

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium

Tallinn

Esitatud avaliku konsultatsiooni raames

Tagasiside: turismiseaduse muutmise
väljatöötamiskavatsus

Eesti Majutajate Liidu seisukoht turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse kohta

Eesti Majutajate Liit tänab võimaluse eest esitada arvamus väljatöötamiskavatsuse „Turismiseaduse muutmine lühiajalise üüri turu korrastamiseks“ kohta.

Peame vajalikuks lühiajalise majutuse regulatsiooni selgemaks muutmist. Meie eesmärk on õigusselge ja ausalt toimiv majutusturg, kus sama sisuga teenuse osutamisel lähtutakse samadest põhimõtetest sõltumata teenusepakkuja suurusest, ettevõtlusvormist, majutuskoha tüübist või müügikanalist.

Samas peab regulatsioon säilitama võimaluse oma tegelikku kodu piiratud mahu jagada, muutmata sellist juhuslikku tegevust automaatselt professionaalseks majutustegevuseks.

Meie hinnangul peaks regulatsioon lähtuma neljast põhimõttest:

- 1. Oma tegeliku kodu juhuslik jagamine ja majutusteenuse osutamine peavad olema selgelt eristatavad.
- 2. Kui tegemist on majutusteenusega, peab külaliste registreerimise kohustus rakenduma alates esimesest voodikohast.
- 3. Nõuded peavad olema proportsionaalsed tegevuse mahu, majutuskoha olemuse ja tegelike riskidega.
- 4. Täiendavad piirangud peavad põhinema konkreetsel ja tõendatud probleemil, mitte üksnes lühiajalise majutuse olemasolul.

1. Majutusteenuse mõiste ja oma kodu jagamise erand

Eesti Majutajate Liit toetab majutusteenuse mõiste täpsustamist, kuid leiab, et sõnastus „püsivalt või korduvalt osutamiseks suunatud“ ei anna teenusepakkujaile piisavat õigusselgust. Teenusepakkuja peab suutma objektiivselt hinnata, millisest hetkest tema tegevust käsitatakse majutusteenuse osutamisenä.

Eriti oluline on eristada majutustegevust olukorrast, kus füüsiline isik annab piiratud aja jooksul kasutusse oma tegeliku ja püsiva kodu, kus ta ise realselt elab.

Teeme ettepaneku kehtestada oma tegeliku elukoha kasutusse andmisel 30 päeva piir kalendriaastas. Kui füüsiline isik annab tasu eest ajutiseks kasutamiseks eluruumi, mis on tema tegelik ja püsiv elukoht, kokku kuni 30 päeval kalendriaastas, ei käsitata seda majutusteenuse osutamisenä.

Erandi eesmärk on võimaldada päris jagamismajandust - näiteks anda oma kodu kasutusse ajal, mil inimene ise reisib või viibib ajutiselt mujal. 30 päeva erand ei laiene investeerimise, ettevõtluse või majutustegevuse eesmärgil kasutatavatele korteritele, puhkemajadele ega muudele majutusüksustele, mis ei ole teenusepakkuja tegelik elukoht.

Kui majutuskohas ei ole teenusepakkuja tegelik elukoht ning seda pakutakse tasu eest lühiajaliseks majutamiseks, tuleb tegevust käsitleda majutusteenusena sõltumata sellest, kas seda pakutakse 10, 20 või 100 päeval aastas. Oma tegeliku elukoha puhul muutub tegevus majutusteenuseks 30 päeva piiri ületamisel.

30 päeva piir on meie hinnangul piisav oma kodu juhuslikuks jagamiseks. Pikem erand võib tugevalt hooajalistes piirkondades võimaldada sisuliselt terve aktiivse turismihooaja vältel majutusteenust pakkuda, jäädes samal ajal majutusteenusele kehtivate põhireeglite alt välja.

