

# Kas majutuse pakkumine Airbnb kaudu on seaduslik?

Airbnb on rahvusvaheline veebiplatvorm, mille abil saab broneerida majutust üle terve maailma või teiselt poolt vaadates, oma elukohta lühiajaliselt välja üürida tulu teenimise eesmärgil. Tänapäeval on majutusplatvormide kasutamine eestlaste poolt muutunud väga populaarseks nii majutuse broneerimise kui ka pakkumise osas. Vastavalt Statistikaameti 2017. aasta II kvartali andmetele oli eelneva 12 kuu jooksul veebiküsitluses osalenud eestlastest eraisikult majutusteenust broneerinud umbes 142 000 inimest ehk pea iga neljas.

Airbnb on muutnud ettekujutust traditsioonilisest majutusteenusest. Airbnb keskkonnas toimub majutuse broneerimine ja üürimine n-ö inimeselt-inimesele, protsess on kiire ja lihtne ning hinnad on hotellide poolt pakutavast klassikalisest majutusteenusest soodsamad. Samuti on pakutav pind hubasem ja kodusem kui standardne hotellituba. Vaatamata otsestele positiivsetele aspektidele näeb maailmas tendentsi majutusplatvormide kaudu kinnisvara väljaüürimisele piirangute ja nõuete kehtestamise suunas, mis tulenevad võimalikest üürimisega kaasnevatest negatiivsetest aspektidest. Näiteks peab nii Berliinis kui ka Barcelonas olema külaliskorteri omanikul Airbnb portaali kaudu majutusteenuse pakkumiseks avalikelt võimudelt spetsiaalne luba. Tegutsemisel ilma loata on ettenähtud kõrged trahvid. New Yorgi linnavõimud tunnistasid ebaseaduslikuks elamispinna majutusplatvormil reklaamimise ja väljaüürimise perioodiks vähem kui 30 päeva, kui omanik ise kodus ei viibi. Venemaal on väljatöötamisel seaduse eelnõu, mille kohaselt on lubatud eluruume majutusplatvormide kaudu lühiajaliselt välja üürida tingimusel, et sellega nõustub vähemalt pool maja elanikest ning on järgitud sanitaarnõudeid. Kusjuures tegemist on, võrreldes esmase seaduseelnõuga, sõbralikuma variandiga, sest esimese eelnõuga sooviti lühiajalist majutust Venemaal täielikult keelata.

Piirangute ja nõuete kehtestamise põhjusteks on majutusteenuse kvaliteedi, ohutuse ja turvalisuse tagamine. Omaette põhjuseks on maailma suurlinnades pikaajaliste üüripindade kättesaadavuse parandamine. Nimelt, kuna kinnisvaraomanikel on tulusam üürida kinnisvara lühiajaliselt ööbimiskohana majutusportaalide kaudu, on oluliselt vähenenud pikemaks ajaks väljaüürimiseks pakutavate eluruumide arv. Kinnisvaraomanikele tegevuslubade, tuleohutuse, hügieeni- ja sanitaarnõuete kehtestamist põhjendatakse ka asjaoluga, et Airbnb kaudu pakuvad majutusteenust ka ettevõtjad, kes kvalifitseeruvad kohalike seaduste järgi majutusteenuse pakkujateks, kuid tegutsedes Airbnb kaudu hiilivad nad kõrvale majutusettevõtetele seatud kõrgete nõudmiste täitmisest, sh tegevusloa taotlemisest ja ettevõtlusega kaasnevate maksude tasumisest. Majutusplatvormide kaudu tegutsevatele üüripindade pakkujatele piirangute kehtestamise põhjuseks on loomulikult ka hotelläride vastuseis alternatiivsele majutusteenusele. Kui näiteks hotellide broneerimise portaal Booking.com aitab hotelläridel saada uusi külalastajaid, siis Airbnb võtab teatud kategooria kliente klassikalise majutusteenuse pakkujatelt just ära.

Eestis ei ole kinnisvara omanikel elamispinna väljaüürimisel eelnevat luba või registreeringut vaja. See aga ei tähenda, et majutusportali kaudu ööbimisvõimaluse pakkuja mingeid nõudeid täitma ei pea. Majutusportali kaudu majutuse pakkumisel võivad pakkujale kohalduda nõuded kui isik tegutseb majutussektoris oma majandus- ja kutsetegevuse raames. Väljaspool majandus- ja kutsetegevust tegutsemisena võib olla vaadelda olukorda kus korteriomanik üürib tühja korteri välja ajaks, kui ta on puhkusereisil, ehk tegemist ei ole regulaarse kinnisvara väljaüürimisega.

