

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

S-ryhmä on suomalainen osuustoiminnallinen, 2,6 miljoonan asiakkaan omistama yritysverkosto, joka koostuu 19 osuuskaupasta ja SOK:sta tytäryhtiöineen. S-ryhmän matkailu- ja ravitsemiskaupalla on 57 hotellia Suomessa ja Tallinnassa sekä noin 500 ravintolaa. Viime vuosina olemme investoineet voimakkaasti matkailuun kaikkialla Suomessa, koska näemme siinä paljon potentiaalia.

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 lyhyt vuokraus asunnoissa on muuttunut ammattimaiseksi toiminnaksi ja johtanut moniin ongelmiin maailmalla. Tätä kehitystä emme haluaisi nähdä Suomessa. Valvottu majoitustoiminta on turvallista, kiinteistöt ovat suunniteltuja majoitustoimintaan, eikä 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 arvonnäköisäveron maksamisesta kuten nyt uhkaa tapahtua.

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

Esimerkkejä sääntelyn eroista hotellimajoituksessa ja lyhyt vuokrauksessa:

Hotellimajoitus:

kaavoitus päätös 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

Lyhyt vuokraus:

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

S-ryhmä työllistää kokonaisuudessaan vajaat 40 000 henkilöä, joista noin 25 % on alle 25-vuotiaita. Esitetty muutos saattaisi vähentää vuokra-asuntotarjontaa ja johtaa esimerkiksi opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Se voisi vaikeuttaa mahdollisuuksiamme palkata uutta henkilöstöä.

Tällä hetkellä S-ryhmän matkailu- ja ravitsemisliiketoimintamme työllistää noin 6000 henkilöä kaikkialla Suomessa, myös harvaanasutuilla alueilla, joissa työpaikkoja saattaa muuten olla tarjolla vähän. Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista, ja jos hotellit menettäisivät asiakkaitaan kerrostalo- tai mökkimajoittajille, olisi vaarana, että hotellitoimintaa olisi vaikeaa saada kannattavaksi ja hotellialan työpaikat vähenisivät.

Luonnoksessa on useita muitakin ongelmia, joiden osalta yhdymme 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.

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

-

Das Bhowmik Elina
SOK / S-ryhmä