Vastus VTK küsimusele 1. Majutusteenuse mõiste vajab objektiivselt kontrollitavat eristust majutustegevuse ja oma kodu juhusliku jagamise vahel. Teeme ettepaneku, et füüsilise isiku tegeliku ja püsiva elukoha tasu eest ajutiseks kasutamiseks andmist kuni 30 päeval kalendriaastas ei käsitata majutusteenusena. Muud tasu eest lühiajaliseks majutamiseks kasutatavad majutusüksused kuuluvad majutusteenuse regulatsiooni alla.

2. Majutusteenuse mõiste välistused

Üldjoontes peame kavandatud välistusi põhjendatuks. Oluline on, et regulatsioon eristaks majutusteenust olukordadest, kus ajutine majutamine on mõne teise teenuse või tegevuse osa või kus eluruum antakse kasutusse inimese elukoha tagamise eesmärgil.

Samas peab välistuste sõnastus olema piisavalt selge, et majutusteenust ei oleks võimalik vormistada näiliselt mõne muu lepingulise suhte kaudu üksnes majutusteenusele kehtivate nõuete vältimiseks.

Vastus VTK küsimusele 2. Peame kavandatud välistusi üldjoontes põhjendatuks, kui need kaitsevad tegelikke erandjuhtumeid, kuid ei võimalda regulaarset majutusteenust üksnes lepingu vormi muutmise kaudu regulatsiooni alt välja viia.

3. Majutusettevõtte liikidest loobumine

Eesti Majutajate Liit toetab regulatsiooni lihtsustamist ja põhimõtet, et nõuded lähtuvad eelkõige osutatava teenuse sisust.

Tänapäeva majutusturg on mitmekesine ning teenuse müümisel ja tarbija valikute tegemisel on järjest olulisemad majutuskoha tegelik sisu, asukoht, mugavused, hind, tingimused ja varasemate külaliste tagasiside.

Majutusliikide kaotamisel tuleb siiski hinnata, kas olemasolevates õigusaktides on nende liikidega seotud nõudeid või õigusi, mille kadumine võib tekitada õigusliku ebaselguse. Lihtsustamise tulemusena ei tohiks sisuliselt sama teenust osutavatele ettevõtjatele rakenduda põhjendamatult erinevad nõuded.

Vastus VTK küsimusele 3. Toetame põhimõtteliselt majutusettevõtte üldmõistest ja majutusliikide detailsest määratlemisest loobumist, kui vajalikud ohutus- ja teenuse osutamise nõuded seotakse selgelt teenuse endaga ning muudatus ei tekita õiguslikke lünki.

4. Külaliste registreerimise kohustus alates esimesest voodikohast

Kui tegevus kvalifitseerub majutusteenuseks, peab külaliste registreerimise kohustus kehtima sõltumata majutuskoha voodikohtade arvust.

Majutusturul on suur hulk väikeseid majutusüksusi. Eriti kortermajutuse puhul on tavapärane, et majutuskohas on mõeldud 1-5 inimesele ning paljud majutuskohad pakuvadki ainult kahte voodikohas. Seetõttu jätkaks viie voodikoha lävend külaliste registreerimise kohustuse puhul olulise osa tavapärasest kortermajutusest põhjendamatult välja.

Voodikohtade arv kirjeldab majutuskoha mahutavust, mitte seda, kas tegemist on majutusteenusega. Ka kahe voodikohaga stuudiokorteris ööbiv külaline on majutusteenuse kasutaja samamoodi nagu suuremas majutusettevõttes ööbiv külaline.

Seetõttu teeb Eesti Majutajate Liit ettepaneku, et majutusteenuseks kvalifitseeruva tegevuse puhul rakenduks külaliste registreerimise kohustus alates esimesest voodikohast.

See tagab, et külaliste registreerimise nõue ei sõltu majutuskoha suurusest ega sellest, kas teenust osutatakse korteris, puhkemajas või suuremas majutusettevõttes.

5. Majutusstatistika ja andmete esitamine

Peame vajalikuks eraldi hinnata viie voodikoha piiri majutusstatistika esitamisel. Kui eesmärk on saada riigile usaldusväärne ülevaade majutusturust, peab andmestik võimaldama hinnata ka väikese mahutavusega majutuskohade rolli.

