



Media ja lehdistö

Euroopan unionin tuomioistuin
LEHDISTÖTIEDOTE nro 111/20
Luxemburgissa 22.9.2020

Tuomio yhdistetyissä asioissa C-724/18 Cali Apartments v. Procureur général près la cour d'appel de Paris ja ville de Paris ja C-727/18 HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris ja ville de Paris

Kansallinen lainsäädäntö, jossa asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen vuokraaminen toistuvasti ja lyhytaikaisesti tilapäisille asiakkaille, jotka eivät asettaudu näihin tiloihin asumaan, edellyttää lupaa, on unionin oikeuden mukainen

Tällainen lainsäädäntö on perusteltu pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitettujen asuntojen pulan torjumista koskevasta, yleiseen etuun liittyvästä pakottavasta syystä

Cali Apartments SCI ja HX omistavat kumpikin yksin Pariisissa (Ranska). Kyseisiä yksioita, joita tarjottiin vuokrattavaksi internetsivustolla, oli vuokrattu ilman paikallisviranomaisten etukäteislupaa ja toistuvasti ja lyhytaikaisesti tilapäisille asiakkaille.

Tribunal de grande instance de Paris'n (Pariisin alioikeus, Ranska) välitoimista päättävä tuomari ja myöhemmin cour d'appel de Paris (Pariisin ylioikeus, Ranska) määräisivät Ranskan rakentamista ja asumista koskevan lain nojalla kummankin omistajan maksamaan sakkoa ja nämä asunnot palautettaviksi asumiskäyttöön. Tässä laissa nimittäin säädetään, että yli 200 000 asukkaan kunnissa sekä kolmen Pariisia ympäröivän departementin kunnissa asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää etukäteislupaa ja että asumiskäyttöön tarkoitettujen kalustettujen tilojen vuokraaminen toistuvasti ja lyhytaikaisesti tilapäisille asiakkaille, jotka eivät asettaudu näihin tiloihin asumaan, merkitsee tällaista käyttötarkoituksen muuttamista. Lisäksi tässä laissa säädetään, että tällaisen luvan, jonka myöntää sen kunnan kunnanjohtaja, jossa kiinteistö sijaitsee, edellytykseksi voidaan asettaa korvaus, joka muodostuu siitä, että tilat, joita on käytetty muuhun kuin asumiseen, muutetaan samalla asumiskäyttöön. Saman lain mukaan kunnanvaltuuston päätöksellä vahvistetaan ehdot, joiden nojalla myönnetään luvat ja määritetään korvaukset piirikuntien alaosien mukaan ja tarvittaessa piirikunnittain ottaen huomioon yhteiskuntaryhmien sekoittumisen tavoitteen erityisesti asuntomarkkinoiden ominaispiirteiden sekä asuntopulan torjumisen tarpeen mukaisesti.

Cour de cassation (ylin yleinen tuomioistuin, Ranska), johon nämä omistajat valittivat cour d'appel de Paris'n antamista tuomioista, esitti unionin tuomioistuimelle ennakkoratkaisukysymyksen kyseessä olevan kansallisen lainsäädännön ja palveluista sisämarkkinoilla annetun direktiivin 2006/123¹ yhteensoveltuvuudesta.

Unionin tuomioistuimen suuri jaosto katsoi 22.9.2020 antamassaan tuomiossa ensinnäkin, että direktiiviä 2006/123 sovelletaan jäsenvaltion lainsäädäntöön, joka koskee toimintaa, jossa asumiskäyttöön tarkoitettuja kalustettuja tiloja vuokrataan ammattimaisesti tai muuten kuin ammattimaisesti vastiketta vastaan toistuvasti ja lyhytaikaisesti tilapäisille asiakkaille, jotka eivät asettaudu näihin tiloihin asumaan. Tältä osin unionin tuomioistuin korosti, että tällainen toiminta kuuluu direktiivin 2006/123 4 artiklan 1 alakohdassa tarkoitettun palvelun käsitteen soveltamisalaan ja että se ei kuulu mihinkään tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle sen 2 artiklan 2 kohdan nojalla jäävään toimintaan. Lisäksi se totesi, että kyseessä oleva lainsäädäntö ei jää direktiivin 2006/123 soveltamisalan ulkopuolelle sillä perusteella, että se olisi suunnattu erotuksetta kaikille henkilöille ja että sitä sovellettaisiin erotuksetta maan kehittämiseen ja käyttöön sekä erityisesti kaavoitukseen. On nimittäin niin, että vaikka tämän lainsäädännön tarkoituksena on taata

¹ Palveluista sisämarkkinoilla 12.12.2006 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/123 (EUVL 2006, L 376, s. 36).

pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitettujen kohtuuhintaisten asuntojen riittävä tarjonta, se on kuitenkin suunnattu vain tietyntyyppisiä vuokrauspalveluja tarjoaville.

Toiseksi unionin tuomioistuin katsoi, että kansallinen lainsäädäntö, jossa tietynlaisen toiminnan, jossa vuokrataan asumiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, harjoittaminen edellyttää etukäteislupaa, kuuluu 4 artiklan 6 alakohdassa tarkoitettuna lupajärjestelmän käsitteen soveltamisalaan eikä tämän artiklan 7 alakohdassa tarkoitettuna vaatimuksen käsitteen soveltamisalaan. Lupajärjestelmä nimittäin eroaa vaatimuksesta siinä, että se merkitsee palveluntarjoajan toimenpidettä sekä virallista toimea, jolla toimivaltaiset viranomaiset hyväksyvät tämän palveluntarjoajan toiminnan, ja kyseessä olevan lainsäädännön osalta asia on näin.

Kolmanneksi unionin tuomioistuin totesi, että kyseessä olevassa lainsäädännössä vahvistetun lupajärjestelmän on oltava direktiivin 2006/123 III luvun 1 jakson ja erityisesti tämän direktiivin 9 artiklan 1 kohdan ja 10 artiklan 2 kohdan mukaisten vaatimusten mukainen, mikä edellyttää, että arvioidaan ensin sitä, onko itse tämän järjestelmän käyttöönottamisen peruste oikeutettu mainitun direktiivin 9 artiklaan nähden, ja sitten järjestelmässä luvan myöntämiselle asetettuja edellytyksiä saman direktiivin 10 artiklan valossa.

Direktiivin 2006/123 9 artiklan 1 kohdassa säädetyistä edellytyksistä ja erityisesti siitä, että lupajärjestelmä on perusteltavissa yleiseen etuun liittyvästä pakottavasta syystä ja että järjestelmällä tavoiteltua päämäärää ei voida saavuttaa vähemmän rajoittavalla toimenpiteellä (oikeasuhteisuuden vaatimus), unionin tuomioistuin katsoi yhtäältä, että kyseessä olevan lainsäädännön tavoitteena on luoda järjestelmä pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitettujen asuntojen pulan torjumiseksi ja vastata asuntojen saatavuuden heikkenemiseen ja kiinteistömarkkinoiden jännitteiden kasvamiseen, ja tämä on yleiseen etuun liittyvä pakottava syy. Toisaalta unionin tuomioistuin totesi, että kyseessä oleva kansallinen lainsäädäntö on oikeasuhteinen sillä tavoiteltuun päämäärään nähden. Se on nimittäin rajattu aineellisesti koskemaan tiettyä vuokraustoimintaa, sen soveltamisalan ulkopuolelle suljetaan asunnot, jotka ovat vuokranantajien pääasiallisia asuntoja, ja siinä käyttöön otettavaa lupajärjestelmää sovelletaan maantieteellisesti rajatusti. Tavoiteltua päämäärää ei myöskään voida saavuttaa vähemmän rajoittavalla toimenpiteellä, koska esimerkiksi ilmoitusjärjestelmään liittyvä jälkikäteisvalvonta ei mahdollistaisi pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitettujen asuntojen pulan aiheuttavan nopean muutoksen välitöntä ja tehokasta jarruttamista.

Direktiivin 2006/123 10 artiklan 2 kohdan mukaisista vaatimuksista, joita sovelletaan kyseessä olevassa lainsäädännössä säädettyihin kriteereihin, unionin tuomioistuin totesi ensinnäkin vaatimuksesta, jonka mukaan myöntämisedellytykset on perusteltava yleiseen etuun liittyvällä pakottavalla syyllä, että kriteerien on, siltä osin kuin niillä asetetaan puitteet sille, että paikallistasolla määritetään valtakunnallisella tasolla tällaisen syyn vuoksi perustelluksi todetun järjestelmän mukaisten lupien myöntämisedellytykset, lähtökohtaisesti katsottava olevan perusteltuja tästä samasta syystä.

