

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Osuuskauppa Arina (jäljempänä ”Arina”) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja toteaa siitä seuraavan.

Nyt esillä oleva lakiehdotus mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen laajasti asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa, omakotitaloissa sekä kesä- ja talvimökeissä kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Jäljempänä lausunnossamme käytetään käsitettä majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa, mutta käsite kattaa soveltuvin osin myös omakotitaloissa ja mökeissä harjoitettavan majoitustoiminnan, jota lakiehdotuksessa käsitellään asumisena.

Osuuskauppa Arinalla on majoitustoimintaa Oulussa (Original Sokos Hotel Arina), Rovaniemellä (Original Sokos Hotel Vaakuna, Rovaniemi) sekä Levillä (Break Sokos Hotel Levi). Olemme näh-neet läheltä erityisesti Rovaniemellä, minkälaisia haasteita asuinhuoneistoissa harjoitettava majoitustoiminta voi aiheuttaa.

Arina katsoo, että hallituksen esitysluonnoksessa olevaa sääntelyä ei tule sellaisenaan viedä eteenpäin. Ehdotus ei takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja se sisältää merkittäviä ongelmia:

- Toteutuessaan laki tulisi pahentamaan jo nyt esimerkiksi Rovaniemellä näkyvää ongelmaa, jossa asuntoja ei vuokrata pidempiaikaiseen asumiseen. Tämä johtuu siitä, että lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta saatavat tuotot ovat paremmat asuntojen omistajille. Tämän seurauksena pitkäaikaiseen vuokraukseen jäävien asuntojen määrä vähenee, mikä nostaa vuokria ja tekee niistä liian korkeita kaupunkilaisille, opiskelijoille ja sesonkityöntekijöille. Tämä voi myös johtaa siihen, että yritykset eivät löydä työvoimaa alueelta, mikä heikentää olemassa olevia palveluita, vähentää investointeja ja johtaa vero- ja muiden tulojen vähentymiseen sekä kaupungille / kunnalle että valtiolle.

