

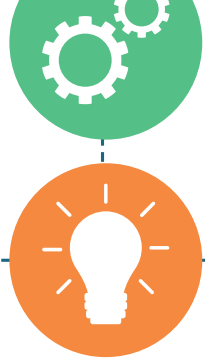


Alkaisinko Airbnb-majoittajaksi?

Huomioon otettavia asioita vertaismajoituksessa

Vastuullisuus ja arvonluonti jakamistaloudessa –hanke
22.3.2021

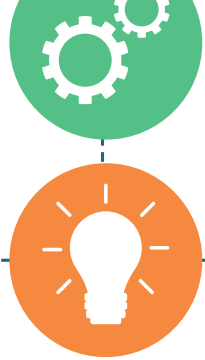




Puheenvuoron sisältö

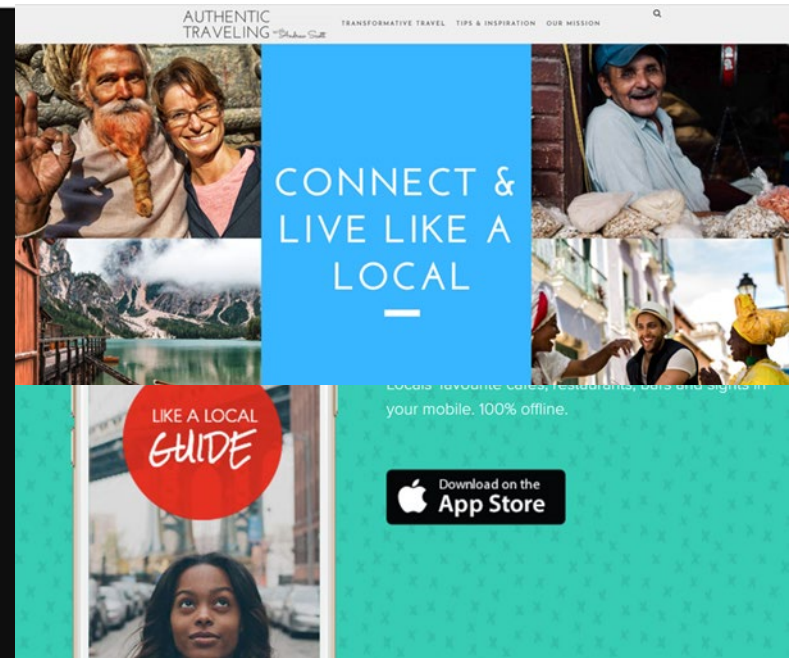
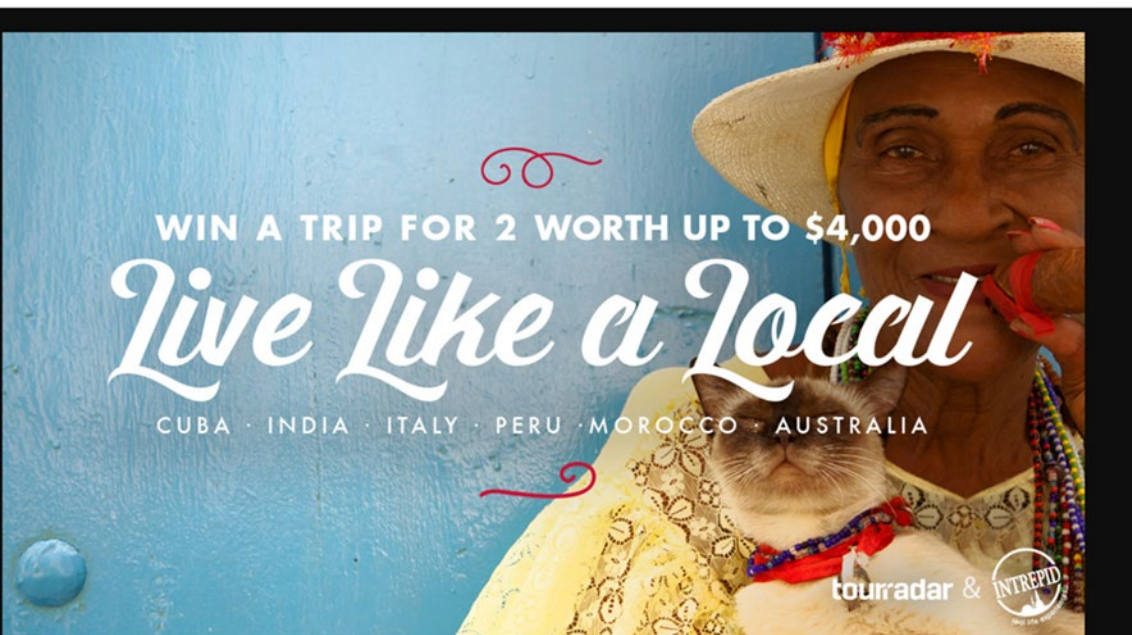
- Taustaa Airbnb:stä ja matkailun jakamistaloudesta yleisesti
- Majoitus/vuokrauskohde Airbnb-alustalle, step-by-step -ohjeet
- Airbnb tarjoamat muut mahdollisuudet majoituksen ohella
- Vastuullisen Airbnb-toiminnan hyvät käytänteet
 - Majoittajan, majoittujan ja alustan vastuu
 - Tunnista toimintasi luonne
 - Ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoittajan velvollisuudet
 - Suosituksia vastuullisen toiminnan tueksi

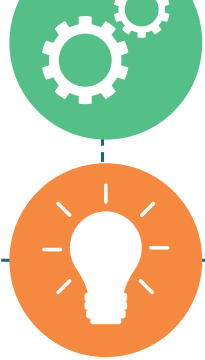




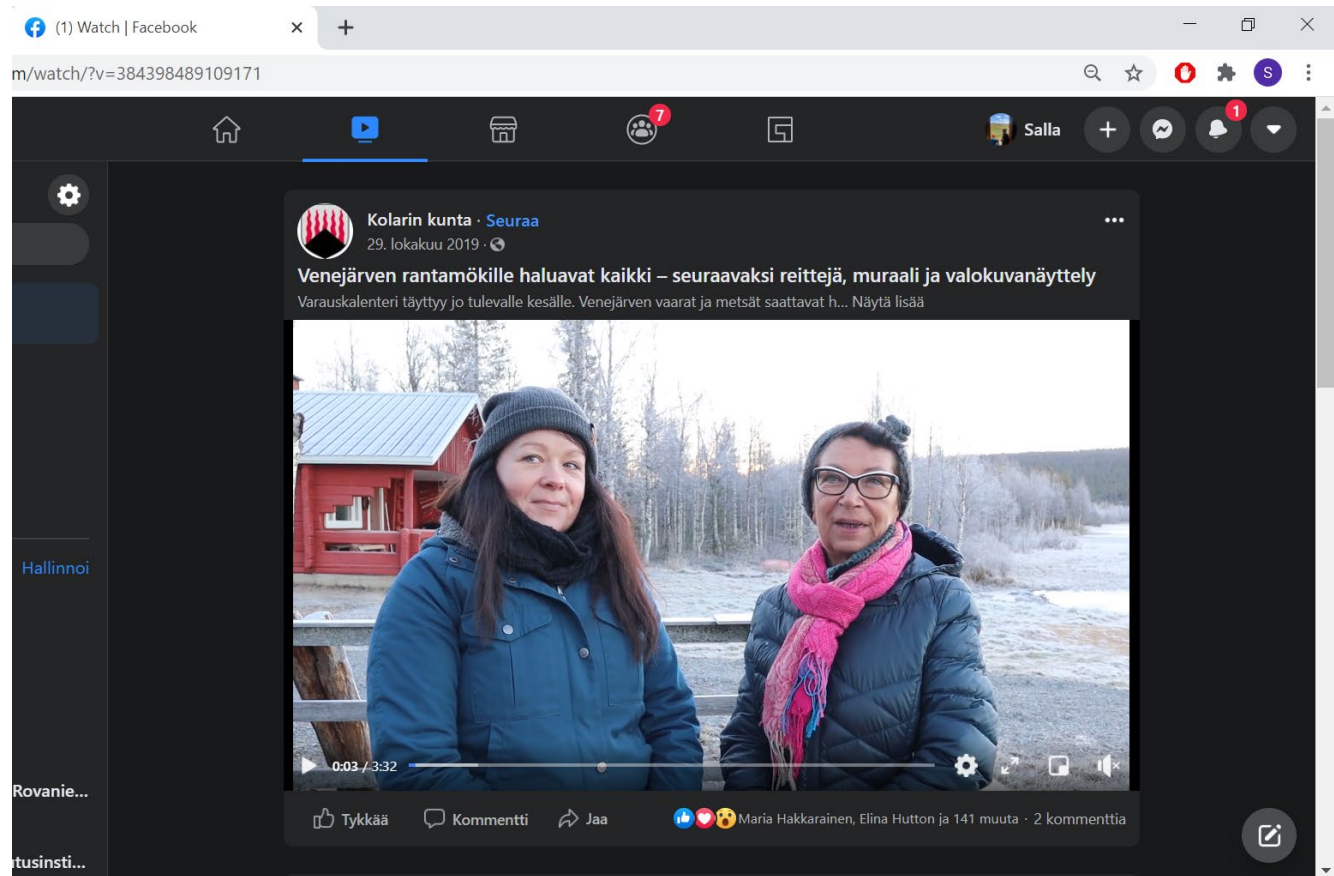
Jakamistalous matkailussa

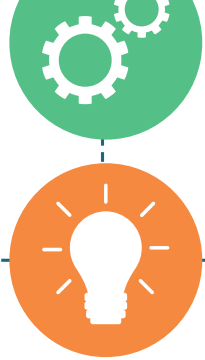
- Matkailijat etsivät autenttisia, "aitoja" elämyksiä
- Paikallisuuden ja paikallisasukkaiden merkitys
- Live like a local -trendi
- Paikalliset elämäntavat ja kulttuuri itse koettuna ja elettyinä
- Jakamistalouden alustat tuovat mm. Päijät-Hämeen ja Kymeenlaakson kyliä maailmankartalle





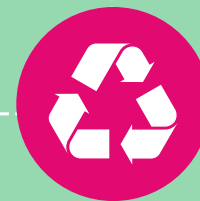
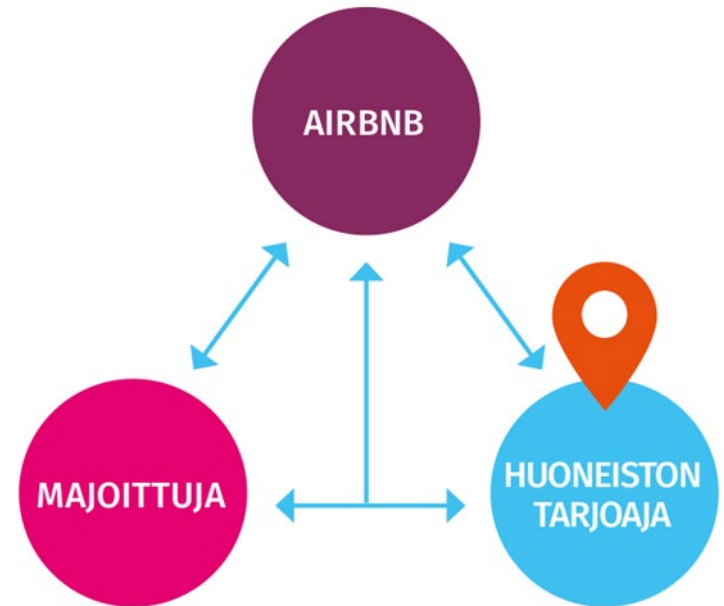
Esimerkki Lapista: Venejärven kylä Kolarissa

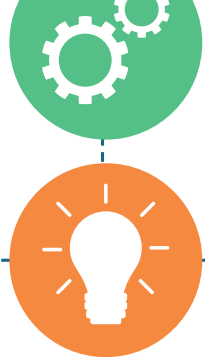




Airbnb perusajatus

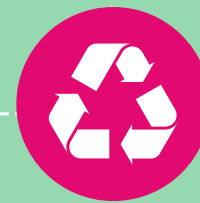
- Ylimääräisen huoneen tai (väliaikaisesti) tyhjillään olevan asunnon omistaja kirjautuu ja listaa kohteensa Airbnb-alustalle
- Majoitusta vailla oleva matkailija kirjautuu Airbnb:n ja etsii matkalleen sopivan huoneen tai asunnon
- Airbnb mahdollistaa majoittujan ja huoneiston tarjoajan kohtaamisen

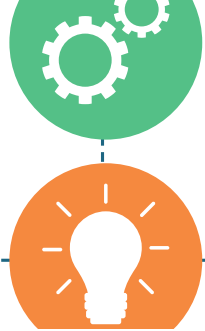




Vuokrausvaihtoehtoja Airbnb:ssä

- Koko asunto (huoneisto/talo/erillinen asuinyksikkö, vene...)
 - Oma koti asukkaan ollessa itse käymässä muualla
 - Kakkoskoti, silloin kun itse ei sitä tarvitse
 - Sijoitusasunto tai muu tyhjä, pelkästään vuokrauskäyttöön tarkoitettu tila
 - Listaaminen itse Airbnb:n tai jälleenvuokraus välittäjäyritykselle (esim. Forenom tai Kotimaailma)
- Yksityinen huone (muut majoittujat tai vakituiset asukkaat itse käyttävät muita tiloja)
- Jaettu huone (joko asukkaan tai toisen majoittujan kanssa)





