

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhytvuokrausta koskeviin säännöksiin

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) on osuustoiminnallinen yritys, joka on Pohjois-Karjalan maakunnan suurin yksityinen yritys ja alueen suurin yksityinen työllistäjä. Olemme viimeisen neljän vuoden aikana tehneet historiamme suurimmat investoinnit matkailu- ja ravitsemiskauppaamme (64 miljoonaa euroa), koska näemme siinä suuren liiketoimintapotentiaalin sekä investoinnit samalla edistävät alueen elinvoimaisuuden kehittymistä ja lisäävät alan työllisyyttä. Lausuntokierroksella oleva hallituksen esitysluonnos on matkailu- ja ravitsemiskaupan liiketoiminnallisen kehityksen ja alan työllisyyden näkökulmasta vääristynyt aiheuttaen erittäin merkittävän huolen matkailun kehittämisestä. Nykyisellään lakiehdotus ei takaa tasapuolisia kilpailuolosuhteita ja sisältää lukuisia merkittäviä ongelmia. Lisäksi ehdotus mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa, omakotitaloissa sekä kesä- ja talvimökeissä täysin kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Lisäksi hallituksen lakiehdotus mahdollistaisi ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinkäyttöön tarkoitetuissa asumuksissa täysin verovapaasti tai ilman mitään muitakaan majoitustoiminnan harjoittajalle kuuluvia velvoitteita. PKO:n näkemyksen mukaan lakiehdotusta tulisi muuttaa merkittävästi, jotta majoitustoiminnan harjoittajilla on tasapuoliset kilpailuolosuhteet. Nykymuotoisena hallituksen esitys vääristää merkittävästi kilpailua ja on erittäin todennäköisesti kuolinisku varsinkin pienempien paikkakuntien hotelleille ja esimerkiksi mökkikylille.

Lakiesitysluonnoksen taustalla on ajatus jakamistaloudesta, mikä on sinänsä hyvä. Nykymuodossaan lakiesitys kuitenkin toistaisi ne samat virheet, joissa lyhytvuokraus asunnoissa on eri puolilla maailmaa muuttunut ammattimaiseksi toiminnaksi ja johtanut moniin ongelmiin.

PKO:n näkemyksen mukaan näitä haitallisia kehityskulkuja (vrt. esim. Barcelona, Reykjavik) ja virheitä ei kannattaisi lakiteknisesti Suomessa edistää ja toistaa.

Majoitusliiketoiminta on luvanvaraista, tiukasti säänneltyä ja erittäin voimakkaasti verotettua. Asuinhuonemajoitusta taas sama sääntely ei koske. Kilpailuasetelma on näin ollen epäterve.

Toimivassa markkinassa toimintaolosuhteet ja säännöt ovat kaikille samat, eikä osalle ammattimaisista toimijoista anneta vapautusta esimerkiksi arvonlisäveron maksamisesta. Nykyisessä muotoilussaan lakiesitys faktisesti tekisi näin. Kilpailuasetelman vääristämisen lisäksi lakiesitys vähentää valtion verotuottoja: jokainen hotelli- ja -aamiainen tuo arvonlisäveroja valtiolle samoin kuin henkilökunnalle maksetut palkat. Asuinhuonemajoituksesta näitä tuottoja ei kerry. Näemme lakiesityksessä myös pidempikestoisen ongelman. Jos lakiteknisesti vääristetään markkinoita ja toimijoiden toimintaolosuhteita, koska säännöt eivät ole kaikille samat, se tulee vähentämään halukkuutta matkailuinvestointeihin.

Lakiesityksessä on erityisen ongelmallinen kohta, jossa esitetään, että asuinkerrostaloissa olisi mahdollisuus harjoittaa hotellien kanssa kilpailevaa majoitustoimintaa 90 päivää ja kunnan päätöksellä jopa 180 päivää vuodessa eli puolen vuoden ajan, vaikka kaavassa ja rakentamisluvassa asuinkerrostaloa ei ole hyväksytty majoitustoimintaan. Esitys on ongelmallinen useammastakin syystä. Ensinnäkin ehdotus mahdollistaa ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinkäyttöön tarkoitetuissa kerrostaloissa, omakotitaloissa sekä kesä- ja talvimökeissä kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Mitä virkaa kaavoilla ja rakentamisluvilla tämän jälkeen enää on?

Majoitustoimintaan rakennettuja kiinteistöjä ja rakennuksia koskevat tiukemmat ja siten rakennuttajalle kalliimmaksi tulevat määräykset kuin mitä asuinkäyttöön tarkoitettu rakentaminen on. Tämän rakenteellisen kilpailuvääristymän lisäksi lakiesityksen nykyinen muotoilu tarkoittaa käytännössä sitä, että jopa kokonaisen kerrostalon voisi muuttaa huoneistohotelliksi. Tämä on vastoin kaavan ja rakentamisluvan määräyksiä. Jos noin voisi toimia, silloin putoaa kaava- ja rakentamislupasääntelyltä kaikki velvoittavuus ja ohjaavuus kokonaan pois.