Küsimust kas isik tegutseb majutusportali kaudu ööbimisvõimalust pakkudes ettevõtjana või on tegemist tarbijatevahelise tehinguga tuleb lahendada juhtumipõhiselt. *Euroopa Komisjoni* jagamismajanduse tegevuskava käsitletavas 02.06.2016. a *teatises on nenditud, et* jagamismajandus hägustab tarbijate ja ettevõtete vahelisi piire, sest tegu on mitmepoolse suhtega, kus tehingud võivad olla suunatud ettevõtelt ettevõttele, ettevõtelt tarbijale, tarbijalt ettevõttele ning tarbijalt tarbijale. Selliste suhete puhul ei ole alati selge, kes on see nõrgem pool, kes kaitset vajab.

Euroopa Komisjon on nimetatud teatises toonud üheks majutusteenuse iseloomu määratlemise kriteeriumiks majutusteenuse osutamise sagedust. Nimelt teenuse osutajat, kes pakub oma teenust ainult aeg-ajalt (st vähetähtsa ja kõrvalisena, mitte regulaarselt) käsitatakse väiksema tõenäosusega ettevõtjana. Mida sagedamini teenust pakutakse, seda ilmsem on, et seda teenuseosutajat võib käsitada ettevõtjana, sest sagedus võib viidata asjaolule, et teenuseosutaja tegevus on seotud tema majandus- või kutsetegevusega.

Majandus- ja kutsetegevuse raames majutusteenuse pakkumist reguleerib turismiseadus (TurS). Kui eraisik pakub majutusteenust majutusportaali kaudu väljaspool majandus- ja kutsetegevust, siis sellist tegevust turismiteenusena ei käsitleta ja isikule turismiseaduse TurS-i alusel kehtestatud nõuded ei kehti. Sellisel juhul on Airbnb kaudu elamispinna väljaüürimine käsitatav tarbijate omavahelise tehinguga, mille puhul lähtutakse poolte omavahelistest kokkulepetest. Kinnisvara omaniku vastutus külalise ees võib tulla kõne alla kui üüripinna ohutus ei ole tagatud. Näiteks kui külaline saab tervisekahjustusi korteris rikkega seadme tõttu, saab ta nõuda omanikult tekitatud kahju hüvitamist võlaõigusseaduses sätestatud kahju hüvitamise sätete alusel.

Kui Airbnb-iga tegeletakse majandus- või kutsetegevuse raames (eelkõige kui tegutsetakse äriühingu või FIE kaudu), võib selline tegevus vastata turismiteenusena. Majutusettevõtete põhiliste liikide hulgas on hotell, motell, külalistemaja, hostel, puhkeküla ja -laager, puhkemaja, külaliskorter ja kodumajutus. TurS alusel on majutusettevõttele kehtestatud rida nõudeid. Näiteks peab majutusettevõtte ehitise vastama asjakohastele ehitisele kohaldatavatele nõuetele, majutusettevõttes toidu käitlemisel peab olema tagatud selle käitlemine vastavalt toiduseadusele, majutusteenuse kasutajaid tuleb registreerida külalistajakaardi alusel. Nõuded on kehtestatud ka majutusettevõttes kasutatavale joogiveele, ventilatsioonile, valgustusele, majutusruumi õhutemperatuurile, mööblile, tualett- ja pesemisruumile. Külaliskorterite puhul on kehtestatud tuleohutusnõuded, mille kohaselt kuni kümne voodikohaga külaliskorteris peab olema vähemalt üks autonoomne tulekahjusignalsüsteem ja igas majutusruumis ning piisava suurusega tulekustutusvahend.

Täiendavalt lisanduvad mitmed teised nõuded. Kui majutuses pakutakse külalistele alkoholi, on nõutav registreering majandustegevuse registris alkoholi jaemüügi kohta. Veebiplatvormidel teenuseosutajad on ka oma külaliste isikuandmete töötlejad, mistõttu kohalduvad Euroopa Liidu andmekaitsemääruse nõuded.

Riikliku järelevalvet teostavad TurS tulenevate nõuete täitmise üle Tarbijakaitseamet, Päästeamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet ning kohalik omavalitsus. Näiteks võib nõuete olulise rikkumise korral haldusorgan ettevõtjal või ettevõtjaga seotud isikul tegevuse keelata.

Nendele, kes üürivad majutusplatvormide kaudu elamispinna regulaarselt ja eriti juhul, kui sellega tegeletakse äriühingu või FIE vormis, on soovitatav üle vaadata sellisele tegevusele kohaldatavad nõuded ja kaasnevad kohustused, et vältida ametkondade järelevalve korral ebameeldivaid üllatusi. Kõigil Airbnb kasutajatel tuleks aga meeles pidada, et kohustust tagada majutusteenuse vastavus kohalikele seadusandlusele on veebiplatvorm pannud teenusetingimustega oma kinnisvara omanikule, välistades enda vastutuse täielikult.



**VEIKKO TOOMERE**  
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

VEIKKO.TOOMERE@NJORDLAW.EE



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE