

VALTIO HOTELLINOMISTAJANA

Pekka Laukala



Monet SMY:n majoista sijoitettiin keskelle suomalaista kansallismaisemaa. Ylä-Koli oli ensimmäisten joukossa.

Tarkastelen tässä artikkelissa valtion omistamien matkailuhotellien tai matkailumajojen, kuten suurinta osaa niistä alun perin kutsuttiin, rakentamisen ja vuokrauksen perusteita lähinnä valtion kanalta siltä ajalta, kun itse olin niihin liittyviä asioita seuraamassa ja valmistelemassa. Tämä tarkoittaa lähinnä MEKin perustamisen jälkeistä aikaa.

Valtion tuloa tuottavan kiinteän omaisuuden hallinnointi oli tuolloin järjestetty siten, että kiinteistön omisti valtio, mutta sen hallinnointi eli omistajapolitiikan toteuttaminen siirrettiin valtioneuvoston päätöksellä sille ministeriölle, jonka tehtäviin kiinteistön tarkoitus lähinnä soveltui. Ministeriöllä oli sitten edelleen mahdollisuus siirtää hallinnointi alaiselleen virastolle. Hallinnointikäsitteeseen kuuluivat kiinteistöön kohdistuvat investoinnit ja niiden budjetointi, vuokrasopimusten tekeminen, isännöinti ja muut omistajalle kuuluvat tehtävät lukuun ottamatta kiinteistön myyntiä, josta tuolloin oli säädettävä lailla.

Kauppa- ja teollisuusministeriön hallinnassa olivat 1970-luvun alussa seuraavat majoituskohteet:

- Lapin hotellit Ivalossa, Inarissa, Kilpisjärvellä, Hetassa ja Utsjoella
- Kalajoen matkailuhotelli
- Kolin matkailuhotelli
- Taavetin lomakylä
- Valtion hotelli Punkaharjulla sekä
- Rauhalinnan hotelli Savonlinnassa.

Näistä Taavetin, Punkaharjun ja Savonlinnan yksiköt oli vuokrattu Lomaliitto ry:lle ja loput Suomen Matkailuliitto ry:lle. KTM siirsi Lomaliitolle vuokrattujen kohteiden hallinnan MEKille 1980-luvun alussa ja piti omassa hallinnassaan SML:lle vuokratut kohteet. Lapin hotellienkin osalta MEK hoiti omistaja-asioiden valmistelutyöt ja teki sitten esityksen asioiden ratkaisusta ministeriölle. Mm. Lapin hotellien peruskorjausrahat 1970- ja 80-lukujen vaihteessa budjetoitiin MEKin määrärahoihin. Se antoi tietysti väärän kuvan MEKin resursseista, kun rakentamismiljoonat kohdistuivat KTM:n hallussa olevaan omaisuuteen.

Kolin hotelli rakennettiin Kolin matkailumajana jo 1800-luvun loppupuolella ja vanhan majan tilalle rakennettiin varsinainen hotelli 1950-luvulla. Kolin hotelli niin kuin kaikki muutkin sijaitsivat valtion mailla, mikä lienee ollut yksi myötävaikuttava tekijä valtion kiinnostukselle hotellirakentajaksi.

Lapin hotellien historia poikkeaa tästä. Ennen sotia SML:lla oli Lapissa matkailumajojen ketju, jonka se oli itse rakennuttanut. Tosin valtio joutui 1930-luvulla tukemaan liittoa avustuksin, jotta se selviytyisi rakentamislainojen hoitokustannuksista. Majat tuhoutuivat Lapin sodassa ja muutama jäi uuden itärajan taakse. Kun Lappia ruvettiin lähinnä 1950-luvulla uudelleen rakentamaan, matkailu nousi yhdeksi kehittämisen alueeksi. Majoitustilojen puuttuminen esti kuitenkin varsinaisen matkailun käynnistymisen. Tämän vuoksi valtio rakensi yllä mainitut viisi matkailumajaa ja vuokrasi ne SML:lle. Tuskinpa vuokrasopimusta tuolloin sen kummemmin kilpailutettiin. Toisaalta kohteiden luovuttaminen SML:lle oli nähtävä myös jonkinlaisen kompensaationa liiton sodassa menettämistä hotelleistaan.

