**EHRL fookused ja sõnumid 2025-2027. Lühiajaline üüriteenus. Võrdsed konkurentstingimused, tööstuse ja jagamismajanduse eristamine**

Jagamismajandus eeldab, et eraisik jagab oma eluruumi (nt üksikut tuba) juhuslikult ja peamise eesmärgita teenida kasumit. Praegu on lühiajaline üüriteenus (LÜT) Eestis üle 90% osas oma olemuselt tavapärane äri, mitte jagamismajandus, sest see on püsiv tegevus, toob selle pakkujatele märkimisväärse aastase lisasissetuleku, hõlmab professionaalset haldust ja lisateenuseid. Mistõttu tuleb järgida ettevõtluse ja majutusteenuse regulatsioone. LÜT osas pole teada selle turu suurus Eestis ja seal ööbivad kodanikud, maksukohustusest minnakse sageli mööda. Täpsem info LÜT teenuste osas (st register) on oluline mitte ainult maksustamise, vaid ka ohutuse ja avaliku korra tagamiseks, sest sageli kaasnevad sellega probleemid nagu müra, ülerahvastatus, tuleohutusriskid, rohkem prügi ja parkimisprobleemid. Riigile võimaldab registreerimine turu ülevaadet ja järelevalvet ja täpsem info turistide ööbimiste kohta on eelduseks andmepõhiste otsuste tegemiseks, lisaks on oluline koguda andmeid lühiajaliste üürituru mõju kohta majutus- ja eluasemeturule. Saame tänaste otsustega vältida negatiivsete olukordade tekkimist, mida näeme mujal maailmas. Tahame, et meie linnades oleks võimalik elada kogukonnas, mitte kaotada naabritunnet.

**EHRL soovib saavutada võrdset konkurentsi majutusturul, selgelt eristades majutusteenust ja jagamismajandust. Enamik LÜT pakkujaid ja hotellid ei tegele erinevate tegevustega, vaid kuuluvad ühiselt külalislahkuse sektorisse. Seetõttu on põhjendatud kehtestada ühtne registreerimis-, andmekogumise ja -jagamise kohustus kõikidele majutusteenuse pakkujatele. Turu korrastamiseks ja kõigile osapooltele selguse toomiseks tuleb LÜT pakkumine reguleerida ning riikliku statistika ja läbipaistvuse tagamiseks kehtestada nii teenusepakkujate kui ka seal viibivate külastajate registreerimise kohustus. Soovime, et oleks üheselt mõistetav ja eristatav LÜT majutusäri ja jagamismajanduse osa selles.**

EHRL selgitused lühiajalise üüriteenuse reguleerimise vajalikkusest:

* **Oluline näha ette selged kriteeriumid, millal saab majutust pakkuvat isikut lugeda jagamismajanduse pakkujaks ja millal mitte.** 90% LÜT korteritest pole üürileandja eluase, teenust osutatakse püsiteenusena, teenitakse oluline osa sissetulekust. Seega olenemata, kas isik rendib eraisikuna või ettevõttena korterit lühiajaliselt välja on oluline eristada sisuliselt, kas on tegu majutusteenuse või alakasutatud ressursi pakkumisega. Ettevõtja on ÄS § 1 kohaselt füüsiline isik, kes pakub oma nimel tasu eest kaupu või teenuseid ning kellele kaupade müük või teenuste osutamine on püsiv tegevus. **EHRL ettepanek on üheselt sõnastada, et platvormi kaudu püsivalt teenust pakkuv isik on sisult majutusettevõte, mis pakub majutusteenust.**
* **Jagamismajanduse ja majutusteenuse osutamise eristamiseks seada sisse registreerimiskohustus ja ajaline piirang.** Registreerimiskohustus ei ole võrdsustatud tegevusloa taotlemisega, selle eesmärgiks on üksnes anda kohalikele omavalitsustele ja riigiasutustele teavet selle kohta, et pakutakse majutusteenuseid ja panustada valmidusse kriisiolukordades (nt evakuatsioon), mil on oluline, et riik teaks kõiki majutusteenuse pakkujaid ja seal viibijaid. Seetõttu ei saa registreerimiskohustuse kehtestamist pidada ülemäära koormavaks. Registreerimata teenusepakkujatele ei peaks olema tagatud ligipääs majutusteenuse platvormidele. Ajalise piirangu seadmine aitaks eristada jagamismajanduse majutusteenuse osutamisest. **EHRL ettepanek on seada ajaliseks piiranguks 60 päeva aastas, millest edasi on igal juhul tegu majutusteenuse pakkumusega olgu siis pakkujaks eraisik või ettevõtja ja muuta turismiseadust majutusettevõtte mõiste ja nende liikide osas (TurS § 17 lg 1 ja §18 lg 1).**
* **Riigil puudub usaldusväärne statistika selle kohta, kes ja mis eesmärkide, millistel tingimustel LÜT korterites ööbivad, mistõttu ei teata ka turu tegelikku ulatust ja mõju.** Siseturvalisuse tagamiseks, täpsema turismistatistika toetamiseks ning ausa ja võrdse konkurentsikeskkonna loomiseks on see info aga vajalik. **EHRL ettepanek on, et ka kõik LÜT teenusepakkujad registreerivad oma külalised vastavalt kehtivale korrale nii nagu ka hotellid ja teised majutusettevõtted.**
* **LÜT turu märkimisväärse mahu tõttu on oluline riigi poolt tagada kvaliteedinõuete täitmine ning turu läbipaistvus.** Riikliku järelevalvet majutusettevõtete üle teostavad Tarbijakaitse, Tehnilise Järelevalve Amet, valla- ja linnavalitsused, Päästeamet, Terviseamet ja Politsei- ja Piirivalveamet (TurS § 30), lisaks Keelamet, Tööinspektsioon jt. Puudulik LÜT turul kontroll tähendab seda, et majutusteenuse kvaliteedis on suured varieeruvused ning puudub selgus, kas platvormide vahendusel pakutavates külaliskorterites on tagatud kvaliteetse majutusteenuse osutamine, külastajate ja majaelanike ohutus (nt kehtestada nõue LÜT korteris peab olema paigaldatud automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem, mis on ühendatud valve-/häirekeskusega jm nõuded), naabrite õigused ja muud õiguskorra poolt oluliseks loetud väärtuste kaitse. Kogukondades on vihjeid narkokaubanduse ja prostitutsiooniteenuste pakkumuse kohta LÜT korterites, aga kuna riik ei tea, kes seal ööbivad, pole ka infot. LÜT teenust kasutavad kahtlased isikud just selle tõttu, et pole külastaja registreerimise kohustust. Probleemiks on ka sularaha- ja platvormivälised tehingud. **EHRL ettepanek on, et riik peab tagama nõuded ja süsteemse järelevalve kogu majutusturu üle, sõltumata majutuse vormist.**
* **Ebavõrduse allikad on ka ehitusseadustiku ja korteriühistuste regulatsioonide osas**. Näiteks on arendusi, kus juba planeerimisfaasis on selgelt näha, et valdav osa korteritest (nt 70% või rohkem) on väikesed ja suunatud lühiajalise üüri teenustele. Sellistel juhtudel tuleks seadusandluses ette näha võimalus käsitleda neid elamuid hotellidena ning rakendada neile ka vastavaid nõudeid (nt avatud ühisalad, ohutusstandardid jm).Lisaks ei võimalda praegu õigusraamistik korteriühistutel lühiajalise majutuse pakkujalt küsida proportsionaalselt suuremaid arveid (nt sageli märgatavalt rohkema prügitekitamise pärast), kuigi reaalne koormus on suurem. See tekitab ebavõrdsust ja pingeid teiste elanikega.

**Taustainfo:**

* Mõisted: jagamismajandus on alakasutatud ressursi pakkumine. Majutusteenus on ajutise ööbimisvõimaluse pakkumine.
* Olemasolev statistika: [Üüripindade töölaud | Tableau Public](https://public.tableau.com/app/profile/enterprise.estonia/viz/ripindadetlaud/Vrdlusmajutusstatistikaga)

