

Svar på skriftligt spörsmål SSS20/2024 rd

Svar på skriftligt spörsmål om att förtydliga lagstiftningen om uthyrning av bostäder och om inkvarteringsverksamhet

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spörsmål SS 20/2024 rd undertecknat av riksdagsledamot Johanna Ojala-Niemelä /sd m.fl.:

Med vilken tidtabell framskrider det i regeringsprogrammet överenskomna arbetet med att förtydliga lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet och när är det meningen att regeringens proposition lämnas till riksdagen,

hur kommer lagstiftningsreformen att definiera kortvarig uthyrning av bostadslägenheter och inkvarteringsverksamhet och skilja mellan dessa,

hur tryggar man i lagstiftningsreformen ställningen och rättigheterna för de aktieägare i bostadsaktiebolag som inte bedriver kortvarig uthyrning eller inkvarteringsverksamhet i den bostadslägenhet de äger,

på vilket sätt är det meningen att i lagen om bostadsaktiebolag säkerställa att en aktieägare inte kan hindra bolaget från att förbjuda kortvarig uthyrning,

hur sörjer man i lagreformen för turismens sociala hållbarhet så att en oreglerad användning av bostadslägenheter för inkvarteringsverksamhet inte försvagar medborgarnas acceptans av turistnäringen och

hur säkerställer man att kortvarig uthyrning och inkvarteringsverksamhet inte är förknippade med grå ekonomi?

Som svar på detta spörsmål anför jag följande:

Statsminister Petteri Orpos regeringsprogram innehåller följande skrivningar om kortvarig uthyrning:

”Lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis. Förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet säkerställs, men samtidigt möjliggörs ett bättre ingripande i de problem som uppdragats.”

”En ändring av lagstiftningen utreds så att tillfällig och kortvarig hyrning av den egna bostaden inte inverkar på den oavbrutna boendetiden på två år, som är en förutsättning för skattefrihet för vinst från försäljning av den egna bostaden.”

Skrivningarna i regeringsprogrammet gäller flera ministeriers förvaltningsområde. Därför genomförs skrivningarna om kortvarig hyrning vid olika ministerier.

Områdesanvändningen och byggbestämmelserna hör till miljöministeriets förvaltningsområde. Områdets användningsändamål anges i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen. Vid planläggning används olika beteckningar för boende och för turisttjänster, eftersom verkningarna är olika. Lagstiftningen tar inte ställning till när uthyrning av möblerade lägenheter med korttidskontrakt motsvarar inkvarteringsverksamhet. Överlag definieras inte kortvarig uthyrningsverksamhet i lagstiftningen och plan- och byggbestämmelserna erkänner inte den kortvariga hyrningen av bostäder som blivit vanligare under de senaste åren.

Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen revideras för närvarande. Den nya förordningen sänds på remiss under våren. Den nya förordningen avses träda i kraft den 1 januari 2025.

Den centrala preciseringen av förordningen gäller gränsdragningen mellan permanent boende och inkvartering. Avsikten är att gränsdragningen ska göras genom att precisera definitionerna i förordningen. I motiveringspromemorian till den gällande förordningen (1008/2017) konstateras följande om definitionen av inkvarteringsutrymme: ”Med inkvarteringslokal avses en möblerad lokal som i första hand är avsedd att yrkesmässigt tillhandahållas kunder som behöver tillfällig inkvartering. En bostadslägenhet jämförs med en inkvarteringslokal om den upprepade gånger tillhandahålls till kunder med korta, under sex månader långa hyreskontrakt.” Ovan nämnda gränsdragning har visat sig vara problematisk för bostadsägare som bedriver kortvarig hyrning och behöver justeras. Ovan nämnda definition har inte tillämpats inom rättspraxis.

I miljöministeriets färska enkät som ordnades på basis av utkastet till förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen frågade man intressentgrupperna och experterna hur lång vistelse räknas som inkvartering och efter hur lång tid inkvarteringen utgör de facto boende. 41,2 procent av de som svarade ansåg att fyra veckors vistelse var gränsen för inkvartering och en längre tid en så uppfattades som boende.

Ett centralt kriterium mellan inkvartering och boende är dessutom huruvida verksamheten är yrkesmässig. För närvarande har ingen gräns för yrkesmässig verksamhet fastställts i lagstiftningen och därmed är till exempel den rättsliga ställningen för småskalig kortvarig uthyrningsverksamhet som bedrivs av privatpersoner oklar. Förtydligandet är viktigt eftersom inkvarteringsbyggnader avviker från bostadsbyggnader i fråga om de väsentliga tekniska kraven för byggandet, i synnerhet brandbestämmelserna. Ur miljösynvinkel stöder kortvarig hyrning principerna för delningsekonomi och cirkulär ekonomi genom att främja en effektiv användning av byggnadsbeståndet och förebygga behovet av nybyggnad.