SML:n kanssa tehty vuokrasopimus on aiheuttanut paljonkin arvostelua sen jälkeen, kun yksityisten yritysten matkailuinvestoinnit Lappiin käynnistyivät 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa. On totta, että liikevaihdosta peritty vuokra oli käypää selvästi edullisempi. Tähän oli kuitenkin omat syynsä. Ensimmäkin oli tämä kompensaationäkökohta ja lisäksi se, että valtion näkemyksen mukaan mikään muu taho ei olisi voinut käynnistää 1950- ja 1960-luvulla hotellitoimintaa Lapissa.

Toiseksi valtio halusi vuokrasopimusehdoilla turvata palvelujen saatavuuden ja työpaikkojen säilymisen ympärivuotisesti. Kun sesonki oli tuohon aikaan muutama viikko kesällä ja saman verran talvella, tämä sopimusehto lienee ollut vuokralaiselle kohtuullisen raskas. Sitä lievennettiin 1980-luvulla siten, että kukin kohde saattoi kauppa- ja teollisuusministeriön kussakin tapauksessa erikseen antamalla luvalla olla suljettuna enintään yhden kuukauden vuodessa. Tämä johti siihen, että lähes kaikki kohteet olivat suljettuina toukokuun, jolloin hotellien henkilökunta piti vuosilomansa.

Kolmanneksi ehtoihin kuului, että vuokralaisen on huolehdittava kohteen vuosikorjauksista eli periaatteessa pidettävä kohde alkuperäisessä kunnos-

sa. Käytännössä tämä sopimusehto aiheutti paljon tulkintaerimielisyyksiä. Sellaisiakin näkökohtia esitettiin, että vuokralainen laiminlöi vuosikorjaukset niin kauan, että ne lopulta muuttuivat peruskorjauksen luontoisiksi ja omistajan vastuulle. Myöhemmissä sopimuksissa vuokralaisen korjausvelvollisuutta täsmennettiin.

Paljon keskustelua herätti 1980-luvulla valtion Hettaan rakentama uusi, moderni ja suhteellisen suurikin hotelli, joka myös vuokrattiin SML:lle. Siitä tehty vuokrasopimus ei kuitenkaan ollut niin edullinen kuin vanhojen 1950- ja 1960-luvuilla rakennettujen hotellien. Vuokratasoa määriteltäessä yhtenä lähtökohtana oli ottaa huomioon, mitä SML olisi voinut saada valtioneuvoston investointiin ja käynnistämiseen kehitysalueavustuksina. Tämän jälkeen määriteltiin SML:n ”oman rahoitusosuuden” aikaansaamalle liikevaihdolle käypä vuokra.

SML:lla oli myös omaa majoitustoimintaa paitsi Lapissa niin kuin muuallakin. Näistä mainittakoon lippulaivat Pohjanhovi ja Aulanko. Myös Pallaksen matkailuhotelli oli liiton oma, samoin Kilpisjärven retkeilykeskus.

Valtion kiinteistöpolitiikan uudistamisen yhteydessä 1980-luvun lopulla periaatteessa kaikkien valtion kiinteistöjen hallinnointi siirrettiin rakennushallitukselle ja myöhemmin sen seuraajalle Senaattikiinteistöt Oy:lle. Senaattikiinteistöt Oy on tehtävänsä mukaisesti myynyt valtiolle ”tarpeettomat” matkailukiinteistönsä yksityisille.

Teoriassa on helppo todeta, että valtion kiinteistöpolitiikka sen omistamien hotellien osalta ei ole ollut erityisen tuottoisaa. Se on ehkä ollut tasapuolisuuden vaatimusten rajojakin sivuavaa. Mutta myös on kohtuullisen varmaa, että kun yksityisten hotellien investointialto syntyi 70-luvun alussa, tilanne uusille yrittäjille Lapissa oli paljon helpompi, kun pohjatyo Lapin markkinoinnissa matkailukohteenä oli jo valtion omistamien matkailuhotellien puitteissa tehty. Muistettakoon sekin, että yksityisten investoinnit Lappiin perustuivat suurelta osin vuoden 1967 suuren devalvaation ja vuoden 1969 ensimmäisten kehitysaluelakien tuomien tukien aikaansaamiin odotuksiin. Nyt käynnissä olevaa Lapin matkailun voimakkaan kasvun kautta on edeltänyt suurtenkin vaikeuksien vuosia. Monet kohteet ovat menneinä vuosina kokeneet suuria taloudellisia ahdinkoja ja useitakin konkurseja.