kortelainen, 2019). He myös ehdottaisivat, että vahingonkorvausvastuu vahingoista siirtyisi osakkaalle, jolloin Airbnb-toiminnan harjoittaja olisi itse vastuussa majoittajien taloyhtiölle aiheuttavista vahingoista.

Suomen vuokranantajat Ry:n lakiasianhoitaja Ahsanullahin (2023) mukaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamista tulisi edistää määrätietoisesti lainsäädännöllä, mutta ihan ensimmäiseksi tulisi määritellä, mitä lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan. Hänen mukaansa määrittelyn jälkeen voitaisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan säännöistä keskustella tarkemmin. Hän lisäksi toteaa, että Suomen Vuokranantajien mukaan tulisi linjata, että yli 28 vuorokautta kestävä asuminen tulisi aina, automaattisesti määritellä sallituksi ja asuinkäytöksi.

Voltti (2020, s.137) suosittelee majoittajaa ennakoimaan ja vaikuttamaan taloyhtiössä tai naapurustossa mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin jo etukäteen, muun muassa informoimalla naapurustoa ja taloyhtiötä omista majoitusperiaatteistaan sekä antamalla omat yhteystietonsa mahdollisien kysymysten tai ongelmatilanteiden varalle. Lisäksi majoittajaa tulisi informoida järjestyssäännöistä, hiljaisuusajoista sekä yleisestä käyttäytymisestä sekä ohjeistaa muun muassa oikeanlaiseen jätehuoltoon, jotta ongelmatilanteilta tai väärinymmärryksiltä vältyttäisiin. Mikäli taloyhtiössä ei ole käytössä huoneistokohtaisia vesimittareita, voisi majoittaja ilmoittaa taloyhtiölle vieraiden keskimääräisen lukumäärän ja maksaa vesimaksut niiden perusteella, tämä toiminta voisi Voltin (s. 143) mukaan myös lisätä positiivista mielikuvaa lyhytaikaista vuokraustoimintaa kohtaan. Majoittujan pääsyä taloyhtiön yhteisiin tiloihin, kuten saunaan kannattaa hänen mukaansa myös miettiä. Yhtenä ratkaisuna tähän voisi olla mm. avaimet, joilla voidaan rajata kulkuoikeutta rakennuksessa. Tämä toiminta voisi lisätä yleistä turvallisuuden tuntua naapurustossa, kun majoittajat eivät pääse kulkemaan rakennuksessa ympäriinsä.

Asumishäiriöiden välttämiseksi, majoittajan olisi hyvä koota vierailleen kansio, josta löytyisi ohjeistukset vierailun ajaksi (Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti [MTI], 2020). Ohjeistuksesta tulisi ainakin löytyä hätänumero ja ohjeistus hätätilanteissa toimimiseen, huoneiston ja sen laitteiden käyttöohjeet, taloyhtiön järjestyssäännöt ja muut käytännöt, ohjeet naapurien huomioimiseen ja kotirauhaan sekä lähellä olevien esimerkiksi piha- ja puistoalueiden käyttämisen ohjeistus.

Taloyhtiöt voivat myös itse mahdollistaa lyhytaikaisvuokrauksen jatkumisen ja hakea kaavamuutosta, jonka avulla muutetaan huoneistojen käyttötarkoitusta. Esimerkiksi Oulussa, jo aiemmin uhkasakkoja saanut taloyhtiö, on yhtiökokouksessaan, enemmistöpäätöksensä, päättänyt, että halukkaat osakkaat voivat hakea huoneistojen käyttötarkoituksen muutosta (Polo, 2023). Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaisi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan

taloyhtiössä. Oulun Asematorni 1 taloyhtiö on tällä hetkellä tietävästi ensimmäinen ja ainoa taloyhtiö, joka on päättänyt hakea huoneistojen käyttötarkoituksen muutosta.

6 TUTKIMUS

Opinnäytetyön empiirisessä osiossa toteutettiin kvalitatiivinen tutkimus, toiselta nimeltään laadullinen tutkimus. Kvalitatiivisen tutkimuksen avulla käsiteltävästä aiheesta saadaan mahdollisimman paljon tietoa haastateltavien näkökulmasta. Yleisimpiä laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat erilaisista dokumenteista koottu tieto, havainnointi, kysely sekä haastattelu (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 83). Näitä menetelmiä voidaan käyttää tutkittavan ongelman ja tutkimusresurssien mukaan vaihtoehtoisesti, rinnakkain tai eri tavoin yhdisteltynä.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien sekä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan mielipiteitä ja kokemuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyisestä tilanteesta sekä heidän kokemuksiaan lyhytaikaisesta vuokraustoiminnan harjoittamisesta. Haastateltavilta lisäksi pyydettiin heidän omia parannusehdotuksiansa ja näkemyksiä lyhytaikaisen vuokrauksen tulevaisuudesta.

6.1 Tutkimusmenetelmä

Haastattelu toteutettiin puolistrukturoidulla teemahaastattelulla, joka on yksi kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmistä. Teemahaastattelussa luodaan etukäteen aihepiirejä, teemoja, jotka muodostetaan usein tutkimuskysymysten, teoreettisten pääkäsitteiden sekä mallien pohjalta (Muotio, 2022). Teemahaastatteluun valitaan muutamia pääkysymyksiä, joihin halutaan vastaus, sekä haastattelija voi jo valmiiksi pohtia muutamia alakysymyksiä ja asiaa täsmentäviä kysymyksiä. Teemahaastattelun etuna on se, että haastattelun edetessä voidaan tehdä lisäkysymyksiä sekä tarkennuksia haastateltavien vastauksiin (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 88). Parhaimmassa tapauksessa haastattelijan ja haastateltavan välille syntyy rentoa ja aktiivista keskustelua, jossa haastattelu etenee kuitenkin teemojen mukaan sekä kysymyksiin saadaan laajoja vastauksia.

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui teemahaastattelu siksi, että sen avulla on mahdollista saada erittäin tärkeitä, haastateltavan omia mielipiteitä sekä kokemuksia tutkittavasta aiheesta. Jotta haastattelussa saatiin mahdollisimman paljon tietoa haastateltavilta, lähetettiin muutamia etukäteen valittuja kysymyksiä haastateltaville mietittäväksi ennen haastattelutilaisuutta.

6.2 Aineistonhankinta ja analysointi

Haastatteluun valittiin kaksi lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavaa henkilöä, joilla on eri määrä kokemusta toiminnan harjoittamisesta, niin ajan, kuin laajuudenkin suhteen. Toisella haastateltavista on jo useamman vuoden takaa useampikin erilainen kohde, kohteet ovat muun muassa asunto, mökki sekä autopaikka, kun toinen on harrastanut toimintaa noin vuoden ajan yhdellä kohteella, jossa itse on kirjoilla. Toinen kohde sijaitsee n. 60 000 asukkaan talvisesonkiin painottuvassa kaupungissa ja kohde sijaitsee kaupungin keskustassa. Toinen kohde sijaitsee eteläisessä suomessa, n. 50 000 asukkaan kaupungin saaristossa. Lisäksi taloyhtiön kantaa aiheeseen saatiin henkilöltä, joka toimii useamman taloyhtiön hallituksessa joko jäsenenä tai puheenjohtajana ja joka toimii lisäksi muun muassa myös Suomen vuokranantajien hallituksessa. Kolmessa taloyhtiössä, jossa hän toimii puheenjohtajana, harjoitetaan lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Haastateltavat valittiin tarkoituksella niin, että heillä on eri kokemus lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, jotta aiheesta saataisiin mahdollisimman paljon tietoa heidän näkökulmastaan. Haastateltavat pysyvät tässä opinnäytetyössä anonyymeina.

Haastattelut toteutettiin Teams- sekä puhelinhaastatteluina. Haastatteluiden tarkoituksena oli edetä aiheiden mukaan, osa aiheista aiheutti enemmän keskustelua kuin toiset. Haastattelutilanteet olivat rentoja ja haastateltavat vastasivat mielellään kysymyksiin sekä kertoivat omia kokemuksiaan ja näkemyksiään aiheesta.

Haastattelut litteroitiin, Teams-haastattelu tallennettiin ja litteroitiin haastattelun yhteydessä, käyttäen sovelluksen omaa tallennusta ja litterointia. Puhelinhaastattelun litterointi tapahtui haastattelun yhteydessä, sillä puhelua ei pystynyt nauhoittamaan. Haastattelutilanteessa kirjattiin ylös tärkeimmät ja opinnäytetyön aihetta koskevat vastaukset. Haastattelujen aineistojen analyysiin käytettiin sekä laadullista sisältöanalyysia, että teemoittelua ja analyysissä keskityttiin siihen, mitkä haastateltavien vastauksista olivat oleellisimpia tutkimusongelman näkökulmasta.

7 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Haastattelun tulokset yllättivät opinnäytetyöntekijää siksi, että vaikkakin lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien henkilöiden kohteet sijaitsevat eri puolella Suomea ja haastateltavilla on eri kokemus toiminnan harjoittamisesta ajallisesti ja laajuuden osalta, olivat he yllättävän yksimielisiä lähes jokaisesta haastattelussa käsitellystä aiheesta. Haastattelun ja teorian tulokset osoittavat molemmat, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetken lainsäädäntö on monitulkintaista ja epäselvää ja se aiheuttaa monilta osin tilanteita, joissa toiminnan määrittely on vaikeaa, kuten korkeimman oikeuden päätökset (KHO:2021:75; KHO:2021:76; KHO:2021:77) osoittavat, että toiminnan laadun määrittelemisen on vaikeaa lainsäädännön näkökulmasta nykytilanteessa ja se aiheuttaa pitkän prosessin toiminnan selvittämiseen. Haastatteluun valituilla henkilöillä oli jokaisella kuitenkin hyvin positiivinen näkemys lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan ja toiveet sen tulevaisuuteen.

Kumpikaan haastatelluista majoittajista ei katso toimintansa olevan ammattimaista toimintaa, vaikkakin toisella haastateltavalla on paljon piirteitä ammattimaisesta majoitustoiminnasta, mutta hän kokee, että nykyisellä sääntelyllä hän pystyy pitämään majoitustoimintaansa satunnaisena vuokraustoimintana sillä, että on itse kirjoilla asunnossa, tätä tukee myös Topten-käytäntöjen nykyinen ohjeistus (2023), jossa yksi majoitustoiminnan tunnusmerkki on se, että väestötietojärjestelmän mukaan kukaan ei ole kirjoilla asunnossa, ja tässä tapauksessa asunnossa ollaan kirjoilla. Hän ei ole taloyhtiöön ilmoittanut toiminnastaan, sillä pelkää heidän reaktiotaan toimintaan. Yksimielisesti he kuitenkin toivovat, että lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei tulevaisuudessa kiellettäisi kokonaan, sillä lyhytaikainen vuokraustoiminta tarjoaa lisää kapasiteettia sesonkiaikoihin sekä vaihtoehtoisia ja edullisia ratkaisuja majoitukseen, ja näitä Statistan (2023) tutkimuksen mukaan myös majoittajat arvostavat.

Haastateltavien mukaan lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta on paljon etuja, sillä se muun muassa kasvattaa kaupunkien turistimääriä, ja turistit tuovat alueelle rahaa ja työpaikkoja. Toinen haastateltava arvioi, että lyhytaikainen majoitustoiminta toisi hänen alueelleen noin neljän kuukauden mittaisen turistiajan aikana noin 150 000 majoittujaa ja tämä tekisi alueelle noin 2000 työntekijän tarpeen. Lisäksi hänen mukaansa lyhytaikaisvuokraamisen etuna on se, että näistä tulevat rahat tulevat paikallisille, eikä pelkästään isoille hotelliketjuille. Kumpikaan haastateltavista ei myöskään usko, että hotellien majoituskapasiteetti yksistään riittää kaikkien halukkaiden turistien majoittamiseen, varsinkaan sesonkiaikoina.

Ongelmia lyhytaikaisten vuokralaisten kanssa tai heidän majoitukseensa liittyen ei kummallakaan haastateltavalla ole toimintansa aikana ollut. He pohtivat oman kokemuksensa perusteella, että ovatko nämä jopa uutisotsikoissa olleet niin sanotut Airbnb:n ongelmavuokralaiset vain isojen kaupunkien ongelmana tai voisiko majoittujista valittaneet muut osakkaat olla ehkä hieman kateellisia lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien lisätuloista. Tätä voi osaksi selittää myös se, että asenteet tai toimintatavat lyhytaikaista vuokraustoimintaa kohtaan ovat muuttuneet tai kehittyneet, sillä vuonna 2020 tehdyssä tutkimuksessa 46 % vastaajista olivat kokeneet lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyviä haasteita, kun taas vuonna 2023 vain noin kolmasosalla vastaajista oli jotain lyhytaikaista vuokraustoimintaa vastaan (Kiinteistöliitto, 2020; Nurmela, 2023). Toinen haastateltavista myös kertoi, että hänen taloyhtiössään myös kolmella muulla osakkaalla on lyhytaikaista vuokraustoimintaa, eikä hänen mukaansa myöskään he ole kokeneet ongelmia eikä hän ei ole itse kokenut ongelmia kyseisten osakkaiden vuokralaisista.

Ehdotuksia ja ideoita lyhytaikaisten vuokralaisten kanssa toimimiseen saatiin molemmilta haastateltavilta. Toinen kannattaa sitä, että majoittaja henkilökohtaisesti näyttää majoittujalle muun muassa jätekatokset, kertoo kierrätyksestä, ohjeistaa talon säännöistä sekä ojentaa avaimen asuntoon. Hänen mukaansa avaimille erikseen suunnitellut laatikot tai vastaavat pitäisi poistaa kokonaan ja majoittujalle tulisi antaa henkilökohtaista palvelua. Toinen haastateltavista kannattaa erikseen koottua majoituskansiota, josta majoittuja saa tietoa muun muassa taloyhtiön säännöistä, asunnon koneiden käytöstä sekä jätteiden lajittelusta, samaa tapaa on kannattanut myös Voltti (2020) ja MTI (2020).

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavien haastattelut osoittivat selkeästi sen, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan lainsäädäntöä ja ohjeistusta tulisi reilusti parantaa. Nykytilanne on haastateltavien mukaan hyvin tulkinnanvaraista ja epäselvää ja tilanteiden tulkitsemiset ovat vaikeita ja aiheuttavat päänvaivaa, joka on yleinen ongelma tällä hetkellä (Pikkarainen, 2023b). Haastatellut odottavat tulevia ratkaisuja ja päätöksiä, toinen hieman luottavaisemmin ja toinen hieman pelonsekaisin tuntein. Kumpikaan haastatelluista ei kuitenkaan selkeästi osannut ehdottaa tiettyjä toimia tai ratkaisuja siihen, miten lyhytaikaista vuokraustoimintaa tulisi jatkossa määritellä tai miten muuten sääntelyä voitaisiin parantaa.

Taloyhtiön puheenjohtajalla oli erittäin myönteinen kanta lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan, eikä hänen mukaansa missään taloyhtiöissä, joiden hallituksessa hän on mukana, ole ollut puhetta lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltämisestä. Kaikissa taloyhtiöissä, jossa hän

toimii puheenjohtajana, on osakkaita, jotka ovat ilmoittaneet harjoittavansa lyhytaikaista vuokraustoimintaa. He eivät taloyhtiössä ole kokeneet suuria ongelmia johtuen lyhytaikaisista vuokralaisista, muutama pienempi asia on ollut, esimerkiksi eräs osakas oli valittanut aamulla kuuluvista matkalaukkujen äänistä rappukäytävässä sekä kerran majoittajat olivat taloyhtiön pihalla olleet katsomassa revontulia ja innostuneet pitämään liikaa ääntä. Nämä asiat eivät kuitenkaan edenneet ilmoitusta pidemmälle. Tämän suurempia ongelmia he eivät ole kokeneet, vaikkakin eräs taloyhtiön jäsen oli aluksi epäillyt toimintaa, mutta vaihtanut mielipidettään nopeasti huomattuun, että toiminta on loppujen lopuksi melko harmitonta. Useimmiten ne ovat heillä olleet pitkäaikaisia vuokralaisia, jotka aiheuttavat useammin ja isompia ongelmia, kuin lyhytaikaiset.

Jotta kaikki taloyhtiön osakkaat pysyvät tyytyväisinä, on niissä taloyhtiöissä, joissa ei ole huoneistokohtaista vesimittaria, asetettu vesimaksut huoneiston majoituskapasiteetin mukaan, jotta mahdolliset majoittajien ylimääräiset vedenkulutukset eivät tulisi muiden osakkaiden maksettaviksi, tätä samaa on ehdottanut myös Voltti (2020, s. 143). Puheenjohtaja kuitenkin kertoi, että heidän taloyhtiöissään olevien lyhytaikaisten vuokraustoiminnan asuntojen käyttöaste on keskimääräisesti noin 40 %, sillä toiminta keskittyy enemmän talviesonkiin ja majoittajat yleensä käyttävät vettä vähemmän kuin pidempiaikaiset vuokralaiset, joten mahdollisesti majoittaja maksaa itse hieman ylimääräisiä maksuja vedestä, majoittajat ovat kuitenkin hyväksyneet asian, jotta taloyhtiön ilmapiiri pysyy hyvänä. Lisäksi majoittajia on taloyhtiöissä ohjeistettu niin, että asuntojen majoittujamäärä asetettaisiin järkeväksi asunnon kokoon nähden, jotta vieraille saataisiin toteutettua mahdollisimman kodinomainen majoittuminen.

Haastattelun puheenjohtajan mielestä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyinen ohjeistus on vajavaista ja sitä pitää tarkentaa. Ohjeistusta ei hänen mukaansa kuitenkaan saisi muuttaa yksittäisen henkilön tai hotellien käskystä, mutta ei kuitenkaan itse antanut ehdotuksia lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn ratkaisuihin, vaan keskittyi enemmän taloyhtiön osakkaiden hyvinvoinnin näkökulmaan. Hän osasi kertoa, että kaupungissa, jossa itse toimii, on kaupungilla suunnitteilla asettaa omat ohjeet lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

Haastattelujen mukaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan lainsäädäntö ja käytännöt osoittautuivat epäselviksi ja tulkinnanvaraisiksi, ja niitä tulisi selkeästi parantaa ja osoittaa tarkemmin se, missä menee satunnaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan raja, tätä samaa ajatusta tukee myös Topten-käytäntöjen (2023) lievästi epäselvä ohjeistus, jossa listataan ensin majoitustoiminnan tunnusmerkkejä ja kuitenkin ohjeistuksessa mainitaan, että samaisia

tunnusmerkkejä voi esiintyä myös tavanomaisessa majoitustoiminnassa. Haastatellut kuitenkin yksimielisesti olivat sillä kannalla, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittamista tulisi myös jatkossa sallia, sillä heidän mukaansa lyhytaikainen vuokraustoiminta ei aiheuta ongelmia sen enempää kuin normaali vuokra-asuminenkaan ja lisäksi lyhytaikainen vuokraustoiminta tuo alueelle rahaa ja työpaikkoja. Mahdollisten vuokralaisten kanssa tapahtuvien ongelmien välttämiseksi haastatellut kertoivat myös omia ratkaisuehdotuksiaan, kuten majoittajien opastus ja informointi sekä taloyhtiön sisäisten ongelmien välttämiseksi muun muassa vesimaksujen asennus majoituskapasiteetin mukaiseksi.

8 YHTEENVETO

Opinnäytetyön aiheena oli tutkia lyhytaikaista vuokraustoimintaa Airbnb-alustan kautta ja tavoitteena saada selville nykyhetken lainsäädännöllinen näkökulma sekä esittää ehdotuksia ja kriteereitä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuuden arviointiin ja sääntelyyn ja siihen, miten satunnainen ja ammattimainen majoitustoiminta erotetaan. Työ valikoitui oman mielenkiinnon mukaan ja siksi, koska aiheen käsitteleminen on ajankohtaista lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yleistyttyä Suomessa.

Teorian ja tutkimuksen tuloksien perusteella voidaan vastata opinnäytetyön tutkimuskysymykseen siitä, mikä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyhetki on: se on tällä hetkellä hyvin sekava, joka johtuu suurimmalta osin sen epäselvän ja puutteellisen ohjeistuksen ja lainsäädännön takia. Missään ei ole selvää ohjeistusta tai sääntelyä toiminnan selkeään määrittelyyn, vaan nykyisellään majoitustoiminnan kriteerien täyttymistä ratkaistaan kokonaisharkintana tai asunnon käyttötarkoituksen mukaan (Topten, 2023; KHO.2021:76; KHO:2021:77). Satunnaisen lyhytaikaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan rajanveto on häilyvää ja sitä tulkitaan kaupungeittain ja taloyhtiöittäin eri tavoin. Nykyisellään lyhytaikaisen vuokraustoiminnan toimintaa ja laajuutta on vaikeaa yksiselitteisesti määritellä tai tulkita ja se aiheuttaa monesti päänvaivaa. TopTen-käytännöt, kaupunkien omat ohjeistukset ja muutamat tähän mennessä tulleet korkeimman oikeuden päätökset antavat hieman suuntaa ja ohjeistusta toimintaan, mutta ne eivät ole vielä tarpeeksi selkeitä ja yhdenvertaisia siihen, että toimintaa voisi niiden kautta määritellä ja tulkita.

Ohjeistusta ja lainsäädäntöä tulisi selkiyttää varsinkin sen osalta, milloin lyhytaikainen vuokraustoiminta on sallittua, missä määrin, sekä missä menee raja satunnaisen ja ammattimaisen toiminnan välillä, mutta kuten Ahsanullah (2023) totesi, tulisi ihan ensimmäiseksi määritellä, mitä lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan ja tämän jälkeen määritellä selkeämpiä sääntöjä. Satunnaisen ja ammattimaisen majoitustoiminnan rajanvedon selkeyttämiseksi on muun muassa ehdotettu, että se voitaisiin rajata selkeästi esimerkiksi vuosittaisten vierasmäärien mukaan sekä rajanvedoksi on ehdotettu myös majoituksen pituuden määrittämistä esimerkiksi viikkoon (Kortelainen, 2019; Mänty, 2023). Rajanveto tulisi olla niin selkeä, että se olisi helppoa määritellä tilanteesta riippumatta.

Ohjeistusta ja lainsäädäntöä tulisi selkiyttää varsinkin sen osalta, milloin lyhytaikainen vuokraustoiminta on sallittua, missä määrin sekä missä menee raja satunnaisen ja

ammattimaisen toiminnan välillä. Ohjeistuksia on kuitenkin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyyn jo suunnitteilla, niin lainsäädännöllisen kuin tiedotusvelvollisuudenkin kannalta, mutta niiden julkistamiseen menee vielä kauan. Siihen asti ohjeistuksia tullaan seuraamaan edelleen niin kaupunkien, kuin taloyhtiöiden oman tulkinnan mukaan, mikäli lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyviä asioita tulee ratkaistavaksi.

LÄHTEET

- Ahsanullah, T. (12.10.2023). *Valtaosa suomalaisista toivottaa lyhytaikaiset vuokralaiset tervetulleiksi omaan naapuriin – lainsäädännössä selkiytettävää.* <https://vuokranantajat.fi/uutiset/valtaosa-suomalaisista-toivottaa-lyhytaikaiset-vuokralaiset-tervetulleiksi-omaan-naapuriin-lainsaadannossa-selkiytettavaa/>
- Airbnb. (i.a.) *About us.* <https://news.airbnb.com/about-us/>
- Airbnb. (1.11.2023). *Airbnb Q3 2023 financial results.* <https://news.airbnb.com/airbnb-q3-2023-financial-results/>
- Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#V23>
- EU:n neuvosto. (2.3.2023). *Neuvostolta kanta tietojen keräämiseen ja jakamiseen lyhytaikaisesta vuokramajoituksesta.* [tiedote]. <https://www.consilium.europa.eu/fi/press/press-releases/2023/03/02/council-agrees-position-on-data-collection-and-sharing-for-short-term-accommodation-rentals/>
- Frilander, J. (29.5.2023). *Ammattimainen Airbnb-toiminta vaikeutuu Suomessa – Kaupungit ottavat käyttöön uudet säännöt.* Yle. <https://yle.fi/a/74-20033517>
- Harmaala, M., Toivola, T., Faehnle, M., Manninen, P., Mäenpää, P., & Nylund, M. (2017). *Jakamistalous.* Alma Talent.
- Helsingin kaupunki. (2020). *Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje.* Rakennusvalvonnan ohje. <https://www.hel.fi/static/kanslia/elo/majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>
- Hughes, S. (30.5.2023). *Kaupungeilta yhteiset linjaukset lyhytaikaisesta vuokrauksesta.* Suomen vuokranantajat. <https://vuokranantajat.fi/2023/05/kaupungeilta-yhteiset-linjaukset-lyhytaikaisesta-vuokrauksesta/>
- iGMS. (6.7.2023) *Airbnb History.* <https://www.igms.com/airbnb-history/#>
- JM Suomi. (i.a.) *Asunto Oy Vantaan Tirehtööri.* <https://www.jmoy.fi/asunnot/vantaa/myyrmaki/asunto-oy-vantaan-tirehtoori/>
- KHO:2021:75 7.6.2021/H2002. *Henkilökohtaisen tulon verotus – Oman asunnon luovutus – Luovutusvoiton veronalaisuus – Luovutustappion vähennyskelpoisuus – Yhtäjaksoinen asuminen – Lyhytaikainen vertaisvuokraus – Alustatalous – Tulonhankkimistoiminta.* <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1622700717671.html>
- KHO:2021:76 7.6.2021/362. *Maankäyttö ja rakentaminen – Rakennusvalvonta – Hallintopakko – Käyttötarkoituksen olennainen muutos – Asuminen – Majoitustoiminta – Lyhytkestoiset majoitusjaksot – Vuokraustoiminta – Alustatalous – Veloitteen*

kohdentaminen – Uhkasakko – Osakkeenomistaja.

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1622705720887.html>

KHO:2021:77 7.6.2021/363. Maankäyttö ja rakentaminen – Rakennusvalvonta – Käyttötarkoituksen olennainen muutos – Majoitustoiminta – Vuokraustoiminta – Lyhytkestoiset majoitusjaksot – Alustatalous.

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1622712644698.html>

Kiinteistöliitto. (16.10.2020). *Lyhytaikainen vuokraaminen taloyhtiöissä.*

<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/1hvnj3sd/lyhytaikainenvuokraustoiminta2020.pdf>

Komission ehdotus lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta, 2022/0358.

<https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-6522-2023-INIT/fi/pdf>

Kortelainen, M. (13.12.2019). *Airbnb-asukas voi tulla naapureille kalliiksi – asunnon vuokraaja ei vastaakaan automaattisesti esimerkiksi vesivahingosta.* Rakennuslehti.

<https://www.rakennuslehti.fi/2019/12/airbnb-asukas-saattaa-kayda-taloyhtiolle-kalliiksi-asunnon-vuokraaja-ei-vastaakaan-automattisesti-esimerkiksi-vesivahingosta/>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L8P61>

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 308/2006.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060308>

Lehtipuu, U., & Uotila, T. (2022). *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana.* Alma Talent.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti (MTI). (2020). *Vertaismajoituksen hyvät käytänteet: Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hankkeen loppuraportti.*

<https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/64124/978-952-6620-44-2.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Muotio, L. (19.1.2022). *Teemahaastattelu tutkimusmenetelmänä.*

<http://www.muotoilu.info/index.php/tutkiva-muotoilu/metelmat/teemahaastattelu-tutkimusmenetelmana/>

Mänty, S. (14.10.2023). *Suomen "Airbnb-kuningatar" kertoo, miten bisneksestä saa parhaan tuoton – nimeää kaksi voittoisaa Strategiaa.* Talouselämä.

<https://www-talouselama-fi.libts.seamk.fi/uutiset/suomen-airbnb-kuningatar-kertoo-miten-bisneksesta-saa-parhaan-tuoton-nimeaa-kaksi-voittoisaa-strategiaa/6d158373-6967-4992-932b-fd5b2e628163>

Nurmela, J. (2.10.2023). *Suomen Vuokranantajat - Suomalaiset vuokranantajista 2023.*

Kantar Public. <https://vuokranantajat.fi/wp->

content/uploads/2023/10/Kansalaisgallup_lyhytaikainen-vuokraus_Suomen-Vuokranantajat.pdf

Orava, J., & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu* (5., uud. p.). Alma Talent.

Oulun kaupunki. (2023a). *Rakennuslautakunta, kokous. Velvoite lyhytaikaisen majoitustoiminnan lopettamiseksi ja uhkasakon asettaminen, Asunto Oy Oulun Asemantorni I.* <http://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=2671697>

Oulun kaupunki. (2023b). *Rakennuslautakunta, kokous. Velvoite lyhytaikaisen majoitustoiminnan lopettamiseksi ja uhkasakon asettaminen, Asunto Oy Oulun Asemantorni II.* <http://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=2639332>

Oulun kaupunki. (2023c). *Rakennuslautakunta, kokous. Velvoite lyhytaikaisen majoitustoiminnan lopettamiseksi ja uhkasakon asettaminen, As Oy Oulun Marskinpuisto.* <http://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=2685963>

Pelastuslaki 379/2011. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379>

Pikkarainen, A (2023a). *Airbnb-hotellit suututtivat matkailualan: ”Ei valtion kannalta mitään järkeä”.* Talouselämä.

Pikkarainen, A. (2023b). *Airbnb-yrittäjiä uhataan jo kymppitonniin uhkasakoilla: Nyt puhuu asunnoillaan 50 000 euron liikevaihtoa tekevä Sari.* Talouselämä. <https://www-talouselama-fi.libts.seamk.fi/uutiset/airbnb-yrittajia-uhataan-jo-kymppitonniin-uhkasakoilla-nyt-puhuu-asunnoillaan-50000-euron-liikevaihtoa-tekeva-sari/18eb17e1-bf49-4692-a799-4431cfc95908>

Polo, A. (30.9.2023). *Kaupungit haluavat kieltää ”ammattimaiset” Airbnb-majoitukset – selvitimme, mitä tämä tarkoittaa majoittujalle.* <https://yle.fi/a/74-20052590>

Päläs, J. (2020). *Vertaismajoitustoiminnan säädösympäristö: Selvitys vertaismajoitusta ja lyhytaikaista vuokrausta koskevasta keskeisestä sääntelystä : Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa -hanke.* Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti (MTI). https://shareabletourism.files.wordpress.com/2020/01/vertaismajoitustoiminnan_saadosymparisto_web.pdf

Sipola, T. (13.3.2023). *Oulussa puidaan Airbnb-ohjeistuksen päivittämistä – rakennuslautakunta ottaa kantaa toiveeseen höllentää sääntelyä.* <https://yle.fi/a/74-20021961>

Statista. (2023). *Accommodation booking: Airbnb users in Finland.* Statista Consumer Insights.