Lagstiftningen om bostadsaktiebolag hör till justitieministeriets förvaltningsområde. Genom bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag kan man påverka spelreglerna för kollektivt boende, till exempel innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten, förhållandet mellan aktieägarnas och bolagets intressen, kostnadsfördelningen, förutsägbarheten av aktieägarnas boendekostnader samt boendesäkerheten. Enligt lagen omfattar besittningsrätten till aktielägenheten rätt att överlåta lägenheten eller en del av den till en annan persons förfogande, om detta inte har förbjudits i bolagsordningen. I lagen definieras inte närmare vad som avses med boende i fråga om aktielägenhetens användningsändamål. Enligt lagen om bostadsaktiebolag betonas i tolkningen av aktielägenhetens användningsändamål omfattningen av de kostnader och störningar som orsakas av bolaget och andra aktieägare och invånare samt tolkningen av bolagsordningen.

Praktiska situationer för kortvarig uthyrningsverksamhet varierar. I vissa fall är uthyrningsverksamheten på grund av dess regelbundenhet och kontinuitet i praktiken yrkesmässig näringsverksamhet, varvid tillgodoseendet av näringsfriheten kan komma att behöva bedömas. Kortvarig uthyrningsverksamhet är dock inte nödvändigtvis kontinuerlig och den kan vara så oregelbunden att den erbjuder aktieägaren en möjlighet att utnyttja lägenhetens ekonomiska värde enligt sin livssituation och även när långvariga hyresförhållanden inte erbjuds. Det är svårt att göra en gränsdragning mellan hur uthyrning bestående av långvariga hyresförhållanden och hur regelbunden hyresverksamhet ska betraktas som kortvarig uthyrningsverksamhet. Detta kan medföra utmaningar för beslut om förbud mot kortvarig hyrning samt för övervakningen av att ett eventuellt förbud iakttas.

När den gällande lagen om bostadsaktiebolag stiftades var det inte möjligt att beakta sådan kortvarig uthyrningsverksamhet som förekommer idag. Aktieägaren har således med stöd av gällande bestämmelser med fog kunnat förvänta sig att uthyrning av en lägenhet som till sina verkningar kan jämföras med sedvanligt bostadsbruk eller uthyrning inte begränsas, även om hyresförhållandena är kortvariga. Skyddet av den här typen av motiverade förväntningar är av betydelse även med tanke på egendomsskyddet som tryggas i grundlagen. Å andra sidan är det med tanke på boendetrivsels- och -säkerheten samt förutsägbarheten i boendekostnaderna viktigt att bostadsaktiebolaget och andra aktieägare har tillräckliga metoder för att ingripa i verksamhet som orsakar betydande olägenheter eller störningar. Det är dock inte motiverat att förbjuda verksamheten när dess faktiska verkningar inte skiljer sig från boende.

Beredningen av bestämmelserna om kortvarig uthyrningsverksamhet i lagen om bostadsaktiebolag förutsätter en noggrann bedömning av de ovan nämnda aktieägarnas och bostadsaktiebolagets olika intressen. Justitieministeriet har tillsatt en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag. I sitt arbete beaktar arbetsgruppen skrivningarna i statsminister Petteri Orpos regeringsprogram om att säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet och möjliggöra ett bättre ingripande i de problem som uppdragats. Arbetsgruppens mandatperiod upphör den 31 maj 2025. I detta skede av beredningen är det inte möjligt att dra upp närmare riktlinjer för de metoder med vilka det är ändamålsenligt att samordna intressen i anslutning till kortvarig uthyrningsverksamhet. I takt med att beredningen framskrider är det nödvändigt att även beakta reformen av andra bestämmelser som gäller kortvarig uthyrningsverksamhet.

Bestämmelser om uthyrning av bostäder finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), som även hör till justitieministeriets förvaltningsområde. Lagen om hyra av bostadslägenhet gäller avtalsförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen, till exempel grunderna för hävande av hyresförhållandet. Lagen tillämpas till exempel inte på inkvarteringsrörelserns verksamhet. Lagen om hyra av bostadslägenhet har utarbetats med tanke på långvarigare boende och därför tillämpas dess systematik och bestämmelser i princip dåligt på kortvariga hyresförhållanden.

Vid justitieministeriet pågår ett projekt där lagen förnyas i enlighet med skrivningarna i regeringsprogrammet. Arbetsgruppen som bereder reformen har också till uppgift att beakta att kortvarig hyrning av bostäder blir vanligare och att det eventuellt uppstår behov av att uppdatera lagen om hyra av bostadslägenhet. Arbetsgruppen planerar vara färdig med arbetet den 30 november 2024.

Skattepolitiken hör till finansministeriets förvaltningsområde. I bilaga C. Bilaga till skattepolitiken till statsminister Petteri Orpos regeringsprogrammet konstateras att en ändring av lagstiftningen utreds så att tillfällig och kortvarig hyrning av den egna bostaden inte inverkar på den oavbrutna boendetiden på två år, som är en förutsättning för skattefrihet för vinst från försäljning av den egna bostaden. Utredningsarbetet har inletts och avsikten är att det ska bli klart under våren 2024.

Miljöministeriet, justitieministeriet, arbets- och näringsministeriet samt finansministeriet ordnade ett gemensamt diskussionstillfälle för intressentgrupperna den 28 februari 2024. Syftet med tillfället var att ge en lägesöversikt över hur ministeriernas projekt framskrider och få respons och höra önskemål om hur bestämmelserna kan utvecklas.

Helsingfors 4.3.2024

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen