

HE 83/2026 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia. Rakentamislakiin lisättäisiin uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin määritelmä päästöttömästä rakennuksesta sekä muutettaisiin direktiivin mukaisiksi rakentamislain säännökset energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta ja lähes nollaenergiarakennuksesta. Lisäksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin seuraamus EU:n niin kutsutun rakennustuoteasetuksen rikkomisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi myös uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta rakennuksista Uusiutuvan energian niin kutsutun RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi.

Esityksessä ehdotetaan myös lisättäväksi rakentamislakiin muutamia tällä hetkellä asetustasolla olevia, rakentamisen vastuu- ja menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä, joiden osalta on uuden asetuksen valmistelun yhteydessä nähty tarve lain tasolle nostamiseen.

Esityksessä ehdotetaan myös teknistä korjausta rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa.

Rakentamislakiin lisättäisiin uusi luku asuntojen lyhytvuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Sääntely koskisi sellaista lyhytvuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja jossa ei asuta vuokraushetkellä. Pääsääntöinen luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan niin pian kuin mahdollista. Lyhytvuokrausta koskevat lain 59 b ja 59 f § tulisivat voimaan vasta vuoden 2027 alusta.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi	6
2.1 Rakennusten energiatehokkuus	6
2.1.1 Yleistä	6
2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset	7
2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa	8
2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta	9
2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät	12
2.2 Rakennustuoteasetus	13
2.3 Lyhyt vuokraus	14
2.3.1 Yleistä lyhyt vuokrauksesta	14
2.3.2 Tilastotietoa	15
2.3.3 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö ja lyhyt vuokraus	23
2.3.4 Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokseen	26
2.3.5 Rakennusvalvonnan mahdollisuudet puuttua lainvastaiseen toimintaan	26
2.3.6 Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö	28
2.3.7 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö	29
2.3.8 Muu keskeinen lainsäädäntö	30
2.3.9 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö maankäytön ja rakentamisen alalla	34
2.3.10 Yhteenveto lyhyt vuokrausta koskevasta lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä	36
2.3.11 Nykytilan arviointia	37
3 Tavoitteet	38
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	39
4.1 Keskeiset ehdotukset	39
4.2 Pääasialliset vaikutukset	41
4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi	41
4.2.2 Rakennustuoteasetus	42
4.2.3 Asetustasoisten säännösten nostaminen rakentamislakiin	43
4.2.4 Lyhyt vuokraus	43
4.2.4.1 Vaikutus lain soveltamisen ennustettavuuteen	46
4.2.4.2 Taloudelliset vaikutukset	48
4.2.4.3 Asumisvaikutukset	53
4.2.4.4 Vaikutukset matkailu- ja hotellialalla	57
4.2.4.5 Ihmisiin yksilöinä kohdistuvat vaikutukset	58
4.2.4.6 Viranomaisvaikutukset ja valvonta	60
4.2.4.7 Vaikutukset ympäristöön ja osallistuminen	62
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	63

5.1	Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	63
5.2	Ulkomaisten lainsäädäntö.....	64
6	Lausuntopalaute.....	70
7	Säännöskohtaiset perustelut.....	74
8	Voimaantulo	89
9	Toimeenpano ja seuranta.....	89
10	Suhde muihin esityksiin	89
10.1	Esityksen riippuvuus muista esityksistä	89
11	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	90
11.1	Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.....	90
11.2	Rakennustuoteasetus.....	91
11.3	Lyhyt vuokraus	91
	LAKIEHDOTUS.....	108
	Laki rakentamislain muuttamisesta	108
	LIITE	118
	RINNAKKAISTEKSTI	118
	Laki rakentamislain muuttamisesta	118

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Hallituksen esityksellä pantaisiin osaltaan kansallisesti täytäntöön seuraavien EU-säädösten vaatimuksia:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/3110, annettu 27 päivänä marraskuuta 2024, rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, jäljempänä *rakennustuoteasetus*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275, annettu 24 päivänä huhtikuuta 2024, rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu), jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2023/2413, annettu 18 päivänä lokakuuta 2023, direktiivin (EU) 2018/2001, asetuksen (EU) 2018/1999 ja direktiivin 98/70/EY muuttamisesta uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisen osalta sekä neuvoston direktiivin (EU) 2015/652 kumoamisesta, jäljempänä *RED III -direktiivi*.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan vähennetään rakentamisen energiankulutusta ja parannetaan rakennusten energiatehokkuutta kustannustehokkain keinoin. Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Mikäli uusia velvoitteita tulee, varmistetaan, että kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vastata sääntelyn tuomiin velvoitteisiin (sivu 126).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen on osa EU:n 55-valmiuspakettia, jolla tavoitellaan EU:n päästöjen vähentämistä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä ilmastonutraaliuden saavuttamista vuoteen 2050 mennessä. Rakennusten rooli tavoitteisiin pääsemisessä on merkittävä, sillä rakennusten osuus on 40 prosenttia energian kokonaiskulutuksesta ja ne aiheuttavat 36 prosenttia energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Uusittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää jäsenvaltioilta useita toimia, joilla tavoitellaan rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentämistä vuoteen 2030 mennessä sekä rakennusten ilmastonutraaliutta vuoteen 2050 mennessä. Uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin keskeisimpiä välineitä ovat rakennusten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sekä kansallisen perusparannussuunnitelman laatiminen. Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on toimeenpantava lainsäädäntöä esimerkiksi liittyen aurinkoenergialaitteistoihin, sähköautojen latauspisteisiin ja rakennusten energiatodistuksiin.

Rakennustuoteasetus tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovellettiin ensimmäisen kerran 8.1.2026. Rakennustuoteasetuksen päivitys poistaa lainsäädännöllisiä esteitä rakentamisen kiertotalouden tieltä. Asetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Jäsenvaltioiden on säädettävä seuraamus rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

Lyhytvuokrausta koskeva ehdotus toteuttaa osaltaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman kohtaa, joka koskee asuntomarkkinoiden toimivuutta. Kohdan mukaan ”Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.”

1.2 Valmistelu

Euroopan komissio antoi 15 päivänä joulukuuta 2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta, COM (2021) 802 final. Ehdotus täydensi Euroopan komission 14 päivänä heinäkuuta 2021 antamaa 55-valmiuspakettia, jolla EU pyrkii tavoitteeseen vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Ehdotukseen liittyi komission arviointiraportti direktiivin uudelleenlaadinnasta SWD (2021) 453 final. Valtioneuvosto antoi eduskunnalle kirjelmän komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) (Valtioneuvoston U-kirjelmä U 26/2022 vp).

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2024 seurantaryhmän tukemaan ja seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa (VN/14781/2024). Seurantaryhmä keskustelee ja kommentoi valmistelussa olevia säädösluonnoksia ja tukee niiden valmistelua. Seurantaryhmä antaa ehdotuksia, miten sääntely, hallinnollinen taakka ja byrokratia pysyisi mahdollisimman vähäisenä huolimatta direktiivissä olevista uusista ja lisääntyneistä vaatimuksista. Seurantaryhmän tehtävänä on myös lisätä kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyötä sekä varmistaa tiedonvaihto ja vuorovaikutus säädösten virkavalmistelua hoitavien henkilöiden kanssa. Seurantaryhmä jakautuu kolmeen eri valmisteluryhmään, joissa valmistellaan yksityiskohtaisemmin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimia lainsäädäntömuutoksia. Tämän esityksen sisältämät säännösluonnokset olivat kommentteilla rakentamislain muutoksia käsitelleessä valmisteluryhmässä sekä seurantaryhmässä.

Euroopan komissio antoi 30.3.2022 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta, asetuksen (EU) 2019/1020 muuttamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta (COM (2022) 144 final). Valtioneuvosto antoi syyskuussa 2022 U-kirjelmän eduskunnalle rakennustuoteasetuksesta (U 72/2022 vp).

Lyhytvuokraus

Lyhytvuokrausta koskevaa sääntelytarvetta on tarkasteltu ympäristöministeriössä viime vuosien aikana. Sitä on käsitelty eri vaiheissa. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (751/2023, RaL) valmistelun osana.

Ensin asiaa tarkasteltiin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen valmistelun yhteydessä, asiassa järjestettiin mm. sidosryhmätilaisuus 28.2.2024. Ympäristöministeriö pyysi ajalla 26.4.–6.6.2024 lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä (asia VN/17257/2023). Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin, että asumiseksi katsottaisiin vähintään neljän viikon oleskelu. Asumista olisi myös asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus alle neljän viikon jaksoissa. Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta. Ympäristöministeriölle annettiin kaikkiaan 159

kappaletta ehdotettua uutta rakentamislain 40 a §:ää koskevaa lausuntoa. Lausuntopalautteen perusteella säännöksen sisältö päätettiin palauttaa jatkovalmisteluun.

Sen jälkeen alkuvuodesta 2025 ympäristöministeriö käynnisti valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (niin sanottu rakentamislain tuunauksarja, asia VN/819/2025). Hanke sisälsi myös lyhytvuokrausta koskevan sääntelytarpeen käsittelyn. Hallituksen esitystä on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Luonnos hallituksen esitys oli lausunnoilla 28.2.2025–25.4.2025. Lausunnoilla olleessa luonnoksessa ehdotettiin, että rakennusta olisi käytettävä rakentamisluvan mukaisesti. Lisäksi siinä ehdotettiin määriteltäväksi, että rakentamisluvan mukaista asuinkäyttöä olisi jatkuva oma asuminen sekä, jos haltija ei asu asunnossa, vuokraus siltä osin kuin se tapahtuu alle neljän viikon jaksoissa eikä ylitä 90 päivää vuodessa tai kunnan päätöksellä 180 päivää vuodessa. Lisäksi luonnos sisälsi säännöksiä tukevan rangaistussäännöksen. Lausuntoja koko esityksestä saatiin yhteensä 318 kappaletta. Asunnon lyhytvuokrausta koskeviin ehdotuksiin lausuttiin laajasti, lausuntoyhteenvedo löytyy hankkeen julkisilta verkkosivuilta. Lausuntoja käsitellään tiiviisti tämän hallituksen esityksen luvussa 6 Lausuntopalaute.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat saatavilla julkisessa palvelussa osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM002:00/2025> Hankesivuilta löytyvät myös lausunnot.

Lainsäädännön arviointineuvosto on arvioinut lausuntojen jälkeen muutetun esitysluonnoksen.

Hallituksen esityksen luonnos on käsitelty kuntatalouden ja –hallinnon neuvottelukunnan kokouksessa 13.2.2026.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Rakennusten energiatehokkuus

2.1.1 Yleistä

Rakennukset kuluttavat noin 40 prosenttia kaikesta energiasta ja Suomen ilmasto asettaa vaatimuksia energiankulutuksen hallinnalle. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on tärkeä osa Suomen ilmastotavoitteita. Energiatehokkuusvaatimuksia on kiristetty vuosikymmenien ajan ja nykyisin uudet rakennukset on rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi. Rakennuskannan hitaan uusiutumisen takia vanhat rakennukset muodostavat suurimman osan kokonaisenergiankulutuksesta.

Energiatehokkuus parantaa myös asumismukavuutta ja pienentää käyttökustannuksia. Nykyinen uudisrakentaminen on hyvin energiatehokasta, eikä merkittäviä parannuksia voida taloudellisesti kannattavasti toteuttaa. Uudisrakentamisen hyvä energiatehokkuus vaikuttaa koko rakennuskantaan hitaasti, mutta parantaa rakennuskannan keskimääräistä energiatehokkuutta.

Vanhemmassa rakennuskannassa on suurempi osuus energiatehokkuudeltaan heikkoja rakennuksia. Merkittävä mahdollisuus rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi on olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja niiden energiatehokkuuden tuominen lähemmäksi uudisrakentamisen tasoa.

2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä 28.5.2026 mennessä. Vuoden 2010 energiatehokkuusdirektiivi ja siihen tehdyt muutokset on pantu täytäntöön Suomessa usealla eri säädöksellä, muun muassa rakennuksen energiatodistuksesta annetulla lailla (50/2013), rakennuksen energiatodistustietojärjestelmästä annetulla lailla (147/2015), rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetulla lailla (733/2020) ja rakentamislaiilla (751/2023). Direktiiviä koskevaa kansallista sääntelyä on myös useissa alemman asteisissa säädöksissä.

Uudistetun direktiivin tavoitetta on laajennettu. Direktiivin uudistamisen keskeiset tavoitteet ovat rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä sekä pitkän aikavälin vision asettaminen rakennuksille kohti EU:n laajuista ilmastoneutraaliutta vuonna 2050. Niiden saavuttamiseksi ehdotuksella on lisäksi useita erityistavoitteita: lisätä korjausrakentamisen määrää ja perusteellisuutta, parantaa tietoa rakennusten energiatehokkuudesta ja kestävydestä sekä varmistaa, että kaikki rakennukset ovat vuoden 2050 ilmastoneutraaliusvaatimusten mukaisia. Rakennusten energiatehokkuuden parantamisen lisäksi nyt tavoitellaan myös päästöttömän rakennuskannan saavuttamista viimeistään vuonna 2050. Direktiivin mukaan päästötön rakennus on määriteltävä kansallisesti uudis- ja korjausrakentamiselle. Lisäksi direktiivissä asetetaan uusia vaatimuksia esimerkiksi sähköautojen latauspisteille, rakennusten teknisille järjestelmille ja rakennusten energiatehokkuustodistuksille. Seuraavaksi käydään läpi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin asettamat uudet vaatimukset nimenomaan rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten näkökulmasta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin takia muutoksia on tehtävä myös muuhun lainsäädäntöön, erityisesti rakennusten energiatodistuksia ja sähköautojen latauspisteitä koskevaan lainsäädäntöön. Niitä koskevat hallituksen esitykset tuodaan eduskunnan käsiteltäväksi myöhemmin. Lisäksi direktiivi edellyttää, että kunkin jäsenvaltion on laadittava kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma varmistamaan sekä julkisten että yksityisten asuinrakennusten ja muiden kuin asuinrakennusten kansallisen kannan perusparantaminen erittäin energiatehokkaaksi ja hiilivapaaksi saatetuksi rakennuskannaksi vuoteen 2050 mennessä pyrkien muuttamaan olemassa olevat rakennukset päästöttömiksi rakennuksiksi (3 artikla). Kansallista perusparannussuunnitelmaa koskeva valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä (YM037:00/2024).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asettaa vaatimuksia uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuudelle. Direktiivin 7 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että julkisten elinten käytössä olevien tai omistamien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä vuoden 2028 alusta alkaen ja kaikkien uusien rakennuksien vuoden 2030 alusta alkaen. Näihin ajankohtiin asti rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia, joihin rakentamislaki tälläkin hetkellä edellyttää. Direktiivin 11 artiklassa määritellään päästötön rakennus. Päästöttömästä rakennuksesta ei saa aiheutua fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä. Päästöttömän rakennuksen on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia. Saman 11 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että päästöttömän rakennuksen energiantarve noudattaa enimmäiskynnysarvoa. Jäsenvaltioiden on asetettava kyseinen enimmäiskynnysarvo päästöttömän rakennuksen energiantarpeelle, jotta voidaan saavuttaa vähintään kustannusoptimaaliset tasot. Päästöttömän rakennuksen energiantarpeen enimmäiskynnysarvon on oltava vähintään 10 prosenttia alhaisempi kuin primäärienergian kokonaiskäytön kynnysarvo, joka on vahvistettu jäsenvaltion tasolla lähes nollaenergiarakennuksille 28.5.2024.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset koskevat myös olemassa olevia rakennuksia, silloin niihin tehdään laajamittaisia korjauksia. Olemassa olevia rakennuksia koskee direktiivin 8 artikla, jonka mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kun rakennuksiin tehdään laajamittaisia korjauksia, rakennuksen tai sen korjatun osan energiatehokkuutta parannetaan siten, että ne täyttävät direktiivin 5 artiklan mukaisesti vahvistetut energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset siinä määrin kuin on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti. Lisäksi artiklassa säädetään tietyistä määräpäivistä, jolloin jäsenvaltioiden on varmistettava aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönotto. Tässä hallituksen esityksessä toteutettaisiin direktiivin vaatimukset uusien rakennusten suunnittelusta aurinkoenergialle kustannusoptimaalisesti. Muut aurinkoenergiaa koskevien direktiivin vaatimusten täytäntöönpanoa koskevat säännökset tuotaisiin eduskunnan käsittelyyn eri yhteydessä.

Direktiivi vaatii myös uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (global warming potential, GWP) laskemista ja ilmoittamista rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa. Ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) rakennuksen koko elinkaaren aikana osoittaa, mikä kaikkiaan on rakennuksen osuus ilmastonmuutokseen johtavista päästöistä. Siinä otetaan huomioon rakennustuotteisiin sisältyvät kasvihuonekaasupäästöt sekä käyttövaiheen suorat ja epäsuorat päästöt. Vaatimus uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta on näin ollen ensimmäinen askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisen tehokkuuden sekä kiertotalouden parempaa huomioon ottamista. GWP:n laskemista koskevat tarkempien säännösten valmistelu on alkanut, ja sitä koskevat ehdotukset tuodaan eduskunnan käsittelyyn myöhemmin.

2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa

RED III -direktiivi annettiin 18.10.2023. Direktiivi julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 31.10.2023 ja se tuli voimaan 20.11.2023. Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 21.5.2025.

RED III -direktiivin 15 a artiklan 1 kohdan ”Uusiutuvan energian käytön edistäminen rakennuksissa” mukaan uusiutuvan energian tuotannon ja käytön edistämiseksi rakennusalalla jäsenvaltioiden on määritettävä ohjeellinen kansallinen rakennuksissa sekä niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan uusiutuvan energian osuus rakennusalan energian loppukulutuksesta vuonna 2030 siten, että se on yhdenmukainen rakennusalaan koskevan ohjeellisen tavoitteen, jonka mukaan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuus unionin energian loppukulutuksesta rakennuksissa vuonna 2030 on vähintään 49 prosenttia, kanssa. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava ohjeellinen kansallinen osuutensa asetuksen (EU) 2018/1999 3 ja 14 artiklassa mukaisesti toimitetuissa yhdennetyissä kansallisissa energia- ja ilmastosuunnitelmissa sekä annettava tiedot keinoista, joilla ne aikovat saavuttaa sen.

Saman artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat laskea hukkalämmön ja -kylmän ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuun ohjeelliseen kansalliseen osuuteen enintään 20

prosenttiin asti. Jos ne päättävät tehdä niin, ohjeellinen kansallinen osuus lisääntyy puolella käytetystä hukkalämmön ja -kylmän prosenttiosuudesta. Artiklan 3 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava asianmukaisia toimenpiteitä kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan, rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan sähkön sekä lämmityksen ja jäähdytyksen osuuden lisäämiseksi rakennuskannassa. Tällaisiin toimenpiteisiin voi sisältyä kansallisia toimenpiteitä itse tuotetun uusiutuvan energian käytön, uusiutuvan energian yhteisöjen, energian paikallisen varastoinnin, älylatauksen ja kaksisuuntaisen latauksen ja muiden joustopalvelujen, kuten kysyntäjoustopuun, lisäämiseksi huomattavasti yhdessä sellaisten energiatehokkuutta koskevien parannusten kanssa, jotka liittyvät yhteistuotantoon ja laajamittaisiin korjauksiin, joilla lisätään lähes nollaenergiarakennusten ja direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan mukaiset energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset ylittävien rakennusten lukumäärää.

Saman kohdan mukaan saavuttaakseen 1 kohdassa säädetyn ohjeellisen uusiutuvien energialähteiden osuuden jäsenvaltioiden on kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään tai muulla tavalla, jolla saavutetaan vastaava vaikutus, edellytettävä rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian ja verkosta saatavan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasojen käyttöä uusissa rakennuksissa ja olemassa olevissa rakennuksissa, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia tai lämmitysjärjestelmän uusiminen, direktiivin 2010/31/EU mukaisesti ja kun se on taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa. Jäsenvaltioiden on sallittava näiden vähimmäistasojen täyttäminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä. Olemassa olevien rakennusten suhteen ensimmäisen alakohdan vaatimuksia sovelletaan asevoimiin vain siltä osin kuin niiden soveltaminen ei ole ristiriidassa asevoimien toiminnan luonteen ja pääasiallisen tarkoituksen kanssa sekä siten, että mainittuja vaatimuksia ei sovelleta yksinomaan sotilaalliseen tarkoitukseen käytettävään materiaaliin.

2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta

Rakentamislain 11 §:ssä säädetään lähes nollaenergiarakennuksesta. Pykälän mukaan ”lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.” Rakentamislain 37 §:n mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Rakentamislain 14 §:ssä säädetään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta. Säännöksellä on toimeenpantu RED III-direktiiviä edeltänyt niin sanottu RED II -direktiivin 15 artiklan 4 kohta. Se edellytti, että jäsenvaltioiden on rakennussäännöksissään ja -määräyksissään otettava käyttöön asianmukaiset toimenpiteet, joilla lisätään kaiken tyyppisen uusiutuvan energian osuutta rakennusalaalla. Jäsenvaltioiden on rakennussäännöksissään ja -määräyksissään tai muulla tavalla vastaavin vaikutuksin edellytettävä uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasoa uusissa ja

perusteellisesti kunnostettavissa rakennuksissa siinä määrin, kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

Saman pykälän 2 momentissa määritellään laajamittainen korjaus. Sillä tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleerakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Pykälän 3 momentissa taas määritellään se, mitä tarkoitetaan uusiutuvalla energialla. Sen mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua uusiutuvaa energiaa. Kyseisen lainkohdan mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan tuuli- ja aurinkoenergiaa, geotermistä energiaa, ympäristön energiaa, vuorovesi- ja aaltoenergiaa ja muuta valtamerienergiaa, vesivoimaa ja biomassaa sekä kaatopaikoilla ja jätevedenpuhdistamoissa syntyvää kaasua ja biokaasua, joka ei ole peräisin fossiilisista lähteistä. Lisäksi saman momentin mukaan energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelmassa kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella.

Rakentamislain 37 § on keskeinen rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia määrittelevä säännös. Siinä säädetään rakennuksen energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta. Säännöksen sisältö on seuraava:

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;

- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;
- 4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;
- 5) rakennustuotteista;
- 6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.”

Kyseinen säännöksen nojalla on annettu valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia, jotka täsmentävät rakennusten energiatehokkuuden vaatimuksia. Näitä ovat erityisesti valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista (788/2017), ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017), ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) ja ympäristöministeriön asetus rakennuksen

energiatohokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (2/17).

Uusien ja korjattavien rakennusten energiatohokkuusvaatimukset annetaan käytännössä asetuksissa. Kyseessä on tekniset vaatimukset, jotka on annettu laissa olevien täsmällisten valtuussäännösten nojalla. Myös uuden rakennuksen energiatohokkuusdirektiivin vaatimukset esimerkiksi päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaalisesta tasosta annettaisiin ympäristöministeriön asetuksissa. Asetusten valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä ja suuri osa tämän esitysten vaikutuksista täsmentyy asetusvalmistelun edetessä.

2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetty nettoalan määritelmät

Rakentamislain 9 §:n 1 momentin mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta. Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Rakennusten energiatohokkuusdirektiivin mukaan hyötypinta-alalla tarkoitetaan rakennuksen lattiapinta-alaa, joka tarvitaan muuttujaksi kvantifioitaessa erityisiä käyttöolosuhteita, jotka ilmaistaan pinta-alayksikköä kohti, ja sovellettaessa yksinkertaistuksia sekä ositusta ja kohdentamista tai uudelleenkohdentamista koskevia sääntöjä. Hyötypinta-alan käsitettä käytetään direktiivin 5 ja 9 artikloissa, jossa säädetään energiatohokkuutta koskevien vähimmäisvaatimuksista. Esimerkiksi 5 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää vahvistamatta energiatohokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sellaisten rakennusluokkien, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 neliometriä, osalta. Hyötypinta-ala käsitettä käytetään myös direktiivin 7 artiklassa, jossa säädetään siitä, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmaveikon lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatohokkuustodistuksessa 1.1.2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 neliometriä.

Lämmitetty nettoala on määritelty uuden rakennuksen energiatohokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 2 §:n 11-kohdassa. Sen mukaan lämmitetyllä nettoalalla tarkoitetaan lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasojen ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna. Lämmitetty nettoala liittyy rakennuksen energiatohokkuuteen ja energiatodistuksen laskentaan. Lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämmitettyjen kerrosten ala ulkoseinän sisäpinnan mukaan laskettuna. Energiatodistuksen mukaiseen lämmitettyyn nettoalaan lasketaan kerrosten väliset vähäiset aukot, kuilut ja hormit sekä tekniset tilat. Lämmitetystä nettoalasta vähennetään kaksikerrosten tilojen yläosat ("puuttuvat välipohjat") ja muut vastaavat merkittävät aukot. Toisin sanoen rakennuksen lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämpimät ja puolilämpimät tilat, joissa on lämmityslaite. Koska autotallia ei oteta huomioon energiatodistuslaskennassa, se ei kuulu myöskään lämmitettyyn nettoalaan. Hyötypinta-alan katsotaan vastaavan asetuksessa määriteltyä rakennettua nettoalaa.

Rakentamislain energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä. Näin ollen kansallisen lainsäädännön määritelmä kerrosalasta ei täysin vastaa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmiä.

2.2 Rakennustuoteasetus

Vuonna 2013 tuli voimaan EU:n rakennustuoteasetus (305/2011), joka korvasi aiemman rakennustuotedirektiivin, joka ei komission mielestä ollut toiminut riittävällä tehokkuudella. Muun muassa Suomi ei ollut omassa kansallisessa lainsäädännössään määrännyt CE-merkintää pakolliseksi rakennustuotteiden osalta. Noin 80 prosenttia markkinoilla olevista rakennustuotteista kuuluu tällä hetkellä CE-merkinnän piiriin. CE-merkintä ei vielä suoraan tarkoita, että rakennustuote on aiottuun kohteeseen käyttökelpoinen. Käyttökelpoisuus on määrätyn tuotteen suoritusasoilmoituksen (DoP, Declaration of Performance) kautta. Siltä osin kuin tuotetta varten ei ole ollut olemassa harmonisoitua tuotestandardia tai eurooppalaista teknistä arviointia, tai CE-merkintää ei muusta syystä rakennustuotteeseen ole tarvittu, on sovellettu kansallista tuotehyväksyntälainsäädäntöä. Suomen voimassa oleva asianomainen laki tuli voimaan saman-aikaisesti EU:n rakennustuoteasetuksen kanssa 1.7.2013. Tämä vuonna 2013 voimaan tullut EU:n rakennustuoteasetus on nyt korvattu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

Tammikuussa 2025 voimaan tullut uusi rakennustuoteasetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Rakennustuotteiden CE-merkintä säilyy pakollisena. Komissio voi antaa delegoiduilla säädöksillä tuotekohtaisia vaatimuksia. Yhdenmukaistettu alue kattaa ne rakennustuotteet, joihin sovelletaan yhdenmukaistettuja tuotestandardeja tai eurooppalaisia arviointiasiakirjoja. Jäsenvaltiot voivat säätää kansallisesti yhä niistä tuotteista, jotka eivät kuulu yhdenmukaistetulle alueelle. Rakennustuoteasetus helpottaa jäsenvaltioiden mahdollisuutta sääntelytarpeidensa huomioon ottamiseen tulevaisuudessa yhdenmukaistetuissa tuotestandardeissa. Rakennustuoteasetuksen säännöstöä käsittelevä asiantuntijaryhmä koostuu jäsenvaltioiden nimeämistä asiantuntijoista sekä eurooppalaisten standardointijärjestöjen ja eurooppalaisten sidosryhmien organisaatioiden edustajista. Jäsenvaltiot ilmoittavat välttämättömiksi katsomansa tuotevaatimukset, jotta komissio voi ottaa ne huomioon uusien standardien laatimisessa. Jatkossa uusien standardien mukaan CE-merkittävissä tuotteissa on muun muassa ilmoitettava rakennustuotteen hiilijalanjälki.

Rakennustuoteasetus aiheuttaa valmistajille uusia velvollisuuksia. Valmistajan on asetettava saataville digitaalinen tuotepassi digitaalisen tuotepassijärjestelmän kautta. Jotta varmistetaan muiden kuin markkinoilla yleisesti saatavilla olevien varaosien saatavuus, komissio voi antaa delegoituja säädöksiä rakennustuoteasetusta täydentämään. Velvoitetta sovelletaan 10 vuotta siitä, kun tuote on saatettu markkinoille, ellei delegoidussa säädöksessä vahvisteta eri ajanjaksoa. Valmistajien on tarjottava varaosat kohtuullisessa ajassa kohtuulliseen hintaan. Myös rakennustuotteen määritelmä muuttuu. Uuden asetuksen myötä mukaan kuuluvat muun muassa 3D-tulostetut tuotteet. Komissio voi antaa delegoituja säädöksiä, joilla täsmennetään rakennustuotteita koskevat pakolliset vähimmäistason ympäristönkestävyysvaatimukset, joita

on sovellettava julkisissa hankinnoissa. Asetus asettaa myös vaatimuksen siitä, että jäsenvaltiot säätävät seuraamukset rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

2.3 Lyhyt vuokraus

2.3.1 Yleistä lyhyt vuokrauksesta

Lyhyt vuokraus ilmiönä

Asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston (jatkossa yhteisnimellä asunto) lyhytaikainen luovuttaminen majoituskäyttöön eli niin sanottu lyhyt vuokraus erityisesti erilaisten alustojen kautta on yleistynyt maailmalla ja Suomessa. Perinteisesti asuntoja vuokrataan pitkäaikaisesti vuokrasopimuksen nojalla, jolloin vuokralainen on asunnossa niin sanotusti kirjoilla, eli asunto on väestötietojärjestelmän mukaan vuokralaisen asuinpaikka. Asuntoja voidaan tarjota vuokralle myös lyhytaikaisesti ja ilman vuokrasopimusta. Asunto voidaan tarjota käyttöön osittain (esimerkiksi yhden huoneen luovuttaminen) tai kokonaan ja joko kalustettuna tai kalustamattomana. Asunnon tarjoaminen voi olla jatkuvaa tai kausittaista ja satunnaista tai säännöllistä.

Ilmiön hyödyistä ja haitoista

Lyhytaikainen vuokraus on puhututtanut viime vuosina Suomessa erityisesti sen vuoksi, että se on runsastunut ja samalla kokemukset siitä ovat lisääntyneet. Sen haitallisiksi sivuvaikutuksiksi on koettu esimerkiksi häiriöt ja muut haitat naapuriasukkaille ja sen kausiluonteinen tai pysyvämpikin vaikutus asuntojen saatavuuteen eräillä paikkakunnilla. Lisäksi alueiden tai talojen yleinen asumisviihtyvyys on voinut vähentyä vaihtuvien majoittajien takia. Toistuva lyhyt vuokraus johtaa siihen, että asunnossa oleskelevat henkilöt vaihtuvat tavanomaista asumista useammin. Lisäksi meluhäiriöt ja muut häiriöt voivat lisääntyä, kun majoittuvat henkilöt eivät asu vakinaisesti asunnossa. Toisaalta lyhyt vuokrausta harjoittavat kansalaiset ovat kokeneet lyhyt vuokrauksen hyödylliseksi tavaksi käyttää asunto-omaisuuttaan. Esimerkiksi kuolinpesä voi laittaa asuntonsa lyhytaikaisesti vuokralle pesän selvittelyn ajaksi ja kattaa näin osan asunnon aiheuttamista kuluista. Lyhyt vuokrauksessa ei noudateta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, AHVL, huoneenvuokralaki) irtisanomisaikoja, joten asunnon palauttaminen muuhun tarkoitukseen on nopeampaa kuin pitkäaikaisvuokrauksessa. Lisäksi asunnon käytön vuorottelu on helpompaa, jos asunto on esimerkiksi osin omassa käytössä monipaikkaisen työn vuoksi.

Tarvetta ja halua asunnon lyhytaikaiseen vuokraukseen voi olla sekä asunnon omistajilla että niissä asuvilla tai majoittuvilla. Lyhytaikainen vuokraaminen voi tarjota asunnon omistajalle lisätuloja ja asuntoa voi lyhytaikaisesti tarvita käyttöönsä esimerkiksi matkailijat, työkomennuksella olevat, sairaalassa olevien omaiset tai henkilöt, joiden oma asunto on remontissa. Asunnon voi tarjota esimerkiksi yksityinen omistaja tai vuokra-asuntoja tarjoavat yritykset. Perinteinen majoitustoiminta hotellissa ei aina vastaa ihmisten tarpeisiin, sillä asunnossa asuminen voi olla edullisempi ja käytännöllisempi ratkaisu esimerkiksi perheille, joilla on toive pysyä samalla asuinalueella koulun tai päiväkodin sijainnin vuoksi. Joissain kunnissa ei ole tarjolla perinteistä hotellimajoitusta. Esimerkiksi suurten tapahtumien aikaan hotellien käyttökapasiteetti voi myös olla täynnä.

Euroopan tasolla lyhytaikaisen vuokrauksen nähdään sekä olevan hyödyllistä että aiheuttavan huolia. Etuina pidetään suurempaa valinnanvaraa, lisäpalveluja kuluttajille, lisätuloja majoittajille ja kannustimia remontointiin sekä piristystä matkailulle, tulovirtoihin ja työpaikoille. Huolta aiheuttaa kilpailuasetelman muuttuminen. Ammattimaisen

lyhyt vuokrauksen nähdään kilpailevan perinteisten majoituspalvelujen kanssa osin epäoikeudenmukaisesti, kun jälkimmäiset joutuvat noudattamaan tiukempia vaatimuksia turvallisuus-, vastuu- ja kuluttajansuojasääntöjen näkökulmasta. Toiseksi huolta aiheuttavat toiminnan oikeudellisen varmuuden vajeet ja kolmanneksi kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan niukkeneminen paikallisille asukkaille turistirikkailla alueilla. (Ks. Toimenpide 6. Puututaan lyhytaikaisiin vuokramajoituspalveluihin asuntopulasta. Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle. Kohtuuhintaista asumista koskeva eurooppalainen suunnitelma. COM/2025/1025 final (jatkoksa komission kohtuuhintaisten asumisen eurooppalainen suunnitelma 2025), s. 14–15.

Oikeustilasta ja ihmisten odotuksista

Ihmisten käsitykset lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta Suomessa vaihtelevat tällä hetkellä. Mm. lausuntopalautteen perusteella on pääteltävissä, että eri asemista asiaa katsovien odotukset eivät täysin kohtaa, vaan toiminnan sallittavuudesta vallitsee erilaisia käsityksiä. Lisäksi luvanvaraisuuden rajan paikan koetaan vaihtelevan eri kunnissa tai samassakin kunnassa eri aikoina ja alueilla niin, että lyhyt vuokrauksen harjoittajat eivät saa etukäteen varmuutta toimintansa laillisuudesta.

Osa näkee lyhyt vuokrauksen asiana, jota ei saisi harjoittaa asuinalueilla ja asuinrakennuksissa, varsinkaan jos se häiritsee rakennuksen toisia asukkaita. Toiset näkevät asian niin, että lyhyt vuokraus on yksi mahdollinen tapa vuokrata asuntoja ja saada siitä pieni- tai suurempimuotoista hyötyä itselle ja yhteiskunnalle. Heidän mielestään häiriöitä pitäisi torjua muilla tavoilla kuin rajoittamalla lyhyt vuokrausta. Toimijat eivät välttämättä miellä toimivansa lainvastaisesti, koska nimenomaista lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä ei ole ja luvanvaraisuuden rajan määrittely on tapauskohtaista eikä siitä saa useinkaan selkeää käsitystä ennakolta.

Lisäksi ilmiö on melko uusi kaavoituksen ja rakentamisen aikahorisontissa. Käytännössä lyhyt vuokrausta harjoitetaan maailmalla ja Suomessa asunnoissa jo varsin laajasti ilman, että asiaan olisi erityisesti puututtu kaavoituksessa tai rakentamisessa. Näin ollen toimijat eivät hae välttämättä asunnon pääkäyttötarkoituksen muutosta tai tiedustelee kunnasta sen tarvetta aloittaessaan toiminnan. Nykytilan epäselvyyteen vaikuttaa sekin, että viranomaiset eivät voi tehokkaasti valvoa toimintaa ihmisten asuntojen sisällä mm. kotirauhan suojan vuoksi. Tällöin mahdolliset rikkomukset asunnon käytössä rakentamislain kannalta tulevat rakennusvalvontaviranomaisten tietoon joko naapurivalitusten tai vastaavien haittailmoitusten kautta tai muuten varsin sattumanvaraisesti. Todennäköisesti suurin osa harjoitetusta lyhyt vuokrauksesta ei ole rakennusvalvonnan tiedossa eikä sen lainmukaisuutta ole arvioitu tapauskohtaisesti.

2.3.2 Tilastotietoa

Tilastoja rakennuksista ja huoneistoista

Suomessa on (2024) tilastokeskuksen (TIKE) mukaan noin 1,17 miljoonaa omakotitaloa, 86 000 rivitaloa ja 68 000 kerrostaloa. Asuntoja näissä ja muissa rakennuksissa on yhteensä runsas 3,2 miljoonaa. Kesämökkejä Suomessa on tilastokeskuksen mukaan hieman alle 500 000.

Asunnoista vajaassa 88 %:ssa on (2024) tilastokeskuksen tietojen mukaan vähintään yksi vakinainen asukas ja 0,2 %:ssa tilapäinen asukas, jolloin 11,7 % asunnoista on kokonaan vailla asukkaita. Kerrostalojen asunnoista vailla asukkaita oli vuonna 2024 noin 185 000. Osa asuu

rakennuksissa, jotka ovat tyypiltään asuntojen sijaan asuntoloita, mm. iäkkäiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaana oli vuoden 2024 lopussa noin 55 000 asiakasta.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) Liiteri-tietokannan mukaan asemakaava-alueilla on runsas 2,6 miljoonaa asuntoa. Noin 80 % asunnoista ja 82 % asukkaista on ja asuu (2024) asemakaava-alueilla ja loput asuvat niiden ulkopuolella.

Maanmittauslaitoksen (MML) huoneistotietojärjestelmään (HTJ) tähän mennessä (8.1.2026) kirjattujen noin 1,6 miljoonan asuinhuoneiston omistajatietojen perusteella noin 83 % (1,32 milj. kpl) huoneistoista on luonnollisen henkilön ja noin 17 % (270 000 kpl) oikeushenkilön omistuksessa. Samoin rekisteristä selviää, että tahoja, jotka omistavat vain yhden asuinhuoneiston, on kaikista omistajista noin 83 %. Rekisterin mukaan 2–5 huoneistoa omistavia tahoja on vajaa 16 %, 6–10 huoneistoa alle 1 % ja yli 10 asuinhuoneistoa omistavia tahoja noin 0,2 % kaikista järjestelmään kirjattujen huoneistojen omistajista.

Eurostatin tilastojen (2024) mukaan 68 % kotitalouksista asuu itse omistamassaan asunnossa ja 32 % asuu vuokralla. Suomen luvut ovat varsin lähellä tätä keskiarvoa (68,1 % / 31,9 %).¹ Tilastokeskuksen (2024) tietojen mukaan puolestaan asuntokunnista noin 37 % on vuokra-asuntokuntia ja runsas 63 % omistusasuntokuntia. Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt.

Lähteet: SYKE/Liiteri; TIKE/Asunnot ja asuinolot sekä Rakennukset ja kesämökit; THL/Sosiaalihuollon laitos ja asumispalvelut; MML/HTJ.²

Tilastotietoa yöpymisistä Suomessa: lyhytvuokraus ja majoitustoiminta

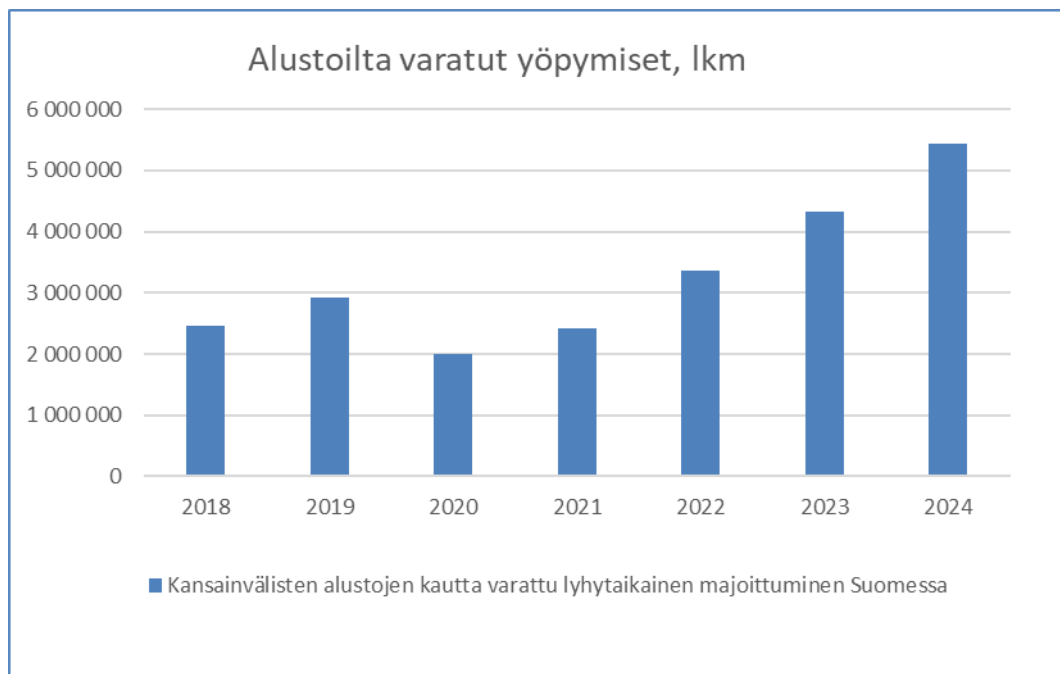
Visit Finlandin (VF) majoitustilastojen³ mukaan Suomessa oli vuonna 2024 lyhytmajoitusyöpymisiä noin 5,4 miljoonaa. Vastaavasti hotelleissa ja muussa matkailumajoituksessa (jatkossa majoitusliikkeet) yöpymisiä oli noin 22,7 miljoonaa. Lyhytvuokraus kattaa siten noin viidesosan kaikesta majoittumisesta Suomessa.

¹ Eurostat, Housing in Europe – 2025 edition. Share of people living in households owning or renting their home, 2024 (in %) <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025> (18.2.2026).

² Linkit käytettyihin tietokantoihin ja -järjestelmiin: SYKE/Liiteri (<https://liiteri.ymparisto.fi/>); TIKE Asunnot ja asuinolot ja Rakennukset ja kesämökit (<https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/>); THL/Sosiaalihuollon laitos ja asumispalvelut (<https://thl.fi/tilastot-ja-data/tilastot-aiheittain/ikaantyneet/sosiaalihuollon-laitos-ja-asumispalvelut>); MML/HTJ (<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotietojarjestelman-kuvaus>).

³ Visit Finland Rudolf-tilastotietokanta (<https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/>).

Alla olevissa kuviodiagrammeissa ja niiden tietotaulukoissa (1 ja 2) näkyvät yöpymiset vuosilta 2018–2024. Lyhytvuokrausyöpyimien määrä on kasvanut vuodesta 2018 vuoteen 2024 noin 121 %. Vastaavana ajanjaksona yöpyminen majoitusliikkeissä on kasvanut noin 2 %.



Kuvio 1. Lyhytvuokrauksen yöpyjämäärät 2018–2024 (VF/Majoitustilastot).

Taulukko 1. Lyhytvuokrauksen yöpyjämäärät 2018–2024 (VF/Majoitustilastot).

Alustoilta varatut yöpymiset, lkm							
Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yhteensä	2 458 021	2 915 510	1 998 884	2 412 650	3 356 748	4 327 709	5 436 027



Kuvio 2. Majoitusliikkeiden yöpyjämäärät 2018–2024 (VF/Majoitustilastot)

Taulukko 2. Majoitusliikkeiden yöpyjämäärät 2018–2024 (VF/Majoitustilastot)

Vuositteiset yöpymiset ja saapuneet, lkm							
Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yhteensä	22 235 084	23 095 660	14 323 661	17 488 715	21 971 266	22 832 061	22 678 358

Yöpymiset kaupungeittain: lyhyt vuokraus

Helsingissä varattiin vuonna 2024 yhteensä 853 425 lyhytaikaista yöpymistä kansainvälisten alustojen kautta. Rovaniemellä vastaava luku oli 696 293. Yöpymisten määrä suhteessa väkilukuun oli Helsingissä 125 prosenttia, kun Rovaniemellä se oli 1059 prosenttia. Muita suosittuja lyhyt vuokrauskuntia ovat Kittilä (304 031 yötä, 4447 prosenttia) Tampere (266 802 yötä, 103 prosenttia), Turku (232 547 yötä, 113 prosenttia), Kuusamo (207 469 yötä, 1395 prosenttia), Oulu (168 206 yötä, 78 prosenttia), Kuopio (149 337 yötä, 119 prosenttia), Vantaa (150 428 yötä, 60 prosenttia) ja Espoo (127 752 yötä, 40 prosenttia). (Lähde: VF/Majoitustilastot ja TIKE/Kuntien avainluvut.)

Kuukausitilastoja: lyhyt vuokraus ja majoitusliikkeet

Suosituimmat lyhyt vuokrauskuukaudet Suomessa ovat heinäkuu ja joulukuu ja vähiten suosittuja ovat huhti- ja toukokuu. Samat kuukaudet ovat suosittuja majoitusliikkeissäkin. Kuten alla olevasta taulukosta (taulukko 3) nähdään, lyhyt vuokrauksen yöpymismäärät ovat noin neljäsosa tai allekin verrattuna majoitusliikkeyöpymisiin saman kuukauden aikana koko maan tasolla.

Taulukko 3. Yöpymiset vuoden 2024 kesä- ja joulukuussa, koko Suomi (VF/Majoitustilastot)

Yöpymiset, kuukausi	Lyhytviokraus	Majoitusliikkeet
heinäkuu 2024	755 300	3 197 518
joulukuu 2024	686 428	1 881 318
huhtikuu 2024	272 683	1 425 262
toukokuu 2024	286 236	1 488 020

Lyhytviokraus Euroopan unionissa vuonna 2024

Komission mukaan lyhytviokraus suurten verkkoalustojen kautta lisääntyi vuosien 2018 ja 2024 välillä Euroopan unionissa (EU) 90 %. Lyhytviokraus muodostaa noin neljänneksen EU:n turistimajoituksesta, eli esiintyvyys on hieman isompaa kuin Suomessa. Komission tietojen mukaan lyhytaikainen majoitus on vähiten yleistä Itä- ja Pohjois-Euroopan maissa. Kysyntä keskittyy kaupunkialueille ja niiden läheisyyteen, sillä ne muodostavat noin 80 % kaikista yöpymisistä. (Ks. Commission staff working document, swd (2025) 1053/2, 16.12.2025 PART 1/2 (jatkossa komissio 2025), s. 86–89.)

Euroopan komission tutkimusten mukaan suosittujen matkailukaupunkien keskustoissa lyhytviokrauskohteet voivat kattaa jopa 20 % asuntokannasta. Osuus vähenee nopeasti kaupunkien reuna-alueille siirryttäessä. Yleisemmin komissio arvioi lyhytviokrauskohteiden kattavan 1,2 % asuntojen kokonaismäärästä. (Komissio 2025, s. 9.)

Lyhytviokraus on volyymiltään EU:n matkailukaupungeissa laaja-alaisempaa kuin Suomessa. Esimerkiksi Suomen ykkösen Helsingin n. 850 000 yöpymiseen verrattuna Pariisissa yöpymismäärä oli vuonna 2024 yli 23 miljoonaa. 20 suosituinta lyhytmajoituskaupunkia alustojen kautta varattuina EU:ssa vuonna 2024 olivat seuraavat:

Taulukko 4. Top 20 lyhytviikokauskaupunkia EU:ssa vuonna 2024 kansainvälisten verkkoalustojen tilastoinnissa (Eurostat/Tourism⁴).

Kaupunki	Vierasyöpymisten määrä
Pariisi	23 499 910
Rooma	15 662 954
Barcelona	12 481 279
Madrid	11 789 929
Lissabon	11 312 571
Milano	8 891 724
Budapest	8 207 665
Ateena	7 994 998
Nizza	7 891 018
Porto	7 008 606
Wien	6 626 016
Málaga	6 580 562
Sevilla	6 203 366
Valencia	5 756 736
Firenze	5 744 867
Praha	5 697 090
Varsova	4 959 184
Krakova	4 463 295
Napoli	4 342 113
Venetsia	4 251 283

Tilastoja majoitusliikkeiden käyttöasteesta Suomessa

Majoitusliikkeiden käyttöasteet vaihtelevat Suomessa alueittain. Keskimääräinen käyttöaste koko maassa on 50 %. Seuraavassa taulukossa on esimerkkejä runsaan ja vähäisen käyttöasteen majoitustilastoista kaupungeista ja seuduilta:

⁴ Eurostat Tourism Database (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/database>); taulukon lähde: Eurostat, Statistics Explained, Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms) (18.2.2026).

Taulukko 5. Majoitusliikkeiden keskimääräinen vuosikapasiteetin käyttö (VF/Majoitustilastot)

Alue	Huonekäyttöaste, %, vuosi 2024
Koko maa	50
Pääkaupunkiseutu	58,3
Rovaniemi	60,7
Oulu	69,0
Pieksämäen seutu	13,4
Etelä-Karjala	42
Varsinais-Suomi	50,7

Majoitustilojen käyttöasteet ovat olleet vuodesta 1995 lukien koko Suomen tasolla nousussa, koronavuosien aiheuttamaa kuoppaa lukuun ottamatta:



Kuvio 3. Majoitusliikkeiden käyttöasteet vuosina 1995–2025 (VF/Majoitustilastot).

Majoitusliikkeiden keskimääräinen kapasiteetti

Majoitusliikkeiden keskimääräinen kapasiteetti vuonna 2024 oli koko maassa runsas 67 000 huonetta. Kapasiteetti on vuodesta 1995 kasvanut yhteensä noin 17 000 huoneella. Muutoksen määrä ja suunta vaihtelevat kunnittain. Helsingissä huoneiden määrä on yli tuplaantunut, Rovaniemellä se on kasvanut noin puolella, joissain kunnissa kapasiteetti on puolestaan supistunut. (VF/Majoitustilastot).

Majoitus ja matkailu toimialana

Matkailun kokonaiskysyntä oli vuonna 2023 (ennakkotieto) 16,8 mrd euroa.⁵ Tämä kysyntä kuvaa matkailun arvoa kokonaistaloudessa. Majoitustoimialalla on (vuonna 2024) yhteensä 3430 yritystä. Näistä noin 91 % on 0–4 hengen yrityksiä, 4 % 5–9 hengen yrityksiä ja loput 5 % 10 hengen tai sitä isompia yrityksiä aina yli 1000 henkeen asti.⁶

Yksittäiset talous- ja toimintatilastot

Yksittäisten kuntien osalta voidaan löytää lyhyt vuokrausta koskevaa taloudellista ja toiminnallista tietoa. Esimerkiksi Rovaniemen Majoitus- ja matkailutilastoissa tilastoidaan myös AirBnB ja Vrbo -yöpymisten ja muiden rekisteröimättömien yöpymisten tietoja. Joulukuussa 2025 rekisteröimättömän toiminnan yöpymisiä tilastoitiin yli 176 000, toiminnan myynnin arvo oli yli 21 miljoonaa euroa ja käyttöaste oli 77 % kapasiteetista. Näiden yöpymisten osuus muodosti 51 % ja rekisteröityjen 49 % kaikista joulukuun yöpymisistä.⁷

Lyhyt vuokrauksen ilmiön vaihtelevuus eri kunnissa kuntakyselyn 2025–2026 perusteella

Lyhyt vuokraus ei vaikuta muodostavan monessakaan kunnassa pääasiallista majoitustarjonnan muotoa. Näin voidaan päätellä rakennusvalvonnan asiantuntijoille lähetetyn kuntakyselyn⁸ tuloksista. Vastaajista (n=93) 68 % arvioi, että kunnan majoitustarve ei juurikaan nojaa lyhyt vuokraukseen tai nojaa siihen vain jonkin verran. Vastaavasti 13 % arvioi, että se nojaa siihen joko noin puolella tai suurimmaksi osaksi. Lisäksi 19 % ei osannut arvioida tilannetta. Monet vastaajat korostivat, että tarkkaa tietoa ei ole saatavilla. Loma-asuntojen osalta yli 40 % vastaajista ei osannut arvioida niiden lyhyt vuokrauskäytöstä. Vastaajista 46 % arvioi, että loma-asunnoista alle 10 % on lyhyt vuokrauksen piirissä. Vajaa 3 % arvioi, että loma-asunnoista on lyhyt vuokrauksen piirissä joko puolet tai selvästi enemmän omassa kunnassa.

Lyhyt vuokrauksen ilmiön ei arvioida muuttuvan seuraavan viiden vuoden aikana läheskään kaikissa kunnissa. Vastaajista 15 % arvioi tilanteen muuttuvan merkittävästi, 58 % arvioi, että se ei muutu merkittävästi ja 27 % ei osannut sanoa oman kuntansa tilanteesta.

⁵ Ks. Visit Finland, Matkailutilinpito, Matkailutilinpidon avainluvut, Matkailun kokonaiskysyntä (https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland_Matkailutilinpito/010_matp_tau_101_fien.px/ (16.2.2026)).

⁶ StatFin, Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstieto, 13w1 – Yritykset toimialoittain ja henkilöstön suuruusluokittain (yritysyksikkö) 2018–2024 (https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_yrti/statfin_yrti_pxt_13w1.px/ (16.2.2026)).

⁷ Ks. Rovaniemi Majoitus-tilastot ja Matkailutilastot. Rovaniemi: Matkailu pähkinänkuoressa. Joulukuu 2025, <https://www.visitory.io/fi/public/rovaniemi/2025-12/> (11.2.2026).

⁸ Kuntakysely on kuntien rakennusvalvonnan asiantuntijoille suunnattu kysely ja sen tulosraportti. Se sisältää vastaukset ajalta 16.12.2025 – 13.1.2026. Kyselyssä oli 8 kysymystä ja avokenttiä. Ympäristöministeriö keräsi kyselyllä taustatietoa lakiuudistuksen kuntavaikutusten arviointia varten. Kysely lähetettiin asiantuntijoille Kuntaliiton avulla ja siihen vastasi 13.1.2026 mennessä 93 asiantuntijaa. Kysely löytyy hallituksen esityksen valmisteluasiakirjojen yhteydestä valtioneuvoston hankkeet -sivustolta (ks. hanke YM002:00/2025, asiakirjat, <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM002:00/2025>).

Kyselyyn vastanneista asiantuntijoista 5 % kertoi, että kunnan asemakaavoissa on huomioitu lyhyt vuokraus jollain tavalla. Esimerkkeinä esitettiin hybridikaavat sekä lyhyt vuokrauksen mahdollistaminen kaavamääräyksillä. Vajaa 90 % arvioi, että asiaa ei ole vielä käsitelty asemakaavoissa ja vajaa 10 % ei osannut sanoa kuntansa tilannetta. Kunnan asuntopoliittikan ohjelmista tai vastaavista vain yksi vastaaja oli tunnistanut lyhyt vuokrausta koskevan kirjauksen, noin 80 % arvioi, että kirjauksia ei ole ja 20 % ei osannut sanoa kuntansa tilanteesta.

Tilanne taloyhtiöissä

Kiinteistöliitto Uusimaa kysyi jäsenistöltään lyhyt vuokrauksesta taloyhtiöissä vuoden 2025 lopussa (kiinteistöliiton kysely).⁹ Kyselyyn vastasi eri vaihtoehtoihin noin 2000–6000 liiton jäsentä. Kyselyn perusteella noin puolet kertoi lyhyt vuokrauksen esiintymisestä taloyhtiössään, tästä ammattimaiseksi koettiin noin viidesosa. Rungas 30 % ilmoitti, että taloyhtiössä ei ole lyhyt vuokrausta ja neljäsosa ilmoitti, että ei tiedä sen esiintymisestä. Vastaajista 62 % toivoi lyhyt vuokrauksen olevan luvanvaraista ja rekisteröintivelvoitteen alaista toimintaa, 18 % ei toivonut tätä ja 20 % ei osannut sanoa. Vastaajista 43 % kertoi, että lyhyt vuokrauksesta ei ole aiheutunut haittaa tai vahinkoa, sen sijaan osa kertoi haitoista, jotka olivat roskaamista (17 %), meluhaittaa (19 %), ja vähäisemmin asunnon tai rakennuksen vahingoittumista. Rinnalla ei kysytty tavanomaisen asumisen vastaavista haitoista, joten kyselystä ei voida päätellä, kuinka paljon lyhyt vuokraus poikkeaa normaaliasumisen vastaavista haittailmiöistä.

2.3.3 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö ja lyhyt vuokraus

Keskeiset rakennusten ja niissä olevien tilojen käyttöön liittyvät säännökset ovat rakentamislainsäädännössä ja alueidenkäyttölainsäädännössä (132/1999, AKL). Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025 ja samaan aikaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui alueidenkäyttölainsäädännöksi.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain nojalla määräytyy rakennusten, kuten asuinrakennusten ja niiden huoneistojen, käyttötarkoitus. Lyhyt vuokrauksen osalta keskeinen kysymys on, onko lyhyt vuokraus asemakaavassa ja rakentamisluvassa määrättyä rakennuksen tai sen osan asuinkäyttöä, vai onko kyse majoitustoiminnasta, jolloin rakennusta tai huoneistoa käytettäisiin kaavan tai rakentamisluvan vastaisesti. Toiminnanharjoittajan tulee ensi sijassa itse arvioida, onko kyse kaavan ja rakentamisluvan mukaisesta asumisesta vai tosiasiallisesti sellaisesta majoitustoiminnasta, jonka harjoittamiseen liittyy alueellisia rajoituksia ja majoitustoimintaa koskevia rakentamisen velvoitteita ja jota on arvioitava rakentamislupamenettelyssä.

Asemakaava-alueiden rakennusten ja niiden osien käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on ollut yleisesti luvanvaraista aina asemakaavalain (145/1931) säätämisestä lähtien (ks. nyt jo kumotut rakennussääntö (29.1.1932/41), 33 § ja rakennuslaki (370/1958) 42 a § ja 100 § (muut. 674/1975) sekä rakennusasetus (266/1959) 50 § ja 121 § (muut. 930/1989). Luvanvaraisuuden konkreettinen ala on kuitenkin ajan saatossa voinut muuttua, vaikka lain sisältö on pysynyt samana. Esimerkiksi tällä hetkellä vallitseva oikeustila on, että asemakaava-alueella asumiseen osoitetuilla alueilla ei saa harjoittaa ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Rakentamislain aikaisessa oikeuskäytännössä asuinrakennuksen käyttö majoitusrakennuksena ei oikeuskirjallisuuden mukaan ollut vastaavasti luvanvaraista.¹⁰ Vielä vuonna 2019 Rovaniemi

⁹ Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä –kysely. Kiinteistöliitto, Uusimaa (https://www.ukl.fi/wp-content/uploads/Kysely_Lyhytaikainen-vuokraus-taloyhtiössä-diat_10.12.2025.pdf (18.2.2026)).

¹⁰ Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2., uudistettu painos, Talentum 2006, s. 513.

esiintyi oikeuskirjallisuudessa esimerkkinä kaupungista, jossa rakennusvalvonta ja ympäristölautakunta katsoivat ”salahotellit” sallituiksi vastaavilla, ei-majoitustoimintaan osoitetuilla asemakaava-alueilla, joissa toiminta katsottiin Helsingissä kielletyksi.¹¹ Sitten Rovaniemelläkin on asetettu uhkasakkoja ja yksi tuomittukin sen vuoksi, että tällaisella asemakaava-alueella harjoitetaan asunnossa majoitustoimintaa.

Alueidenkäyttölaki

AKL 50 §:n 1 momentin mukaan ”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.” Saman lain 55 §:n 2 momentin mukaan ”Asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla: 1) asemakaavan ja sen eri alueiden rajat; 2) alueiden yleiset tai yksityiset käyttötarkoitukset; 3) rakentamisen määrä; 4) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Lain 58 §:n mukaan mm. ”Rakennuskohtetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus)” ja ”Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle”.

Asumiseen tarkoitettu alue on yleensä merkitty asemakaavassa ruskealla tai vaaleanruskealla merkinnällä. Se voi olla esimerkiksi Asuntoalue A, Kerrostalovaltainen asuntoalue AK, Pientalovaltainen asuntoalue AP tai olla aluevarausten yhdistelmän osa (ks. ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024).

Rakentamislaki

RaL 42 §:ssä säädetään siitä, milloin rakennuskohteen rakentaminen tai muutos rakennuksessa edellyttää rakentamislupaa. Pykälän 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään uuden rakennuskohteen luvasta. Ensimmäisen momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina mm., jos kohde on asuinrakennus. Pykälän 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan momentissa tarkemmin määritellyyn rakennuskohteen tai rakennuksen korjaamiseen tai muuttamiseen. Momentin viimeisen kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos ”3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti”.

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakentamisluvan myöntämisen kannalta keskeistä on aiotun rakentamisen soveltuvuus rakennuspaikalle ja olennaisten teknisten vaatimusten täytyminen. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinta sisältää sekä alueidenkäytöllisen harkinnan että teknisten vaatimusten tarkastelun (HE 139/2022 vp, s. 174). Rakentamisluvassa päätetään rakennuksen käyttötarkoituksesta, vaikka laissa tai asetuksessa ei säädetäkään asiasta nimenomaisesti. Lupa annetaan haetulle rakennustoimenpiteelle, joka asuinrakennusten ollessa kyseessä on asuinrakennuksen, esimerkiksi asuinkeuhkon, rakentaminen. Kuntien rakennusvalvonnat myöntävät rakentamisluvat rakennuspaikan omistajan tai ei-omistaja-haltijan hakemuksesta.

Rakentamislain 4 luvussa säädetään rakennuksen olennaisista teknisistä vaatimuksista. Luvun 40 §:ssä säädetään asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevista olennaisista teknisistä vaatimuksista.

¹¹ Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja, Alma Talent, 2019, s. 421.

Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi. Luvun 32 §:ssä säädetään paloturvallisuudesta. Pykälän mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on mm. ”huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.” Lisäksi rakennuksen on mm. ”oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa.” Vastaavasti luvun 31–39 ja 41 §:ssä säädetään muun tyyppisistä olennaisista teknisistä vaatimuksista niin, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan niidenkin osalta käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla. Mainittujen pykälien lopussa on asetuksenantovaltuudet, joilla valtioneuvostolle tai ympäristöministeriölle annetaan valta antaa mainittuja asioita koskevia tarkempia säännöksiä mm. rakennuksen käyttötarkoituksen muutostilanteissa.

Ympäristöministeriön asetukset

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) säädetään olennaisista teknisistä vaatimuksista, jotka kyseisten tilojen on täytettävä. Asetus koskee uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja. Asetuksen 2 §:ssä määritellään muun muassa asuinhuoneisto ja majoitushuone. Asuinhuoneella tarkoitetaan asetuksessa ”huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, käytävää, WC- ja pesutilaa tai näihin verrattavaa huonetilaa. Keittiö on asuinhuone, joka on ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten”. Asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan asetuksessa ”keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä”. Asetuksessa majoitushuoneella tarkoitetaan ”kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille”. Asetus koskee tilojen niin sanottuja teknisiä vaatimuksia, eikä asetuksessa säädetä tarkemmin tilojen käytöstä.

Asetuksen perustelumuihistiossa ei tarkemmin määritellä, mitä tarkoitetaan ammattimaisesti tarjottavalla majoituksella. Uusi asetus (631/2024) kumosi aiemman ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1108/2017), jonka perustelumuihistion mukaan majoitustilaan rinnastettiin asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla. Voimassa olevan asetuksen perustelumuihistiossa ei ole kohtaa vastaavasta rinnastamisesta.

Paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (848/2017) tarkoitetaan asunnoilla ”asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja” ja majoitustiloilla ”tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä” (5 §). Majoitustilalle edellytetään pääsääntöisesti vähintään kahta uloskäytävää ja majoitustilalle luonteenomaista on, että majoitukseen käytettävät huoneet on erotettu toisistaan niin sanotusti osiin jaolla eli EI 15 rakennusosin. Palo-osaston koko on rajoitettu, esimerkiksi P1 paloluokan sprinklaamattomassa rakennuksessa 800 neliometriin ja myös osiin jakavissa rakennusosissa olevat käytäväovet varustetaan sulkimin (17 §). Palo-osastot erotetaan toisistaan osastoivin rakennusosin, esimerkiksi P1-paloluokan rakennuksissa vähintään EI 60 rakennusosin. Majoitustilat varustetaan sähköverkkoon kytketyin palovarointimin, jos majoituspaikkoja on enintään 50, mutta hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinnilla, jos paikkaluku ylittää edellä mainitun.

Kuntien omat ohjeet

Monien kuntien, mm. Rovaniemen ja Tampereen, rakennusvalvonnat ovat antaneet ohjeita liittyen lyhytvuokraukseen.¹² Lisäksi TOP 10 -kuntien rakennusvalvonnat ovat tehneet ja julkaisseet ohjeensa laintulkinnasta koskien sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena (ks. Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta, RTY, top ten , 125 01, 22.5.2023, <https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>). Kuntakyselyn 2026 perusteella ohjetta käytetään monissa kunnissa arvioitaessa rakentamisluvan hakemisen tarvetta.

2.3.4 Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokseen

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdan (muut. 897/2024) mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Rakentamislain esitöiden (HE 139/2022 vp, s. 174) mukaan esitys noudattaisi maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyä. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa: ”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä”.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii siis rakentamisluvan. Lyhytvuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee, tarvitseeko asuinrakennuksen majoituskäyttöön käyttämiseen hakea rakentamislupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan tai rinnalla lyhytvuokraukseen jonkin aikaa vuodessa.

Jos lupaa lyhytvuokraukseen ei voida myöntää, voi rakennuspaikan haltija edelleen pyytää asemakaavan muutosta esitoimena, jonka jälkeen rakentamisluvan myöntäminen voisi olla mahdollista. Näiden muutosten salliminen perustuu kuitenkin osin kuntien tarkoituksenmukaisuusharkintaan, eikä luvan saaminen ole varmaa. Lisäksi luvanvaraiset ja muut viranomaispäätöstä edellyttävät asiat ovat asunnon haltijan kannalta mm. kerrostaloissa taloyhtiön toiminnan takana. Kuntakyselyn (avoimet vastaukset) perusteella on pääteltävissä, että taloyhtiöt eivät ole aina halukkaita hakemaan näitä päätöksiä asukkaansa puolesta, vaikka rakennusvalvonta siihen kannustaisikin.

2.3.5 Rakennusvalvonnan mahdollisuudet puuttua lainvastaiseen toimintaan

Rakentamislaisissa säädetään rakennusvalvonnan järjestämisestä kunnassa (9 luku) ja rakentamiseen liittyvistä pakkokeinoista ja seuraamuksista (14 luku). Kyseisiä säännöksiä

¹² Ks. Tampereen ohje: Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta. Sivut: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-maaraykset-ja-ohjeet/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta> (8.1.2026). Ks. lisäksi kuntakysely.

sovelletaan arvioitaessa kunnan mahdollisuuksia puuttua rakentamisluvan tai asemakaavan vastaiseen toimintaan mm. lyhytvuokrausta koskevissa tapauksissa. Rakentamislain säännösten ja käytäntöjen perusteella valvontatoiminnan keskiössä on rakentamisen lupamenettely ja rakentamisaikainen valvonta. Silti rakennusvalvonnalla on toimivaltaa puuttua rakennuksen käytönkin rikkomuksiin siltä osin, kuin rakentamislaisissa on käyttöä koskevia säännöksiä.

Rakentamislain 100 §:ssä säädetään rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä. Pykälän 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnan ratkaiseminen tulee yleensä vireille toimenpidepyyntönä (valvonta-asia).

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo lyhytvuokrausta koskevassa asiassa alueidenkäyttölain ja rakentamislain noudattamista. Se ei esimerkiksi valvo majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain (308/2006) tai asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) noudattamista. Se ei voi muutenkaan puuttua lyhytvuokrasilmion sellaisiin haitallisiin vaikutuksiin, joiden osalta sille ei ole säädetty toimivaltuutta.

Rakentamislain 147 §:ssä säädetään uhkasakosta ja teettämisuhasta. Sen 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Rakentamislain mainitut luvut koskevat rakentamislupamenettelyä (6 luku), rakentamiseen liittyviä vastuita (8 luku), rakennustyön suoritusta (10 luku), rakennuksen käyttöä ja kunnossapitoa (12 luku) sekä rakennetun ympäristön hoitoa (13 luku).

Alueidenkäyttölain 176 a §:n (muut. 752/2023) mukaan ”Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuhasta, 148 §:ssä tarkastusoikeudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta.” Asiallisesti säännös tarkoittaa, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu myös AKL:n säännösten noudattamisen valvonta ja että valvontaa koskevan toimivallankin osalta sovelletaan RaL:n säännöksiä.

Rakennusvalvonnan mahdollisuuksiin puuttua rakennusten käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan liittyy keskeisesti tiedon saaminen siitä, onko rakennusta tai sen osaa käytetty olennaisesti vastoin käyttötarkoitusta. Viranomaiset eivät valvo tyyppillisesti aktiivisesti tapahtumia rakennusten sisällä. Usein rakennusvalvonta saa tiedon luvanvastaisesta käytöstä naapureilta. Joissain Euroopan kaupungissa viranomaiset saavat tietoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrästä suoraan lyhytvuokraukseen erikoistuneilta alustapalveluilta. Tietojensaanti on voitu hoitaa ulkomailla esimerkiksi niin, että lyhytvuokrausta harjoittavat lisätään matkailurekisteriin tai että alustapalvelu jakaa tietoja kaupungin viranomaisten kanssa. Vuoden 2026 toukokuussa tulee voimaan EU:n rekisteröintiasetuksen (EU/2024/1028)¹³ vaatimus, jossa säädetään alustojen velvollisuudesta toimittaa lyhytvuokrauksista tietoja

¹³ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukset (EU) 2024/1028, annettu 11 päivänä huhtikuuta 2024, lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti). EUVL L, 2024/1028, 29.4.2024.

viranomaisille. Velvoite on voimassa jäsenvaltioissa, joissa on käytössä lyhytmajoitusta koskeva kansallinen rekisteröintimenettely; Suomi ei kuulu näiden maiden joukkoon.

2.3.6 Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan vaikuttaa yhteisöasumisen pelinsääntöihin, kuten osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöön, osakkeenomistajan ja yhtiön edun suhteeseen, kustannusten jakoon sekä asumisturvallisuuteen. Asunto-osakeyhtiöitä koskee asunto-osakeyhtiölaki. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava jokaisen osakehuoneiston käyttötarkoitus (AOYL 1:13.1.4 §).

Asunto-osakeyhtiölaissa tai sen esitöissä ei tarkemmin määritellä, mitä asumisella tai asuinhuoneistolla tarkoitetaan. Kyse on siten ensisijaisesti yhtiöjärjestyksen tulkinnasta, jossa on otettava huomioon asunto-osakeyhtiölain säännökset, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet, osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältö sekä osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva sääntely ja niihin perustuvat osakkeenomistajien perustellut odotukset (vertaa esimerkiksi KKO:2017:22). Osakkeenomistajien oletetaan asunto-osakeyhtiön osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestyksen sisällön ja sen, että osakehuoneistoja tulee käyttää yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Huoneiston hallintaoikeuden on katsottu vastaavan pitkälti omistusoikeutta. Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Laissa on nimenomaisesti otettu huomioon osakkeenomistajan oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:4 §). Lainkohdassa tai sen esitöissä ei ole rajoitettu sitä, kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus eikä osakkeenomistaja voi yhtiötä ja muita osakkaita tai asukkaita sitovalla tavalla luovuttaa huoneistoa käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli.

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen osakehuoneiston käyttöön vain, kun se on olennaista ja sillä on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja 2 momentti). Arvioitaessa, milloin huoneiston käyttäminen toiseen tarkoitukseen voi olla oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaista, voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle (HE 216/1990 vp, sivu 61).

Lain esitöiden mukaan huoneiston käyttämisellä oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti on tavallisesti vähäistä suurempi merkitys. Tosin yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö voi esitöiden mukaan olla sen luontoista, että siitä ei aiheudu muille osakkeenomistajille minkäänlaista häiriötä tai yhtiölle vahinkoa, jolloin menettelyllä olisi vain vähäinen merkitys (HE 216/1990 vp, sivu 62). Se, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti, riippuu asiaa koskevista olosuhteista, jotka on arvioitava tapauskohtaisesti. Asiaan saattaa tällöin vaikuttaa esimerkiksi se, häiritseekö käyttö tosiasiallisesti talon muita asukkaita tai onko se toistuvaa (vertaa HE 216/1990 vp sivu 62). Häiriötä on arvioitu esimerkiksi tapauksissa KKO (1992:9), KKO (38:2019) ja RHO (11.9.1996 nro 1028).

Lyhytaikaista asunnon vuokrausta tarkastellaan käynnissä olevassa asunto-osakeyhtiölain tarkistamisen hankkeessa (OM119:00/2023), <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM119:00/2023>). Hankkeeseen liittyvässä mietinnössä (OM 2025:40, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-453-4>) arvioidaan lyhytvuokrauksen nykytilaa ja siihen liittyviä sääntelytarpeita (ks. s. 134–150) sekä vaikutuksia (s. 252–254). Mietinnössä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennetään lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin puuttumisen helpottamiseksi (s. 13). Ehdotuksen perusteella *yhtiökokous voisi päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos sen toistuvasta lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa* (s. 305, 362). Laissa ei määriteltäisi lyhytaikaista vuokrausta, perustelut ratkaisulle esitetään mietinnössä (ks. s. 305).

Asunto-osakkeen käyttöä majoitustoimintaan olisi arvioitava kuvattujen säännösten mukaisesti rakentamissääntelyn rinnalla. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta lyhytvuokrauksen sallittavuus ratkaistaan tapauskohtaisen kokonaisarvioinnin avulla. Lain mahdollisesti muuttuessa lyhytaikaisen majoitustoiminnan aiheuttamia häiriöitä säänneltäisiin uudella hallintaanoton erityissäännöksellä.

2.3.7 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta. Sen 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Saman momentin mukaan huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Lain esitöiden mukaan pääasiallinen käyttötarkoitus määrää, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana tai tiloimistona ei vielä yksin muuta huoneiston käyttötarkoitusta muuksi kuin asumiseksi. Liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei myöskään tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun vähäistä osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen. (HE 304/1994 vp, sivu 19.)

AHVL 2 §:n soveltamisalasäännöksen mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Majoitusliiketoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:ssä säädettiin, että lakia ei sovelleta hotellien, täysihotolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Myös vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoiissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei (HE 127/1984 vp, sivu 26). AHVL:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on vastaavat maininnat (ks. HE 304/1994 vp, s. 48).

Lain mukaan vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen (AHVL 5.1 §). Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden yleistyminen on synnyttänyt epätietoisuutta sovellettavasta laista. Mikään nimenomainen säännös ei poissulje AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle

sopimusta, jolla luovutetaan huoneiston käyttöoikeus asumiseen lyhyeksikin aikaa, jos kyse ei ole majoitusliikkeen toiminnasta. (OM 2024:41, s. 58, 59.)

Oikeusministeriön hankkeessa (<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM100:00/2023>) valmistellaan muutoksia huoneenvuokralakiin. Tavoitteena on päivittää laki vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Hankkeen mietinnössä (OM 2024:41, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-057-4>) ehdotetaan muutettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) annettuja lakeja. Huoneenvuokralain soveltamisalapykälään *ehdotetaan uutta säännöstä, jonka mukaan lakia ei sovellettaisi sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen*. Perustelujen mukaan tällaisella vuokralaisella ei ole asuntoa kotinaan käyttävään henkilöön verrattavaa suojantarvetta. Vuokralaisen oikeuksia ei siten olisi tarpeen suojata lain pakottavilla säännöksillä. Laissa ei määriteltäisi tarkemmin lyhytaikaista tai tilapäistä asumista. (Ks. s. 61, 95, 119, 161–163).

Mietinnön mukaisen ehdotuksen eteneminen tarkoittaisi lyhytaikaisen vuokrasuhteen sulkemista huoneenvuokralain sääntelyn ulkopuolelle - elleivät osapuolet sopisi toisin. Näin ollen mm. lakiin ehdotettavat uudet säännökset tupakointikiellosta (ks. OM 2024:41, s. 124, 195–198) eivät koskisi automaattisesti lyhytaikaisia vuokrasuhteita.

2.3.8 Muu keskeinen lainsäädäntö

Lyhytvuokraus elinkeinona

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan harjoittaa eri laajuudessa osana kotitaloutta tai elinkeinona. Laajuus voi vaihdella enintään muutamia kertoja vuodessa tapahtuvasta, satunnaisesta yksittäisen kohteen vuokrauksesta laajamittaiseen useita asuntoja kattavaan ympärivuotiseen toimintaan. Elinkeino-oikeudellisen sääntelyn perusteella ei-satunnainen ja ansaintatarkoituksessa toteutettava toiminta voidaan katsoa ammattimaiseksi majoitustoiminnan harjoittamiseksi riippumatta siitä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Ammattimaista majoitustoimintaa voidaan harjoittaa eri muodoissa hotellitoiminnasta loma-asuntojen vuokraamiseen. Myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittaminen voidaan katsoa ammattimaiseksi elinkeinotoiminnaksi (ks. hallituksen esitys eduskunnalle laiksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 138/2004 vp sekä hallituksen esitys eduskunnalle kaupparekisterilaeiksi ja elinkeinotoimintalaeiksi sekä eräksi niihin liittyviksi laeiksi, HE 244/2022 vp.)

Verotuksessa toiminnan luonnetta elinkeinotoimintana arvioidaan itsenäisesti verotus- ja oikeuskäytännössä muodostettujen kriteerien perusteella. Ammattimaisen ja ei-ammattimaisen vuokraustoiminnan erottelu on vero-oikeudelliselta kannalta usein keskeistä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vero-oikeudellisilla arviointitavoilla voisi olla osittaista tulkintavaikutusta arvioitaessa lyhytvuokrauksen sallittavuutta maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalan piirissä (ks. Hovila – Malo 2017, s. 88–90 sekä Hovila – Päläs 2020, s. 365).¹⁴

¹⁴ Hovila, Ilari – Malo, Jenna: Epätyyppillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käytötarkoituussääntelyssä, Liikejuridiikka 2/2017; Hovila, Ilari – Päläs, Jenna: Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maakäyttö- ja rakennuslain käytötarkoituussääntelyn tulkintaan, Defensor Legis 3/2020.

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee majoitustoiminnan ja ravitsemistoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Esitöiden mukaan laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisen asumisen. Majoitusliikkeessä tapahtuvalla asiakkaiden majoittamisella tarkoitetaan vain tilapäistä majoittamista. Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain esitöissä on mainittu majoitustoiminnalle olevan ominaista, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti. Ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista on, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laki ei koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista. (HE 138/2004 vp, sivu 17.)

Terveydensuojelulaki

Terveydensuojelulain (763/1994, TSL) tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen (1 §). Lain mukaan elinympäristöön vaikuttavan toiminnan harjoittajan on tunnistettava toimintansa terveyshaittaa aiheuttavat riskit ja seurattava niihin vaikuttavia tekijöitä (omavalvonta), lisäksi toimintaa on harjoitettava siten, että terveyshaittojen syntyminen mahdollisuuksien mukaan estyy (2 §, muut. 942/2016).

TSL 4 luvussa säädetään ilmoituksenvaraisesta toiminnasta. Tällaista toimintaa on mm. majoitustoimintaan tarkoitettujen tilojen käyttöönotto. Toiminnanharjoittajan on tehtävä viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle. Lisäksi toiminnan päättymisestä ja toiminnanharjoittajan vaihtumisesta on tehtävä ilmoitus. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos toiminta edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa. (TSL 13 §, muut. 1187/2021.) Ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvat mm. hotellit, kesähotellit, lomakeskusten majoitushuoneistot sekä majoittumiseen tarjottu kalustettu loma-asunto tai tila, kuten asuntola ja yömaja (ks. tarkemmin TSL:n liite).

Pelastuslaki

Pelastuslain (379/2011) tavoitteena on parantaa ihmisten turvallisuutta ja vähentää onnettomuuksia (1 §). Laissa säädetään ihmisten, yritysten sekä muiden yhteisöjen ja oikeushenkilöiden velvollisuudesta ehkäistä tulipaloja ja muita onnettomuuksia ja niitä koskevasta varautumisesta (ks. 2 §). Jokaisen on oltava pelastuslain mukaan huolellinen tulipalon tai muun onnettomuuden vaaran ja vahingon välttämiseksi ja valvottava, että hänen määräysvaltansa piirissä noudatetaan tulipalon ja muun onnettomuuden ehkäisemiseksi ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä (4 §).

Pelastuslain 3 luvussa säädetään rakennusten turvallisuudesta. Lain mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava, että rakennus pidetään sellaisessa kunnossa, että tulipalon syttymisen, tahallisen sytyttämisen sekä leviämisen vaara on vähäinen ja että rakennuksessa olevat henkilöt pystyvät tulipalossa tai muussa äkillisessä vaaratilanteessa poistumaan rakennuksesta tai heidät voidaan pelastaa muulla tavoin (9 §). Lisäksi luvussa on määräyksiä mm. omatoimisesta varautumisesta (14 §) ja pelastussuunnitelmasta (15 §). Pelastussuunnitelmassa on oltava esimerkiksi selostus vaarojen ja riskien arvioinnin johtopäätelmistä sekä asukkaille ja muille henkilöille annettavista ohjeista onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimiseksi (15.2 §). Pelastuslaitoksen on alueellaan valvottava 2 ja 3 luvun säännösten noudattamista (78 §).

Valtioneuvoston asetuksessa pelastustoimesta (407/2011) säädetään pelastussuunnitelman tekemisestä asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa (1 §). Pelastussuunnitelmassa on otettava huomioon kohteen tavanomaisesta poikkeava käyttö ja tilapäinen käyttötavan muutos. Pelastussuunnitelmaa on pidettävä ajan tasalla ja siitä on tiedotettava rakennuksen asukkaille ja muille, jotka osallistuvat suunnitelman toimeenpanoon (2 §).

Sisäministeriö on julkaissut ohjeen asuinkiinteistön pelastussuunnitelman laadinnasta. Siinä ei ole mainittu lyhytvuokrausta erikseen.¹⁵ Edellä kuvattu riskien arviointi voinee tarkoittaa lyhytvuokrauksen huomioimista suunnitelmassa. Toisaalta asuinrakennuksen omistajan ja rakennuspaikan haltijan, yleensä asunto-osakeyhtiön, on hankala ottaa huomioon lyhytvuokrausta pelastussuunnitelmassaan, jos isännöitsijä tai yhtiö ei saa osakkeenomistajilta tietoa lyhytvuokraustoiminnasta.

Suomen pelastusalan keskusjärjestö (SPEK) on laatinut lyhytaikaisille vuokramajoittajille turvallisuusohjeita sekä malleja lyhytmajoittajan huoneentauluiksi ja tarkistuslistoiksi. Ohjeet on tarkoitettu kaikille, jotka vuokraavat lyhytaikaisesti esimerkiksi asuntoa tai mökkiä. SPEKin ohjeissa esitellään yleisimmät turvallisuusriskit ja keinot niiden ennaltaehkäisemiseksi.¹⁶ Lisäksi pelastuslaitosten kumppanuusverkosto on antanut ohjeen tilapäismajoituksen turvallisuusjärjestelyistä ohjaten sitä, miten tilapäismajoitus voidaan järjestää pelastustoimen lainsäädännön näkökulmasta turvallisesti.¹⁷

Palveludirektiivi (EU)

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tarjoaminen ja siihen liittyvä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen luvanvaraisuus kuuluvat tietyin edellytyksin Euroopan unionin palveludirektiivin (2006/123/EY)¹⁸ soveltamisalaan (ks. unionin tuomioistuin, yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18¹⁹, 26, 28, 40–45, 46, 50–56 kohta sekä julkisasiamiehen ehdotus asiassa C-813/24²⁰). Palveludirektiivillä edistetään palvelujen vapaata liikkuvuutta unionin sisämarkkinoilla. Direktiiviä sovelletaan itsenäisten ammatinharjoittajien palveluihin (ks. 2 ja 4 art.). Direktiivin mukaan palvelutoiminnalle asetettujen julkisten vaatimusten ja ehtojen, sekä yleisten että luvissa asetettujen, tulee olla oikeasuhteisia, syrjimättömiä ja perusteltuja yleisen edun mukaisin pakottavin syin (ks. 10, 15 ja 16 art.). Luvan harkintakriteerien on oltava lisäksi sellaisia, että

¹⁵ Ks. Pelastussuunnitelma: Yleisopas. Sisäministeriön julkaisu 2026:4 (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-324-659-1> (23.2.2026)).

¹⁶ Ks. mm. SPEK, Paloturvallisuus lomalla:

<https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallisuus/paloturvallisuus-lomalla/> (8.1.2026).

¹⁷ Ks. kumppanuusverkoston ohje: Tilapäismajoituksen turvallisuusjärjestelyt kokoontumistiloissa 24.3.2022 (<https://www.pelastuslaitokset.fi/sites/default/files/2022-08/TILAP%C3%84ISMAJOITUKSEN%20TURVALLISUUSJ%C3%84RJESTELYT%20KOKOONTUMISTILOISSA.pdf> (2.3.2026)).

¹⁸ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/123/EY, annettu 12 päivänä joulukuuta 2006, palveluista sisämarkkinoilla. EUVL L 376, 27.12.2006, s. 36–68.

¹⁹ Euroopan unionin tuomioistuin (EUTI), yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, Cali Apartments SCI (C-724/18) ja HX (C-727/18) v. Procureur général près la cour d’appel de Paris ja Ville de Paris. 22.9.2020.

²⁰ Julkisasiamiehen ratkaisuehdotus asia C-813/24, Smartflats SA vastaan Région de Bruxelles-Capitale, 5.2.2026.

ne estävät viranomaisen mielivallan, jonka vuoksi kriteerien on oltava mm. ennalta tiedossa. Lisäksi niiden on oltava selviä ja yksiselitteisiä, objektiivisia ja oikeasuhtaisia ja lupiin on voitava hakea muutosta (ks. 10 art.). Direktiivissä asetetaan muitakin ehtoja palvelutoiminnan luvanvaraisuudelle ja lupien myöntämisehdoille ja -menettelyille (ks. III luku, etenkin 1 jakso eli 9–13 art.). Ainakin osin direktiivin säännösten tulkittaneen olevan sillä tavoin selkeitä, täsmällisiä ja ehdottomia, että niillä on unionioikeudellinen välitön oikeusvaikutus.²¹

Palveludirektiiviä ei ole mainittu rakentamislain lopussa ilmoitettujen, kyseisellä lailla toimeenpantujen direktiivien joukossa. Näin ollen on epäselvää, onko rakentamislain ja etenkin rakentamisluvan säännökset käyty läpi siltä kannalta, täytyvätkö palveludirektiivin edellä kuvatut ja muut vaatimukset tapauksissa, joissa rakentamislupaa haetaan käyttötarkoituksen muutokselle unionin tuomioistuinkäytännön kuvaamalla tavalla. Myöskään laissa palveluiden tarjoamisesta (1166/2009) tai sitä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 216/2009 vp) ei ole tarkkaan selvitetty, miten esimerkiksi vaatimukset oikeasuhtaisuudesta, syrjimättömyydestä ja yleisen edun mukaisista rajoituksista sekä lupia koskevista muista vaatimuksista on toimeenpantu Suomessa. Tätä hallituksen esitystä tehtäessä oletetaan, että kyseiset vaatimukset on toimeenpantu asianmukaisesti. Niitä lienee toimeenpantu mm. hallintolain (434/2003) nojalla ja sitä kautta, että jokaista lakia ja luvanvaraisuutta säädettäessä on huolehdittava perusoikeuksien ja perustuslain 21 ja 22 §:n noudattamisesta.

Lyhytaikaisen vuokramajoituspalvelun rekisteröintiasetus (EU)

Lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluita tarjoavien verkkoalustojen ja majoittajien toimintaa säännellään unionitasollakin. Asiasta säädetään unionin rekisteröintiasetuksella (EU/2024/1028). Asetus tulee sovellettavaksi, jos jäsenmaassa on kansallista, rekisteröitymistä edellyttävää lainsäädäntöä. Asetus ei velvoita jäsenmaita tällaisen rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoon, mutta jos sellainen on käytössä, sen on oltava asetuksen vaatimusten mukainen. Komission mukaan asetus velvoittaa lyhytvuokrausalustojen pitäjiä tarkistamaan satunnaisesti majoittajien toiminnan oikeellisuutta, kuten rekisteröityvätkö majoittajat ja ilmoittavatko he oikeat rekisteröintinumeroit. Lisäksi viranomaiset voivat pyytää alustoja poistamaan sääntöjä rikkovat majoittajat. Alustojen on myös jaettava dataa kansallisiin "yksiin digitaalisiin asiointipisteisiin" kerran kuukaudessa automatisoidusti niin, että tiedot sisältävät tietoja majoittajan henkilöllisyydestä, kiinteistön sijainnista ja vuokrauksen kestosta. Asetus parantaa viranomaisten pääsyä lyhytvuokraustarjontaa koskevaan dataan, lisää läpinäkyvyyttä ja auttaa viranomaisia säätämään markkinoita oikeasuhtaisella ja näyttöön perustuvalla tavalla (ks. komissio 2025, s. 91). Suomessa ei ole käytössä asetuksessa tarkoitettua rekisteröintimenettelyä, joten asetusta ei pääosiltaan sovellettane Suomessa sen soveltamisen alkaessa toukokuussa 2026.

Rekisteröintiasetuksen 3 artiklan 4 alakohdan määritelmän mukaan lyhytaikaisella vuokramajoituspalvelulla tarkoitetaan ”majoituskohteen lyhytaikaista vuokraamista korvausta vastaan joko ammattimaisesti tai muutoin kuin ammattimaisesti, säännöllisesti tai tilapäisesti, siten kuin se on määritelty tarkemmin kansallisessa lainsäädännössä”.

Jäljempänä ehdotettava rakentamislain lyhytvuokrauksen määritelmä vastaa asiallisesti pitkälti rekisteröintiasetuksen määritelmää. Erona määritelmien välillä olisi lähinnä, että rakentamislain

²¹ Ks. julkisasiamiehen ratkaisuehdotus C-813/24, 44 ja 45 kohta.

määritelmä olisi täsmällisempi lyhytaikaisuuden keston osalta. Lyhytaikaisuuden raja-arvoksi rakentamislain kontekstissa esitetään 28 päivää eli neljää viikkoa.

Muu lainsäädäntö

Lyhyt vuokrausta voidaan tarkastella myös muiden kuin edellä esitettyjen säädösten näkökulmasta. Rikoslain (1889/39) 24 luvun 1 §:ssä säädetään kotirauhan rikkomisesta. Lyhyt vuokrausta voitaisiin tarkastella myös esimerkiksi verotuksen, kulutuspalvelujen turvallisuudesta annetun lain (185/2025) ja muun kuluttajaoikeuden näkökulmasta sekä muiden asumisyhteisöjen, kuten valtion vuokratilojen hallinnon tai asumisoikeusasuntojen, kannalta. Lisäksi EU:n tasolta saattaa tulla jo lähitulevaisuudessa uutta lyhyt vuokrauksen sääntelyä. Komissio on ilmoittanut antavansa vielä vuoden 2026 aikana, osana kohtuuhintaista asumista koskevaa eurooppalaista suunnitelmaa, lyhyt vuokrauksen lisäsääntelyä (ks. Toimenpide 6. Puututaan lyhytaikaisiin vuokramajoituspalveluihin asuntopulasta kärsivillä alueilla. Komission kohtuuhintaisen asumisen eurooppalainen suunnitelma 2025, s. 26).

2.3.9 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö maankäytön ja rakentamisen alalla

Nykyinen lyhyt vuokrauksen maankäytöllinen ja rakentamisoikeudellinen oikeustila perustuu korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöön ja etenkin ennakkopäätöksiin KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO 2024:75. Korkein hallinto-oikeus korostaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttia (ks. nyttemmin RaL 42.3 §) sovellettaessa on arvioitava tapauskohtaisesti, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä lupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Korkein hallinto-oikeus on todennut ennakkopäätöksessään KHO 2024:75, että pelkästään solmittujen vuokrasuhteiden kestolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. KHO korosti sen sijaan yksittäistapauksellista ja tilannesidonnaista harkintaa. Uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain osalta ei ole vielä olemassa juuri sitä koskevaa oikeuskäytäntöä.

Tapauksessa **KHO 2021:76** Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina. X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina. Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta

koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Selvyden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisessa huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli velvoitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla. Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Tapauksessa **KHO 2024:75** Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla kieltänyt A:ta käyttämästä kahta osakeomistuksensa perusteella hallitsemaa kerrostalon asuinhuoneistoa majoitustiloina. A:lle asetettu velvoite oli rajattu siten, että se ei koskenut vuokraustoimintaa, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin. Kerrostalo sijaitsi Helsingin kantakaupungissa olevalla tontilla, joka kuului asemakaavassa osoitettuun asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kysymyksessä olevat kaksi A:n vuokraustoiminnan kohteena olevaa asuinhuoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiallisena majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Korkein hallinto-oikeus viittasi tältä osin myös ennakkopäätöksiin KHO 2021:76 ja KHO 2021:77.

Korkein hallinto-oikeus katsoi selvitettyksi, että A:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä olevat huoneistot sijaitsivat asuinkerrostalossa, jonka ympäristössä oli lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa

huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Kun myös otettiin huomioon, että rakennuksessa tapahtuva hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta oli sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista, rakennusvalvontaviranomainen oli voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksessä tehdyn veloitteen rajauksen johdosta asiassa ei ollut arvioitavana, oliko sellaista asuinhuoneistojen vuokrausta, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin, pidettävä majoitustoimintana.

Apulaisoikeusasiamies (EOAK) antoi **26.11.2024** ratkaisun (EOAK/5555/2023, EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024) Oulun kaupungin rakennusvalvonnan menettelystä kalustettujen huoneistojen vuokrausta koskevassa asiassa. Ratkaisussa apulaisoikeusasiamies kiinnitti rakennusvalvontatoimien toteuttamisessa rakennusvalvontaviranomaisen huomiota siihen, että viranomaisen toiminnan on perustuttava lakiin. Apulaisoikeusasiamies katsoi, että kantelun kohteena olevassa asiassa menettely oli edellyttänyt tapauskohtaista lainvastaisen menettelyn selvittämistä, ja valvontatoimiin ryhtyminen kokonaisharkintaa oikeuskäytännössä muodostuneiden kriteerien perusteella sekä arviointia valvontatoimien tarpeellisuudesta. Apulaisoikeusasiamies myös kiinnitti kyseisessä ratkaisussaan oikeusministeriön ja ympäristöministeriön huomiota tarpeeseen selkeyttää oikeustilaa säätämällä perustuslain 80 §:n 1 momentti huomioon ottaen yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista laissa.

Käytännöt rakennusvalvonnoissa

Kuntakyselyn tulosten perusteella rakennusvalvontojen tilanne on hyvin vaihteleva. Vastaajista (n=93) noin kaksi kolmasosaa (64 %) ilmoitti, että vuonna 2025 kuntaan ei tullut yhtään haittavalitusta lyhytvuokraustoiminnasta. Samalla yksi vastaaja ilmoitti haittavalituksia olleen noin 150 kappaletta vuoden aikana. Vastaavasti yli 70 % ilmoitti, että rakennusvalvonnassa ei ole vireillä yhtään lyhytvuokrausta koskevaa valvonta-asiaa, kun yhdessä kunnassa niitä on vireillä noin 600 huoneistosta.

2.3.10 Yhteenveto lyhytvuokrausta koskevasta lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä

Suomen lainsäädäntö ei sisällä erityissäätelyä lyhytvuokrauksesta. Sen sijaan lyhytvuokrausta välillisemmin koskevaa sääntelyä on useassa laissa. Toiminnan juridinen kehikko on monitahoinen kokonaisuus. Aiemmin selostetuilla säädöksillä on omat tavoitteensa, käsitteensä ja soveltamisalansa, jotka voivat vaihdella keskenään niin, että lyhytvuokraus eri muodoissaan joko kuuluu tai ei kuulu niiden soveltamisalaan. Lyhytvuokraus ilmiönä ulottuu niin ympäristöoikeuden (rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki), yhtiöoikeuden (asunto-osakeyhtiölaki) kuin majoitusalan palveluiden ja markkinoiden sääntelyn alalle ja muillekin oikeudenalaille. Juridisen kehikon määrittelyä vaikeuttaa, että lyhytvuokraus voi olla ammattimaista tai yksittäisen henkilön satunnaista toimintaa. Sovellettava lainsäädäntö riippuu esimerkiksi siitä, harjoitetaanko lyhytvuokrausta asunto-osakeyhtiössä vai muussa kiinteistössä ja onko toiminta ammattimaista vai ei.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen arviointi on tapauskohtaista. Vaikka vieraiden henkilöiden esiintyminen asuinympäristössä on arvioinnissa merkitsevä asia, järjestyshäiriöt eivät ole: ne eivät ole huomioon otettavia asioita arvioitaessa, onko toiminta asunnon käyttötarkoituksen vastaista (ks. KHO 2024:75, 36 kohta). Viimeisessä oikeustapauksessa (KHO 2024:75) tuomioistuin määrittelee majoitustoiminnan olennaisiksi piirteiksi toiminnan jatkuvuuden, laajuuden ja ammattimaisuuden sekä sen, millaisiin erityisjärjestelyihin toiminnan mahdollistamiseksi on ryhdytty (ks. 32 ja 35 kohta).

Aiemmista ratkaisuisaan tuomioistuin on korostanut, että harkinnassa ei ole ratkaisevaa, onko toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista on, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on (KHO 2021:76, kohta 1.4.1). Samoin tuomioistuin on todennut aiemmin, että sillä, onko kysymys liiketoiminnasta, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain harkinnassa ratkaisevaa merkitystä (ks. KHO 2021:77, kohta 1.4). Oikeuskäytännön perusteella ei selviä, tarkoittaako ammattimaisuus ja liiketoiminta samaa vai eri asiaa, jolloin ei voida päätellä varmasti, onko ratkaisulinja viimeisessä tapauksessa liiketoimintakriteerin osalta muuttanut.

Oikeuskäytännöstä ei selviä myöskään yksiselitteisesti, missä määrin, mm. kuinka monta päivää, asuntoa saa käyttää lyhyt vuokraukseen ennen kuin rakennuksen tai sen osan pääkäyttötarkoituksen katsotaan muuttuvan olennaisesti ja vaihtuvan asumisesta majoitustoiminnaksi. Päätöksissä ei mm. selosteta, kuinka monta päivää vuodessa, minkä mittaisissa jaksoissa, tai kuinka pitkän aikaa vuosissa lyhyt vuokrausta tulee harjoittaa, jotta olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen raja ylitetään korkeimman hallinto-oikeuden määrittämällä kriteereillä. Myöskään todistelua siitä, onko asunnoissa myös majoitettu tiettyinä päivinä, ei tyypillisesti tuoda esille ainakaan perusteluissa. Niissä ei myöskään operoida toisissa yhteyksissä tärkeällä rakennuksen pääasiallisella vs. muulla kuin pääasiallisella käyttötarkoituksella. Sen sijaan oikeuskäytännön mukaan kukin tapaus ratkaistaan sen esiin tuomilla muilla kriteereillä kokonaisvaltaisella harkinnalla tapauskohtaisesti.

2.3.11 Nykytilan arviointia

Lyhyt vuokraus on maailmassa uudehko ilmiö. Sitä on säännelty Euroopan isoissa kaupungeissa noin 10 vuoden ajan paikallisesti ja etenkin kaupunkien keskusta-alueilla.²² Kunnallista norminantoa tuetaan kansallisella yleislainsäädännöllä, se antaa kaupungeille valtuuden toimia. Sen sijaan Suomessa ei ole vielä alan erityissäännöksiä eikä kunnallisiakaan määräyksiä – ei arviolta siltäkään osin, kuin niiden antaminen olisi ehkä jo mahdollista.

Euroopassa sääntelyä on kehitetty ilmiön kehittymisen mukana. Se on alkanut niistä kaupungeista, joissa ilmiön haitalliset vaikutukset ovat suurimpia. Suomessa lyhyt vuokraus ei ole ollut tähän asti erityisen intensiivistä. Siltä osin kuin sitä on ollut esim. matkailukeskuksissa, se on ollut luonteeltaan loma-asuntojen vakiintuneen käyttötavan mukaista. Kuitenkin ilmiö haittavaikutuksineen on viime vuosina rantautunut suurella volyyymillä tiettyjen alueiden asuntoihin Suomessa, etenkin Rovaniemen kaupungissa.

Sääntelytarpeet Suomessa, maankäytön ja rakentamisen alalla, ovat aiheiltaan hyvin saman tyyppisiä kuin Keski- ja Etelä-Euroopan matkailukaupungeissa. Paine säännellä lyhyt vuokrausta on monitahoista. Se koskee asuntomarkkinoiden hallintaa, naapureiden kokemia häiriöitä lähialueilla ja rakennusten sisällä, kaavoituksen ja rakentamisen järjestelmän sopeuttamista sekä sen rajan hakemista, milloin ja millä ehdoilla lyhyt vuokrausta voidaan harjoittaa asumisen sivutoimintana, milloin se muuttuu luonteeltaan omanlaistaan ohjaamista ja sääntelyä vaativaksi majoitustoiminnaksi.

Suomessa on edetty pisteeseen, jossa lyhyt vuokrausta koskeva erityissääntely on tarpeen. Tilastojen mukaan Suomessa vietettiin vuonna 2024 ainakin 5,4 miljoonaa lyhyt vuokrausyötä. Ilmiö laajenee vuosi vuodelta selvästi voimakkaammin kuin perinteinen hotellitoiminta.

²² Ks. kansainvälisestä kehityksestä tarkemmin jäljempänä luku 5.2.

Esimerkit Euroopasta osoittavat, että sääntely on aloitettava ajoissa. Sääntely tuskin on heti valmista, vaan vaatii tyypillisesti kehittämistä ja reagoimista ilmiön muutoksiin. Valvovat viranomaiset, Suomessa tällä hetkellä etenkin rakennusvalvonta, tarvitsisivat lisävälineitä ilmiön hallitsemiseen rakennusten käytön kannalta. Tarve on paikallinen ja koskee kuntakyselyn ja lausuntojen perusteella etenkin matkailuvoittoisia kuntia. Samanaikaisesti arviolta ainakin puolessa Suomen kunnista ilmiö ei aiheuta erityisiä ongelmia. Niinpä sääntelyä kehitettäessä on otettava huomioon kuntien erilaisuus. On mahdollistettava sääntelyn sopivuus ja sopeuttaminen paikallisiin olosuhteisiin ja tarpeisiin.

Jotta ilmiötä voidaan säännellä, sitä olisi ensin standardisoitava. On hyödyllistä säätää perussäännöstöä, johon lisäsääntely voidaan tarvittaessa kiinnittää. Maankäytön ja rakentamisen alalla standardoinnin tarve koskee asuntojen – ja etenkin keskusta-alueiden kerrostalojen – käytön sääntelyn selkeyttämisestä. Nykytilassa vallitsee epäselvyys lyhytvuokrauksen sallittavuudesta asunnoissa. Haittavalitukset koskevat etenkin kerrostaloja, joten akuutein sääntelytarve koskee asuinkerrostaloja ja asemakaavojen tiheitä asuntoalueita.

Osana sääntelyn kehittämistä on mietittävä sääntelytekniikan toimivuutta. Jo sata vuotta käytössä ollut, rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen joustavaan arviointiin perustuva luvanvaraisuuden raja, ei ole lyhytvuokrausilmiön kohdalla erityisen toimiva. Joustavalle sääntelylle ominaista on tapauskohtainen harkinta ja erilaisten olosuhteiden ja toiminnan tapojen selvittäminen. Tällainen yksilöllisesti arvioitava raja ei toimi erityisen hyvin, kun haltuun otettava ilmiö on massojen toimintaa. Lyhytvuokrausta harjoitetaan Suomessa jo tuhansissa asunnoissa miljoonia kertoja joka vuosi ja määrä on kasvussa. Rakennusvalvonnalla ei voi olla voimavaroja käydä läpi jokaista tapausta tarkasti, ei edes niitä, joista tehdään haittavalituksia. Joustava raja ei ole myöskään omiaan lisäämään rajan paikan ennakoitavuutta asianosaisten kannalta. Ei ole odotettavissa, ainakaan nopeasti, oikeuskäytäntöä, joka lisäisi rajasäännön täsmällisyyttä, niin että se olisi tavallisille ihmisille ja alan elinkeinonharjoittajille ennakoitava. Rajan epämääräisyys yhdessä toiminnan runsauden kanssa on omiaan pitämään yllä jännitettä eri mielipiteiden välillä. Toiminnan sallittavuudesta eri volyymeillä on eräviä mielipiteitä etenkin naapurihäiriöille herkällä alueilla, kuten asuinkerrostaloissa ja tiheästi asutuilla alueilla. Ilmiön laajuus, toiminnan lisääntyminen ja mielipide-erot normin sisällöstä yhdistettynä rakennusvalvonnan resurssien riittämättömyyteen ja valvonnan hankaluuteen lisäävät painetta säännellä asiasta selkeämmin ja yksinkertaisemmin.

Lain selkeyttämistä tarvitaan, jotta ihmiset, niin viranomaiset, haitankärsijät kuin lyhytvuokraajat, voivat ennakoida toiminnan sallittavuuden suoraan lain nojalla. Mahdollista sääntelyn tulevaa kehittämistäkin ajatellen lienee tätä varten hyödyllistä erottaa ajatuksellisesti kolme kategorialla: (1) asuminen ja sen sääntely, (2) lyhytvuokraustoiminta oman tyyppisenä ilmiönä sekä (3) hotellit ja muu vastaava täysimääräinen majoitustoiminta.

Lyhytvuokrauksen sääntelyssä on mahdollista edistää ongelmien haltuunottoa nyt ja tulevina vuosina järjestelmällisesti. Maankäytön ja rakentamisen alalla sääntelytarve koskee asumisen, lyhytvuokrauksen ja majoitustoiminnan sisältöä ja niiden suhteita. On tarpeen miettiä lyhytvuokraustoiminnan sääntelyä eri lainsäädäntöaloilla ja lakien työnjakoa. Maankäytön ja rakentamisen alalla on tarpeen määritellä, missä määrin asumisen yhteydessä voidaan harjoittaa lyhytvuokrausta asunnon sivukäyttönä. Myös on tarpeen hahmottaa ja kirkastaa, millä tavalla maankäytössä on – ja on aina ollut – mahdollista harjoittaa käyttötarkoituksen sisällä toimintaa, joka ei ole käyttötarkoituksen nimen mukaista, mutta joka on vaikutuksiltaan ja riskeiltään siinä määrin samankaltaista, että sen harjoittaminen ”väännimisellä” käyttötarkoituksialueella on laillista ja hyväksyttävää. Tämä ideologia on hyvin alan ammattilaisten tiedossa. Kuitenkaan ihmiset yhteiskunnassa eivät liene siitä erityisen tietoisia. Tämä ”väänninkäsitys” herättää

ihmisissä odotuksia: ihmiset odottava alueelta kaavassa nimettyä käyttöä, toimivat hyvässä uskossa ja joutuvat pettymään, jos odotus ei vastaakaan normitodellisuutta.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on toimeenpanna rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia täytäntöön kansallisesti. Tavoitteena on näin edistää rakennusten energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvista lähteistä olevan energian käyttöä rakennuksissa. Hallitusohjelman mukaisesti tavoitellaan sitä, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei asetettaisi kohtuuttomia velvoitteita.

Rakennustuoteasetuksen rikkomiseen liittyen ehdotettujen seuraamusten tarkoituksena on varmistaa rakennustuoteasetuksen noudattamisen korkea taso. Rakennustuoteasetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen.

Lyhyt vuokraus

Esityksen pääasiallisena tavoitteena on selkeyttää lyhyt vuokrauksen sääntelyä asunnoissa. Etenkin tavoitteena on tarkentaa rajaa, jonka sisällä lyhyt vuokrausta voidaan harjoittaa osana asumisen toimintaa ilman, että siihen liitetään lisäsääntelyä. Näin luotaisiin yksi normatiivinen kiinnepiste lyhyt vuokrauksen yleiselle sääntelylle. Tavoite koskee maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöalaa.

Tavoitteena on täsmentää sääntelyä erityisesti ympäristöissä, joissa lyhyt vuokraus aiheuttaa nyt ja arviolta lähitulevaisuudessa eniten ristiriitoja. Näitä ympäristöjä ovat etenkin tiheästi asutut alueet kaupungeissa ja etenkin kerrostalot; lähinnä siis asunnot, jotka sijaitsevat ja joita voidaan rakentaa kuntien asemakaava-alueilla. Asemakaavat ja olosuhteet kunnissa ovat erilaisia. Tavoitteena on, että lyhyt vuokrauksen sääntelyssä otetaan riittävästi huomioon asemakaavoituksen periaatteet ja kunnan laaja harkintavalta maankäytön sääntelyalalla.

Esityksen tavoitteena ei ole säännellä lyhyt vuokrausta kokonaisvaltaisesti. Nyt ehdotettavan sääntelyn tavoitteet koskevat maankäytön ja rakentamisen alaa ja siinä asumisen käyttötarkoituksen hallintaa. Tavoite liittyy rakentamisluvan hakemisen kynnyksen selkeyttämiseen. Lyhyt vuokraus ja sen sääntelytarve on kuitenkin kokonaisuudessaan laaja-alaisempaa. Lausunnoissa nousevat esiin esim. turvallisuushuolet ja tiedon saaminen lyhyt vuokraajien identiteetistä tarvittaessa. Sääntelyä lisätäänkin eri aloilla. Mm. Euroopan unionista on tulossa uutta lyhyt vuokraussääntelyä jo tämän vuoden lopussa. Suomessa mm. asunto-osakeyhtiölakiin on tulossa muutoksia.

Säännöksiä muotoiltaessa tavoitteena on ottaa huomioon ne monet yleiset ja yksityiset intressit, joita ilmiö ja sitä koskeva sääntely suoraan tai välillisesti koskettaa.

Tavoitteet toteuttavat Petteri Orpon hallitusohjelman (20.6.2023) kohtaa asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä (s. 126).

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi. Rakentamislaisissa määriteltäisiin päästötön rakennus. Jatkossa uusi rakennus voisi olla rakentamislain mukainen lähes nollaenergiarakennus tai päästötön rakennus. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan kaikkien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 ja muiden 1.1.2030. Velvoitteiden voimaantuloa ennen päästöttömiä rakennuksia voisi rakentaa vapaaehtoisesti. Lisäksi rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi hyötypinta-alan käsite, tarkennettavaksi lähes nollaenergiarakennuksen määritelmää ja muutettavaksi energiatehokkuutta koskevaa olennaista teknistä vaatimusta koskevaa 37 §:ää. Rakentamislain 14 §:ään muutettaisiin myös uusien ja laajamittaisesti korjattavien rakennusten uusituvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuuden määrä, joka olisi jatkossa 38 prosentin sijaan 52 prosenttia energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergian määrästä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Esityksessä säädettäisiin myös rakennustuoteasetuksen vaatimista kansallisista seuraamuksista ja täsmennettäisiin rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä. Rangaistusten säätäminen on asetuksen mukaan jätetty jäsenvaltioiden vastuulle. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen mukaan lukien yhtenäisen terminologian käytön asetuksen ja kansallisen lainsäädännön välillä yhtenäisen ja selkeän soveltamisen edesauttamiseksi. Esityksessä säädettäisiin lisäksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimista kansallisista seuraamuksista.

Esityksessä ehdotetaan tehtäväksi teknisiä korjauksia rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä ja muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneilla olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä. Lisäksi rakentamislain 28 §:ää selvennettäisiin siten, että rakentamislakia tulisi noudattaa tilanteissa, joissa ennen lain voimaantuloa laaditut rakennusjärjestykset ovat ristiriidassa lain kanssa.

Esityksessä ehdotetaan myös lisättäväksi rakentamislakiin muutamia tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyviä rakentamisen vastuu- ja menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä, joiden osalta on uuden rakentamisasetuksen valmistelun yhteydessä nähty tarve lain tasolle nostamiseen. Säännöksiin tehtäisiin samalla tarvittavat lakitekniset korjaukset.

Lyhyt vuokraus

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin uusi luku lyhyt vuokrauksesta. Luku sisältäisi lyhyt vuokrauksen määritelmän, erityissäännöksen lyhyt vuokrauksen olennaisen käyttötarkoituksen muutoksesta sekä valtuussäännöksen, jonka nojalla kunta voisi nostaa pääsääntöiseksi tarkoitetun 90 päivän olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen rajan aina 180 päivään kalenterivuodessa. Rajan nosto edellyttäisi erityisiä paikallisia olosuhteita ja eräiden muiden ehtojen täyttymistä. Lisäksi luku sisältää asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuuden lyhyt vuokrauspäivistä.

Sääntely koskisi muita kuin ranta-asemakaava-alueita (jatkossa taaja-asemakaava-alue). Haja-asutusalueet jäisivät kokonaan ehdotuksen ulkopuolelle. Asunnoista soveltamisalaan kuuluisivat vain ne, jotka eivät ole kenenkään asuinkäytössä lyhyt vuokrauksen hetkellä. Mm. omat asunnot (kodit) ja myös loma-asunnot jäisivät lyhyt vuokrausta koskevan uuden luvun soveltamisalan ulkopuolelle.

Esityksessä ehdotettu 90–180 päivän luvanvaraisuuden raja muuttaisi lupakynnyksen laadullisesta määrälliseksi. Laadullista, tapauskohtaiseen arviointiin perustuvaa kynnystä ja ehdotettua määrällistä, kaavamaisempaa kynnystä ei voida verrata täysin keskenään.

Lyhyt vuokrauksen 90 päivän rajan valintaperusteet

Ehdotettu täsmällisiä päiviä koskeva sääntelyratkaisu on intressien yhteensovituksen tulos. Päivien lukumäärää valittaessa tavoitteena on ollut löytää kohtuullinen tasapaino. Mallia keinovalinnalle on haettu Euroopasta: päiväraja on yksi tyypillinen tapa säännellä asuntojen käyttöä lyhyt vuokrauksessa. Intressipunninta, jonka perusteella 90 päivän raja on valittu, perustuu pääosin siihen, että sen arvioidaan vastaavan keskimääräisesti nykyistä luvanvaraisuuden rajaa siinä määrin, kuin laadullinen ja määrällinen raja voivat vastata toisiaan tietyn hetken tilanteen mukaisessa arvioinnissa. Päivien määrän valinnassa ei ole kuitenkaan tehty konkreettista herkkyystarkastelua tai vastaavaa eri päivärajoiden vertailua, koska sitä varten ei ole saatavilla riittävän tarkkaa pohjatietoa.

Päivien määrän valinta perustuu monipuoliseen kokonaisharkintaan. Valinnassa on otettu huomioon lyhyt vuokrauksen ilmiön yleisyys ja taso Suomessa nyt ja arviolta lähitulevaisuudessa, rakennusten käyttötarkoitussääntelyn luonne ja erottelu pääkäyttötarkoituksen ja muun käytön välillä, yleinen sääntely-ympäristö ja lakien välinen työnjako, paikallisten olosuhteiden suuri vaihtelevuus, odotettavissa oleva unionisääntely, vaatimusten oikeasuhtaisuus, asukkaiden, lyhyt vuokraustoimijoiden ja muiden majoitustoimijoiden intressit ja perusoikeudet, maankäytön sääntelyssä tärkeät yleiset intressit sekä lopulta sekin, että rajanpaikkaa ei voida päättää täysin tiedollisen päättelyn ja tieteen tulosten pohjalta, vaan päivien täsmällinen lukumäärä on lopulta poliittisluonteisen valinnan tulos.

Suomessa lyhyt vuokrausmäärät ovat Keski-Euroopan suuriin kaupunkeihin ja niiden häiriöihin nähden vielä maltillisia, ehkä Rovaniemeä lukuun ottamatta. Sääntely otetaan nyt uutena käyttöön Suomessa. Tämän vuoksi laissa säädetyksi rajaksi ehdotetaan 90 päivää, joka lienee lähellä kansallista nykykäytäntöä mutta eurooppalaisen nykytilan haarukan yläpäässä. Tosin Euroopassa sääntely on usein kuntakohtaista ja koskenee vain kuntia, joissa ilmenee paljon lyhyt vuokrauksen haitallisia vaikutuksia.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi

Rakentamislakiin ehdotetut muutokset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III-direktiivin toimeenpanemiseksi koskevat niitä, jotka ryhtyvät joko uudisrakennushankkeeseen tai korjaavat omistamaansa rakennusta.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä koskee tässä vaiheessa niitä, jotka päättävät ryhtyä rakentamishankkeeseen ja päättävät rakentaa uudisrakennuksen päästöttömäksi rakennukseksi. Vaihtoehtoisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvät voivat rakentaa rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi kuten tälläkin hetkellä. Päästöttömän rakennuksen

kustannusoptimaaliset tasot asetetaan valmistelussa olevalla ympäristöministeriön asetuksella. Rakentamislakiin ehdotetuilla säännösmuutoksilla ei näin ollen ole suoraan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi rakentamishankkeeseen ryhtyville, vaan taloudelliset vaikutukset riippuvat keskeisesti asetuksenantovaltuuksien nojalla annetuista asetuksista. Asetusluonnoksista aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia selvitetään hallituksen asetusten valmistelun yhteydessä ja ne täsmentyvät valmistelun edetessä. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Hyötypinta-alan määritelmän käyttäminen kerrosalan sijaan energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin 1 kohdassa lieventää jossain määrin energiatehokkuusvaatimusten soveltumista pieniin rakennuksiin. Joissain tapauksissa se voi kuitenkin myös johtaa siihen, että aiemmin energiatehokkuusvaatimusten ulkopuolella olevat rakennukset kuuluvat energiatehokkuuden parantamisen vaatimusten piiriin. Vaikutukset riippuvat paljon talotyypistä ja siitä, miten rakennuksen kerrosala on laskettu. Muutos ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että sillä arvioitaisiin olevan vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen Suomessa. Mikäli alan laskemiseen liittyvän muutoksen myötä jokin rakennus tulisi energiatehokkuusvaatimusten piiriin, olisi ne kuitenkin toteutettava lain mukaan vain niissä tapauksissa, joissa se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen vaikutusten katsotaan jäävän vähäisiksi.

RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön uusiutuvien osuus oli 52 prosenttia ja kaukolämmön uusiutuvien osuus oli vuonna 2023 RED III-direktiivin mukaisesti laskettuna 58 prosenttia. Kaukojäähdytyksen uusiutuvan osuus oli 96 prosenttia. Lisäksi kyseistä edellytystä sovelletaan lain mukaan vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen muutoksen vaikutusten rakennushankkeisiin ryhtyviin ja uusiutuvan energian käytön määrään rakennuksissa katsotaan olevan vähäisiä.

Taloudellisesta toteuttavuudesta on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa 2/17 ”Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta”. Sen 1 a §:ssä säädetään: ”Korjaus- tai muutostyön teknisesti toteutettava energiatehokkuutta parantava ratkaisu on sellainen ratkaisu, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 a–117 g §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet eivät heikkene verrattuna olevaan suunnitteluratkaisuun. Toiminnallisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa ei esty. Taloudellisesti toteutettava ratkaisu on tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa oleva ratkaisu. Taloudellisessa tarkastelussa tarkastelujaksena on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.” Tarkastelujaksot 20 vuotta ja 30 vuotta on määritelty komission delegoidussa säädöksessä (EU) No 244/2012.

Näin ollen, jos rakennuksen elinkaari on lyhyempi kuin 30 vuotta, lasketaan käyttökustannusten pienentymisen vaikutukset verrattuna tähän lyhyempään elinkaareen. Jos rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää on jäljellä esimerkiksi 10 vuotta, eivät omistajat enää

oletettavasti tee isoja korjauksia, vaan korjaavat vain välttämättömimmän. Huoltokorjausten yhteydessä ei merkittäviä energiatehokkuuden parannuksia ole yleensä mahdollista tai tarkoituksenmukaista tehdä.

4.2.2 Rakennustuoteasetus

Rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamuksista säättämisen arvioidaan jossain määrin ehkäisevän rakennustuoteasetuksen rikkomista. Koska asetuksen tarkoituksena on parantaa rakennustuotteiden vapaata liikkuvuutta ja edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä, voidaan rikkomisesta säättämällä edistää näitä päämääriä. Rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevien pykälien täsmennyksillä voidaan katsoa edesautettavan yhtenäisempää ja selkeämpää rakennustuoteasetuksen toimeenpanoa kansallisesti, vaikka vaikutusten ei voida katsoa olevan merkittäviä.

Puolet maapallon raaka-aineista käytetään rakentamiseen ja 40 prosenttia lopullisesta energiankulutuksesta tapahtuu rakennusten käyttöänsä aikana. Rakennustuotteisiin koko niiden elinkaaren aikana käytetyn hiilen osuus on 10–20 prosenttia rakennuksiin niiden elinkaaren aikana käytetystä hiilestä EU:ssa. Rakennustuoteasetuksen asianmukainen täytäntöönpano antaa suuret mahdollisuudet parantaa resurssitehokkuutta ja materiaalien kierrätystä tuotannossa sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden käyttöä ja loppukäsittelyä sekä edesauttaa Pariisin sopimuksen mukaista siirtymää ilmastoneutraaliin ja tehokkaammin kierrättävään talousmalliin rakennustuotteiden hankinnassa ja valmistuksessa sekä niiden kestävässä käytössä rakennushankkeissa. Rakentamisen vähähiilisyttä koskevilla ehdotuksilla tavoitellaan merkittäviä ilmastoystävällisiä ympäristövaikutuksia. Nämä vaikutukset syntyvät sitä kautta, että sääntelyn alaisten rakennusten ilmastovaikutukset olisivat vähäisemmät kuin ilman sääntelyä. Rakennustuoteasetuksen tehokas toimeenpano poistaa markkinoita haittaavia esteitä EU-alueella ja näin rakennustuotteiden uudelleenkäyttö helpottuu, mikä osaltaan edistää rakentamisen kiertotaloutta.

Rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen käyttöänsä pitkäksi vähentäisi rakennusten purkamisen tarvetta ja uudisrakentamisen tarvetta, mikä vaikuttaisi kasvihuonekaasupäästöjä alentavasti. Korjausrakentamisen osalta merkittävä päästövähennyspotentiaali sisältyy siihen, kuinka peruskorjauksilla ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan jatkaa nykyisin olemassa olevien rakennusten elinkaarta. Rakentamisessa käytettävien materiaalien ja tuotteiden luettelointi rakennuksen materiaaliselosteeseen ja sen ajantasainen ylläpito edistäisi rakennuksen asianmukaista huoltoa ja sitä kautta pidentää rakennuksen käyttöikä. Seuraamussääntelyllä katsotaan olevan vaikutus rakennustuoteasetuksen tehokkaaseen toimeenpanoon, ja näin se edesauttaa myös yllä käsitellyn mukaisia tavoitteita ja näin osaltaan vaikuttaa ympäristöön.

4.2.3 Asetustasoisten säännösten nostaminen rakentamislakiin

Maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyvien säännösten siirtymisellä rakentamislakiin ei ole katsottu olevan vaikutuksia rakentamisen menettely- ja vastuukysymyksiin. Säännökset ovat luonteeltaan teknisiä, ja vastatessaan sisällöllisesti aiempia maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännöksiä, ei säännösten siirtymisellä rakentamislakiin ole vaikutusta vallitsevaan oikeustilaan.

4.2.4 Lyhyt vuokraus

Ehdotuksen soveltamisalasta tilastojen valossa

Vaikutusarviointeja on luettava ottaen huomioon tiedot Suomen asuntokannasta. Tilastojen perusteella ehdotus koskisi suoraan korkeintaan vajaata 12 %:a Suomen noin 3,2 miljoonasta asunnosta, eli asuntoja, jotka ovat kokonaan vailla asukkaita eli ”tyhjiä”. Lisäksi, koska sääntely olisi rajattu taaja-asemakaava-alueisiin, vain osa ”tyhjiistä” asunnoista kuuluisi sääntelyn piiriin. Arviolta ehdotus koskisi suoraan noin 200 000–300 000:aa Suomen asunnoista. Lisäksi esityksellä voisi olla välillisiä vaikutuksia näiden asuntojen naapuriasuntoihin sekä asunto- ja matkailumarkkinoihin.

Vielä vaikutusarviointia on luettava suhteessa aiemmin esitettyyn tilastotietoon asumisesta Suomessa. Huoneistotietojärjestelmään tähän asti kirjattujen tietojen perusteella on pääteltävissä, että ihmiset omistavat Suomessa yleensä kerrallaan vain yhden huoneiston (ks. ao. kohta luvusta 2.3.2). Näin ollen ehdotettavan sääntelyn ei arvioida koskevan suurinta osaa suomalaisista toimijan roolissa. Luonnolliset henkilöt lienevät itse ainoiden asuinhuoneistojensa vakinaisia asukkaita, ainakin pääosin. Vielä kokonaisasuinympäristöstä on hyvä panna merkille, että osa asunnoista on vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntoja ei ole mahdollista luovuttaa eteenpäin vieraille, paitsi rajoitetusti ja sopimuksesta (ks. AHVL 17 ja 18 §).

Vaikutuslajien jakautuminen arvioinnissa

Seuraavaksi kuvataan esityksen vaikutuksia talouteen, asumiseen, matkailu- ja hotellialaan sekä ihmisten asemaan ja oikeuksiin, viranomaisiin ja ympäristöön. Pääasiallinen viranomaisvaikutus koskee kunnan rakennusvalvonnan toimintaa, joten se on luvussa pääteemana. Viimeisessä luvussa (ympäristö ja osallistuminen) kuvataan ehdotuksen vaikutuksia elinympäristöön ja kuntien maankäyttöön ja ihmisten osallistumiseen. Esityksellä ei ole tunnistettu olevan merkittäviä muiden vaikutuslajien vaikutuksia. Niinpä niitä ei käsitellä enemmälti kuin miten ne esiintyvät satunnaisesti kuvattujen vaikutuslajien lukujen sisällä.

Lyhyt vuokraus uutena ilmiönä

Itse lyhyt vuokraus ilmiönä vaikuttanee merkittävästi ihmisten arkeen ja elämään etenkin joillain paikkakunnilla. Ilmiö herättää myös turvallisuushuolia vieraiden ihmisten oleskellessa Suomessa viranomaisten kannalta melko piilossa. Lyhyt vuokrauksen voimakas kasvu vaikuttaa esimerkiksi Rovaniemellä opiskelijoiden asemaan asunnontarvitsijoina. On hyvä huomata, että ilmiön itsensä vaikutuksia ei arvioida tässä vaikutusarvioinnissa, elleivät vaikutukset liity kiinteästi ehdotuksessa esitettyjen muutosten arviointiin. Samoin on huomattava, että lyhyt vuokrauksesta on saatavilla melko vähän luotettavaa tilastotietoa. Valtioneuvosto (työ- ja elinkeinoministeriö) on selvittänyt erikseen lyhytaikaisen majoituksen tilastointia.²³ Aiemmin mainituissa asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain lakihankkeissa ilmiötä käsitellään niiden sääntelyalalla. Kokonaisvaltaista selvitystä ilmiön kehittymisestä ja sääntelytarpeista Suomessa ei liene vielä kuitenkaan tehty, mutta yksittäisiä nykytilakartoituksia on olemassa.

Seuraavat vaikutusarviointit ovat pääosin laadullisia. Laadulliseen arviointiin turvaudutaan, sillä lyhyt vuokrauksesta ei ole saatavilla senkaltaista toiminta- ja tilastotietoa, jonka avulla voitaisiin eritellä määrällisiä vaikutuksia viranomaisiin, eri talouden toimijoihin tai ihmisryhmiin. Ainoat helposti saatavilla olevat tiedot koskevat asuntojen ja majoitusyöpyemisten

²³ Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tilastointimahdollisuudet Suomessa. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:23, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-327-507-2>.

määriä, näitä tietoja esiteltiin edellä tilastotietoa-luvussa. Lakihanketta varten ei ole tuotettu myöskään erillisiä tutkimuksia tai selvityksiä kuntakyselyä lukuun ottamatta.

Arvio esityksen olennaisesta muutosvaikutuksesta

Esityksen ei arvioida muuttavan olennaisesti lyhytvuokrauksen volyymiä Suomessa. Sen pääasiallinen tavoite ja vaikutus koskee lainsäädännön selkeytymistä. Ehdotuksen tultua hyväksytyksi ja 90 päivän säännön tultua osaksi lakia, enää harva ihminen voisi perustellusti todeta, että lain sisältö on epäselvä. Selkeä raja merkitsee, että lyhytvuokraaja tietää varsin varmasti oman toimintansa olevan joko lain mukaista tai lain vastaista. Sama tieto on naapureilla ja viranomaisilla. Jos kunta päättää nostaa rajaa, tieto löytyy vastaavasti yleisesti kunnan verkkosivuilta.

Luvanvaraisuuden rajan uudennainen sääntely ei arviolta muuta merkittävästi lyhytvuokramarkkinoiden volyymiä. Kuntakyselyn perusteella on perusteltua olettaa, että ehdotuksen muutosvaikutukset ovat keskimäärin vähäisiä. Tämä arvio koskee lähinnä luvanvaraisuuden alaa ja siihen liittyvää tulkintaa koko maan keskiarvona. Kysyttäessä asiantuntijoiden näkemystä 90 päivän rajasta, 39 % arvioi, että tuolla päivien määrällä ei todennäköisesti vaadittaisi käyttötarkoituksen muutoslupaa nykytilassa. Vastaavasti 33 % arvioi, että lupa todennäköisesti tarvittaisiin. Yhteensä 28 % joko ilmoitti, että asia vaatii monimuotoisempaa pohdintaa, tai ei osannut sanoa. Lisäksi kyselystä kävi ilmi, että suurimmaksi osaksi Suomen kunnissa ei ole juuri käsitelty – ainakaan vuonna 2025 – lyhytvuokrausta koskevia haittailmoituksia tai valvonta-asioita.

Esityksen muutosvaikutukset ovat arviolta paikallisia. Muutosvaikutusta ei voida kuitenkaan arvioida varmasti tuntematta paikallista lyhytvuokramarkkinaa ja etenään tuntematta paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen toimintatapoja, valvontakäytäntöä ja luvanvaraisuuskynnyksen rajan tulkintaa ja lyhytvuokraustoiminnan nykytilaa. Esimerkiksi Rovaniemellä luvanvaraisuuden ja valvonnan tapa lienevät muutoksen tilassa. Vuonna 2019 Rovaniemellä rakennusvalvonta ja ympäristölautakunta ovat katsoneet lyhytvuokrausta harjoittavat ”salahotellit” asuin- ja liikerakennusten korttelialueella asemakaavan mukaisiksi ja siten sallituiksi.²⁴ Sen sijaan nyttemmin linja lienee, muutamassa vuodessa, muuttunut. Tämä aiheuttaa laintulkintaan ajallista vaihtelevuutta. Ajallinen vaihtelevuus vaikeuttaa lain muutosvaikutusten arviointia. Lisäksi arviointia vaikeuttaa se, että viranomaisilla ei ole yleistä tarkkaa tietoa lyhytvuokraustoiminnan kokonaisvolyyminä kunnissa. Tietoa ei myöskään ole saatavilla esimerkiksi tilastokeskuksesta tai verohallinnolta. Poliisikaan ei tilastoi erikseen lyhytvuokrausta koskevia häiriöilmoituksia. Asiasta tuotetaan yöpymisten osalta kuitenkin tilastotietoa. Tilastotiedon pohjadata saadaan isoilta välityspalvelua tuottavilta alustoilta, joten aivan kaikkea lyhytvuokrausta ei tilastoida. Kaiken kaikkiaan ei voida tietää tarkasti, missä määrin kullakin paikkakunnalla harjoitetaan todellisuudessa lainvastaista tai lainmukaista lyhytvuokrausta. Lisäksi valvonta perustuu ennen kaikkea naapurivalituksiin ja vastaaviin. Tällöin valvonnan asioiden tarkastelukaan ei anna täyttä kuvaa toiminnan volyyminä.

Arvio esityksen hyödyistä ja haitoista

Esityksen hyödyistä ja haitoista voidaan esittää alkuun yleisluonteinen arvio. Esityksen suurimmat *hyödyt* koostuvat siitä, että lyhytvuokrauksen ilmiötä ryhdytään sääntelemään ilmiön lisääntyessä. Esityksen varsinaisena tavoitteena ja hyötynä on luvanvaraisuuden rajan

²⁴ Ks. Päläs, Jenna - Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja, Alma Talent 2019, s. 421.

selkeytyminen. Suurimmaksi osaksi selkeytyminen tapahtunee oikea-aikaisesti suhteessa ilmiön kehittymiseen. Laillisen toiminnan alan selkeytyminen hyödyttää paitsi toimijoita ja naapureita myös viranomaisia ja tulevaa lainsäätäjää. Se luo standardin ja kiintopisteen, jonka perusteella uuden ilmiön hallinta rakentamisen alalla lienee jatkossa helpompaa, kun normatiivinen nykytila on paremmin tiedossa.

Lisäksi merkittäväksi hyödyksi arvioidaan sääntelyn yksinkertaistaminen tilanteessa, jossa lyhyt vuokrauksesta on tullut massojen ilmiö. Tällöin mm. valvonta voidaan kiinnittää selkeisiin luvantarvekynnyksiin. Tämän ansiosta rakennusvalvonnan valvontatyö helpottunee osin merkittävästi. Vastaava hyöty koskee niitä kansalaisista, jotka ovat epäroineet, millainen lyhyt vuokraus on sallittua, millainen kiellettyä. Kun raja on selkeä määrä päiviä, kansalaisten on helpompi ennakoida suoraan lain perusteella toiminnan sallittavuutta.

Kolmas merkittävä hyöty koskee oikeusharkintaisen luvan yhtenäisyyden lisääntymistä. Rakentamisluvan alan ja myöntämisen harkinta on oikeusharkintaa. Tämä tarkoittaa, että lupaharkinnan ehtojen pitäisi olla valtakunnassa perusteiltaan yhdenvertaisia, eli käytännön tulisi olla samanlaista ympäri maata. Tuomioistuimet mm. osaltaan ylläpitävät yhtenäistä tulkintaa silloinkin, kun lait ovat ilmaisuiltaan joustavia, kuten olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen tapauksessa. Vaikuttaa silti siltä, että lyhyt vuokrauksen luvanvaraisuuden ala eri kunnissa on yhä melko vaihteleva. Asiallisesti linjaukset heijastanevat jossain määrin paikallisia kaavoituskäytäntöjä, jolloin erilainen harkinta on perusteltua. Kuitenkin osin harkinnan erot eivät johtune kaavaratkaisuista. Näin ollen ehdotettu laki edistää arviolta yhdenvertaisuutta etenkin alarajan osalta paremmin. Tulevaisuudessa oletusarvoinen rakentamislupakynnys olisi yhdenvertaisempi ympäri maata.

Esityksen suurimmat *haitat* koostuvat niistä *riskeistä*, joita laadullisesta luvanvaraisuuden rajasta luopuminen ja kertaluontoinen luvanvaraisuuden alan muutos suoraan lailla aiheuttaa. On varsin vaikeaa arvioida aivan varmasti, muuttaako esitys jollain paikkakunnalla luvanvaraisuuden normatiivista rajaa merkittävästi. Kaiken tähän asti kertyneen vaikutustiedon perusteella on päädytty arvioon, että uuden lain vaikutus lyhyt vuokrauksen tasoon on todennäköisesti kokonaisuutena eri perustein vähäinen. Tätä arviota tukee normatiivisen vaikutuksen osalta mm. kuntakysely. Sen perusteella voidaan arvioida, että esityksen muutosvaikutusta olisi vaikea arvioida, koska monissa kunnissa ei liene tullut vastaan vielä lyhyt vuokrauksen osalta niin paljon tilanteita, että olisi muodostunut tietty tulkintalinja. Noin kolmasosa kyselyn vastaajista arvioi, että luvanvaraisuuden raja tällä hetkellä on alle ehdotetun 90 päivän rajan. Vastaavasti noin kolmasosa arvioi, että raja on yli 90 päivää. Ja lisäksi noin kolmasosa ilmoitti, että asia ei ole arvioitavissa päivien perusteella tai ei osannut ottaa kantaa. Kysely antaa karkean ymmärryksen lupakynnyksen paikasta nykytilassa. Vastaajat korostivat myös valvonnan merkitystä. Tosiasiallisten vaikutusten tasolla arviointi sisältää vielä enemmän riskejä. On oletettavaa, että lyhyt vuokrausta harjoitetaan paljonkin viranomaisten tietämättä. Osa toiminnasta voi olla asiallisesti laillista, osa laittoman puolella. Toiminta ei nyt eikä tulevaisuudessa ole kaikenkattavasti viranomaisen tiedossa. Tämän seurauksena lain muutos ei välttämättä aiheuta suunniteltua vaikutuksia ainakaan välittömästi. Valvonnan rooli voi olla ratkaiseva arvioitaessa lain tosiasiallisia vaikutuksia.

Loppukiteytyksenä, esityksen hyödyt koskevat lain selkeytymistä ja laillisuusperiaatteen edistämistä ja nämä vaikutukset ovat varsin varmoja. Esityksen haitat puolestaan koskevat mahdollisia paikallisten ennakoimattomien ja epävarmojen muutosvaikutusten tapahtumista. Ne koskevat myös luvanvaraisuuden rajan yhdenvertaiseksi tuleamista ja sen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia. Haitallisten vaikutusten pääasiallinen syy olisi tällöin se, että eri kunnissa on ollut käytössä varsin erilaisia luvanvaraisuuden rajoja, jotka nyt yhtenäistyisivät

merkityksellisen joillekin uusia rajoituksia. Lisäksi mahdollinen uhka koskee valvonnan tehokkuutta ja sen puutteita.

4.2.4.1 Vaikutus lain soveltamisen ennustettavuuteen

Ehdotuksen varsinainen tavoite on siis sääntelyn selkeyttäminen etenkin kansalaisten kannalta. Tavoitteena on, että kansalaiset ja viranomaiset voivat saada laista suoraan selville, millainen lyhytvookraus ehdotuksen soveltamisalan mukaisissa asunnoissa on sallittua, millainen kiellettyä, ilman uutta rakentamislupaa.

Eri tahot voisivat tarkistaa rajan paikan suoraan laista tai kunnan julkisilta verkkosivuilta. He voivat suunnata toimintaansa tämän tiedon valossa. Tämän seurauksena ihmiset saisivat oikeusvarmasti tiedon lyhytvookraustoimintansa laillisuudesta. Naapuriasukkaat tai muut tahot eivät todennäköisesti tekisi haittailmoituksia rakennusvalvontaan asunnon lyhytvookrauksesta, jos se vaikuttaa jäävän alle rajan.

Eri kunnissa luvanvaraisuuden ala vaikuttaa tällä hetkellä vaihtelevalta. Lisäksi se näyttää kehittyvän vuosi vuodelta tiukemmaksi niissä kunnissa, joissa lyhytvookraus on lisääntynyt voimakkaasti. Tällainen kehityskulku on oikeusvarmuuden kannalta varsin haasteellinen. Kun henkilö on selvittänyt suullisesti laillisen toiminnan rajat, hän voi aloittaa toiminnan niiden mukaisesti. Raja voi kuitenkin olla muutaman vuoden päästä jo hieman toisenlainen ja tiukempi. Näin laillinen toiminta muuttuukin laittomaksi. Koska toiminta on kysyttäessä tulkittu sallituksi ilman lupaa, sille ei ole myönnetty varsinaista lupaa. Näin tehty tulkinta ei saavuta lainvoimaa eikä oikeusvoimaa. Tämä nykytilaan liittyvä ongelma korjaantuisi pitkälti ehdotuksen myötä. Jatkossa oletusarvoinen raja (90 päivää) olisi suhteellisen pysyvä. Sen muuttaminen edellyttäisi lainsäädäntömuutosta. Sen tulkinta ei muuttuisi, vaikka olosuhteet kunnassa muuttuisivat. Siitä tulisi ikään kuin kiintopiste, joka ei enää joustaisi olosuhteiden muuttuessa herkästi.

Vaikutuksia arvioitaessa on muistettava, että ehdotettava sääntely täsmentää yhden oikeudenalan reunaehdoja. Muiden oikeudenalojen, kuten terveydensuojelun, ammattimaisen majoitustoiminnan taikka pelastustoimialan säännöt, eivät muuttuisi tämän lakiuudistuksen seurauksena. Ne eivät muuttuisi ainakaan oikeudellisen sitovuuden kautta. Oikeudenalojen välillä voi kuitenkin tapahtua heijastusvaikutuksia. Yhden lain muutos voi heijastua toisen lain tulkintakäytäntöihin ajan kuluessa. Tällaisten heijastusvaikutusten syntyminen on mahdollista, mutta varsin välillistä ja epävarmaa.

Lain merkitys jälkivalvonnan kannalta

Ehdotuksen myötä jälkivalvonnan puuttumiskynnys arviolta selkeytyisi. Viranomainen noudattaisi samalla tavalla lain säännöstä kuin toimijatkin. Esitys lisäisi oikeusvarmuutta jälkivalvonnan osalta. Ihmiset eivät olisi samassa määrin kuin tällä hetkellä viranomaisen suullisen kannanoton varassa. Kuten todettu, viranomaisten suulliset kannanotot luvanvaraisuudesta ovat ehdollisia. Toimijat joutuvat varautumaan siihen, että tulkintakäytännöt muuttuvat tulevina vuosina. Ehdotuksen seurauksena jälkivalvonnan puuttumiskynnyskin vakiintuisi verrattuna nykyiseen. Uusi varmuus koskisi kaikkia toimijoita. Se voisi heijastua matkailu- ja majoitustoimintaan sekä asuntomarkkinoiden sääntelyyn ja toimenpiteisiin laajemminkin varmuuden lisääntymisenä.

Rakennuksen käytön valvontamenettely on monipolvinen tapahtuma ja valvonta on varsin yksittäistapauksellista. Tällöin se on myös hidasta. Valvontatoimi ruuhkautuu helposti, jos lyhytvookrausta on paljon. Tällaisessa tilanteessa lain vaikutuksia on tärkeää arvioida tosiasiallisten olosuhteiden valossa. Pelkkä teoreettinen arviointi normien pohjalta ei riitä

kuvaamaan lain vaikutusta todellisuudessa. On hyvinkin mahdollista, että lainmuutos ei vaikuta käytännössä kunnan tilanteeseen heti, jos pullonkaula on valvonnassa. Toimijat saattavat yhä jatkaa lyhytvuokrausta aloittamallaan tavalla ja jatkaa siihen asti, kunnes valvontaviranomainen puuttuu toimintaan tai kunnes yleinen hyväksyntä selkeästi lainvastaiselle toiminnalle vähenee huomattavasti. Vasta valvonnan tehostuminen ja ajan kulumisen tekisivät lain vaikutuksista todellisia ja näkyviä.

Lyhytvuokrausmarkkinat vaikuttavat lain todellisiin vaikutuksiin. Tätäkin on mietittävä vaikutusarvioinnissa. Esimerkiksi Rovaniemen kaupungin viranhaltijat ovat esittäneet yleisenä arvionaan mediassa, että lailla tuskin on Rovaniemellä suurta merkitystä kunnan näkökulmasta, koska Rovaniemellä on niin suuri kysyntä yöpymisille, että asuntoa voidaan pitää lyhytvuokralla sesongin ajan kannattavasti. Rovaniemellä 90 tai 180 päivän rajoituksella olisi mediassa esitettyjen arvioiden mukaan vain vähäinen vaikutus kokonaistilanteeseen, koska suuri osa asunnoista on tarjolla lain salliman kuumimman sesongin, joulutammikuun.²⁵

Välillisistä vaikutuksista

Esityksellä arvioidaan olevan mahdollisia välillisiä vaikutuksia ihmisten käyttäytymiseen. Siltä osin kuin laki muuttuu täsmällisemmäksi, ihmiset tietäisivät toimintansa lainmukaisuuden rajat entistä varmemmin. Osa heistä, jotka ovat olleet epävarmoja lyhytvuokrauksen sallittavuudesta, saattaisi ryhtyä lyhytvuokraajaksi. Vastaavasti osa saattaa luopua toiminnasta, jos päiväraajat heidän kohdallaan ylittyisivät ja nykyistä tosiasiallista toimintaa olisi supistettava. Eri tilanteiden esiintyvyyttä ei voida arvioida hyvin. Tällaiset välilliset muutokset riippuvat lyhytvuokrausmarkkinoiden tilanteesta, jota ei tunneta tarkasti ja joka muuttuu jatkuvasti. Samoin käyttäytymismuutokset liittyvät valvonnan tehokkuuteen, joka ei myöskään ole hyvin tiedossa. Jotta tällaisia vaikutuksia voitaisiin arvioida varmasti, tarvittaisiin ensin kuntakohtaista pohjatutkimusta lyhytvuokrausmarkkinoista ja valvontakäytännöistä.

4.2.4.2 Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä voi olla taloudellisia sivuvaikutuksia. Arviot näistä on esitetty alla ja osin muiden arviointien sisällä. Ensin esitetään vaikutukset kansantalouteen ja aluetalouteen, sen jälkeen yrityksille ja lopuksi kotitalouksille.

Vaikutukset kansantalouteen ja aluetalouteen

Lyhytvuokrauksen kansantaloudelliset vaikutukset ovat pitkälti saman suuntaisia kuin vaikutukset matkailusektorilla. Kun lyhytvuokraustoiminta kasvaa, se vahvistaa koko talouden kerrannaisvaikutuksia. Toiminnan lisääntyminen kasvattaa matkailijamääriä, mikä puolestaan lisää matkailutuloja, synnyttää uusia työpaikkoja sekä vahvistaa veropohjaa niin kunnallisella kuin valtakunnallisellakin tasolla. Lyhytvuokrauksen laajeneminen edistää matkailun kokonaiskasvua ja vahvistaa alueen sekä koko kansantalouden elinvoimaa. Lisääntynyt asuntojen kysyntä voi edistää asuntotuotantoa ja rakentamista alueellisesti. Lyhytvuokrauksen tulot kohdistuvat usein pienille paikallisille toimijoille ja yksityishenkilöille. Liian suuri suhteellinen osuus lyhytvuokrausta voi alueellisesti vaikuttaa asuntotarjontaan niin, että se ei vastaa kysyntää ja vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa, sekä nostaa yleistä vuokratasoa ja asuntojen hintoja. Tällöin se voi heikentää talouden toimintaa ja esimerkiksi työvoiman

²⁵ Uutinen 18.2.2026, YLE, Rovaniemen kaupunginjohtaja pettyi uuteen lyhytvuokrauslakiin: ”Nykyinen tilanne on huonoin”.

liikkuvuutta. Tulevaisuudessa 90 päivän raja on yksi uusi reunaehto, joka vaikuttaa tämän kokonaisuuden sisällä. Toimijat ottavat uuden rajan uutena tekijänä huomioon suunnitellessaan esim. sitä, kuinka paljon alueelle suunnitellaan ja rakennetaan kysynnän kasvaessa asuintaloja ja majoitustiloja.

Majoitusala lienee avainala, jonka tarjonta vaikuttaa merkittävästi koko matkailun tulovirtoihin. Näin ollen mahdolliset lyhytvookrausta koskevat lakimuutokset ja niiden vaikutukset ovat potentiaalisesti merkittäviä majoitus- ja matkailualan kannalta. Lapin kauppakamari on tuottanut vuodelta 2023 selvityksen Lapin matkailuelinkeinon tuottamista verotuloista. Selvityksen mukaan kyseisen vuoden matkailuliiketoiminnan arvo alueella oli 1,5 mrd euroa. Siitä välitöntä matkailutuloa oli noin 1,15 mrd euroa ja välillistä noin 346 miljoonaa euroa. Matkailutyöllisyyden kokonaisvaikutus oli vastaavasti 7735 henkilötyövuotta.²⁶

Rovaniemellä rekisteröimättömiä majoitusyöpymisistä on jo noin puolet kaikista yöpymisistä. Näin ollen, jos lakimuutos aiheuttaisi tällaisen majoitustoiminnan volyyymiin edes +/- 5 %:n muutoksen, sen välitön taloudellinen heijastusvaikutus alueelliseen talouteen voisi olla merkittävä. Tämän tyyppinen esityksen muutosvaikutus on kuitenkin hyvin epävarma ja luonteeltaan välillinen. Kuten edellä arvioitiin, volyymimuutokset lienevät tällä hetkellä tosiasiallisesti eniten kiinni valvonnan tehokkuudesta ja lyhytvookrauksen kannattavuudesta markkinoiden laajentuessa.

Vaikutukset talouteen elinkeinotoiminnassa ja yrityksissä

Lainsäädännön selkeyttämisen arvioidaan lisäävän välillisesti yritysten taloudellista toimeliaisuutta. Ennakoitavuuden lisääntyessä toimijat voisivat luottaa laintulkintansa oikeellisuuteen nykyistä vahvemmin. Lyhytvookrauksen harjoittajat voisivat tehdä kannattavuuslaskelmia asuntonsa eri käyttötavoista. Luottaessaan toimintasuunnitelmansa lainmukaisuuteen ja laintulkinnan pitävyyteen, he voisivat tulla markkinoille tai vetäytyä markkinoilta todetessaan asuntonsa käytön lyhytvookraukseen kannattavaksi tai kannattamattomaksi.

Ehdotuksen ei arvioida muuttavan välittömästi lyhytvookrauksen kokonaisvolyyymiä verrattuna nykyiseen. Vaikutussuunnat ovat eri syistä vaihtelevia. Kokonaisvaikutuksen arvioidaan jäävän neutraaliksi, vaikka asia onkin vaikeasti arvioitavissa. Rajoitusvaikutus syntyy, jos toimija on tulkinnut nykytoiminnan lainmukaiseksi, vaikka 90 päivän raja ylittyy - hänen on tällöin vähintään pienennettävä volyyymiä alle 90 päivään vuodessa. Vastaavasti osa toimijoista, jotka ovat tähän asti vuokranneet asuntoaan esim. 30 päivää vuodessa, voivat kasvattaa sitä aina 90 päivään asti, jos kysyntää riittää. Nämä erisuuntaiset muutokset neutraloisivat arviolta toinen toisensa pitkälti kokonaisuuden kannalta. Riippuen siitä, kumpi vaikutus on isompi, kokonaismarkkina joko kasvaisi tai supistuisi. Tällä voi olla välillisiä vaikutuksia hintatasoonkin, joka puolestaan vaikuttaa takaisin markkinoihin. Yhtälöön vaikuttaa lisäksi yleinen kysynnän kehittyminen sekä valvonnan tehokkuus. Tämä tekee välittömän muutosvaikutuksen arvioinnista hankalaa. Muutosvaikutusta yksittäisille yrittäjille ei voida arvioida.

Esityksellä voi olla välillisiä vaikutuksia yksittäisten yrittäjien asemaan. Joidenkin yrittäjien lienee tarpeen sopeuttaa jo aloitettu toiminta uusiin säännöksiin. Näiden vaikutusten arvioidaan

²⁶ Ks. Lapin matkailun verotulovaikutukset, Tarkasteluraportti, Lapin kauppakamari (<https://lapland.chamber.fi/julkaisu/lapin-matkailun-verotulovaikutukset/> 18.2.2026).

olevan yritysten kokonaistalouden tasolla keskimäärin vähäisiä. Kuitenkin yksittäisissä tapauksissa vaikutus voi olla merkittävämpi. Konkreettinen esimerkki mahdollisesta tulon menetyksestä esitetään alla kotitalouksia koskevassa kohdassa, se pätee myös yrittäjiin. Jos kunnassa on tällä hetkellä sallittu asumiseen varatulla kaava-alueella selvästi yli 90 päivän mittainen lyhytvuokraustoiminta normatiivisesti tai tosiasiallisesti, esityksen myötä raja madaltuisi. Tällaisia tapauksia ajatellen esityksessä on varattu jonkin verran sopeutumisaikaa. Uudet lyhytvuokrauksen rajat tulevat voimaan vuoden 2027 alussa. Lisäksi kuntakohtaisissa päätöksissä (180 päivää) sopeutumisaikaa eri tahoille on varattava aina vuodenvaihteeseen asti ja /tai ainakin kunkin kalenterivuoden ensimmäiset 90 päivää. Kuitenkin lopulta toimintaa olisi sopeutettava, tämä olisi laista aiheutuva sivuvaikutus.

Ehdotus voi vaikuttaa uusien toimijoiden tulon markkinoille. Tämänkin osalta on vaikea arvioida vaikutuksen suuruutta tai suuntaa. Kokonaisuutena vaikutus arvioidaan vähäiseksi. Toiminta voidaan nyt ja tulevaisuudessakin aloittaa melko vapaasti ilman lupaa kaikissa tapauksissa. Toimintaa voidaan jatkaa siihen asti, kunnes luparaja tulee vastaan. Näin ollen toiminnan aloittaminen pienimuotoisesti olisi samanlaista kuin nyt. Kuitenkin ammattimaiset toimijat, jotka ovat asunomarkkinoilla hankkiakseen lyhytvuokrausasuntoja, voisivat lain vuoksi muuttaa toimintatapaansa. Heidän on arvioitava asunnon hankinnan kannattavuutta eri tavalla kuin toimijan, joka vuokraa esim. kuolinpesän asuntoa tai jo aiemmin hankkimaansa kakkosasuntoa. Arviolta esitys voisi jonkin verran vähentää asuntojen ammattimaista hankintaa lyhytvuokraukseen. Uusi 90 päivän raja nimittäin toisi varmuuden siitä, että ainakaan laillisesti ei ole todennäköisesti mahdollista vuokrata asuntoa lyhytaikaisesti kuin vain neljäsosa vuodesta. Kunta tosin voi vaikuttaa tähän omalla 180 päivän päätöksellään. Yrittäjät ottanevat huomioon yleisesti, että kunta voi myös muuttaa päätöstään esim. valtuustokausittain.

Lyhytvuokraukseen käytettävien asuntojen määrän arviointi ja lain muutosvaikutus siihen on vaikeasti arvioitavissa. Asuntojen käyttö lyhytvuokraukseen – ja yritysten kannalta taloudellisen kannattavuuden raja – ei ole staattinen eikä tasainen. Se näyttää vaihtelevan alueittain ja sesongin mukaan sekä lisääntyvän tai vähenevän matkailupaineen muutosten mukana. Tämä vaikeuttaa vaikutuspotentiaalin arviointia. Komissio (komissio 2025, s. 9) arvioi EU-tasolla, että runsas prosentti asunnoista olisi lyhytvuokrauskäytössä, kysynnän ja toiminnan keskittyessä edelleen voimakkaasti matkailukaupunkien keskustoihin, nousten niissä jopa 20 %:iin. Tämän ehdotuksen piiriin kuuluvat vain ei-asuinkäytössä olevat asunnot. Näitä on Suomen asuntokannasta noin 11 %, joten ehdotuksen suoran vaikutuksen maksimipotentiaali koskee tätä asuntomassaa. Arviolta vain osa tällaisista asunnoista on potentiaalisia uusia lyhytvuokrauskohteita, sillä kysytyimpien alueiden tällaiset asunnot lienevät jo usein lyhytvuokrauskäytössä.

Yhdenvertaisuudesta yritysten välillä

Esityksen ei arvioida vaikuttavan lyhytvuokrausta harjoittavien yrittäjien profiliin merkittävästi. Jos muutosta tapahtuu, se vaikuttaa pikemminkin ammattimaista toimintaa vähentävästi. Tämä johtuu siitä, että asuntoja ei saisi enää kategorisesti käyttää asemakaava-alueilla lyhytvuokraukseen yli 90 päivää vuodessa. Voidaan arvioida, että etenkin ammattimaisilla toimijoilla on taloudellinen intressi maksimoida päivien määrä asunnoissaan.

Suuri osa ammattimaisistakin toimijoista lienee yksityishenkilöitä tai pienyrittäjiä. Tämä on pääteltävissä osittain Suomen Vuokranantajien vuokranantajakyselystä 2024. Kyselyn mukaan tyypillinen yksityinen vuokranantaja on keskituloinen ja keski-ikäinen, ja hän omistaa yhdestä kolmeen vuokra-asuntoa. Alle 7 prosentilla on 10 tai enemmän vuokra-asuntoa. Vastaajista 92 prosenttia ilmoitti vuokraavansa - pitkään tai lyhytaikaisesti - kerrostaloasuntoa, 17 prosenttia rivitaloasuntoa ja 9,4 % omakotitaloa. Kysyttäessä vuokrakohteen kalustuksesta ja

vuokrasuhteen pituudesta vastaajista 3,8 prosenttia ilmoitti vuokraavansa kalustettua asuntoa alle 1 kuukauden vuokrasuhteilla. (Vuokranantajakysely 2024.²⁷)

Esityksen arvioidaan vaikuttavan jokseenkin vähäisesti alan yritysten kohteluun yhdenvertaisuuden kannalta. Lyhyt vuokrausta harjoittavien yritysten asema erottuisi jatkossa muiden sellaisten yritysten asemasta, jotka käyttävät asuntoa ammattitoimintansa tilana. Muunlainen asunnossa harjoitettava elinkeinotoiminta voi olla esim. psykologin tai hammaslääkärin vastaanotto, kirjanpito, nuorten perhekoti tai perhepäivähoito. Lyhyt vuokraaja voi kokea, että sääntely ei ole yhdenvertaista, jos hänen toimintansa raja on 90 päivää ja toisen elinkeinotoiminnalle ei aseteta päivärajoja. Toisaalta hotellia pitävä voi ajatella, että lyhytmajoittaja saa asunnossa toimiessaan kilpailuetua, siitä huolimatta, että jatkossa toiminnan rajana olisi 90 päivää, kun taas hotellilla ei ole vastaavia rajoja. Tämän esityksen valmistelussa on lähdetty siitä, että lyhyt vuokraus on ilmiönä erityinen ja siksi sille esitetään erityissääntelyä. Etenkin tarve asumisen sääntelyn selkeyttämiselle, lyhyt vuokrausilmiön yhä kasvaessa, erottaa lyhyt vuokrauksen muista käyttötarkoituksien muutosten perusteista.

Esitys voi vaikuttaa eri kokoisiin yrityksiin jossain määrin eri tavalla. Jollain yrittäjällä voi olla vain lyhyt vuokrauskohteita. Jotkin majoitustoimijat voivat omistaa sekä hotelleja tai vastaavia majoitusliiketoimintoja että lyhyt vuokrauskohteita. Keskimäärin matkailualan yrittäjät ovat pienyrittäjiä, joten heitä on todennäköisesti lyhyt vuokrausyrittäjistäkin suurin osa. Jos esitys vaikuttaa yrittäjien asemaan, vaikutus voi olla tapauskohtaisesti merkittävin pienen yrityksen kohdalla. Jos yritystoimintaa täytyy lakimuutoksen vuoksi supistaa tai jos sitä voidaan sen ansiosta kasvattaa, on merkitys suhteessa suurempi pienyrittäjien kohdalla. Vaikutusriski on suurin, jos yrittäjän kaikki lyhyt vuokrausasunnot ovat samalla paikkakunnalla. Kokonaisuutena matkailualalla kyse voi olla osittain nollasummamelistä. Tällöin mahdolliset lyhyt vuokrauksen supistumiset voivat heijastua majoituksen lisääntymisenä hotelleissa ja päivätoimintoihin. Toisaalta asiakaskunta voi olla osin erilaista, joten vaikutukset eivät välttämättä ole symmetrisiä.

Seuraavaksi käsitellään lakimuutoksen merkitystä ja epävarmuuksia kotitalouksien kannalta. Osa lyhyt vuokrausta harjoittavista toimijoista lienee elinkeinonharjoittajia, osa yksittäisiä henkilöitä ja osa muunlaisia kotitalouksia tai yhteenliittymiä. Esityksen eräitä vaikutusepävarmuuksia ei esitetä erikseen yritysten osalta. Epävarmuustekijät ovat osin samat kuin kotitalouksilla. Nämä esitetään seuraavassa luvussa.

Vaikutus kotitalouksien talouteen

Lyhyt vuokrausta koskeva uusi sääntely voi vaikuttaa kotitalouksien taloudelliseen asemaan. Se vaikuttaa potentiaalisesti suoraan sen henkilön asemaan, joka omistaa asunnon, joka voidaan lyhyt vuokrata. Vaikutuspotentiaali koskee asuntoja, joiden käytössäolutilanne on ei-asuttu ja jotka sijaitsevat asemakaava-alueilla. Asemakaava-alueilla on nykytilan arvioinnin mukaan noin 2,6 miljoonaa asuntoa. Asemakaava-alueiden asunnoista lienee ei-asuttuja asuntoja arviolta yleisen keskiarvon mukaiset noin 11,7 % eli runsas 300 000 (ks. pohjatiedot luku 2.3.2). Jos näistä asunnoista noin 83 % olisi luonnollisen henkilön omistuksessa, näitä asuntoja olisi asemakaava-alueilla noin 250 000. Jos arvioidaan, että lyhyt vuokraukseen käytettävissä olevia asuntoja olisi esim. 10 % mainitusta 250 000:sta, olisi potentiaalisia lyhyt vuokrauskohteita (ns. kakkosasuntoja), noin 25 000 kappaletta. Jos taasen niitä olisi kaikista soveltamisalan

²⁷ Ks. Vuokranantajakysely 2024. Suomen Vuokranantajat.
<https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/> (8.1.2026)

asunnoista noin 20 %, olisi niiden määrä noin 50 000 kappaletta. Näin ollen voidaan arvioida, että esitys koskee useita kymmeniä tuhansia kotitalouksia.

Suomesta ei löydy helposti julkista tilastotietoa siitä, paljonko kotitaloudet ansaitsevat lyhytvuokrauksen avulla. Tuloista löytyy kuitenkin epävarmempaa tietoa joistain lähteistä. Rovaniemen kaupunkia koskevan matkailutilaston mukaan rekisteröimättömän majoituksen myynti oli joulukuussa 2025 21,9 miljoonaa euroa. Vastaavana aikana rekisteröidyn majoituksen myynti oli 30,5 miljoonaa euroa. Koko vuoden vastaavat euromäärät ovat 64 miljoonaa (rekisteröimätön) vs. 106,5 miljoonaa euroa (rekisteröity). Joulukuu on sesonkiaikaa, se näyttäisi muodostavan noin kolmasosan koko vuoden myynnistä (2025). Matkailutilaston ns. rekisteröimättömistä majoituspaikoista suurin osa lienee lyhytmajoituskohteita. Niiden majoituskapasiteetti oli joulukuussa 2025 14 100 kappaletta yöpymispaikkoja, kun rekisteröityjen vastaava kapasiteetti oli 5200 kappaletta. Majoitusliikkeiden määrä oli vastaavasti 2 800 (rekisteröimätön) vs. 34 (rekisteröity). Käyttöaste oli joulukuussa (2025) rekisteröimättömissä 77 % ja rekisteröidyissä 103 %.²⁸

Jos kukin Rovaniemen rekisteröimätön majoitusliike olisi asemakaava-alueella, ei-asuttu ja yhden luonnollisen henkilön omistuksessa, olisi kunnan alueella saman verran (2 800) ehdotuksen alaan kuuluvia mahdollisia yksityisiä lyhytmajoittajia. Heillä kaikilla on hyvä mahdollisuus saada tuloja lyhytvuokrauksesta, koska kysyntä on varsin kova. Mediasta saatavilla olevien tietojen mukaan sesonkikaudella joulukuussa yöpymisen hinta on noussut keskimäärisestä alle 300 eurosta yli 400 euroon parin viime vuoden aikana.²⁹ Tällä perusteella voidaan arvioida, että lyhytvuokrauksen taloudellinen merkitys voi olla varsin suuri niille kotitalouksille, joilla on omistuksessaan lyhytvuokrauskohteeksi sopiva asunto. Jo esimerkiksi joulukuun perusteella, joka kuluttaisi 31/90 päivää sallituista lyhytvuokrauspäivistä, henkilö voisi ansaita lyhytvuokrauksella 31 x 400 euroa eli yhteensä 12 400 euroa bruttona. Jos sesonki kestäisi vuodessa yhteensä 3 kk, olisi summa yhteensä yli 37 000 euroa vuodessa. Jos tällainen henkilö olisi tähän asti vuokrannut asuntoa edellä kuvatusti koko sesongin ajan ja lisäksi jossain määrin sen ulkopuolella, hän menettäisi lain myötä kaikki sesongin ulkopuoliset tulonsa, paitsi jos Rovaniemellä nostettaisiin sallittua lyhytvuokrauksen määrää 180 päivään asti vuodessa. Mediatietojen mukaan vain 14 % kunnan lyhytvuokraajista vuokraa asuntoaan sesongin ulkopuolella, joten suuri osa majoittajista toiminee lain 90 päivän aikahaarukassa.³⁰

Esityksen ei arvioida vaikuttavan kotitalouksien taloudelliseen asemaan merkittävästi yleisellä tasolla. Kuitenkin paikallisella tasolla ja yksittäisen ihmisen kannalta vaikutus voi olla merkittävä. Tähän arvioon sisältyy kuitenkin monia epävarmuustekijöitä. Paikkakunnilla, joissa lyhytvuokraukselle on kysyntää, kunnat ovat joutuneet ottamaan kantaa siihen, kuinka laajamittainen lyhytvuokraus on sallittua ilman, että toiminta on vaatinut rakentamisluvan hakemista rakennuksen käyttötarkoituksen muuttumisen vuoksi. Viranomaisten päätöksissä ei määritetä luvanvaraisuuden rajaa yleensä päivien määrillä. Silti osin niistä saadaan päiviäkin koskevaa tietoa. Esimerkiksi Rovaniemen ympäristölautakunnan päätöksen perusteella on arvioitavissa, että 27 majoituspäivää kuudessa kuukaudessa uhkasakon asettamisen jälkeen tulkitaan ammattimaiseksi ja asunnossa tapahtuessaan kielletyksi. Päätöksessä mainitaan uhkasakon asettamista ennen ja sen jälkeen tapahtunut lyhytvuokraus (yhteensä yli 100 päivää).

²⁸ Ks. sivu Omat raportit, vistory, hakusanalla Rovaniemi <https://visitory.io/fi/reports/>

²⁹ Ks. YLE, 11.2.2026, Lyhytvuokraajat takoivat 21 miljoonaa euroa yhdessä kuukaudessa Rovaniemellä – analyttikko varoittaa riskistä (<https://yle.fi/a/74-20205626> (18.2.2026)).

³⁰ Ks. YLE 18.2.2026, Rovaniemen kaupunginjohtaja pettyi uuteen lyhytvuokrauslakiin: ”Nykyinen tilanne on huonoin”.

Tämä tuskin kuvaa tarkkaa alarajaa, joten ei ole aivan varmaa, missä normatiivinen raja täsmällisesti sijaitsee. Kyseisessä tapauksessa majoitus tapahtui asunnossa, jossa ei ole vakituista asukasta ja asunto sijaitsi asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Käytäntö ei vielä muutama vuosi sitten liene ollut näin tiukka, vaan luvanvaraisuuden ala näyttää muuttuneen lyhytvuokrauksen yleistymisen mukana.³¹ Vaikuttaa siten siltä, että Rovaniemellä on kotitalouksia, joiden taloudelliseen asemaan esitys voi vaikuttaa. Vaikutus syntyy, jos lyhytvuokraus käytännössä ylittää ehdotetun uuden 90 päivän rajan ja jos lyhytvuokraus on vireillä valvonta-asiana ja jos uusi raja on tiukempi kuin Rovaniemellä nyt käytössä oleva raja. Lisäksi on otettava huomioon lähihistoria. On mahdollista, että Rovaniemellä on tosiasiallisesti yhä toimijoita, jotka noudattavat aiempaa vapaampaa linjausta tai eivät ole laintulkinnasta samaa mieltä kuin valvontaviranomainen. Laajamittaisempaa, 90 päivää ylittävää toimintaa saatetaan yhä jatkaa, vaikka viranomaisen tulkintalinja lienee tiukentunut.³² Kun valvonta on pistokoemaista ja perustuu häittävalitukseen, lyhytvuokraustoiminnan tosiasiallista tilaa on mahdotonta tietää. Olisi varsin vaikea selvittää varmasti, missä määrin lyhytvuokrausta harjoitetaan tosiasiallisesti selvästi yli 90 päivää vuodessa ehdotuksen soveltamisalaan kuuluvissa asunnoissa esim. Rovaniemellä. Jos tällaisia toimijoita on, heidän on sekä nykyisin että ehdotetun lain perusteella vähennettävä toimintansa volyyymiä.

Muiden kuntien osalta pitäisi tehdä vastaavaa arviointia kokonaistilanteen hahmottamiseksi. Vain kuntakohtaisen arvioinnin perusteella voitaisiin tietää, mikä on tämänhetkinen kotitalouksien asema lyhytvuokramarkkinoilla koko maassa ja onko se mahdollisesti muutostilassa eri kunnissa Rovaniemen tapaan. Olisi selvitettävä kuntien tämän hetken tarkka kanta lyhytvuokrauksen päivärajoihin. Lisäksi olisi selvitettävä paikkakunnan tosiasiallinen lyhytvuokrauksen kysyntä ja asuntojen vuokratyön hinta sesonkina ja sen ulkopuolella sekä myös viranomaisten valvontakäytännön tehokkuus. Näiden tietojen avulla olisi mahdollista arvioida muutosten kokonaismerkitys kotitalouksien tulonmuodostukseen kaikissa kunnissa.

Kuntakyselyn perusteella voidaan päätellä, että suuri osa Suomen kunnista ei vielä ole joutunut ottamaan kantaa tarkasti siihen, millainen lyhytvuokraus asunnossa on sallittua, millainen ei. Asia voidaan arvioida vasta, kun tapauksia tulee vireille. On mahdollista, että käytäntö myös muuttuu ja tarkentuu ajan kuluessa, kuten näyttää käyneen Rovaniemellä. Monissa kunnissa määräävä tekijä lyhytvuokrauksen nykytilassa lienee lyhytvuokrauksen kysyntä, sen aiheuttamat konkreettiset häiriöt ja valvonnan aktiivisuus.

Esityksen vaikutus ihmisten talouteen vaikuttaa kaiken kaikkiaan varsin vaikeasti arvioitavalta. Paikallisia, kotitalouksia koskevia vaikutuksia on, mutta niiden suuntaa ja merkittävyyttä ei voida arvioida määrällisesti.

4.2.4.3 Asumisvaikutukset

Yleistä

³¹ Ks. Rovaniemen ympäristölautakunta, kokous 28.1.2026, § 14 Uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi, Maakuntakatu 2 ([https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Ympaumlistoumlautakunta/Kokous_2812026/Uhkasakon_tuomitseminen_maksettavaksi_Ma\(273586\)](https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Ympaumlistoumlautakunta/Kokous_2812026/Uhkasakon_tuomitseminen_maksettavaksi_Ma(273586))) (16.3.2026).

³² Vrt. tulkintalinjasta vuoteen 2019 asti Päläs, Jenni – Määttä Kalle (toim.) 2019, s. 421.

Esimerkit Euroopasta osoittavat, että runsas lyhyt vuokraus asuinalueilla voi aiheuttaa ihmisten viihtyvyyden ja turvallisuuden tunteen vähenemistä sekä häiriöitä asuntomarkkinoihin tietyllä aikavälillä. Lyhyt vuokraustoiminta tuo asuinalueelle totuttua enemmän vieraita. Mitä suurempi määrä asunnoista on aktiivisen lyhyt vuokraustoiminnan piirissä, sitä suuremmiksi haitat yleensä koetaan. Esityksen vaikutus elinympäristön viihtyisyyteen ja haittoihin suhteessa asumisviihtyvyyden nykytilaan on kuitenkin vaikeasti ennakoitavissa.

Lyhyt vuokraus ilmiönä kasvaa yhä maailmalla ja Suomessa. Ilmiön itsensä vaikutukset asumiseen sen häiriöinä arviolta lisääntyvät, tästä esityksestä riippumatta ilmiön lisääntyessä. Lyhyt vuokrauksen häiriöitä ei kirjata poliisin tilastoissa omana häiriötyyppinään. Kokemusperäisenä poliisin arviona lyhyt vuokrauksen häiriöt eivät kuitenkaan erotu erityisenä piikkinä heidän kotikäynneissään. Suomen vuokranantajien kyselyn (2024) mukaan lähes yhdeksän kymmenestä vastaajasta ei ole huomannut omassa taloyhtiössään tai laajemmin naapurustossaan vaikutuksia lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Kuusi prosenttia kaikista kyselyn vastaajista on havainnut häiriöitä taloyhtiössään tai naapurustossaan. Isännöinti-ilmiön kyselyssä (2024) isännöinnin ammattilaisilta kysyttiin lyhytaikaisen vuokrauksen ongelmista taloyhtiöissä. Heistä jopa yli kolmasosa oli kohdannut työssään lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä ongelmia.

Ilmiö ja sen sääntely-ympäristö ovat muutoksessa. Niinpä tulevaisuuden ennakointi on epävarmaa. Ilmiöön voidaan esimerkiksi jossain määrin tottua, se voi jollain tavalla muotoaan niin, että haitat vähenevät, tai eri alojen lainsäädännöllä voidaan muotoilla ilmiön sisältöä. Tämän esityksen vaikutukset häiriöiden esiintyvyyteen arvioidaan epävarmoiksi ja luonteeltaan pääosin välillisiksi ja pikemmin pieniksi kuin olennaisiksi. Tätä arviota tukee kuntakysely, josta ilmenee, että suurimmassa osassa vastaajien kunnista lyhyt vuokraus ei näy rakennusvalvonnan valvontatoiminnassa lainkaan (ks. kyselyä koskeva kohta luvusta 2.3.9). Täten ilmiö tai sen haitat eivät ylitä ainakaan sitä kynnystä, että niistä ilmoitettaisiin laajamittaisesti rakennusvalvontaan.

Ehdotuksella voi olla välillisiä vaikutuksia asumisen alan sääntelyyn tai säännösten tulkintaan. Tämä voisi näkyä rakentamisen lainsäädäntöalalla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Kunnan lupaviranomainen saattaisi uudistaa luvanvaraisuuden alan tulkintaa niin, että se olisi sopuosinnassa ehdotetun uuden sääntelyn kanssa. Tällainen tulkintakäytännön uudistuminen voisi koskea esimerkiksi asunnon käyttötarkoituksen muutosta haja-asutusalueilla. Todennäköisesti viranomainen huolehtisi siitä, että käyttötarkoituksen muutoksen lupakynnys ei olisi haja-asutusalueilla tiukempi, kuin mitä se on asemakaava-alueilla. Vastaavasti uusi säännös voisi vaikuttaa asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain lyhytaikaista vuokrausta koskevien säännösten tulkintaan. Uusi 90 päivän säännös heijastuisi mahdollisesti muillekin relevanteille lainsäädäntöaloille niille ominaisella tavalla. Heijastusvaikutus on arviolta epävarma sekä syntymältään että vaikutustavaltaan ja -suunnaltaan. Yleisesti lainsäädännössä käsitelmääritelmat ja sääntely koskevat sitovasti vain lain omaa sääntely-ympäristöä. Yhden lain sääntely ei suoraan sido toisen lain tulkintaa, vaan mahdollinen heijastusvaikutus on välillinen.

Vaikutukset kotitalouksien asemaan asuntomarkkinoilla

Ehdotuksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi asuntomarkkinoihin. Arviointiin sisältyy kuitenkin epävarmuustekijöitä. Vaikutukset asuntomarkkinoihin eivät ole selviä tai yksiselitteisiä. Alueelliset vaikutukset asuntomarkkinoihin voivat olla hyvin erilaisia eri alueilla. Esimerkiksi isoimmissa kaupungeissa lyhyt vuokraukseen tarjottujen asuntojen määrä suhteessa asuntokantaan on pieni. Tällöin lyhyt vuokrauksen mahdollinen vaikutuspotentiaali on vastaavasti suhteellisesti pieni. Sen sijaan kasvavissa matkailukeskuksissa, kuten

Rovaniemellä, on pienempi asuntokanta ja siihen kohdistuu suuri matkailun kasvuun liittyvä kysyntä. Tällöin myös mahdolliset vaikutukset asuntomarkkinoihin ovat merkittävämmät.

Lyhytvuokraus on vaikuttanut asuntojen saatavuuteen ainakin joissain Euroopan kaupungeissa. Ilmiötä kiihdyttää mm. matkailu kerrannaisvaikutuksineen. Siellä missä on paljon matkailijoita, tarvitaan asuntoja heille ja heitä palveleville työntekijöille. Lisäksi ilmiöön vaikuttaa yleinen asuntoinvestointikehitys. (Ks. komissio 2025, s. 9, 88–93.) Matkailun aiheuttama nopeasti kehittyvä niukkuus asuntomarkkinoilla on mahdollinen myös Suomessa. Etenkin Rovaniemellä on nähtävissä samankaltaista kehitystä kuin EU:n matkailukaupungeissa. Mm. lausuntopalautteen perusteella Rovaniemellä on aiempaa vaikeampi saada ympärivuotisia vuokrasopimuksia sopivalla etäisyydellä opiskelu- tai työpaikoista. Tällä on monia heijastusvaikutuksia opiskelijoille, työntekijöille ja lopulta alueen kehitykselle ja elinvoimalle. Edelleen on painotettava, että edellä tässä kappaleessa kuvatut ilmiöt koskevat lyhytvuokrausta ja sen kehittymistä. Ne eivät ole tämän hallituksen esityksen muutosvaikutuksia. Lyhytvuokraus ilmiönä seurauksineen jatkuu tästä esityksestä riippumatta.

Tilastokeskuksen mukaan Rovaniemellä oli noin 39 000 asuntoa ja noin 20 000 kerrostaloasuntoa vuonna 2024. Airdna yhtiön tuottamien tilastojen mukaan joulukuussa 2025 Rovaniemellä vuokrattavia Airbnb-asuntojen määrä oli yli 3200 kohdetta ja tarjolla olevien asuntojen määrä on yli kolminkertaistunut kolmessa vuodessa. Osuus asuntokannasta, joka on lyhytvuokrauksen käytössä ainakin osa-aikaisesti, voi olla tällöin arviolta noin kahdeksan prosenttia. Vaikutukset keskittyvät matkailusesongin huippuihin. Esimerkiksi Rovaniemellä joulukuulle lyhytvuokraukseen tarjotaan myös vakinaisia asuntoja matkailun aiheuttaman korkean kysynnän seurauksena.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta säilyi korkealla tasolla, ja vuokrat laskivat poikkeuksellisesti monissa kaupungeissa. Rovaniemellä vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 1,8 % vuonna 2025. Voidaan pitää todennäköisenä, että kasvava matkailijoiden määrä, lyhytvuokrauksen lisääntyminen ja matkailualan työntekijöiden kasvu ovat voineet vaikuttaa asuntojen kysyntään ja vuokratasoon.

Ehdotuksen vaikutukset lyhytvuokrauksen määrään ovat rajallisia. Ehdotus mahdollistaa edelleen lyhytvuokrauksen korkean kysynnän aikaan. Esityksen seurauksena asuntotarjontaa voi siirtyä vähäisessä määrin lyhytaikaisesta vuokrauksesta pitkäaikaiseen vuokraukseen. Tällainen vaikutus syntyy, jos alueella on harjoitettu tavanomaista enemmän nykyisen sääntelyn vastaista lyhytvuokrausta, esimerkiksi noin 110 päivää vuodessa. Toisaalta kuten edellä kävi ilmi, tähän toimintaan puututtaisiin jo nykyisin nojalla jollain ajanjaksolla.

Muutoksen määrää on vaikea arvioida kausivaihtelun ja asuntomarkkinoiden muutosten vuoksi. Jos lyhytvuokraussääntely vaikuttaisi pidemmällä aikavälillä asuntojen niukkuuteen sitä lisäävästi, se nostaisi, muiden syiden muassa, asuntojen ja vuokrien hintatasoa. Näin tapahtuisi ainakin siihen asti, kunnes asuntotuotanto vastaisi jälleen kysyntää. Lyhytvuokrauksen mahdolliset asuntoja lisäävät vaikutukset asuntomarkkinoilla ovat vastaavan suuruisia, mutta päinvastaisia. Jos lyhytvuokrausasuntoja siirtyisi pitkäaikaisvuokrauksen markkinoille, tämä voisi näkyä mm. kausityövoiman parantuneina edellytyksinä saada majoitusta. Toisaalta kausityövoiman tarve saattaisi samalla vähentyä, joten asuntoja voisi jäädä pidemmäksi aikaa tyhjilleenkin. Kuten edellä todettiin, nämä vaikutukset suuntaan tai toiseen ovat hyvin epävarmoja. Pääsääntöisesti arvioidaan, että esitys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia kumpaankaan suuntaan.

Ehdotuksen vaikutukset eivät tule todennäköisesti merkittävästi vaikuttamaan asuntomarkkinoiden toimintaan ja asuntojen tarjontaan, sillä lyhytaikaiseen vuokrauksen mahdollisuuksien ei arvioida esityksen myötä juurikaan muuttuvan. Ilmiön itsensä kehittyminen vaikuttanee markkinoihin enemmän. Ilmiön uutuutta ja vaihtelevuutta kunnissa kuvaa, että lyhytvuokraus ei ole vielä mukana kunnan asuntopoliittisessa ohjelmoinnissa ja se näkyy toistaiseksi vain vähän asemakaavoissa (ks. kuntakyselyä koskeva kohta esityksen luvusta 2.3.2). Kun asuntomarkkinamuutokset alkavat ilmetä, kunnat ottanevat ilmiön huomioon näissä ohjausvälineissään.

Ehdotettava sääntely on tarkkarajaisempaa kuin nykyinen. Tämä voi vaikuttaa välillisesti asuntojen tarjontaan lyhytvuokrausmarkkinoilla. Tällainen vaikutus perustuisi pääasiassa siihen, että ihmiset saisivat jatkossa varmemmin ja nopeammin selville, missä kulkee laittoman ja laillisen lyhytvuokrauksen raja.

Lyhytvuokraussäännösten asuntomarkkinavaikutusten arvioidaan olevan paikallisia, siltä osin kuin niitä on. Vaikutus asuntomarkkinoihin osin hukkuu muiden vaikutusten joukkoon, sillä asuntomarkkinatilanteeseen vaikuttavat monet tekijät yhteiskunnassa. Muun muassa komissio on kohtuuhintaisen asumisen ohjelman työpaperissaan 2025 arvioinut, että lyhytaikaisten vuokrausten korkea määrä ei automaattisesti johda asuntopulaan ja korkeampiin hintoihin, mutta voi olla pahentava tekijä. Komission mukaan kohtuuhintaisten asuntojen puute johtuu pääasiassa muista rakenteellisista tekijöistä, kuten rajoitetusta tarjonnasta. Se peräänkuuluttaa ja on itsekin teettämässä asiasta vielä tarkempaa tutkimusta. (Ks. komissio 2025, s. 88–89.) Suomessa asuntomarkkinoita hallitaan asuntopoliittikalla osin valtakunnallisesti, osin kunnan päätösvaltaan kuuluvilla keinoilla. Poliitiikan suunnanmuutokset vaikuttavat markkinoihin, mutta viiveellä.

Ehdotuksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi asuntojen käyttöasteeseen. Arvioon liittyy kuitenkin epävarmuuksia. Joissain rakennuksissa osa asuinhuoneistoista voi olla lyhytvuokralla korkeintaan 90 (tai kunnan päätöksellä 180) päivää vuodessa ja lopun ajan tyhjillään. Jos esim. kerrostalosta enin osa olisi lyhytvuokrauskäytössä, jäisivät vakinaisesti rakennuksessa asuvat mahdollisesti vähemmistöosakkaan asemaan. Vähemmistöön jääneet voisivat kokea tilanteen asumisen laadun kannalta haitalliseksi, kun eivät tuntisi naapureitaan samalla tavalla kuin pitkäaikaisten vuokrasuhteiden tilanteessa. Toisaalta, jos vaihtoehtona on asuntojen oleminen tyhjillään, he voisivat kokea asuntonsa hoitokulujen kasvun riskin helpottavan, kun lyhytvuokraus lisäisi tyhjillään olevien asuntojen omistajien maksukykyä. Kuvatun vajaakäytön tilanteen syntyminen lienee mahdollista jo nyt, joten kyseessä ei olisi varsinainen lain muutosvaikutus, ellei esityksen arvioida lisäävän sen yleisyyttä. Joissain kunnissa tai rakennuksissa kuvatun tilanteen todennäköisyys voisi kasvaa, toisissa vähetä ehdotuksen seurauksena. Vajaakäytön ilmiön mahdollisuus taloudellisesti kannattavasti on todennäköisin alueilla, joissa matkailupaine on pysyvää ja kasvavaa luoden huoneistoniukkuutta. Jos vuokrahinnat niukkuuden vuoksi kohoaisivat, asuntoa voisi pitää pitkiä aikoja tyhjillään. Juurisyy tilanteeseen on osaltaan matkailupaine ja vaikeus vastata siihen tavanomaista majoitustoimintaa ja asuntoja lisäämällä. Toisaalta osassa maata talot ovat joka tapauksessa tyhjillään, jolloin pienikin lisämäärä lyhytvuokrausta olisi pikemminkin kaikille myönteinen asia. Paljon on kiinni siis siitä, miten lyhytvuokramarkkinat ja muut markkinat maassa kehittyvät. Kaikenlainen vuokra-asuntojen tarve lisääntyy erityisesti alueilla, joilla matkailu lisääntyy nostaten yleisesti vuokrakohteiden hintatasoa. Koko maan tasolla ilmiö on moninainen: Vain joillain alueilla asuntoja kannattanee pitää neljäsosa vuodesta lyhytvuokralla ja muu osa vuodesta tavanomaisilla vuokramarkkinoilla tai tyhjänä, jos on valinnan vaihtoehtoja.

Ehdotuksen vaikutus ihmisten lähiasuinympäristöön

Ehdotuksen ei arvioida juuri vaikuttavan naapuriasukkaiden kokemien häiriöiden määrään tai valvontaan. Jatkossa odotukset rakennusvalvonnan mahdollisuuksiin puuttua häiriöihin ovat arviolta realistisemmat. Lain nojalla suoraan on nähtävissä, että rakennusvalvonnan puoleen ei kannata kääntyä ennen kuin majoitustoiminta asunnossa ylittää arviolta 90 päivää vuodessa. Mahdolliset häiriöt voidaan hoitaa, kuten nykyäänkin, eri tavoilla. Asian voi ottaa hoitaakseen isännöitsijä, taloyhtiön hallitus, poliisi ja muu asuin ympäristön häiriöihin yleisesti puuttuva taho. Asukkaiden olisi toimittava häiriötilanteissa pääosin, kuten he nyt toimivat. Häiriöiden valvonta muun lain alalla voi tehostua tästä esityksestä riippumatta tai sen välillisenä seurauksena. Tämän suuntainen on esim. oikeusministeriön ehdotus asunto-osakeyhtiön hallintaanoton lyhyt vuokrausperusteesta (ks. HE 34/2026 vp). Oikeusministeriön esitys, eteenpäin mennessään, lisäksi isännöitsijän ja taloyhtiön mahdollisuuksia puuttua häiriöihin. Kuntakyselyn perusteella (avoimet vastaukset) rakennusvalvojat odottavat taloyhtiöiden puuttuvan häiriöihin, jotka tapahtuvat kerrostaloissa. He siis toivovat asunto-osakeyhtiöille tehokkaita välineitä haittoihin puuttumiseen.

Esityksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi häiriötilanteiden hoitoon asukkaiden kannalta. Rakennusvalvonnan nykyinen puuttumiskynnys ei perustu lyhyt vuokraajien aiheuttamiin konkreettisiin häiriöihin. Sen sijaan nykyisin arviointikriteerinä on, käytetäänkö asuntoa olennaisesti sen pääkäyttötarkoituksen vastaisesti ottaen huomioon lyhyt vuokraustoiminnan luonne sekä rakennusta koskeva lupa ja alueen kaava ja maankäytölliset olosuhteet. Oikeuskäytännön perusteella rakennusvalvonnan puuttumiskynnys on vaikutusperusteinen, mutta ei niin, että se perustuisi konkreettisten häiriöiden arviointiin. Näin ollen rakennusvalvonnan toimivalta ei aivan vastaa luonteeltaan tällä hetkellä – eikä ehdotuksessakaan – sitä valvontatarvetta, jota asukkaat häiriötilanteissa kokevat.

Sen sijaan tälle ehdotukselle rinnakkainen ehdotus asunto-osakeyhtiön lain muuttamiseksi on arviolta merkittävämpi häiriötilanteiden hoidossa. Kyseisessä sääntelyssä ehdotetaan otettavaksi käyttöön erityinen lyhytaikaisen vuokrauksen häiriötä ehkäisevä hallintaanotto peruste. Sen arvioidaan rakentamissääntelyn puolelta katsottuna olevan selvästi tehokkaampi keino hillitä asuinrakennuskohtaisia häiriöitä.

Ehdotetun 90 päivän ylittyessä rakennusvalvontaviranomaisen valvonta olisi arviolta lähtökohtaisesti naapureiden kannalta saman tapaista kuin nykyisin. Käytännössä asia tulisi valvontaviranomaisen tietoon haittailmoituksella. Viranomaisen tutkisi haittailmoitusta rakentamissääntösten mahdollisena rikkomisena. Se keräisi selvitystä tapauksesta naapureilta tms. tahoilta. Se selvittäisi, mikä on alueen kaavatilanne, olosuhde ja mitä rakennuksen luvassa ja rakentamisen ajankohdan määräyksissä sanotaan käyttötarkoituksesta. Uutena selvityksenä se pyytäisi asunnon haltijalta nähtäväkseen muistiinpanot sen sijaan, että tutustuisi esim. alustojen kyseistä asuntoa koskeviin majoitusmainoksiin. Valvonnan merkitys asukkaiden kannalta olisi, nykyiseen tapaan, vaihteleva. Joko selvitys riittäisi toiminnan kieltämiseen tai ei. Joko toiminnan volyyymi vähenisi tai se pysyisi ennallaan, jos rikkomusta ei todettaisi. Valvontaan vaikuttaisivat nykyiseen tapaan myös rakennusvalvonnan resurssit. Kun valvontatoimintaan ei ehdoteta esityksessä merkittäviä muutoksia, voidaan ennakoita, että valvonta säilyisi nykytasolla.

Esityksen arvioidaan pääosin vähentävän ihmisten kääntymistä rakennusvalvonnan puoleen häiriötilanteissa. Tämä johtuisi siitä, että kun luvanvaraisuuden rajan paikka on selkeä, ihmisten olisi helpompi itse arvioida, milloin toiminta on laittoman puolella. He eivät tarvitsisi arvion tekemiseen rakennusvalvonnan kannanottoa.

Kunnan oma päätös - siis kunnan päätös ottaa käyttöön 91–180 päivän raja - vaikuttaisi arviolta enemmän nykytilaan kuin lain oletusarvo. Tarkat vaikutusarvioinnit olisi tehtävä kunnassa

ao. päättämisen yhteydessä. Kunta voisi päätöksessään ottaa huomioon juuri oman kunnan tilanteen. Jos esimerkiksi tähän asti rakentamislupakynnystä on tulkittu keskimääräistä väljemmin, se voisi ylläpitää käytäntöään ottamalla käyttöön korkeamman päivärajan. Ehdotuksessa kunta velvoitetaan ottamaan päätöksenteossaan huomioon asemakaavan laissa säädetyt sisältövaatimukset ja haitat kaavan toteutumiselle. Tämä tulosvastuu toisi mukanaan vastaavan selvitysvelvollisuuden. Kunta voisi selvitystensä avulla punnita, missä määrin päätös vaikuttaisi mm. asumiseen kunnassa. Kunnan selvitysvelvollisuutta vielä vahvistaa perustuslain 22 §:n mukainen perusoikeuksien turvaamistehtävä sekä kunnan asema oman asuntopolitiikkansa hoitajana. Jos kunta lähinnä jatkaa nykyistä käytäntöään, vaikutukset tuskin olisivat merkittäviä.

4.2.4.4 Vaikutukset matkailu- ja hotellialalla

Volyymit

Lyhyt vuokrauksen vaikutukset matkailu- ja hotellialaan syntyvät erityisesti majoituskapasiteetin kasvun kautta. Tilastokeskuksen mukaan Lapissa hotellihuoneiden käyttöaste oli viime joulukuussa 79 % (koko maassa 51 %) ja siellä olivat keskihinnaltaan kalleimmat hotellihuoneet 356 euroa (koko maassa 168 euroa). Rovaniemellä lyhyt vuokraus on arviolta lähes kaksinkertaistanut tarjottavan majoituskapasiteetin. Siellä lyhyt vuokraus vastaa suuruudeltaan jo rekisteröityä majoitusta. Matkailijoiden määrän kasvu Lapissa ei todennäköisesti olisi ollut mahdollista nykyisellä tasolla ilman lyhyt vuokrauksen lisäämää tarjontaa. Lyhyt vuokraus palvelee yleisimmin Lapissa samantyyppisiä asiakkaita kuin perinteinen rekisteröity majoitus, kuten hotellit. Siksi se jossain määrin vähentää näihin kohdistuvaa kysyntää. Esityksen voidaan arvioida yksittäisissä tapauksissa ja kunnan alueilla rajoittavan lyhyt vuokrauksen määrää niin, että osa aikaisemmin lyhyt vuokraukseen kohdistuneesta majoituskysynnästä voi kohdistua rekisteröityihin majoitusliikkeisiin. Tämä vaikutus on kuitenkin hyvin epävarma ja liittyy lyhyt vuokraustoiminnan tosiasialliseen volyyymiin ja toiminnan valvontaan. Lyhyt vuokraus mahdollistaa matkailun kehittämisen alueilla, joissa perinteinen hotellitoiminta ei olisi kannattavaa. Esitys koskee asunnon käyttämistä lyhyt vuokraukseen vain asemakaava-alueella, joten suoraa vaikutusta matkailun kehittämiseen ja majoitustarjontaan tämän ulkopuolella ei ole.

Työmarkkinavaikutukset alalla

Esityksen ei arvioida vaikuttavan niin oleellisesti mahdollisuuksiin tarjota lyhyt vuokrausta, että sillä olisi suoria vaikutuksia työpaikkojen syntymiseen majoitus- ja palvelusektorille tulevaisuudessa. Suorat vaikutukset työmarkkinoihin syntyvät erityisesti lyhyt vuokrauksen mahdollistaman asuntotarjonnan kautta. Esimerkiksi lyhytaikaisiin työtehtäviin tai kausityöhön osallistuvalla työvoimalla tarvitaan asuntoja. Suomen vuokranantajien kyselyn (2024) mukaan joka neljäs henkilö on Suomessa käyttänyt lyhyt vuokrausta ja arviolta 100 000 suomalaista on käyttänyt lyhyt vuokrausta työnteon tarpeisiin. Esityksen ei voida arvioida merkittävästi rajoittavan työvoiman tarjontaa ja liikkuvuutta, koska rajoituksista huolimatta esitetty 90 vuorokauden raja mahdollistaa lyhyt vuokrauksen työvoiman tarpeisiin.

4.2.4.5 Ihmisiin yksilöinä kohdistuvat vaikutukset

Yksilön vapauspiiri

Esityksen ei arvioida rajoittavan ihmisen vapautta entiseen verrattuna juurikaan. Ihmisten on tullut noudattaa rakennuslainsäädännön vaatimuksia asemakaava-alueilla jo pitkään. Säännöt rakennusten käyttötarkoitukselle ovat noin sadan vuoden ikäisiä. Tässä mielessä ihmisten

tosiasiallinen asema ei muutu nyt, vaikka lyhytvuokrauksen raja muuttuu laadullisesta määrälliseksi. Rajan idea on aina ollut olemassa, nyt se tulee numeerisena lähinnä näkyvämmäksi.

Esitys ei arviolta vähennä merkittävästi ihmisten vapautta päättää omistamansa tai hallitsemansa asunnon tai rakennuksen käytöstä verrattuna nykyiseen. Se ei myöskään vähennä keskimäärin ihmisten mahdollisuutta harjoittaa elinkeinotoimintaa asunnossaan, ei ainakaan, jos asiaa katsotaan normien tasolla. Käytännön tasolla myös valvontatoiminnan tehokkuus vaikuttaa ihmisen mahdollisuuteen käyttää omaisuuttaan.

Pieni myönteinen vaikutus ihmisen omaisuuden käyttöä koskevaan autonomiaan liittyy ennakoitavuuden paranemiseen, kun luvanvaraisuuden raja on nähtävissä suoraan lain tekstistä. On kuitenkin huomattava, että valvonnan vaikeuden vuoksi joku on tosiasiallisesti voinut käyttää asuntoaan, vilpittömässäkin mielessä, jo vuosia lainvastaiseksi tulkittuun lyhytvuokraukseen.

Yksittäisen ihmisen tilanne tosiasiallissa voi muuttua. Jos paikallinen rakennusvalvonta on jo tulkinnut, että lyhytvuokraus esimerkiksi tietyn sairaalan viereisessä asuinrakennuksessa on sallittua rajattomasti ilman majoituskäytön rakentamislupaa, raja muuttuisi lain myötä tiukemmaksi. Vastaavasti, jos jonkin asunnon osalta on tulkittu konkreettisesti, että 30 päivän lyhytvuokrauksen ylittyminen ei ole sallittua, raja muuttuisi lain myötä väljemmäksi. Näitä tapauksia tuskin on kuitenkaan merkittäviä määriä. Tätä vaikutusta lieventää kunnan mahdollisuus halutessaan ja lain ehtojen täytyessä muuttaa asemakaavaa tai nostaa raja 180 päivään vuodessa. Rakennuspaikan omistajan kannalta kaavamuutoksen saaminen ei ole kuitenkaan varmaa tai välttämättä edes todennäköistä.

Yhdenvertaisen omaisuuden käytön arviointi on myös varsin vaikeaa. Ihmisten keskinäiset tilanteet voivat vaihdella sen mukaan, minkä ikäluokan rakennuksia he omistavat tai missä kunnassa asunnot ovat. Suuri osa Suomen rakennuksista on rakennettu 50–100 vuotta sitten³³, jolloin rakentamisen määräykset olivat varsin erilaisia kuin nykyaikana. Tämän seurauksena asuntojen ja majoitustilojenkin tekniset vaatimukset voivat vaihdella paljonkin samalla käyttötarkoituksella. Samoin kaavamääräykset voivat olla tonteilla varsin erilaisia, osa väljempää, osa tiukempia. Rakentamisen lainsäädäntö on ajallisesti kerrostunutta. Kukin rakennus on oman aikakautensa maankäyttö- ja rakentamissääntelyn alainen isompiin remontteihin asti, sillä maankäytön ja rakentamisen ajantasaiset säännökset koskevat yleensä vain uutta rakentamista. Samalla kun vanhoissa rakennuksissa voidaan harjoittaa vanhoilla väljemmillä teknisillä ehdoilla majoitustoimintaa – rakentamislain näkökulmasta – uusissa rakennuksissa ehdot ovat tiukempia. Vastaavasti vanhan rakennuksen käyttö voi olla näennäisesti asemakaavan vastaista, vaikka se onkin täysin laillista, jos rakennus on ajalta ennen asemakaavaa. Myös rakennusten lupakäytännöt eroavat eri aikoina ja paikoissa. Joissain kunnissa tai alueilla myönnetään enemmän poikkeuksia asemakaavoista tai tehdään postimerkkikaavoja, toisissa paikoissa ja toisena aikana niitä ei tehdä eikä käyttötarkoituksen muuttaminenkaan ole helppoa jne.

Omistusoikeus ja asunnon käytön vapaus

³³ Ks. TIKE, Rakennukset ja kesämökit -tilastotietokanta, https://pxdata.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__rakke/?tablelist=true.

Esityksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ihmisen lakiin perustuvaan vapauteen käyttää omistamaansa asuntoa haluamallaan tavalla. Kuten oli jo esillä, raamit sallitulle käytölle osoittaa jo vanhastaan asemakaava tai rakennuksen lupa. Sääntely ei ole käytön osalta täsmällistä. Kaikkina aikoina rakennuksissa ja huoneistossa on harjoitettu nimetyn pääkäytön lisäksi sivutoimintaa. Tämä osaltaan edistää ihmisten mahdollisuuksia tehdä elämässään itselleen tärkeitä asioita. Yhtäältä asuinrakennuksissa on liiketiloiksi tarkoitettuja osia ja kaupungeissa on hybridikaavoja, jotka sallivat majoitus- ja asumistoiminnan sekoittamisen kerrostaloissa. Toiseksi itse asuntoja käytetään muuhunkin kuin nukkumiseen, harrastamiseen, vapaa-ajanviettoon, ruuanlaittoon tms. asumiseen. Asunnoissa mm. tehdään etätöitä, harjoitetaan perhepäivähoitoa tai pidetään juhlia, kokoontumisia ja tuote-esittelyjä, majoitetaan sukulaisia, ystäviä ja vieraita, pidetään pop-up-tilaisuuksia yms. Lisäksi rakennuksien osissa harjoitetaan väliaikaista pääkäyttötarkoituksen vastaista toimintaa, kuten perinteisesti kouluissa kesäaikoina majoitusta tai opiskelija-asuntoloissa kesähotellitoimintaa. Vastaavasti esimerkiksi loma-asunnoista osassa on harjoitettu perinteisesti mökin vuokraamista viikkovuokrasuhteilla tai pidempinä majoitusjaksoina, vaikka teknisesti mökit eivät vaatimustasoltaan vastaa majoitustiloja. Esimerkeistä voidaan päätellä, että vaikka rakennuksen käyttö on valvottua, se ei tarkoita, että kaikki pääkäyttötarkoituksen vastainen käyttö olisi kiellettyä.

Lausunnoista on nähtävissä, että omaisuudestaan ovat huolissaan kaikki toimijat. Siitä ovat huolissaan sekä lyhytvuokrausta harjoittavat että saman taloyhtiön muut asunnonomistajat. Ensimmäiset kokevat lakiuudistuksen vaarantavan heidän vapauttaan käyttää omaisuuttaan tulonhankkimistarkoituksessa. Toiset kokevat lakiuudistuksen vaarantavan asuntonsa arvon, koska, jos taloyhtiössä on paljon lyhytvuokrausta, kokemuksena on, että oma asunto ei mene kaupaksi yhtä korkealla hinnalla kuin ilman lyhytvuokrausta. Näiden kokemuseräisten tietojen vahvistukseksi ei ole ollut käytettävissä tutkittua tietoa.

Yhdenvertaisuus asunnon ja rakennuksen käytössä

Edellä kuvattu asuntojen käytön ja lupatilanteiden vaihtelevuus on otettava huomioon arvioitaessa vaikutuksia yhdenvertaisuuteen. Kun tilanteet ja lupakäytännöt ovat vaihtelevia, on yhdenvertaisuusvaikutusta vaikea arvioida. Yksittäisen ihmisen kannalta tilanne voi vaikuttaa epäyhdenvertaiselta, jos hän ei ota huomioon rakentamisen sääntelyn vaihtelevuutta. Kun vaihtelevuus on järjestelmään sisäänrakennettu ilmiö, sitä lienee pidettävä oikeudellisesti hyväksyttävänä ja sen yhdenvertaisuusvaikutus on osa pääsääntelyratkaisua. Esityksen muutosvaikutukset lienevät monen mielestä varsin sattumanvaraisia: jos yhden tosiasiallinen loma-asunto on luvultaan varsinainen asunto ja toisen vastaava on statukseltaan loma-asunto, niiden sääntely ei ole tulevaisuudessa(kaan) yhtäläistä, vaikka rakennukset sijaitisivat samalla asemakaava-alueella. Vastaavasti joku omakotitalo voi olla asemakaava-alueen sisällä, toinen sen ulkopuolella; näidenkin rakennusten sääntely-ympäristöt ovat erilaisia eivätkä niiden omistajat saa siksi tehdä rakennuksissaan keskenään aivan vastaavia asioita. Sääntelyn muuttuminen voi tehdä sääntely-ympäristöjen erot näkyvämmiksi. Silti erojen juurisyyt ovat järjestelmässä ja siinä, että samanlaisia rakennuksia on voitu rakentaa hallinnollisesti erilaisille alueille erilaisilla luvilla eri aikoina hyvin erilaisilla kombinaatioilla.

Kotirauha

Esityksellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisen kotirauhaan. Majoitustoiminnan luvanvaraisuuden raja muuttuu laadullisesta määrälliseksi, joten pääasiassa tilanne kotirauhan osalta pysyy samana. Ehdotettavan 90 päivän rajan ei arvioida muuttavan nykytilaa merkittävästi oikeudellisesti tai tosiasiallisesti. Ihmiset kokevat häiriötä siitä, että omassa talossa liikkuu vieraita ihmisiä. Kiinteistöliiton kyselyn mukaan häiriöt liittyvät meluun ja roskaamiseen ja muihin häiriöihin eniten sekä pienemmässä määrin vahingon aiheutumiseen

rakennukselle. Toisaalta 43 % vastaajista ei ollut saanut kyselyn mukaan tietoonsa häiriöitä. Poliisin kotikäynneissä lyhytvookraus ei näytä nousevan esille erityisesti. Häiriövaikutusten suuruusluokan ei arvioida muuttuvan tämän esityksen seurauksena.

Jossain määrin ihmisillä on taloyhtiössä asuessaan velvollisuus sietää erilaisia rajoituksia, joita yhteiselämä tuo tullessaan. Tämän hallituksen esityksen kanssa samanaikaisesti on vireillä asunto-osakeyhtiölain muutos. Tuon lakiuudistuksen yhteydessä arvioidaan tätä esitystä tarkemmin lyhytvookrauksen ilmiön hallintaa taloyhtiössä. Tässä esityksessä päätarkoituksena on arvioida lyhytvookrausta rakentamislainsäädännön kannalta. Siksi häiriöt taloyhtiöiden sisällä eivät ole nyt arvioinnin keskiössä.

4.2.4.6 Viranomaisvaikutukset ja valvonta

Esityksen arvioidaan vaikuttavan viranomaisista eniten *rakennusvalvontaviranomaisten tilanteeseen*. Lyhytvookraukselle asetettaisiin selkeä luvanvaraisuuden päiväraja aiemman vaikutusperusteisen rajan sijaan. Tämän arvioidaan vaikuttavan eri suuntiin. Yhtäältä se helpottaisi valvontaa periaatteessa, koska täsmällistä rajasääntöä on normina helppo valvoa. Päiväraja on nopeampi soveltaa kuin kokonaisvaltaiseen arviointiin perustuvaa, joustavaa rajaa. Viranomaisen selvitysvelvollisuuden luonne muuttuisi samalla. Tämän vaikutus on monen suuntainen. Se voi joko helpottaa tai vaikeuttaa selvitysvelvollisuuden täyttämistä, riippuen tapauksen olosuhteista ja ihmisten käyttäytymisestä.

Vaikutukset muiden viranomaisten toimintaan olisivat välillisiä. Esimerkiksi pelastusviranomaisen, joka valvoo pelastusturvallisuutta operationaalisesti, voisi kokea painetta ohjeistaa lyhytvookraajia aiempaa suuremmin. Aiemmin pelastusviranomaiset ovat ehkä jakaneet ohjeitaan rakennusvalvontojen välityksellä. Kunnan kaavoitus- tai asuntotoimi taasen voisi reagoida siihen, että oletusarvona asuntoalueilla sallitaan 90 päivää asuntoa kohden lyhytvookrausta. Tämä voisi edistää asuntojen lisäkaavoitusta tai lyhytvookraukselle erityisesti osoitettujen alueiden kehittämistä tai muita tilanteen haltuunoton tapoja.

Vaikutukset rakennusvalvontaan vaihtelisivat arviolta kunnittain. Suurimmassa osassa kunnista ei kuntakyselyn vastausten perusteella näyttäisi olevan lainkaan lyhytvookrausta koskevia valvontatapauksia vireillä. Näissä kunnissa ehdotus ei vaikuttaisi välittömästi. Joissain kunnista valvonta-asioita on taasen vireillä kymmeniä ja jopa satoja. Tällöin lyhytvookraustapaukset muodostavat jo merkittävän osan jatkuvan valvonnan asioista sekä tapausten määrällä että työmäärällä mitattuna. Esitys vaikuttaisi ainakin jokaisen vireillä olevan asian hoitoon jollain tavalla. Nekin, jotka kertovat asioiden olevan lukumäärältään vähäisiä, kuvaavat asiaryhmän olevan suuritöinen. Osassa kunnista joudutaan palkkaamaan lisäresurssia. On siis varsin selvää, että jos lailla on vaikutuksia, ne näkyvät erityisesti niissä kunnissa, joiden valvonta on nyt kuormittunutta.

Kuntakyselyn tulokset antavat viitteitä muutosvaikutuksesta vastanneiden osalta (ks. kyselyä koskevat kohdat ja nykytilaa koskeva luku 2.3). Kyselyn tulosten perusteella vaikutukset ovat vahvasti paikallisia. Niissä kunnista - yli puolessa vastanneista - muutoksen vaikutus olisi pieni, joissa asiaryhmä ei ole valvonnan työtehtävissä mukana käytännössä ollenkaan. Näitä kuntia on kyselyn perusteella arvioituna noin kolme neljäsosaa. Yksittäisissä kunnissa voi taasen olla paljon asioita vireillä. Yhdessä vastaajakunnassa haittavalituksia oli 2025 arviolta 150 ja yli 600 asunnon lyhytvookrauskäyttöä mietittiin laillisuuden kannalta. Riippuneen kunnan tilanteesta ja valvontakäytännöistä, muuttaako laki tilannetta siellä. Lähinnä vaikutukset, jos niitä on, koskenevat kuntia, joissa valvonta-asioita käsitellään jo nyt tai lähitulevaisuudessa enemmän. Vastaajakunnista noin 29 %:ssa oli ollut vireillä vähintään yksi valvonta-asia vuonna 2025, 71

%:ssa ei yhtään. Suuri osa kuntakyselyn vastaajista (57 %) arvioi, että heidän kunnassaan ei ole odotettavissa seuraavan viiteen vuoteen suurta muutosta lyhyt vuokrauksen tilanteessa.

Esitys ei muuta valvonnan yleistä luonnetta, edelleen valvontaan sovellettaisiin rakentamislain pakkokeinolukua. Ehdotettu muutos vaikuttaisi kuitenkin viranomaisen selvitystaakkaan laadullisesti. Rikkomuksen todentaminen osin helpottuisi, kun määrääväksi tekijäksi tulisi todellisten päivien lukumäärä ja tieto olisi saatavilla suoraan asunnon haltijalta muistiinpanojen muodossa. Muistiinpanot toimisivat luonnollisena näyttönä asunnon todellisesta käytöstä. Ne olisivat paras selvitystapa, jollei ole olemassa toisen suuntaista näyttöä. Niiden riskinä on kuitenkin mm. saatavuus, jos omistaja on esim. unohtanut velvoitteensa.

Jos haltija olisi laiminlyönyt muistiinpanovelvollisuutensa tai ei antaisi muistiinpanojaan viranomaiselle tai suorastaan esittäisi väärän tiedon, viranomaisen olisi turvaututtava muualta saatavaan näyttöön. Tällä hetkellä näytöksi laittomasta lyhyt vuokrauksesta riittänevät aihetodisteet, kuten tieto asunnon tarjoamisesta alustoilla ja tieto lisäpalveluista ja muista seikoista. Nämä todisteet eivät olisi yhtä relevantteja ehdotetun uudistuksen jälkeen. Viranomaisen olisi jatkossa keskityttävä selvittämään, kuinka monta yötä asunnossa on todellisuudessa yövytty lyhyt vuokrausstatuksella. Tätä voi olla vaikeampi todentaa verrattuna aiempaan. Oikeuskäytännön perusteella nykyisessä vaikutusperusteisessa arvioinnissa ei liene tarpeen todistella todellisia majoitustapahtumia ja niiden laajuutta, vaan riittää, että viranomainen osoittaa asunnon olleen pitkäaikaisesti *tarjolla* lyhyt vuokrausalustalla. Jatkossa taasen olisi aina selvitettävä, onko asunto ollut yli 90 päivää lyhyt vuokrauskäytössä.

Ehdotuksen vaikutuksia viranomaiselle tehtyjen häiritsemisilmoitusten ja valvonta-asioiden määrään ei voida arvioida tarkasti. Jos naapurit ovat tähän asti pidättäytyneet ehdotetun volyymin toiminnan ilmoitusten tekemisestä, lain vaikutus olisi ilmoituksia lisäävä. Ja päinvastoin, jos tähän asti häiritsemisilmoitus on tehty yleisesti esim. jo 30 päivän lyhyt vuokrauksen jälkeen, 90 päivän raja nostaisi kynnystä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tällöin häiritsemisilmoitusten määrä vähenisi. Rakennusvalvonnan valvontatyöhön käyttämä aika vastaavasti supistuisi. Vaikutussuuntaa kokonaisuutena, kunnan tai valtakunnan tasolla, on vaikea arvioida. Suunta riippuisi siitä, millaisilla kynnyksillä häiritsemisilmoitukset ovat ilmoituksiaan tähän asti tehneet. Kuntakyselyn perusteella tiedetään, että suurimmassa osassa vastaajakunnista ei ole valvonta-asioita vireillä ollenkaan. Lisäksi, ja ehkä enemmänkin, valvontatapauksiin vaikuttaa ihmisten lainkuuliaisuus. Uusi raja on niin selvä, että ihmiset tietäisivät jatkossa lähes varmasti rikkovansa lakia tai noudattavansa sitä.