Suomen vuokranantajat. (i.a.). *Lyhytaikainen vuokraus.* <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/lyhytaikainen-vuokraus/>

- Suomen vuokranantajat. (16.10.2019). *Vuokra-asuntoa ei voi käyttää AirBnb:nä ilman vuokranantajan lupaa*. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/vuokra-asuntoa-ei-voi-kayttaa-airbnbna-ilman-vuokranantajan-lupaa/>.
- Tampereen kaupunki (1.2.2022) *Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta*. Rakennusvalvonnan, ympäristöterveyden ja pelastuslaitoksen ohje. <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-luvat-valvonta-ja-tietopalvelu/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta>
- Terveydensuojelulaki 763/1994. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>
- Tilastokeskus. (2023a). *Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, asuntokunnan koon ja vanhimman iän mukaan, 2005-2022*. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115z.px/chart/chartViewColumn/
- Tilastokeskus. (2023b). *Lähes miljoona asuntokuntaa asui vuokralla vuonna 2022*. <https://stat.fi/julkaisu/cl8k3soolcksc0cw151sni37q>
- Topten. (22.5.2023). *Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta*. <https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>
- Tuloverolaki 1535/1992. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>
- Tuomi, J., & Sarajärvi, A. (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi* (uud. I.). Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Turun Kaupunki. (28.9.2023). *Rakennus- ja lupalautakunta, kokous. Pyyntö saattaa asia rakennus- ja lupalautakunnan käsiteltäväksi, majoitustoiminta, Piispankatu 6*. <https://ah.turku.fi/rlupalk/2023/0928019x/4943093.htm>
- Ukkonen, R. (21.9.2023). Oulu ottaa aikalisän airbnb-kiistassa – majoittajille esitetty jopa yli 60 000 euron uhkasakkoa. <https://yle.fi/a/74-20051211>
- Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 407/2011. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110407>
- Virranniemi, J. (26.4.2023). Oulu asetti jopa kymppitonniin uhkasakkoja airbnb-toiminnasta sekä yksittäisille osakkeenomistajille että koko taloyhtiölle. <https://yle.fi/a/74-20029128>
- Voltti, J. (2020). *Airbnb - ansaitse asunnollasi: Takuuvarma malli miten tienaat asunnolla, mökillä tai vierashuoneella: koottuna yli 20 eri majoittajalta aina opiskelijasta eläkeläiseen*. Voltti & Voltti Publishing.
- Ympäristöministeriö. (1.11.2023). *Ympäristöministeriö asetti seurantaryhmän tukemaan rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelua*. [tiedote].

<https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/ymparistoministerio-asetti-seurantaryhman-tukemaan-rakentamislain-nojalla-annettavien-asetusten-valmistelua>

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008>

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170848>

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittaville

Liite 2. Teemahaastattelun kysymykset taloyhtiön puheenjohtajalle

Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittaville

Taustatietoa:

1. Montako lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kohdetta sinulla on ja missä ne sijaitsevat?
2. Kuinka pitkään olet tehnyt lyhytaikaista vuokraustoimintaa?

Oma toiminta:

3. Missä mainostat kohdettasi?
4. Kuinka pitkiä varauksia kohteissasi pääasiallisesti on?
5. Koetko olevasi satunnainen vai ammattimainen majoittaja?
6. Mitä mieltä taloyhtiö tai muut osakkaat ovat lyhytaikaisesta vuokraustoiminnastasi?

Lainsäädäntö:

7. Mikä on mielipiteesi lyhytaikaisuokrauksen lainsäädännöstä, asetuksista ja ohjeistuksista
8. Onko sinulla kommentteja tai esimerkiksi parannusehdotuksia tai -ratkaisuja lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuuteen?

Liite 2. Teemahaastattelun kysymykset taloyhtiön puheenjohtajalle

Majoitustoiminta taloyhtiössä:

1. Onko teillä tiedossa, että taloyhtiössänne harrastetaan lyhytaikaista majoitustoimintaa?
2. Onko majoitustoiminnasta tehty teille ilmoitus?

Majoitustoiminnan ongelmat ja haasteet:

3. Onko lyhytaikainen majoitustoiminta aiheuttanut taloyhtiössä ongelmia tai haasteita?
4. Oletteko joutunut puuttumaan lyhytaikaiseen majoitustoimintaan jotenkin?

Lainsäädäntö:

5. Miten taloyhtiönä/hallituksen puheenjohtajana koette nykyisen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn ja mikä on mielipiteenne sääntelystä ja ohjeistuksesta?

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tulevaisuus

6. Onko lyhytaikaisen majoitustoiminnan kieltämisestä taloyhtiössä kokonaan ollut puhetta? Tai mikä on mielipiteenne huoneistojen käyttötarkoituksen muuttamisesta?