Aikarajat ovat ongelmalliset myös siksi, että ne mahdollistavat ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittamisen asuinhuoneistoissa juuri vilkkaimpien matkailusesonkien ajan, mikä vääristää kilpailua hotelleihin, hostelleihin ja esimerkiksi mökkikylämajoittajiin verrattuna. Niin Pohjois-Karjalassa kuin useissa muissakin Suomen matkailukohteissa lakiesityksen määritelmä tarkoittaa sitä, että ammattimaiset asuinhuonemajoittajat voivat harjoittaa toimintaa käytännössä koko matkailusesongin ajan. Majoitustoimintaa koskee ns. hotellikontrolli sekä pelastuslaissa ja terveysuojelulaissa olevat vaatimukset. Näkemyksemme mukaan ehdotettu rakentamislain sääntely on ristiriidassa majoitustoiminnan sääntelyn kanssa.

Asuinhuoneistoissa harjoitettavan majoitustoiminnan yleistymisen on jo todistetustikin johtanut matkailualan vaikeuksiin. Esimerkiksi Amsterdamissa ja Barcelonassa ammattimainen kerrostalomajoitus on kasvanut jopa hallitsemattoman suureksi. Sen myötä asuntojen vuokrat ovat nousseet kaupunkilaisille, sesonkityöntekijöille ja opiskelijoille liian kalliiksi. Suomessa vastaavaa kehitystä on jo havaittavissa ainakin Rovaniemellä. Rakentamislain muutosesityksellä ongelma uhkaa laajeta muualle Suomeen. Esitetty muutos vähentäisi vuokra-asuntotarjontaa ja johtaisi esimerkiksi opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. Tämä puolestaan vaikeuttaa PKO:n mahdollisuuksia palkata uutta henkilöstöä, koska noin 25 %:a henkilöstöstämme on alle 25-vuotiaita.

Hotelliala on erittäin työvoimavaltaista. Nykymuodossaan lakiesitys vääristää kilpailua ja ohjaa majoittujia hotellien kustannuksella kerrostalo- ja mökkimajoittajille. Jos lakiesityksen kaltaisesti valtio tietoisesti heikentää alan toimintamahdollisuuksia, hotelliliiketoimintaa on erittäin vaikeaa saada kannattavaksi ja näin alan työpaikat vähenevät. Pohjois-Karjala on jo valmiiksi Suomen synkimpiä työttömyysalueita, joten tämän vuoksi valtiovallan toimet työllisyyskehityksen entisestään heikentämiseksi ovat epäoikeudenmukaisia.

Lakiesityksen mukaan asunnon haltija pitäisi kirjata majoitusvuorokausista. Tämä on arjen tasolla täysin utopistinen ratkaisu! Asunnon haltija voi pitää asuntoa vuokrattavana useiden eri palvelualustojen, nettisivustojen ja viestipalveluiden kautta, jolloin luotettavaa raportointia ei yksinkertaisesti ole mahdollista saada. Asuntoja olisi helppo käyttää majoitustoiminnassa yli sallittujen vuorokausirajojen yksinkertaisesti jättämällä yöpymisiä kirjaamatta. Käytännössä vuorokausirajoja ei pystyisi millään tavoin valvomaan, mikä vain lisää kilpailuvääristymää.

Nykyisin mökeissä harjoitettava majoitustoiminta on ensimmäisestä majoitusvuorokaudesta alkaen majoitustoimintaa. Esityksen mukaan näin ei enää olisi. Miten on mahdollista, että toisaalla majoitustoiminta on ensimmäisestä vuorokaudesta alkaen säädeltyä ja verotettua majoitustoimintaa ja toisaalla ei!

Ehdotettu sääntely tulisi lisäämään majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa ja sen seurauksena myös siitä aiheutuvat kustannukset, haitat ja häiriöt taloyhtiön muille asukkaille tulisivat lisääntymään. Haluamme huomauttaa, että Islannissa hallitus esittää merkittäviä tiukennuksia majoitustoimintaan asuinkerrostaloissa. Syynä on aiemman kokeilun epäonnistuminen.

PKO:n näkemyksen mukaan valmistelussa tulee aidosti huomioida se tosiseikka, että asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus on nykyään usein ammattimaista majoitusliiketoimintaa.

Lakiesityksessä ei myöskään ole huomioitu sitä, että toteutuessaan se lisäisi järjestyshäiriöitä sekä tarjoaisi myös rikollisille nykyistä laajemmat toimintamahdollisuudet. Asunnon majoituskäyttöön luovuttavalla ei ole mitään mahdollisuutta varmistua siitä, keitä ja kuinka monta henkilöä huoneistoon majoittautuu. Näin kehitys voi johtaa siihen, että rikolliset käyttävät asunto-osakeyhtiöitä majapaikkana, koska asunto-osakeyhtiössä majoittumisessa ei ole henkilöllisyyden tarkastamiskontrollia eikä majoittumisen aikaista valvontaa.

Hallituksen esitysluonnoksen kohdassa 2.3.1 todetaan, että ammattimaisella vuokraajalla voi olla omistuksessaan useita asuntoja. Esitysluonnoksen laatijan kuva todellisuudesta on yksiselitteisesti vääristynyt: Suomessa on kymmeniä majoitustoiminnan harjoittajia, joilla on kymmeniä tai jopa satoja huoneistoja majoitustoiminnassa. Miksi tämä toiminta sallitaan, kun elinkeinonharjoittaja voisi perustaa hotellin tai huoneistohotellin ja kilpailla samoilla säännöillä muiden ammattimaisten majoittajien kanssa?

Luonnoksessa on useita muitakin ongelmia, ja näiden 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.
- 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

-

Vähä Petri
Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) - Toimitusjohtaja Juha Kivelä,
matkailujohtaja Satu Näsärö