

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Scandic Hotels Oy arvostaa mahdollisuutta jättää lausunto lakimuutokseen, joka on erittäin tärkeä kasvavalle ja työllistävälle matkailuelinkeinolle niin matkailun sosiaalisen hyväksyttävyyden kuin myös kilpailuneutraliteetin näkökulmasta.

Scandic Hotels Group AB on Pohjoismaiden suurin hotellioperaattori, jolla on noin 280 hotellia ja 58 000 huonetta toiminnassa ja kehitteillä kuudessa maassa Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Sakassa ja Puolassa. Scandic työllistää näissä maissa lähes 18 000 tiimiläistä. Scandicilla on vahva keskittyminen kestävään kehitykseen, ja 96 prosenttia sen hotelleista on sertifioitu Nordic Swan Ecolabel -ympäristömerkillä.

Suomessa Scandic Hotels Oyllä on 62 hotellia ja tarjoamme majoitusvaihtoehtoja 24 paikkakunnalla ympäri Suomen. Työllistämme itse yli 2000 tiimiläistä ja yhteistyökumppaneidemme (housekeeping, huolto jne) lähes 4000 henkilöä. Työsuhteemme ovat pitkiä, mutta samaan aikaan lähes 25% henkilöstöstämme on alle 26 vuotiaita.

Scandic on korona kriisin kanssa jälleen kasvu-uralla ja investoinnit ovat viime vuosina kasvaneet merkittävästi. Suomen makkina on Scandicin haasteellisin, koska Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on vaikuttanut merkittävästi koko Suomen kansantalouteen ja etenkin kansainväliseen matkailuun.

Lakiehdotus mahdollistaa toteutuessaan ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen varsin vapaasti ja laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa ja omakotitaloissa kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Lakiehdotuksessa puhutaan lyhyt vuokrauksesta ja asumisesta, mutta todellisuudessa kyseessä on majoitustoiminnan kriteeristön mukaan siihen täysin rinnastettavasta toiminnasta lakiluonnoksessa esitetyssä muodossa.

Selvyyden vuoksi toteamme, että alkuperäiseltä tarkoitukseltaan jakamistalouteen perustuva vertaismajoitus, eli omassa käytössä olevan asunnon lyhyt vuokraaminen, on tervetullut lisä erityisesti lyhyiden piikkiaikojen majoituskapasiteettipulan ratkaisuna. Alkuperäisessä ajatuksessaan

vertaismajoitus on tehostanut fyysisen yöpymiskapasiteetin käyttöä ja vähentänyt kiinteistöjen tyhjillään oloa.

Lausuntokierroksella oleva hallituksen esitysluonnos - joka mahdollistaa asuinhuoneistossa harjoitettavan majoitustoiminnan lähes rajoituksetta – aiheuttaa meille huolta matkailun kehittämisen ja sosiaalisen hyväksyttävyyden näkökulmasta etenkin pitkällä aikavälillä.

Alkuperäinen idea jakamistaloudesta on hyvä, mutta olemme nähneet, kuinka lyhytvuokraus asunnoissa on muuttunut ammattimaiseksi toiminnaksi ja johtanut moniin ongelmiin maailmalla. Tätä kehitystä emme haluaisi nähdä Suomessa. Valvottu majoitustoiminta on turvallista ja kiinteistöt ovat suunniteltuja majoitustoimintaan, eivätkä aiheuta häiriötä muulle asuinympäristölle.

Majoitusliiketoiminta on luvanvaraista, tiukasti säänneltyä ja voimakkaasti verotettua. Asuinhuonemajoitusta sama sääntely ei koske. Kilpailuasetelma on näin ollen epäreilu. Toimivassa markkinassa toimintaolosuhteet ja säännöt ovat kaikille samat, eikä osalle ammattimaisista toimijoista anneta vapautusta esimerkiksi arvonlisäveron maksamisesta kuten nyt uhkaa tapahtua.

Valtio saa jokaisesta hotellissa vietetystä yöstä ja siellä nautitusta aamiaisesta arvonlisäverotuottoja ja henkilökunnan palkoista maksettuja veroja. Ehdotettu sääntely todennäköisesti laskisi arvonlisäverotuottoja. Pidemmällä tähtäimellä epäreilu markkina voi heikentää halukkuutta uusiin matkailuinvestointeihin.

Esimerkkejä sääntelyn eroista hotellimajoituksessa ja lyhytvuokrauksessa:

Hotellimajoitus:

kaavoituspäätös ja rakentamislupa, arvonlisävero majoituksesta, ruoasta ja anniskelusta, majoitustoimintaa koskeva sääntely, elinkeinotoimintaa koskevat tiukemmat esteettömyys- ja turvallisuusvaatimukset, korkeampi elinkeinotoiminnan kiinteistövero, henkilöllisyyden tarkastamisen kontrolli, majoittumisen aikainen valvonta, syöpäläisten ja tuhoeläinten torjunta

Lyhytvuokraus:

liiketoiminnan arvonlisäverottomuus 20 000 euroon saakka, alhaisempi asuinkiinteistön kiinteistövero, asunrakennusta koskevat lievemmat esteettömyys- ja turvallisuusvaatimukset, ei majoitustoimintaa koskevaa sääntelyä, yksityishenkilöiden vuokraustoiminta on arvonlisäverotonta toimintaa.

Esitetty muutos saattaisi vähentää vuokra-asuntotarjontaa ja johtaa esimerkiksi opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Se voisi vaikeuttaa mahdollisuuksiamme palkata uutta henkilöstöä.

Scandic on monella paikkakunnalla merkittävä työllistäjä ja mahdollistaja koko paikkakunnan ekosysteemille. Hotelli- ja ravintola-ala on erittäin työvoimavaltaista, ja jos hotellit menettäisivät asiakkaitaan kerrostalo- tai mökkimajoittajille, olisi vaarana, että hotellitoimintaa olisi vaikeaa saada kannattavaksi ja hotellialan työpaikat vähenisivät.

Scandicilla investoinnit kohdistetaan niihin markkinoihin, jossa on parhaat ja ennustettavat tuotto-odotukset. Lakimuutoksen toteutuessa esitetyssä muodossa Suomen asema investointikohteena heikkenee.

Tulisiko lyhytvuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

-

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

-

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

-

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

Luonnoksessa on useita muitakin ongelmia, joiden osalta yhdyimme Mara ry:n näkemykseen ja korjausehdotuksiin:

- Asumiseksi tulee katsoa vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla tapahtuvat asunnon käyttöoikeuden luovuttamiset. Sitä lyhyemmäksi ajaksi tapahtuva asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen tulee katsoa majoittamiseksi.

- Asumiseksi tulee katsoa myös asunnon, jossa sen haltija on itse kirjoilla, majoitustoiminta asuinkerrostaloissa alle neljän viikon jaksoissa esimerkiksi paikkakunnalla järjestettävän tapahtuman ja asunnon vakituisen haltijan loman ajaksi.
- Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta.
- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimiseen kirjanpitoon.
- Vapaa-ajanasuntoina käytettävät mökit tulee jättää pois lakiehdotuksen soveltamisalasta.

Tarkka Laura
Scandic Hotels Oy