- Varausalustojen kautta lyhytaikaista asunnonvuokrausta matkailijoille tarjoavat toimivat saavat jo tällä hetkellä perusteetonta kilpailuetua, koska ne eivät noudata majoitustoiminnan sääntelyä tai maksa toiminnastaan arvonlisäveroa. Majoitustoiminta asuinkerrostaloissa ei tuo valtiolle läheskään yhtä paljon verotuloja kuin hotelleissa tapahtuva majoittautuminen. Valtio saa jokaisesta hotellista vietetystä yöstä ja siellä nautitusta aamiaisesta arvonlisävero-tuottoja ja henkilökunnan palkoista maksettua veroja.
- Arvonlisäverodirektiivin (135 artiklan 2 kohdan a alakohta) ja KHO:n ratkaisun (KHO 17.5.2024 T 1431) mukaan hotellien kanssa kilpaileva majoitusliiketoiminta kerrostaloissa on arvonlisäverollista. Arvonlisäverolaissa tarkoitettu majoitustoiminta ei voi olla asumista rakentamislain nojalla, eikä Suomi voi poiketa arvonlisäverodirektiivin säännöksistä.
- Asuinkerrostaloissa voisi harjoittaa hotellien kanssa kilpailevaa majoitustoimintaa 90 päivää tai kunnan päätöksellä 180 päivää vuodessa, vaikka kaava ja rakennuslupa eivät sitä sallisi. Tämä voisi johtaa kokonaisen kerrostalon muuttamiseen huoneistohotelliksi ja heikentää kaava- ja rakennuslupasääntelyn legitimitettä. Lisäksi tässä tapauksessa kerrostalon omistaja voisi vuokrata ko. kerrostalon asuntoja sallitun ajan, pitäen ne tyhjinä muulloin ja säästyen tällöin majoitustoimintaan liittyviltä vaatimuksilta ja keventäen heidän kulurakennettaan.
- Sijoittajat ja yritykset hankkisivat yhä enemmän asuntoja majoituskäyttöön, mikä heikentäisi hotellien kannattavuutta ja vähentäisi hotelli-investointeja. Tämä voisi johtaa pk-hotellien lopettamiseen ja matkailualan työpaikkojen vähenemiseen, mikä vähentäisi valtion ja kuntien verotuloja entisestään. Arvonlisäveron alarajan alle (liikevaihto alle 20.000 euroa vuodessa) jäävä majoitustoiminta lisääntyisi, mikä vähentäisi arvonlisäveron piiriin kuuluvaa majoitus-toimintaa ja valtion arvonlisäverotuloja.
- Majoitus- ja ravitsemistoinnasta annetussa laissa majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammatillisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Majoitustoimintaa koskee ns. hotellikontrolli sekä pelastuslaissa ja terveysuojelulaissa olevat vaatimukset. Ehdotettu rakentamislain sääntely on selkeässä ristiriidassa majoitustoimintaa koskevan sääntelyn kanssa.
- Ehdotettu sääntely tulisi lisäämään majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa ja sen seurauksena myös siitä aiheutuvat kustannukset, haitat ja häiriöt taloyhtiön muille asukkaille tulisivat lisä sääntymään. Asukkaille lisäkustannuksia voivat aiheuttaa esimerkiksi jätemaksujen lisääntyminen (esim. osaamattomuus kierrätyksessä), mahdolliset tuholaiset ja niiden torjunta, lukkojen uudelleen sarjoittamiset, ovikoodien vaihtamiset sekä vedenkulutuksesta johtuvien maksujen lisääntyminen. Lisäksi tulisi ottaa huomioon mahdolliset turvallisuusuhat ja häiriö-tekijät sekä näistä johtuvien viranomaispalvelujen lisääntymistarve. Näistä tilanteista on jo paljon esimerkkejä paitsi Rovaniemellä, niin myös muualta Lapin alueella.
- Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista, ja kun hotellit menettäisivät asiakkaitaan kerrostalo-majoittajille, myös hotellialan työpaikat vähenisivät. Tämä vähentäisi valtion ja kuntien verotuloja. Lyhytaikaisen majoitustoiminnan lisääntyminen voisi toteutuessaan johtaa myös pieneen työvoiman käytön lisääntymiseen, mikäli asunnon omistaja ei itse hoida tai osta muilta yrityksiltä esimerkiksi asunnon siivouspalveluita. Tämä vähentäisi valtion ja kaupungin / kunnan verotuloja mutta voisi aiheuttaa myös muita, kuten esimerkiksi työturvallisuuteen liittyviä haasteita.

Yhteenvedon Arina toteaa, että lakiehdotus tällaisenaan:

- mahdollistaa asuinkerrostaloissa harjoitettavan majoitustoiminnan ilman rajoituksia.
- asettaa majoitustoimintaa harjoittavat yritykset ja lyhytaikaista majoitusta yksityisasunnoissa harjoittavat asuntojen omistajat / asuntosijoittajat eriarvoiseen kilpailuasetelmaan.
- vähentää verotuloja valtiolle ja kunnille / kaupungeille.
- vähentää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen löytymisen kaupunkilaisille, opiskelijoille ja seasonkityöntekijöille.
- lisää vakituisten asukkaiden kokemia häiriöitä sekä lisää heidän asumiskustannuksiaan.
- esitys ei ole realistinen majoitus öiden määrän valvonnan osalta sillä esityksen mukaan asunnon haltija pitää kirjaa majoitusvuorokausien määrästä. Ehdotettuja vuorokausirajoja olisi erittäin helppo kiertää ja asuntoja olisi helppo käyttää majoitustoiminnassa yli sallittujen vuorokausirajojen jättämällä yöpymisiä kirjaamatta. Viranomaiset eivät pystyisi valvomaan tehokkaasti vuorokausirajojen noudattamista, mikä pahentaisi kilpailuvääristymää entises-tään.

Arina toivoo, että nämä seikat huomioidaan lakiesityksessä käsiteltäessä.

Osuuskauppa Arina

Reima Loukkola

toimitusjohtaja

Ulla Peltoniemi

toimialajohtaja

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

-

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

-

Pikkarainen Hanna

Osuuskauppa Arina - Reima Loukkola, toimitusjohtaja ja Ulla Peltoniemi,
toimialajohtaja, matkailu- ja ravitsemis-, erikoistavara- ja ABC-
liikennekauppa