Toiseksi unionin tuomioistuin totesi näiden kriteerien oikeasuhteisuutta koskevasta vaatimuksesta, että kyseessä olevassa lainsäädännössä annetaan mahdollisuus asettaa luvan myöntämisen edellytykseksi korvausvelvollisuus, joka muodostuu siitä, että tilat, joita on käytetty muuhun kuin asumiseen, muutetaan samalla asumiskäyttöön, ja jonka laajuuden vahvistaa kulloinkin kunnanvaltuusto ottamalla huomioon yhteiskuntaryhmien sekoittumisen tavoitteen paikallisten asuntomarkkinoiden ominaispiirteiden ja asuntopulan torjumisen tarpeen mukaisesti. Vaikka tällainen järjestelmä on lähtökohtaisesti asianmukainen väline näiden päämäärien saavuttamiseksi, kun siinä annetaan paikallisviranomaisille mahdollisuus asettaa tosiasiallinen korvausvelvollisuus ja määrittää tarvittaessa korvauksen laajuus, kansallisen tuomioistuimen on kuitenkin tutkittava ensinnäkin se, vastaako tämä mahdollisuus tosiasiallisesti pitkäaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja koskevaan pulaan, joka on todettu kyseisillä alueilla. Tämän jälkeen kansallisen tuomioistuimen on varmistettava, että tämä mahdollisuus on paitsi tarkoituksenmukainen kyseessä olevien kuntien vuokramarkkinatilanteeseen nähden myös yhteensoveltuva kyseessä olevan vuokraustoiminnan kanssa. Tätä varten sen on otettava huomioon muun muassa tästä toiminnasta saatava yleisesti todettu lisätuotto verrattuna vakituisiksi asunnoiksi tarkoitettujen tilojen vuokraamisesta saatavaan tuottoon ja käytännön

järjestelyt, jotka mahdollistavat korvausvelvollisuuden toteutumisen kyseisessä kunnassa, sekä se, että tämä velvollisuus voidaan täyttää useilla korvausmenetelmillä, joiden on vastattava kohtuullisia, avoimia ja saatavilla olevia markkinaehtoja.

Kolmanneksi unionin tuomioistuin totesi selvyuden, yksiselitteisyyden ja objektiivisuuden vaatimuksista, että se, että käsitettä ”asumiskäyttöön tarkoitetun kalustetun tilan vuokraaminen toistuvasti ja lyhytaikaisesti tilapäisille asiakkaille, jotka eivät asetaudu siihen asumaan”, ei ole määritelty tässä kansallisessa lainsäädännössä esimerkiksi vähimmäismäärin, ei sellaisenaan ole seikka, joka osoittaisi, että näitä vaatimuksia ei ole noudatettu, mikäli kyseessä ovat paikallisviranomaiset täsmentävät tätä käsitettä vastaavat ilmaiset selvästi, yksiselitteisesti ja objektiivisesti. Samoin sen perusteella, että kansallinen lainsäätäjät asettaa vain puitteet niille säännöille, joiden nojalla paikallisviranomaiset määrittävät järjestelmässä vahvistettujen lupien myöntämisedellytykset, viittaamalla tavoitteisiin, jotka näiden viranomaisten on otettava huomioon, ei voida lähtökohtaisesti katsoa, että nämä edellytykset eivät olisi riittävän selviä ja objektiivisia erityisesti, mikäli kyseessä olevassa kansallisessa lainsäädännössä vahvistetaan paitsi tavoitteet, joihin kyseisten paikallisviranomaisten on pyrittävä, myös ne objektiiviset seikat, joiden perusteella nämä viranomaiset voivat määrittää myöntämisedellytykset.

Neljänneksi ja viimeiseksi unionin tuomioistuin korosti myöntämisedellytysten ennalta tiedottamista, avoimuutta ja saatavuutta koskevista vaatimuksista, että näiden vaatimusten täyttämiseksi riittää, että omistaja, joka haluaa vuokrata asumiskäyttöön tarkoitetun tilan tilapäisille asiakkaille, jotka eivät asetaudu siihen asumaan, voi tutustua täysimääräisesti paikallisviranomaisten asettamiin luvan myöntämistä koskeviin edellytyksiin ja mahdolliseen korvausvaatimukseen ennen kyseessä olevan tilan vuokraamisen aloittamista, ja että se, että kunnanvaltuuston kokousten pöytäkirjat ovat esillä kunnantalolla ja ne julkaistaan kyseessä olevan kunnan internetsivustolla, mahdollistaa tämän.

HUOMAUTUS: Ennakkoratkaisupyyntö antaa jäsenvaltioiden tuomioistuimille mahdollisuuden tiedustella niiden käsiteltävänä olevan yksittäisen asian puitteissa unionin tuomioistuimelta unionin oikeuden tulkintaa tai unionin toimen pätevyyttä. Unionin tuomioistuin ei ratkaise kansallisen tuomioistuimen käsiteltävänä olevaa asiaa. Kansallisen tuomioistuimen tehtävänä on ratkaista asia unionin tuomioistuimen ratkaisun mukaisesti. Unionin tuomioistuimen ratkaisu sitoo vastaavalla tavoin muita kansallisia tuomioistuimia, jotka käsittelevät samanlaista ongelmaa.

Tämä on tiedotusvälineiden käyttöön tarkoitettu epävirallinen asiakirja, joka ei sido Euroopan unionin tuomioistuinta.

Tuomion [koko teksti](#) julkaistaan CURIA-sivustolla julistamispäivänä.

Lisätietoja: Gitte Stadler ☎ +352 4303 3127

Kuvia tuomion julistamisesta on saatavilla "[Europe by Satellite](#)". ☎ (+32) 2 2964106