Samas ei tohiks statistika kogumine tähendada väikestele majutajatele ebaproportsionaalset igakuist halduskoormust. Riik peaks võimalikult palju kasutama juba olemasolevaid andmeid ning lähtuma andmete ühekordse esitamise põhimõttest. Kui vajalik informatsioon on riigil või platvormidelt saadavate andmete kaudu juba olemas, ei peaks majutaja sama infot teist korda käsitsi esitama.

6. Andmete kogumine ja riiklikud infosüsteemid

Eesti Majutajate Liit peab oluliseks, et riigil oleks majutusturust piisav ja usaldusväärne ülevaade, kuid andmete kogumine peab olema eesmärgipärane ning majutajale võimalikult väikese halduskoormusega.

Me ei pea põhjendatuks uue dubleeriva ja kuluka infosüsteemi loomist juhul, kui sama eesmärgi on võimalik saavutada olemasolevate riiklike registrite, statistika ja andmevahetuslahenduste kaudu.

Lähtuda tuleks andmete ühekordse esitamise põhimõttest: riigile juba esitatud või muul õiguspärasel viisil kättesaadavaid andmeid ei tohiks majutajalt korduvalt küsida.

7. Kohalike omavalitsuste täiendavad õigused

VTK-s toodud andmete põhjal ei ole lühiajalise majutusega seotud probleemid Eestis üleriigilised. Mõju on piirkonniti erinev ning võimalikud probleemid on koondunud üksikutesse suurema majutustihedusega piirkondadesse.

Seetõttu ei pea Eesti Majutajate Liit põhjendatuks üleriigiliste piirangute kehtestamist lokaalsete probleemide lahendamiseks. Samuti tuleb kohalikele omavalitsustele täiendavate piiramisõiguste andmisel olla ettevaatlik.

Täiendava piirangu eelduseks peab olema konkreetne, andmetega tõendatud probleem ning sekkumine peab olema selle probleemi lahendamiseks vajalik ja proportsionaalne. Eristada

tuleb majutustegevuse olemasolu ja sellest põhjustatud tegelikku häiringut.

Korrektsesti tegutseva majutusteenuse osutaja tegevust ei tohiks piirata üksnes põhjusel, et tegemist on lühiajalise majutusega.

Vastus VTK küsimusele 4. Toetame KOV-ide paremat ligipääsu olemasolevatele andmetele ja võimalust teha tõenduspõhist järelevalvet. Uute üldiste piiramisõiguste andmist ei pea me praeguses etapis põhjendatuks. Kui konkreetses piirkonnas on võimalik andmetega tõendada oluline probleem, võib kaaluda sihitud lahendusi, kuid need peavad olema vajalikud, proportsionaalsed ja perioodiliselt uuesti hinnatavad.

Kokkuvõte

- Oma tegeliku kodu jagamine kuni 30 päeva kalendriaastas ei kvalifitseeru majutusteenuseks.
- 30 päeva erand kehtib üksnes füüsilise isiku tegelikule ja püsivale elukohale, mitte investeerimis- või majutustegevuseks kasutatavatele objektidele.
- Majutusteenuseks kvalifitseeruva tegevuse puhul rakendub külaliste registreerimise kohustus alates esimesest voodikohast.
- Voodikohtade arv ei tohi olla põhjus, mille tõttu majutusteenuse külalised registreerimiskohustusest välja jäävad.
- Väikestele ja suurtele majutajatele peavad kehtima samad põhimõtted, kuid konkreetsed nõuded peavad olema proportsionaalsed.
- Riik peab eelistama olemasolevate andmete ja infosüsteemide kasutamist uue dubleeriva halduskoormuse loomisele.
- Kohalikud piirangud peavad põhinema konkreetsel ja tõendatud probleemil.

Lugupidamisega

Liis Ahlberg
asutaja
Eesti Majutajate Liit

Sirli Jung
asutaja
Eesti Majutajate Liit