Vuokrausvaihtoehtoja Airbnb:ssä



Start your search



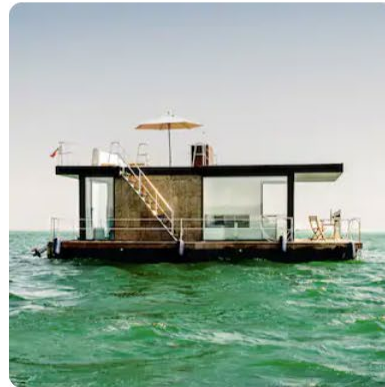
Switch to hosting



Live anywhere



Entire homes



Unique stays

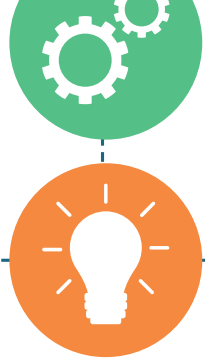


Cabins and cottages



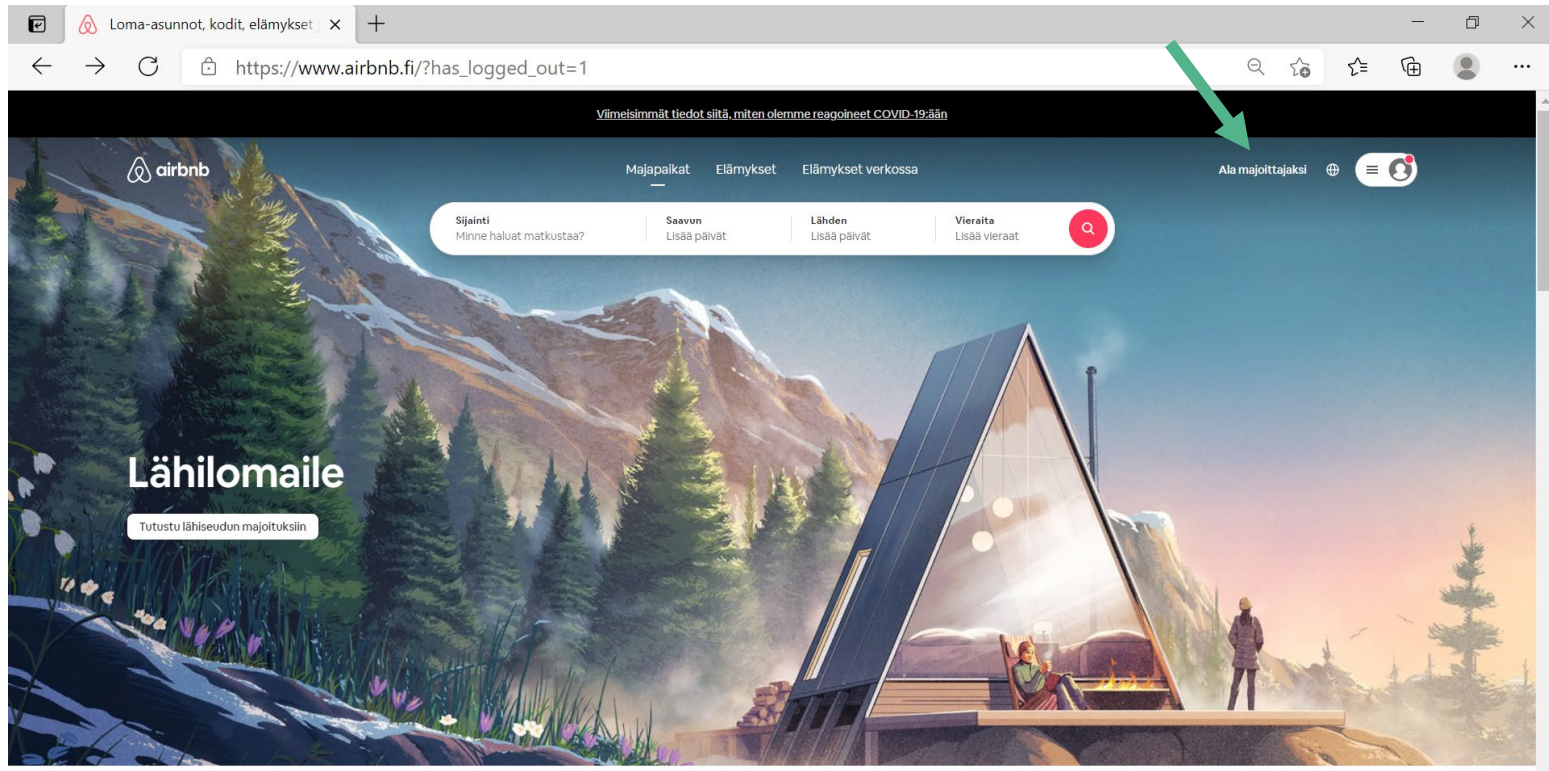
Pets allowed

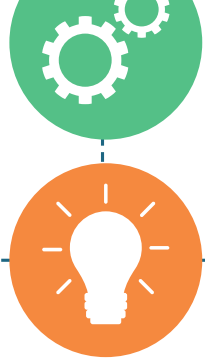




Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 1: rekisteröityminen. www.airbnb.fi





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 1: rekisteröityminen. www.airbnb.fi

RYHDY MAJOITTAJAKSI

Jaa tilasi ja koe mahdollisuuksien

Majoittamalla voit saada lisäansioita ylimääräisistä tiloista tehdä itsellesi rakkaita asioita entistä useammin.

Aloita

Majoittaminen voi mahdollistaa uuden luvun elämässäsi

Majoita luottavaisin mielin

Jotta menestyisit, tuemme sinua esimerkiksi seuraavin tavoin: ympärivuorokautinen tuki, avulias majoittajayhteisö, yksilöidyt työkalut, vinkit ja koulutus.

[Näin tuemme majoittajia](#)

[Tutustu majoittamisen maailmaan](#)

Rekisteröidy

Maa/alue
Suomi (+358)

Puhelinnumero

Soitamme sinulle tai lähetämme sinulle tekstiviestin numerosi vahvistamiseksi. Normaalit tekstiviesti- ja datamaksut ovat voimassa.

Jatka

tai

Jatka sähköpostin kautta

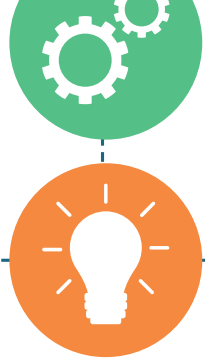
Jatka Facebookin kautta

Jatka Googlen kautta

Jatka Applella

Onko sinulla jo tili? [Kirjaudu sisään](#)





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 2: majoituskohteen listaaminen

airbnb [Koti](#) [Postilaatikko](#) [Varaukset](#) [Kalenteri](#) [Kohteet](#) [Suoritus](#) [Tuki](#) [Luo uusi ilmoitus](#)

Ohjauspaneeli

Pyynnöt

Sinun ei tarvitse tehdä mitään juuri nyt – kaikki on valmista.

Sinä päätät aina kohteesta ja sen hinnasta ja varattavuudesta. [Lue lisää](#)

Varaukset

Ei tulevia varauksia

Vihjeitä

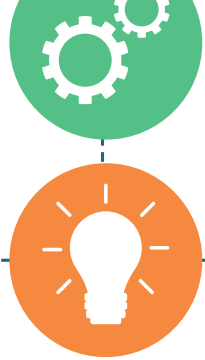
Ilmoituksiin vaaditaan päivityksiä

Yksi tai useita tilisi ilmoituksista on suljettu, koska ne on päivitettävä.

[Näytä ilmoitukset](#)

Ilmoitukset





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 3: kohteen tyypin ja perustietojen määrittely

 Kohde ja vieraat

airbnb.fi/become-a-host/?from_duplicate_lys_landing=1

airbnb.fi/become-a-host/room

 Kohde ja vieraat

Valitse majoituspaikkatyyppi

Huoneisto

Huoneisto: Ne sijaitsevat yleensä asuinkerrostaloissa tai asuntokomplekseissa, joissa on useita asuinyksiköitä ja joissa asuu muitakin ihmisiä

Rajataanpa nyt itse kohdetyyppiin

Huoneisto

Huoneisto: Huoneistot ja condohuoneistot sijaitsevat yleensä asuinkerrostalossa tai asuntokompleksissa, jossa asuu muita ihmisiä. [Tarkista kaikki kuvaukset](#)

Vahvista vieraiden kohdetyyppi

Koko asunto

Koko asunto: Vieraila on koko kohde omassa käytössä; kohteessa on yksityinen sisäänkäynti, eikä siellä ole jaettuja tiloja. Kohteessa on yleensä makuuhuone, kylpyhuone ja keittiö.

Onko tämä tila varattu vieraalle?

- ☐ Kyllä, se on varattu pääasiassa vieraille
- ☐ Ei, pidän täällä henkilökohtaisia tavaroitani

[Takaisin](#)

[Seuraava](#)



Kohteen kategoriat

Tarkkojen kategorioiden valitseminen selvittää vieraillesi, mitä he voivat odottaa majoittumisensa yksityisyydeltä, tyyliltä ja palvelutasolta.

Minkä tyyppisen kohteen ilmoitat?

Valitse majoituspaikkatyyppi

Huoneisto

Huoneisto

Ne sijaitsevat yleensä asuinkerrostaloissa tai asuntokomplekseissa, joissa on useita asuinyksiköitä ja joissa asuu muitakin ihmisiä

Talo

Usein erillisiä rakenteita, mutta joillakin taloilla, kuten paritaloilla, voi olla yhteisiä seiniä tai ulkoalueita muiden talojen kanssa

Erillinen asuinyksikkö

Niissä on oma sisäänkäynti vieraille, ja yleensä kiinteistöön kuuluu myös toinen rakennus

Ainutlaatuinen kohde

Kohteita, joissa on mielenkiintoisia tai epätavanomaisia rakenteellisia ominaisuuksia verrattuna perinteisiin taloihin ja huoneistoihin

Aamiaismajoitus

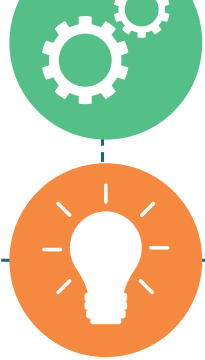
Majoitusyrityksiä, jotka tarjoavat vieraille aamiaista. Majoittaja asuu yleensä samassa/viereisessä rakennuksessa.

Boutique-hotelli

Majoitusyrityksiä, joiden ainutlaatuinen tyyli tai teema määrää yleensä niiden tyypin ja sisustuksen

[Takaisin](#)

[Seuraava](#)



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 4: tarkempien ominaisuuksien ja mukavuuksien määrittely

Kuinka monta vierasta voit majoittaa?

Make sure the beds in your place can comfortably accommodate the number of guests you choose to host.

Vieraat

− 4 +

Kuinka monta makuuhuonetta vierailla on käytettävissään?

0 makuuhuonetta



Kuinka monta vuodetta vieraille on käytettävissään?

Vuoteet

− 1 +

Nukkumisjärjestelyt

Kunkin huoneen vuodetyypeistä kertominen voi auttaa ihmisiä ymmärtämään nukkumisjärjestelyt.

Yhteiset tilat
0 vuodetta

Lisää vuoteita

< Takaisin

Seuraava

Missä kohteesi sijaitsee?

Vieraat saavat tarkan osoitteesi vasta sitten, kun he ovat tehneet varauksen.



Tarkista osoite puutteiden ja virheiden varalta

Emme tunnista tätä osoitetta. Yritä syöttää se uudelleen. Jos se ei auta, voit merkitä sijainti kartalle. [Merkitse sijainti kartalle](#)

📍 Käytä nykyistä sijaintia

Maa/alue

Suomi



Katu

Rakennuksen nimi/numero ja katu/tie

Huoneisto, sviitti (valinnainen)

Huoneisto

As., sviitti, ovikoodi

< Takaisin

Seuraava

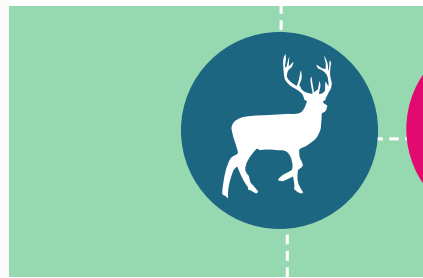
Mitä mukavuuksia tarjoat?

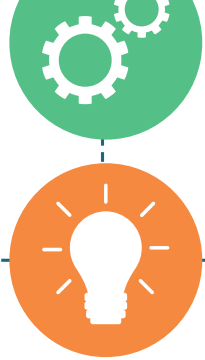
Näitä mukavuuksia vieraat yleensä odottavat, mutta voit lisätä niitä vielä julkaisemisen jälkeen.

- ☐ Välttämättömyystarvikkeet
Pyyhkeet, lakanat, saippua, wc-paperi ja tynnyt
- ☐ Ilmastointi
- ☐ Lämmitys
- ☐ Hiustenkuivaaja
- ☐ Kaappi/laatikoita
- ☐ Silitysrauta
- ☐ TV
- ☐ Takka
- ☐ Yksityinen sisäänkäynti
- ☐ Sampoo
- ☐ WiFi

< Takaisin

Seuraava





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 4: kohteen kuvaileminen

Lisää kuvia ilmoitukseesi

Valokuvat auttavat vieraita kuvittelemaan, millaista on majoittua kohteessasi. Voit aloittaa yhdellä ja lisätä kuvia sen jälkeen, kun olet julkaissut.



Lataa kuvia



Vihjeitä, joiden avulla voit saada upeita valokuvia tilastasi

Sisällytä kaikki tilat, joihin vieraasi pääsee, kuten makuuhuoneet, kylpyhuoneet, keittiö ja olohuone.

Ota kuvia vaakakuvia ikuistaaksesi kuvaan mahdollisimman paljon tilastasi. Kuvaa kulmista perspektiivin lisäämiseksi.

Tilat ovat parhaimmillaan luonnonvalossa. Ilta-aikaan kannattaa sytyttää valot. Vältä salaman käyttöä.

Kun olet julkaissut kohteesi, voit myös pyytää ammattivalokuvausta.

Tä

Hienosti sujuu, Salla!

Nyt muutamia tietoja kohteestasi, jotta voit julkaista ilmoituksesi.

Makuuhuoneet, kylpyhuoneet, mukavuudet ja lisää
[Muuta](#)



VAIHE 2

Kuvaile puitteita

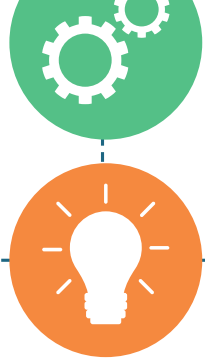
Kuvat, lyhyt kuvaus, otsikko

[Jatka](#)

VAIHE 3

Valmistaudu ottamaan vastaan vieraita

Varausasetukset, kalenteri, hinta



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 5: varausehdot, kalenteri ja hinnoittelu

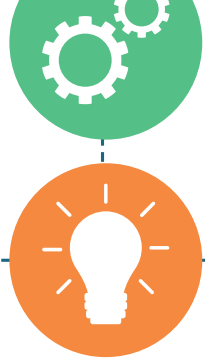
Varausehdot

- Peruutusehdot
- Majoittujan tunnistautuminen
- Pikavarausmahdollisuus / majoittajan hyväksyntä jne. jne.

Kalenterin päivittäminen

- Päivät, jolloin kohde on varattavissa





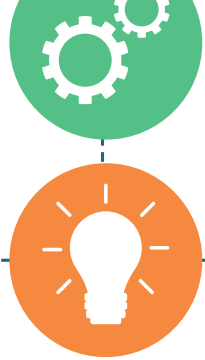
Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 5: varausehdot, kalenteri ja hinnoittelu

Hinnoittelu

- Majoittaja voi itse määritellä hinnan, hinta voi vaihdella ajankohdan ja majoittujamäärän mukaan
- Mahdollinen siivousmaksu ja vuokravakuus
- Airbnb:n palvelumaksut





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

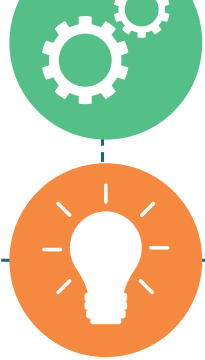
Vaihe 6: Varaus- ja maksuprosessi

- Luottokortin tiedot ja tilitiedot syötetään omaan Airbnb-profiiliin
- Majoituksen summa palvelu- ja siivousmaksuineen veloitetaan majoittujan luottokortilta varauksen teon yhteydessä
- Majoittaja saa rahat tililleen majoituksen jälkeen, jos kumpikaan osapuoli ei tee valitusta Airbnb:lle kahden vuorokauden kuluessa majoituksen päättymisen jälkeen

Tarkempaa tietoa ja vastauksia usein kysyttyihin kysymyksiin:

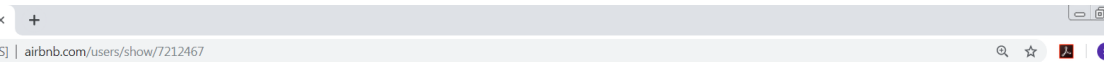
<https://www.airbnb.fi/help/topic/1032/tavalliset-majoittajien-esitt%C3%A4m%C3%A4t-kysymykset>





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 7: Vieraan / kohteen arviointi



December 2015

We had a wonderful Christmas in the house and Rovaniemi. The house is clean and tidy and everything is easy to use. It takes about five minutes from the house to city center by taxi. The hosts are kind and friendly. They met us at the parking area and gave us detailed instructions about the house.



Shuang, London, United Kingdom

Joined in 2014 ·

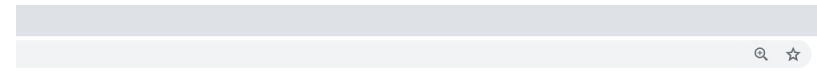
December 2013

It's a very nice and cosy apartment with nice view to the lake. Everything is very tidy and clean, we can feel the renovation and furniture are very Northern Europe style which we like to experience when coming to a town far away from big busy city. Salla arranged everything well, she even left us a city map with English translation. That really helps us to find our way. We enjoy the sauna at the basement too.



Rick, Hong Kong

Joined in 2013 ·



January 2018

Communication with Salla was easy and efficient, though I didn't get a chance to personally see her. She left my place in clean conditions and carefully observed the house rules. I totally recommend her!



Sophia, Vienna, Austria

Joined in 2013 ·

December 2017

Nice family and joyous group. Easy to communicate, everything was great. Would host any time and highly recommend Salla as a guest.



Danica, Zagreb, Croatia

Joined in 2011 ·

December 2017

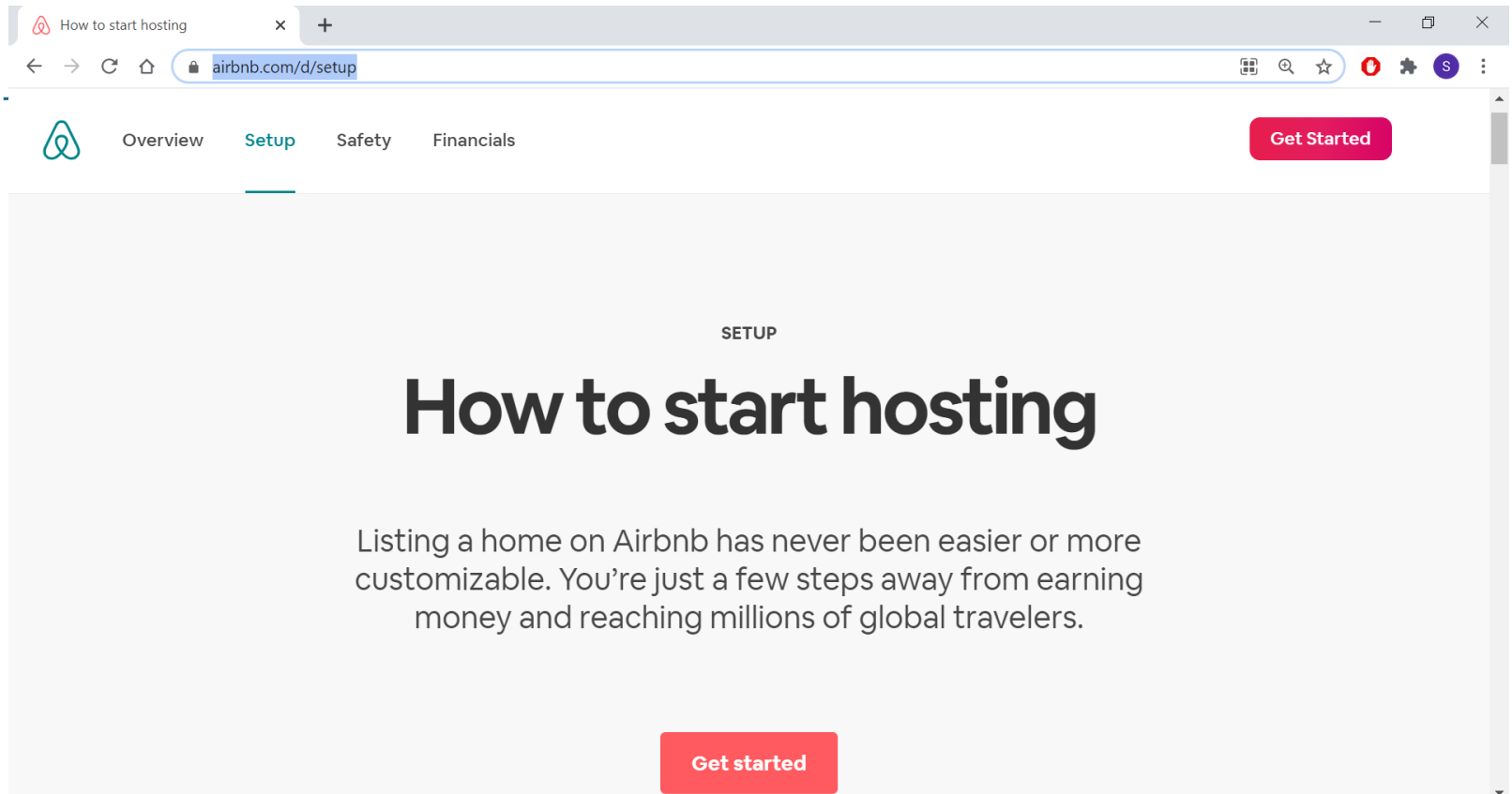
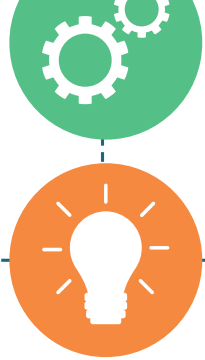
Salla and her family are perfect guests! For each recommend.



Daniel, Belgrade, Serbia

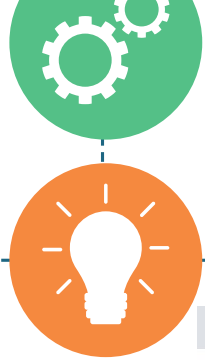
Joined in 2015 ·





<https://www.airbnb.com/d/setup>





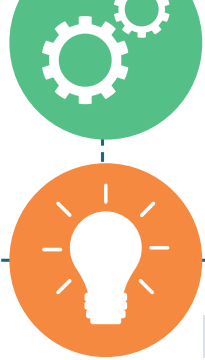
Muita mahdollisuuksia majoittamisen ohella

airbnb.fi/s/experiences?location_search=NEARBY

Kaikki elämykset

Kuva	Nimi	Arvio	Alkaen
	Tour Helsinki with a city planner	★ 4.94 (481)	Alkaen 45€/henkilö
	The Bucket List Tour of HEL	★ 4.90 (133)	Alkaen 36€/henkilö
	Professional Photo Shoot in Helsinki	★ 4.94 (71)	Alkaen 53€/henkilö
	Helsinki's Brooklyn: A Tour in Kallio	★ 4.93 (15)	Alkaen 40€/henkilö
	Discover National Park near Helsinki	★ 4.98 (121)	Alkaen 59€/henkilö
	Sightseeing Helsinki Helicopter Tour	★ 5.0 (10)	Alkaen 356€/henkilö
	Professional cinematic photoshoot	★ 5.0 (9)	Alkaen 75€/henkilö
	Memorable Helsinki photoshoot	★ 5.0 (10)	Alkaen 45€/henkilö
	Nicolasin keittiö	★ 5.0 (10)	Alkaen 59€/henkilö





Muita mahdollisuuksia majoittamisen ohella

airbnb.fi/s/experiences?location_search=NEARBY

Aloita haku

Vaihda majoittamiseen / elämyksen järjestämiseen

Esittelyssä verkossa järjestettävät elämykset

Ainutlaatuisia aktiviteetteja elämysjärjestäjien opastuksella

VERKOSSA

★ 5,0 (54)
The Wonder That Is India - Fun Game!
Alkaen 9€/henkilö

VERKOSSA

★ 5,0 (27)
Explore Marble Mt & Stories, History
Alkaen 6€/henkilö

VERKOSSA

★ 4,89 (9)
A peek at Malaysian unique culture
Alkaen 7€/henkilö

VERKOSSA

★ 4,99 (105)
Lettering with a Kindred Spirit
Alkaen 6€/henkilö

VERKOSSA

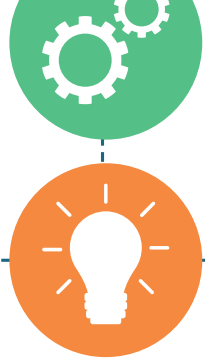
★ 5,0 (54)
French sweet and savory crepes dinner
Alkaen 20€/henkilö

VERKOSSA

★ 5,0 (131) · Iso-Britannia
Positiivista ajattelua Stephen Millerin kanssa
Alkaen 24€/henkilö

[Näytä kaikki verkossa järjestettävät elämykset >](#)

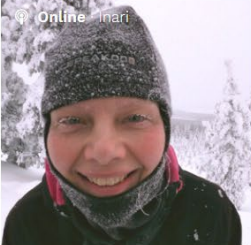




Kotimainen vaihtoehto Airbnb elämyksille: Doerz

Loma-asunnot, kodit, elämykset x Parasta tekemistä paikallisten kanssa x +

fi.doerz.com/lapland



Arctic Wilderness Survival Online Experience in Lapland · 15€

🕒 su, maalis 21 19:00 (GMT+2)

And more...



Huskyfarmi vierailu ja 5km safari · 100€

🕒 ma, maalis 22 10:00 (GMT+2)

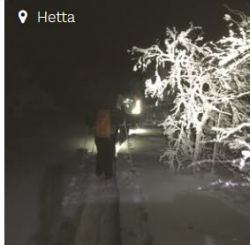
And more...



Potkukelkalla pilkille · 35€

🕒 ma, maalis 22 10:00 (GMT+2)

And more...



Pimeät retket · 38€

🕒 ma, maalis 22 21:00 (GMT+2)

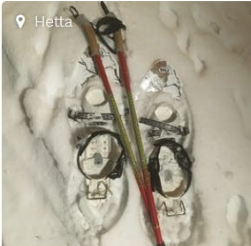
And more...



Lumitöitä, lettuja ja nokipannukahvit · 25€

🕒 ti, maalis 23 10:00 (GMT+2)

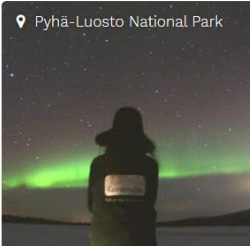
And more...



Lumikenkäilyretket · 35€

🕒 ti, maalis 23 13:00 (GMT+2)

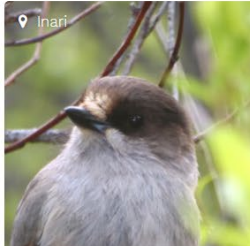
And more...



Pohjoinen tähtitaivas, revontulet & valokuvaus · 70€

🕒 ke, maalis 24 19:00 (GMT+2)

And more...

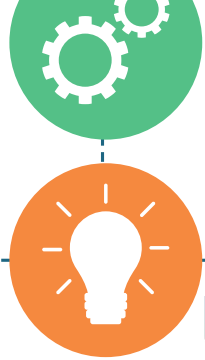


Luontoretki inarilaisen biologin kanssa · 85€

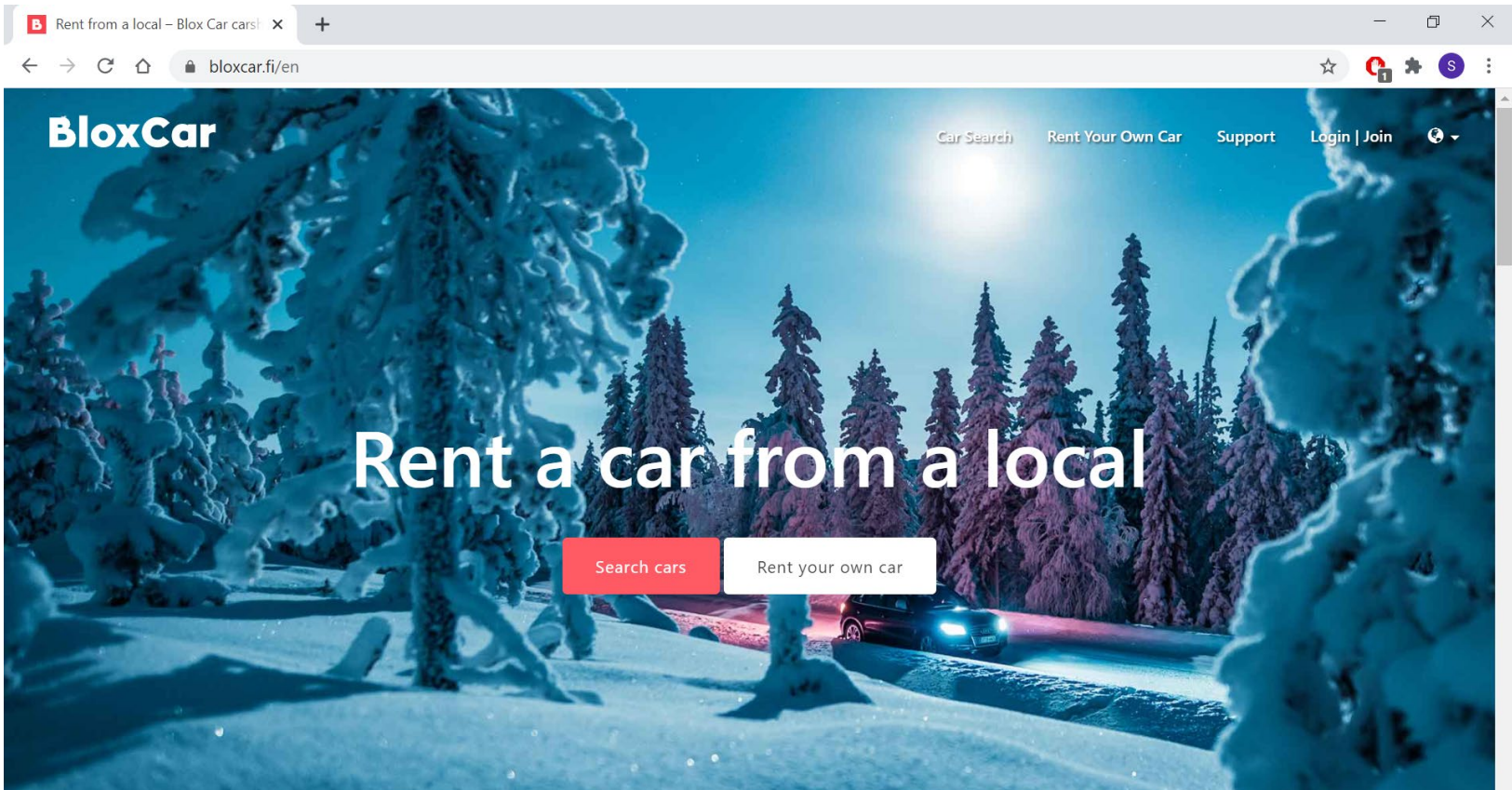
🕒 la, kesä 5 16:00 (GMT+3)

And more...



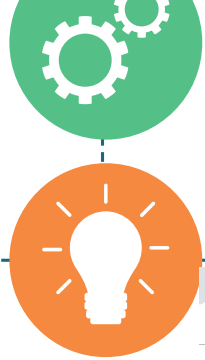


Muita mahdollisuuksia majoittamisen ohella



Vastuullisen Airbnb-toiminnan hyvät käytänteet





Majoittajan, majoittujan ja Airbnb-alustan vastuu

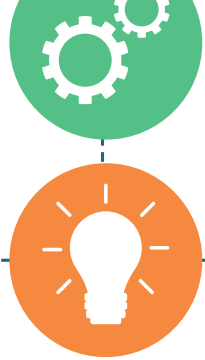


- Airbnb on alusta, joka yhdistää majoittajan ja majoittujan, mutta se ei ota vastuuta eri osapuolten toimista, eikä mahdollisista vahingoista
- Airbnb on laatinut ohjeita vastuulliseen majoittamiseen <https://www.airbnb.fi/help/article/2476/vastuullinen-majoittaminen-suomessa>
- Eri maiden käytännöt ja lainsäädäntö vaihtelevat, eli aina ei ole selvää, kuka on vahingon sattuessa vastuussa

VERTAISMAJOITUSTA OHJAAVAT LAIT

Airbnb ja muu vertaismajoitus-toiminta (tai lyhytaikainen vuokraus) ovat Suomessa monen eri laeissa määriteltujen velvollisuuksien piirissä.

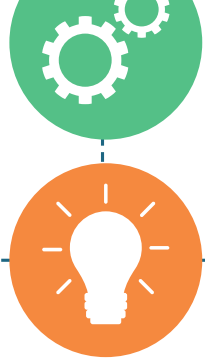




Kuka on vastuussa vahingon sattuessa?

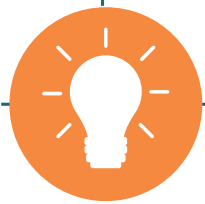
- Majoittaja ei vastaa vuokralaisen (majoittujan) aiheuttamasta vahingosta, ellei hänen oma toiminta ole sitä selvästi aiheuttanut
- Vahingonkorvausvastuu tulee erottaa kunnossapitovastuusta, josta majoittaja on vastuussa
- Jos korvauksen vaatija on taloyhtiö tai taloyhtiön toinen osakas
 - majoittajan vahingonkorvausvastuuta sääntelee asunto-osakeyhtiölaki
 - majoittujan vahingonkorvausvastuuta sääntelee vahingonkorvauslaki





<https://lauda.ulapland.fi/handle/10024/64124>

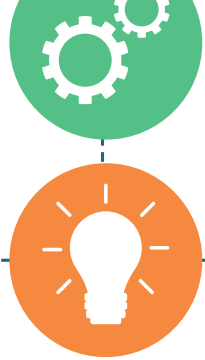




Suositukset vastuulliselle Airbnb-majoittajalle

1. Tunnista toimintasi luonne
2. Tutustu viranomaisten ohjeisiin
3. Selvitä tarvittavat vakuutukset
4. Huolehdi veroista
5. Minimoi vahinkojen riskit
6. Huomioi naapurusto
7. Ohjeista vierasta





1. Tunnista toimintasi luonne

Majoitusta tarjoava voi olla

- Vuokranantaja
- Ei-ammattimainen (satunnainen) vertaismajoittaja
- Ammattimainen majoittaja(toiminta verrattavissa majoitusliikkeiden toimintaan)

Asema vaikuttaa siihen, mitä lakia toimintaan sovelletaan.



Tunnista toimintasi luonne: oletko vertaismajoittaja, vuokranantaja vai ammattimainen majoittaja*?



ANNA ASUKAS

Vuokraa yhtä huonetta kaksioastaan satunnaisina viikonloppuina. On itse paikan päällä ja käyttää asunnon muita tiloja.

Asema: satunnainen vertaismajoittaja

Velvoitteita: pääomatuloveron maksaminen

Suosituksia: riittävän laajan kotivakuutuksen huolehtiminen

PEKKA PENDELÖIJÄ

Vuokraa lyhytaikaisesti työpaikkakunnallaan sijaitsevaa kakkosasuntoaan silloin, kun hän itse ei sitä tarvitse.

Asema: satunnainen vertaismajoittajan ja vuokranantajan välimaastossa

Velvoitteita: pääomatuloveron maksaminen, tulojen ja vähennysten ilmoittaminen, tositteiden ja kuittien säilyttäminen

Suosituksia: naapuruston ja taloyhtiön huomioiminen, vieraiden ohjeistaminen, riittävien vakuutusten huolehtiminen



VELLU VUOKRAAJA

Omistaa kaksi sijoitusasuntoa, jotka ovat kokonaan vuokrauskäytössä, välillä pidempiaikaisesti, välillä lyhytaikaisesti vuokralaistilanteesta riippuen.

Asema: vuokranantaja

Velvoitteita: pääomatuloveron maksaminen saaduista tuloista, kuittien ja tositteiden säilyttäminen kuluista ja vähennyksistä, vuokralaisen ohjeistaminen ja tiedottaminen

Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa
shareabletourism.com

*Nämä ovat esimerkkejä erilaisten toimijoiden mahdollisista asemista ja velvoitteista. Toiminnan luonne arvioidaan aina tapauskohtaisesti.



LAPIN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF LAPLAND

LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences



LAPIN LIITTO



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



LAPIN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF LAPLAND



Tunnista toimintasi luonne: oletko vertaismajoittaja, vuokranantaja vai ammattimainen majoittaja*?



SIIRI SIOJITTAJA

Omistaa neljä huoneistoa, jotka kukin sijaitsevat eri taloissa. Näistä kolme on jatkuvasti lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä. Siiri hyödyntää avaintenluovutus- ja siivouspalvelua vuokraustoiminnassa.

Asema: vuokranantajan ja ammattimaisen majoittajan välimaastossa

Velvoitteita: pääomatuloveron maksaminen, oman toiminnan luonteen arviointi: jos liiketoimintana tapahtuvaa vuokraamista tai majoittamista

- Kirjanpitovelvollisuus
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim.: majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde luovutettava majoittujan käyttöön sovittuna aikana, hinnat ilmoitettava lainmukaisella tavalla)
- Käyttötarkoituksen muuttumisen arviointi, tarvittaessa rakennuslupa

Jos toiminta elinkeinonharjoittajana tapahtuvaa majoittamista, lisäksi

- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisia matkustajia koskevien matkustajatietojen toimittaminen poliisille.
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveys- ja suojeluviranomaiselle.
- Arvonlisäverovelvollisuus, jos tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.

Suosituksia: vieraiden ohjeistaminen, naapuruston huomiointi

MATTI MAJOITTAJAN

perustama osakeyhtiö omistaa samassa talossa kuusi eri huoneistoa, jotka ovat jatkuvasti lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä. Matti on järjestänyt huoneisiin langattoman yhteyden sekä siivous- ja aamiaispalvelun. Hän markkinoi huoneistoja yhtiönsä verkkosivuilla ja eri verkkoalustoilla. Avaimet voi noutaa yhtiön toimipisteestä, jonne vierailijat voivat myös jättää matkalaukkunsa säilytykseen erillistä maksua vastaan. Mattin yhtiö järjestää myös opastettuja kaupunkikierroksia vierailijoille.

Asema: ammattimainen majoittaja

Velvoitteita:

- Perusilmoitus kaupparekisteriin
- Ilmoitus majoitusliikkeen käyttöönotosta kunnan terveys- ja suojeluviranomaiselle
- Rakennuslupa kunnan rakennusvalvonnasta, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti
- Matkustajatietojen kerääminen (matkustajailmoitus). Ulkomaalaisten vieraiden matkustajailmoitusten toimittaminen poliisille
- Pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma
- Kuluttajansuojasääntelyn noudattaminen (esim.: majoituskohteen tulee vastata niistä annettuja tietoja, kohde luovutettava majoittujan käyttöön sovittuna aikana, hinnat ilmoitettava lainmukaisella tavalla)
- Kirjanpitovelvollisuus
- Arvonlisäverovelvollisuus, kun tilikauden liikevaihto on yli 10 000 euroa.
- Oheispalveluja koskevien turvallisuusmääräysten noudattaminen ja lupien hankkiminen
- Velvollisuus huolehtia, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa asuinympäristölle



Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa
shareabletourism.com

*Nämä ovat esimerkkejä erilaisten toimijoiden mahdollisista asemista ja velvoitteista. Toiminnan luonne arvioidaan aina tapauskohtaisesti.



LAPIN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF LAPLAND

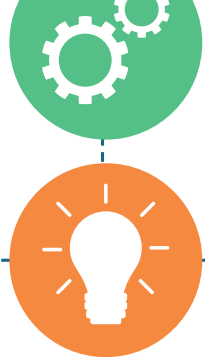
LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences



LAPIN LIITTO

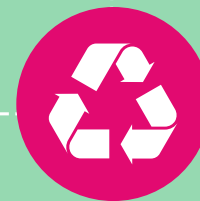


Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



2. Tutustu viranomaisten ohjeisiin

- Pohdi toiminnan laajuutta ja tavoitteita, niillä on merkitystä eri velvoitteiden kannalta.
- Selvitä, salliiko kaavoitus ja rakennuslupa suunnittelemasi toiminnan.
- Ota selvää verotukseen liittyvistä velvollisuuksistasi
 - Esim. ennakvero, veroilmoitus, vähennykset
 - Arvonlisäverovelvollisuus liiketoiminnan muodossa harjoitettavan majoitustoiminnan osalta
 - Kirjanpito/muistiinpanovelvollisuus/kuittien ja tositteiden säilyttäminen





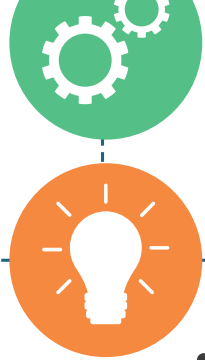
3. Selvitä tarvittavat vakuutukset

- Tarkista kotivakuutuksen ehdot.
 - Onko vakuutus rajattu koskemaan vain omassa käytössä olevaa asuntoa ?
 - Millaisia vahinkoja vakuutus kattaa?
 - Millaisia vahinkoja vakuutus ei korvaa?
 - Tarvitsetko kotivakuutuksen sijasta/lisäksi toisenlaisen vakuutuksen?
- Selvitä millainen vakuutus sopii harjoittamaasi toimintaan parhaiten, joillain vakuutusyhtiöillä erityisesti Airbnb-toimintaan sopivia vakuutuksia
- Airbnb Host Gurantee ja Host Protection Insurance, tutustu ehtoihin ennen hankkimista

<https://www.airbnb.com/help/article/2869/host-guarantee-terms-and-conditions>

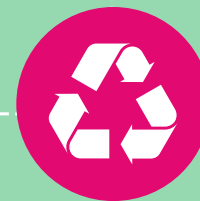
<https://www.airbnb.com/d/host-protection-insurance>

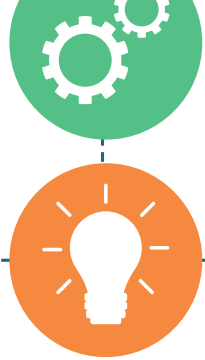




4. Huolehdi veroista

- Ilmoita tulot aina verottajalle.
 - Vähäinenkin vuokratulo on veronalaista pääomatuloa
 - Vuokratulosta voi vähentää vuokrauksesta aiheutuvat menot
- Huomio, että myös satunnainen vuokraaminen katkaisee asunnon oman käytön (paitsi jos yli puolet asunnosta on omassa käytössä)
- Arvioi, oletko alv-velvollinen.
 - Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta.
 - Laajamittaisen lyhytaikaisen vuokrauksen verottaja saattaa katsoa vuokraamisen sijasta majoittamiseksi.
 - Majoittaja on alv-velvollinen, jos toimintaa harjoitetaan liiketoiminnan muodossa ja tilikauden liikevaihto on yli 10 000 €

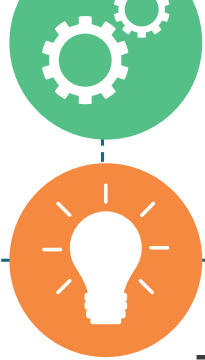




5. Minimoi vahinkojen riskit

- Älä jätä asuntoon tavaroita, joiden rikkoontuminen tai katoaminen aiheuttaa korvaamatonta menetystä
- Anna asunnon avain vieraalle kasvotusten
- Minimoi tulipaloriskit, esim. poista palava materiaali kiukaan ja takan läheltä, ohjeista vierasta tulisijojen ja saunan käytöstä
- Tarkista palovaroittimien toimivuus
- Kerro kohteen kuvauksessa riskeistä ja vaaratekijöistä, joista vertaismajoittajana et ole vastuussa (esim. sään muutosten mahdollisesti aiheuttama liukkaus).
- **Korona-aikana: tee huolellinen siivous, huolehdi hygieniasta ja pidä riittävä väli varausten välillä**

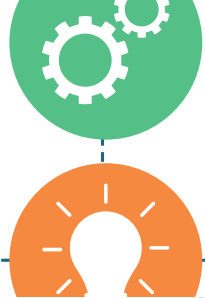




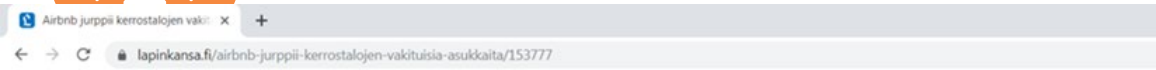
6. Huomioi naapurusto

- Tiedota naapureita vertaismajoitustoiminnan aloittamisesta
- Kuuntele naapurien toiveita ja huomioi ne vieraiden ohjeistamisessa
- Perehdy taloyhtiön järjestyssääntöihin
- Korosta vieraille, että naapurusto on sen pysyvien asukkaiden koti ja siellä tulee käyttäytyä sen mukaisesti
- Korosta vieraille, että naapurit eivät ole turisti-info tai vastaanotto ja neuvo olemaan kaikissa kysymyksissä yhteydessä sinuun
- Anna oma puhelinnumerosi niin vieraille kuin naapureille mahdollisia ongelmatilanteita varten





6. Huomioi naapurusto



TILAAJILLE

Airbnb jurppii kerrostalojen vakituisia asukkaita Rovaniemen keskustassa – ”Emme me ole ostaneet asuntoa hotellista”, sanoo eräs

Asuntojen lyhytaikainen vuokraus huutaa selkeää sääntelyä. Lainsäädännön uudistamista ei ole valmistelussa.

Sinikka Pytkäinen



10.01.2019 07:30



Tourism problems in Barcelona: x +

elpais.com/elpais/2017/06/23/inenglish/1498219146_151621.html

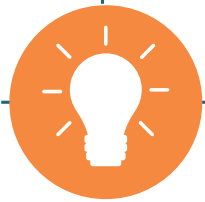
EL PAÍS

IN ENGLISH



A protest against Airbnb in the Barceloneta suburb of Barcelona. MASSIMILIANO MINOCRI

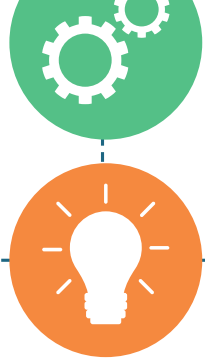




7. Ohjeista vieraita

- Ohjeista vieraita taloyhtiön järjestyssäännöistä ja käytännöistä, esim. hiljaisuusajat, pyykkituvan käyttö, roskien lajittelu
- Ohjeista naapureiden huomioimisesta ja kotirauhasta.
 - Naapurien pihoille ei saa mennä
 - Yksityisiä taloja ja pihoja ei saa videoida tai valokuvata, toisen koti ei ole matkailunähtävyys
- Ohjeista lähellä olevien piha-, puisto- ja metsäalueiden käytöstä:
 - Roskaaminen kielletty
 - Jokamiehenoikeudet ja -velvollisuudet
 - Avotulen tekeminen on sallittua vain niille varatuilla paikoilla





7. Ohjeista vieraita

- Anna vieraille hätänumero ja ohjeista, kuinka toimia hätätilanteessa, neuvo poistumistiet
- Ohjeista vieraita huoneiston käytöstä:
 - Saunan, ilmanvaihdon, hellan ja pesukoneiden käyttö (korosta pesukoneissa hanan avaamista ja sulkemista sekä sitä, ettei konetta saa jättää päälle asunnosta poistuttaessa)
 - Ikkunoita tai parvekkeenovea ei saa jättää pakkasilla auki
 - Varoita liukkaudesta, opasta hiekoittamisesta
- Kokoa ohjeistukset paperiseen tai sähköiseen kansioon





Kiitos!

shareabletourism.com



VASTUULLISUUS JA ARVONLUONTI JAKAMISTALOUDESSA

EAKR | Business Finland | 2020–2022