Ehdotuksen ei arvioida muuttavan valvonnan tehokkuutta merkittävästi. Näin ollen ne ongelmat, jotka valvontaa tällä hetkellä joissain kunnissa koskevat, eivät arviolta muutu. Edelleen viranomaisella on selvitysvelvollisuus koskien lain rikkomista. Ja edelleen pääasiallinen valvontakeino on lainvastaisen toiminnan määrääminen lopetettavaksi tarvittaessa uhkasakon avulla. Suomessakin olisi tarkoituksenmukaista selvittää päivärajan rinnalla majoittajien rekisteröintimenettelyn käyttöönottoa. Se lisäisi valvonnan uskottavuutta sellaisten kansalaisten silmissä, jotka eivät pidä ihmisten omaa muistiinpanovelvollisuutta luotettavana tietolähteenä. Lisäksi se lisäisi valvonnan tasapuolisuutta, kun puuttuminen ei olisi niin vahvasti häiritsemisilmoitusperusteista. Jos tieto siirtyisi alustoilta automatisoidusti kunnan viranomaisille, olisi se myös tehokasta.

4.2.4.7 Vaikutukset ympäristöön ja osallistuminen

Ehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueelliseen kehitykseen tai ihmisten elinympäristöön. Lyhyt vuokraus ilmiönä vaikuttaa kumpaankin, mutta nyt ehdotettavan sääntelyn ei arvioida muuttavan tilannetta merkittävästi. Lyhyt vuokraus voi vaikuttaa esim.

asumisen, majoitustoiminnan, liikenteen ja palveluiden toimivuuteen. Jos asemakaavassa ei ole varauduttu lyhytvuokrauksen yleistymiseen, mikä on vanhoissa kaavoissa todennäköistä, kaava ei ehkä toimi tarkoitetulla tavalla.

Lähtötilanteesta tilanteen arvioidaan pysyvän kutakuinkin nykyisen kaltaisena. Jos lyhytvuokraus vaikuttaa maankäyttöön tai asumiseen, muutos aiheutunee ennen kaikkea itse ilmiön kiihtymisestä tai vaimenemisesta. Lyhytvuokrauksella ilmiönä voi olla kielteisiä ja myönteisiä ympäristövaikutuksia. Yksi mahdollinen vaikutus on olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen. Jos asunto on muuten tyhjäkäytössä, on sen saaminen käyttöön ympäristön resurssien säästön kannalta positiivinen asia. Tehokkaampi käyttö myös vähentää painetta lisätä rakentamista ympäristön kustannuksella. Toisaalta vaikutusarvioinnissa aiemmin esitettiin skenaario, jossa voi olla kannattavaa pitää asuntoa 90 päivää lyhytvuokralla ja loppuaika tyhjänä. Tämä vähentäisi joissain olosuhteissa asutokannan käyttöastetta, eli vaikutus olisi kielteinen.

Ehdotuksen sallimilla kuntakohtaisilla päätöksillä 180 päivään asti arvioidaan olevan enemmän vaikutusta ympäristöön kuin laissa säädetyllä oletusarvoisella 90 päivän rajalla. Kuntien mahdollisuus nostaa raja-arvoa yhtäällä, ja jättää 90 päivän raja voimaan toisaalla, voi ohjata ilmiön jakaantumista kunnassa. Tällainen ohjaaminen vastaa kuntien ydintehtävää alueidenkäytön sääntelijöinä. Kunnilla on vanhastaan kaavoitustoimivaltaa ja maankäyttöpolitiikkansa. Näillä ne vaikuttavat asuntojen ja majoitustilojen tarjontaan ja sijoittumiseen alueellaan. Nyt kunnat saavat näiden työkalujen rinnalle uuden päätöslajin työkalukseen, tämän arvioidaan hieman lisäävän kuntien mahdollisuuksia hallita tilannetta. Lisäksi kunnat voivat edelleen käyttää kaavoitustoimivaltaansa, muun muassa ajantasaistaa asemakaavojaan niin, että lyhytvuokraus uutena ilmiönä voidaan ottaa niissä paremmin huomioon.

Kunnan oma päätösvalta – 91–180 päivän raja – on demokraattisesti valvottua ja laajojen osallistumismahdollisuuksien ja luottamuselinpäätösten takana. Osallistuminen vastaa rakennusjärjestysmenettelyä, jossa kaikilla kunnan jäsenillä ja asianosaisilla sekä muilla osallisilla on puhevalta.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lyhytvuokraus

Ehdotetun lyhytvuokrausta koskevan esityksen yksi vaihtoehto (1), ns. nollavaihtoehto, on sen antamatta jättäminen. Tällöin lyhytvuokrauksen alalla jatkettaisiin samalla tavalla kuin tähän asti. Asunnon käytön arviointi – siis se, onko toiminta kaavan ja rakentamisluvan vastaista tai mukaista – nojautuisi joustavaan tapauskohtaiseen lupaharkintaan, joka tarkentuisi yhä oikeuskäytännön perusteella. Toinen vaihtoehto (2) on valittu vaihtoehto, jossa säädetään luvanvaraisuuden alasta täsmällisesti päivinä kuitenkin niin, että kunta voi supistaa luvanvaraisuuden alaa olosuhteiden salliessa. Kolmas vaihtoehto (3) olisi säätää kunnille valtuutus säännellä lyhytvuokrauksen harjoittamisesta kuntakohtaisesti ehdotettua kokonaisvaltaisemmin. Laissa voitaisiin säätää perussäännöksistä ja erillisistä menettelyistä, joiden nojalla kunnille annettaisiin valta ottaa käyttöön alueellaan tilanteen niin vaatiessa kuntakohtaisia sääntöjä. Neljäs vaihtoehto (4) olisi ottaa käyttöön yksinomaan tai muun ohessa lyhytvuokrausmajoituksen rekisteröintimenettely. Ehdotettuun nähden viides vaihtoehto (5) olisi, että kunnalle säädettäisiin toimivalta muuttaa luvanvaraisuuden alaa ehdotettua laajemmin

myös alaspäin. Kunnalle voitaisiin antaa oikeus asettaa luvanalaisuuden ala myös 1–90 päivään kalenterivuodessa.

Ehdotuksen mukainen vaihtoehto arvioidaan tarkoituksenmukaisimmaksi. Ensivaiheessa tavoitteena on rakentamisluvan alan yleinen selkeyttäminen. Ehdotuksen arvioidaan palvelevan tätä tavoitetta parhaiten. Ehdotus on tältä osin myös parempi kuin nollavaihtoehto.

Muita vaihtoehtoja (3–5) ei pidetä yhtä tarkoituksenmukaisina. Vaihtoehdot edellyttäisivät rakentamislain alaa laajempaa sääntelyvaihtoehtojen tarkastelua. Keinoja on tarpeen arvioida laajemmin pohtien, mitä eri vaihtoehtoja eri hallinnonaloilla on hallita lyhyt vuokrauksen kysyntää ja tarjontaa. Rakentamisluvan ei arvioida olevan päätarkoitukseltaan tietyn liiketoiminnan sääntelyn lupa. Sen kehittymistä tähän suuntaan on välttävää. Rakentamislupa voisi mm. vaihtoehdossa 5 muuttua keinoksi, jolla hallittaisiin kunnan matkailumarkkinoita ja matkailun lieveilmiöitä. Tällaista rakentamisluvan funktion muuttumista olisi harkittava huolella. Matkailumarkkinoiden sääntelyä ja sen keinovalikoimaa olisi tarkoituksenmukaisinta harkita laajemmin ja omana asianaan. Asiaa tulisi arvioida niin, että keinovalikoimaa selvitetäisiin laajasti suhteessa tavoitteisiin. Rakentamislupa voisi olla tällaisessa tarkastelussa mukana yhtenä sääntelykeinona. Valtio ja kunnat huolehtivat jo omalta osaltaan mm. asuntotuotannon edistämisestä sitä varten luoduilla keinoilla, kuten luomalla lisää rakentamisen edellytyksiä kaavoituksen avulla. Kaiken kaikkiaan valittua vaihtoehtoa pidetään parhaana, koska lyhyt vuokrauksen yleisiä vaikutuksia asuntojen kysyntään ja tarjontaan ja sen sääntelytarpeita ei ole tarkoituksenmukaista arvioida yksinomaan rakentamislain keinovalikoiman kysymyksenä.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö

Rakennustuoteasetus

EU:n eri jäsenvaltiot vasta pohtivat erilaisia oikeusjärjestelmiensä soveltuvia seuraamussäännöksiä rakennustuoteasetuksen implementoimiseksi. Seuraamussäännös on uutta sääntelyä eikä rakennustuoteasetuksen säännösten laiminlyöntiä ole aikaisemmin säädetty rangaistavaksi. Tämänhetkisen tiedon mukaan Kypros suunnittelee 20 000 euron sakkorangaistuksen määräämistä rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

Lyhyt vuokraus

Lyhyt vuokrauksen sääntely eri Euroopan maissa tutkimusten valossa

Lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta on olemassa jo jonkin verran tutkimuskirjallisuutta.³⁴ Osassa tutkimuksista eri maiden tilannetta ja sääntelyjärjestelmiä verrataan toisiinsa. Tutkimusten perusteella EU:n jäsenmaiden sääntelyjärjestelmillä on paljon yhtenäisiä piirteitä. Toisaalta ne ovat kukin omanlaisiaan räätälöityjä keinoyhdistelmiä. Ensinnäkin laajimpana

³⁴ Luvun teksti perustuu pääosin seuraaviin tutkimuksiin: Hübscher, Marcus – Kallert, Till (2022): Taming airbnb locally: analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London (<https://doi.org/10.1111/tesg.12537>); Kramer, Dion (2024): Airbnb, the city, and the drive for European integration (<https://doi.org/10.1017/elo.2024.30>); Bei, Gianluca – Celata, Filippo (2023): Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities (<https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>).

yhteisenä piirteenä monissa jäsenmaissa on käytössä lyhytvuokrauksen ilmoitus- ja rekisteröitymisjärjestelmä. Rekisteri muodostaa eräänlaisen taustajärjestelmän, johon lyhytaikaisen majoituksen sääntelyratkaisut ja etenkin valvonta kiinnitetään. Toinen yhtenäinen piirre on sääntelyn paikallisuus. Tutkimusesimerkeissä tulkitaan lähes yksinomaan kaupunkien itsensä antamia määräyksiä. Kolmas yhteinen piirre on keinojen monimuotoisuus ja niiden räätälöinti ja parantelu vuosien aikana. Neljäs piirre on ilmiön dynaaminen kehittyminen ja vastaava sääntelyn reagoiminen uusien tarpeiden mukana.

Paikallisuus on sääntelyjärjestelmien piirteenä vallitseva. Taustalla vaikuttanee yleensä kansallinen kehikkolainsäädäntö, jonka kaupungit voivat ottaa käyttöönsä, ikään kuin aktivoida, jos ongelmat kasvavat. Käytännössä aktivointi tarkoittaa paikallisten yleisten sääntöjen antamista, valvontajärjestelmien luomista, sanktiointia ja muita toimenpiteitä³⁵.

Keinoyhdistelmät eri maissa ovat varsin moninaisia. Keinojen joukossa ovat mm. julkiset lupa- ja kiintiöjärjestelmät, etäisyysvaatimukset, oman asunnon ja ei-asuinkäytössä olevan asunnon sääntely erikseen, ammattimaisen toiminnan tiukempi sääntely, suorat yleiset rajoitukset ja kiellot alueellisesti tai toiminnan luonteen mukaan, asukasyhteisöjen suostumus, määränemmistöin päätetyt kiellot harjoittaa lyhytvuokrausta asuntoyhtiöissä, korotetut vastikkeet, yhden omistajan omistamien asuntojen määrän rajoittaminen rakennuksessa, verotuksella ja energiatehokkuussääntelyllä ohjaaminen, uusien sanktioiden ja sakkojen kehittäminen, valvonnan tehostaminen jne.

Rakennuksen *käyttötarkoituksen muutoslupa* on käytössä muuallakin kuin Suomessa. Sen rinnalla on käytössä erilaisia vuorokausirajoja. Aina tutkimuksista ei selviä, ovatko lyhytvuokrauksen vuorokausirajat itsenäisiä sääntelykeinoja, vai jonkin laajemman lupajärjestelmän luvanhakukynnyksiä. Joskus rajat koskevat vain omaa asuntoa, jolloin ei-asuville asunnoille on käytössä tiukempi järjestelmä, kuten lupa- ja kiintiöjärjestelmä. Vuosittain sallittujen lyhytvuokrauspäivien määrä vaihtelee. Kaupungit ovat myös muuttaneet, yleensä kiristäneet, sallittujen vuorokausien määrää vuosien mittaan. Joukossa on mm. 30, 90 ja 120 päivän vuosirajoja. Monissa maissa – tai pikemminkin kunnissa – on rajoitettu erikseen lyhytaikaista majoitusta kategorisesti tietyillä sijainneilla tai siltä osin kuin toiminta on ammattimaista.

Yksi yleinen piirre on *sääntelyn jatkuva kehittyminen*. Lyhytvuokraustoiminnan volyymit kasvavat ja luonne muuttuu edelleen. Sääntelijät reagoivat muutoksiin, tämä merkitsee käytännössä lainsäädännön sisällön jatkuvaa päivittymistä. Esimerkiksi Amsterdamissa lyhytvuokrauspäivien sallittua lukumäärää on pikkuhiljaa vähennetty ja lopulta käyttöön on otettu määräaikaaiset täyskiellot alueilla, jotka kärsivät ongelmista eniten. Vuoteen 2024 mennessä järjestelmää on kehitetty Amsterdamissa jo kahdeksan vuotta.

Tutkimusten perusteella lyhytvuokraus aiheuttaa koetusti Euroopassa etenkin kolmenlaisia ongelmia. Näitä ovat *vuokra-asuntomarkkinoiden häiriöt*, jotka liittyvät etenkin asuntojen saatavuuden heikkenemiseen ja vuokratason nousuun. Lisäksi *kaupunkikeskustat* muuttuvat *epäedullisella tavalla*, kun asukkaat siirtyvät pois ja jäljelle jäävät tuntevat vieraantumista turistirikkaimmista kaupunginosissa. Kolmanneksi tutkimuksissa nostetaan haitallisena ilmiönä

³⁵ Ks. mm. Pariisin tapaus, EU-tuomioistuimen tuomio yhdistetyissä asioissa C-724/18 ja C-727/18 *Cali Apartments*, tuomion kohdat 12–18).

esille ammattimaisten vuokravälitystoimijoiden mukanaan tuoma toiminnan voimakas kiihtyminen ja siitä johtuva haitallisten lieveilmiöiden kasvu.

Joltain osin tutkimuksissa on jo tutkittu eri sääntelykeinojen toimivuuttakin. Yhdessä tutkimuksessa esimerkiksi verrattiin voimakkaan sääntelyn käyttöön ottaneita kaupunkeja sellaisiin, joissa oli otettu käyttöön minimaalista sääntelyä. Voimakkaammat keinot olivat tutkimuksen mukaan tehokkaita. Kaupungit olivat onnistuneet etenkin lyhytvuokramarkkinoiden ammattimaistumisen hillitsemisessä. Useita kohteita hallinnoivien toimijoiden osuus, joka oli tämän ilmiön mittarina, laski tutkimuksen perusteella toimenpiteiden ansiosta noin -25 %.

Esimerkkejä eri maiden sääntelykeinoista³⁶

Euroopan unioni

Euroopan unioni antoi vuonna 2024 jo aiemmin mainitun rekisteröintiasetuksen (EU/2024/1028). Asetusta sovelletaan 20.5.2026 lukien. Asetuksen kuvataan yhdenmukaistavan lyhytaikaisen vuokramajoituksen rekisteröintimenettelyä, tietojen todentamista ja majoituspalveluiden tietojen ilmoittamista viranomaisille. Rekisteröintijärjestelmä tulee yhtenäistämään tilastointia ja valvontajärjestelmiä EU:n eri jäsenmaissa. Asetusta sovelletaan vain jäsenmaissa, joilla on siinä viitattu rekisteröintijärjestelmä kansallisesti käytössä. Kuten todettu, Suomi ei kuulu näiden maiden piiriin. Komissio suunnittelee vuodelle 2026 lisätoimia lyhytvuokrauksen alalle. Vielä ei tiedetä lisätoimien tarkkaa sisältöä, aloitteessa nostetaan yleisesti esille ammattimaisen ja -ei-ammattimaisen toiminnan erottaminen toisistaan sekä kuluttajansuoja (ks. komission kohtuuhintaisen asumisen eurooppalainen suunnitelma 2025, s. 15).

Alankomaat

Alankomaiden lyhytvuokraussääntely perustuu yleislakiin ja tarkempiin kunnallisiin määräyksiin. Lyhytvuokrausta koskeva sääntely on ollut voimassa vuodesta 2021 lukien, mutta sitä ollaan muuttamassa. Tällä hetkellä vaatimus rekisteröinnistä ja siinä saatavan numeron käytöstä lyhytvuokrausalustoilla koskee vain jotain kuntia. Alankomaiden sääntelyä ja sen kehitystä vuoteen 2024 asti selostetaan tarkasti aiemmin viitatussa Kramerin (2024) tiedeartikkelissa.

Itävalta

Itävallassa lyhytvuokrausta säädellään vuokralaislailla. Sääntely on sielläkin paikallista, mm. Wien on kieltänyt lyhytaikaisen asunnon vuokrauksen ilman poikkeuslupaa. Yksityinen asunnon omistaja voi kuitenkin vuokrata asuntoaan enintään 90 päivää vuodessa.

Saksa

³⁶ Luvun tiedot perustuvat edellä kuvattujen kirjallisuuslähteiden lisäksi pääosin valtioneuvoston kirjaston vuoden 2025 lopussa toimittamiin tietoihin ja linkkeihin eri maiden lainsäädäntöön ja ao. maiden viranomaisten lyhytvuokrausta koskevien säännöshankkeiden julkisiin tiedotteisiin.

Saksa on tiukentanut lyhytvuokraussääntelyään vastikään, muutokset tulevat voimaan vuoden 2026 aikana. Paikallisista määräyksistä esimerkiksi Berliinissä vaaditaan rekisteröintiä ja koko asunnon vuokraukseen tarvitaan lupa.

Ranska

Ranskassa toteutettiin kattava lakipaketti turistivuokrauksesta (location touristique) vuonna 2024, paketti tuli voimaan 2025. Uusilla säännöksillä pyritään vastaamaan liiallisen turistivuokrauksen lieveilmiöihin ja tiukentamaan lakipohjaa. Lakiuudistuksen pääkohdat luetellaan hallituksen tiedotteessa. Niitä ovat verotuksen uudistaminen ja energiatehokkuussääntely, vuoden 2026 toukokuussa käyttöön tuleva kunnan mahdollisuus ottaa käyttöön rekisteröintimenettely sekä säännös, jonka mukaan vuokrattavan asunnon on oltava todistetusti vuokraajan pääasiallinen asunto. Lisäksi kunnille annetaan oikeus asettaa kiintiöitä turistivuokraukselle ja varata alueita pääasiallisille asunnoille kaavoituksessa sekä asettaa omien asuntojen turistivuokrauksen enimmäisajaksi nykyisen 120 sijaan 90 päivää vuodessa. Paikalliset viranomaiset voivat asettaa korkeita hallinnollisia sakkoja (10–20 000 euroa) päivien ylityksestä, rekisteröinnin laiminlyönnistä ja vääristä ilmoituksista. Asunnon muuttaminen turistivuokratilaksi säädettiin uudistuksessa käyttötarkoituksen muutokseksi, joka vaatii etukäteislupa. Hotelleille suunnattujen paloturvallisuusmääräysten soveltamisalaa laajennettiin tietyntylaisiin hotelleja pienempiinkin, yli 15 hengen yhtenäisiin majoitustiloihin, jos niissä tarjotaan mm. yhteisiä palveluja.

Edellisten turismin ja maankäytön säännösten muutosten lisäksi Ranska säätöi muutoksia yhteisöomistajien (taloyhteisöjen) sääntöihin. Turistivuokranantajaksi rekisteröityvän on ilmoitettava tästä myös taloyhteisölleen. Lisäksi taloyhteisöjen sääntelyä muutettiin siten, että yksimielisyyden sijaan yhteisö voi kieltää turistivuokrauksen kahden kolmasosan enemmistöllä.

Espanja

Espanjassa lyhytaikaisten majoituspalvelujen (los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración) rekisteröinnistä säädettiin kansallinen asetus, joka tuli voimaan vuonna 2025. Sillä perustetaan digitaalinen asiointipiste lyhytaikaisten majoituspalvelujen vuokrausta koskevien tietojen keräämistä ja vaihtoa varten.

Samana vuonna tuli voimaan lainmuutos, jolla rajoitettiin taloyhtiön asukkaan oikeutta luovuttaa asuntonsa käytettäväksi kaupunkivuokralaissa tarkemmin säädettyyn lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Asunnon omistajan on saatava toiminnalleen ensin taloyhtiön hyväksyntä. Hyväksyntä tai sen peruuttaminen on tehtävä tietynkokoisella määränemmistöllä. Lisäksi vastaavin enemmistöin voidaan asettaa tällaisen käytön asunnoille erityisiä kulumaksuja.

Lisäksi Espanjassa itsehallintoalueilla on laajat valtuudet säädellä osaltaan turismia ja lyhytaikaista vuokrausta. Esimerkiksi Barcelonan alueella on käytössä kaavoitusinstrumentti, jolla kaupunki jaetaan erilaisten määräysten vyöhykkeisiin. Lisäksi Kataloniassa on käytössä erillinen majoitustoiminnan viisivuotinen lupa ja turistiasunnoille on asetettu kiintiöitä suhteessa kunnan asukasluvuun.

Espanjassa lyhytvuokraus on otettu huomioon myös valtion asuntosuunnitelmassa vuosille 2026–2030 tavoitteenaan hillitä vuokratasoa etenkin erityisillä stressialueilla.

Portugali

Portugalikin sääntelee lyhytvuokrausta (serviços de alojamento temporário), sillä on oma laki asiasta ja lyhytvuokraustiloille on luotu oma käsite (EAL (estabelecimentos de alojamento local)). Laki sisältää mm. säännökset rekisteröintiprosessista keskitetyssä palvelussa, säännöksiä taloyhteisöiden osakkaiden vastustusoikeudesta, majoituksen enimmäiskapasiteetista, turvallisuus- ja vakuutusvaatimuksista sekä erityisistä suoja-alueista liiallisen vuokraamisen lieveilmiöiltä suojautumiseksi. Asetus sisältää säännöksiä kunnan toimivallasta asiayhteydessä. Lain perusteella esim. Lissabon on keskeyttänyt lupien myöntämisen lyhytvuokraukseen tietyillä alueilla.

Pohjoismaat³⁷

Tanska

Vuonna 2019 Tanska otti käyttöön uuden kodin jakamista koskevan lainsäädännön. Loma-asuntolain uudet säännökset sisältävät erityisen vuokraton oman, ympärivuotisen asunnon vuokraamiselle loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin. Yksityishenkilöiden ensisijaisen asunnon vuokrauksessa on noudatettava vuokrausajan kattoa, joka on 30, 70 tai 100 päivää riippuen siitä, käytetäänkö vuokrausallustaa ja onko kunta päättänyt nostaa rajaa. Yksityishenkilöiden toissijaisen asunnon, huoneiden ym. vuokraus ei saa olla liiketoimintaa. Tämä arvioidaan yksilöllisen konkreettisen arvioinnin perusteella. Oikeushenkilöt eivät pääsääntöisesti saa lupaa vuokrata loma- ja vapaa-ajan käyttöön. Perinteiset hotellit ovat kuitenkin poikkeus, niin kauan kuin tietyt ehdot täyttyvät.

Lain 70 päivän katto on voimassa riippumatta siitä, vuokrataanko huoneisto toimiston kautta vai onko omistaja tai haltija itse välittäjänä. Kunta voi päättää korottaa 70 päivän vuokrattoa enintään 100 päivään. Jos kunta päättää korottaa vuokrattoa, päätös on julkaistava kunnan verkkosivuilla ja siitä on ilmoitettava kaavoitus- ja maaseutualuevirastolle sähköpostitse. Päätös on pääsääntöisesti tehtävä kalenterivuoden aikana siten, että se tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden aikana. Kunta ei voi asettaa 70 päivää pienempää rajaa. Jos omistaja tai käyttäjä vuokraa vain osia omasta ympärivuotisesta asunnostaan, esimerkiksi huonetta, sovelletaan Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia sääntöjä. Sekä yksityishenkilöiden että yritysten kiinteistöjen vuokraaminen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin on sääntelyn alasta. Yli vuoden mittaiseen toimintaan tarvitaan kaavoitus- ja maaseutualueviraston lupa. Lain päätarkoituksena on estää maan virkistysalueisiin kohdistuvan paineen lisääntyminen ja varmistaa, että oikeusministeriön kiinteistönhankintalaki (hankintalaki) ei kierretä. Tavoitteena on varmistaa, että vuokratoinnista ei tule omistajien ammattia. Siksi kaupallinen tai pitkäaikainen vuokraus ei yleensä ole sallittua, paitsi erityisen rajoitetuissa tapauksissa. Toisaalta yksityishenkilöiden vuokraus, joka ei ole loma-asuntolaissa tarkoitettua kaupallista toimintaa, on sallittua eikä vaadi lupaa.

Tammikuussa 2021 julkaistiin opas loma-asuntojen vuokrauksesta. Yritykset ja yhdistykset saavat vuokrata huoneistoa loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, jos kyse on vuokraamisesta voittoa tavoittelemattomaan tarkoitukseen. Yritysten ja yhdistysten on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 4 momentin mukaisesti. Yritykset voivat vuokrata loma-asuntoja työntekijöilleen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, ja niiden on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen. Suunnittelu- ja maaseutualuevirasto valvoo oman

³⁷ Tiedot pohjautuvat keväällä 2024 kerättyihin tietoihin sekä syksyllä 2025 pohjoismaisessa alueidenkäytön asiantuntijoiden kokouksessa saatuihin asiantuntijoiden selvityksiin oman maansa lainsäädännön tilanteesta.

ympärivuotisen asunnon vuokraamista koskevien sääntöjen noudattamista. Kunta voi kuitenkin avustaa selvityksissä ja vuokrasuhdetta koskevien asiatietojen toimittamisessa valvontaa varten. Vuokratotto on 30 päivää 1.1.2021 alkaen.

Verovuoden 2021 osalta Tanskassa toimivien majoittajien on luotava yksilöllinen koodi Tanskan veroviranomaiselle (Skat.dk), jotta he voivat jakaa tietonsa turvallisesti. Tämän jälkeen majoittajat voivat saada etuja, kuten mahdollisuuden jakaa ensisijainen koko asunto 70–100 yöksi vuodessa sekä verovapaat tulot (29 900 Tanskan kruunua ensisijaisista kohteista ja 42 700 Tanskan kruunua kesämökeistä).

Loma-asuntolain säännöksiä sovelletaan kaikkeen talojen tai huoneiden vuokraamiseen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin riippumatta siitä, sijaitseeko kohde maaseutuvyöhykkeellä, kaupunkialueella vai loma-asuntoalueella. Laki kattaa myös kaikenlaiset kiinteistöt ja rakennukset aiemmasta käytöstä riippumatta sekä leirintäalueet. Loma-asuntojen, joustavien asuntojen, muiden asuntojen ja huoneiden kaupallinen vuokraus lomailijoille edellyttää loma-asuntolain mukaista lupaa kaavoitus- ja maaseutualuevirastolta. Jos kansalainen vuokraa koko ympärivuotisen käytössä olevan asuntonsa lomailijoille, vuokrausta voi tapahtua enintään 70 päivää kalenterivuodessa.

Tanskassa käydään keskustelua lain muutostarpeista, mm. yksityisten ensisijaisten asuntojen maksimipäivistä sekä lain sääntöjen kiertämisen estämisestä.

Ruotsi

Vaikka Airbnb on yleistynyt, sen vaikutus Ruotsissa on toistaiseksi ollut rajallinen moniin muihin maihin verrattuna. Ruotsissa ei säädellä asiasta erikseen, vaan pääsääntelykehikkona toimii yleinen vuokra-asuntojen ja asunto-osakkeiden jälleenvuokrausta rajoittava lainsäädäntö. Lisäksi maankäytön ja rakentamisen säännökset vaikuttavat vastaavasti kuin Suomessa. Yksi oletetuista syistä tähän on suhteellisen tiukka vuokralainsäädäntö. Kaksi vuokralainsäädännön näkökohtaa, jotka ovat keskeisiä Airbnb-kontekstissa, ovat, että vuokralainen ei saa alivuokrata asuntoa ilman vuokranantajan tai vuokratuomioistuimen lupaa, maalain (SFS 1970: 994) 12 §:n 39 ja 40 momentin mukaan, ja että vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta korkeampaa vuokraa kuin vuokrasopimuksessa on määritelty, maalain 12 luvun 19 §:n mukaan. Tästä säännöstä on kuitenkin poikkeuksia. Jos vuokranantaja ei anna vuokralaisen alivuokrata asuntoa, vuokralainen voi valittaa vuokratuomioistuimeen, joka voi sallia toiminnan, jos tietyt ehdot täyttyvät. Airbnb-kontekstissa on myös tärkeää huomata, että vuokralainen tarvitsee vuokranantajan (tai vuokratuomioistuimen) luvan kussakin erillisessä vuokraustapauksessa. Vuokranantajalla ei ole taloudellista kannustinta sallia lyhyitä alivuokrauksia, jos vuokranantaja ei voi periä lisämaksua. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa vuokra-asuntoja alivuokrataan harvoin Airbnb:n kautta, vaikka vuokralainen ei käyttäisikään niitä esimerkiksi loma-aikoina.

Ruotsissa lyhyt vuokraus ei ole saanut suurta tilaa yleisissä poliittisissa keskusteluissa, mutta vuokralaisten järjestöt pelkäävät asuntojen katoamista asuntomarkkinoilta.

Norja

Norjan uusi lyhytaikaista vuokrausta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1. tammikuuta 2020. Se sisältää erilaisia säädöksiä omaisuuden tyypin mukaan. Majoitettavien öiden määrää ei ole rajoitettu: yksityisomistuksessa olevat talot ja huoneet, loma-asunnot sekä rivitalot ja pienasunnot ovat saman sääntelyn kohteena. Tietyissä taloyhtiöissä ("borettslag") on oikeus vuokrata 30 yötä ilman yhtiön hallituksen lupaa. Tämän lisäksi hallitus voi rajoittaa majoitettavien öiden määrää. Osakehuoneistoissa ("boligsameie") on oletuksena 90 yön rajoitus

majoittamiselle. Yhteisomistajat voivat kuitenkin halutessaan poistaa yörajan, laskea sen 60 yöhön tai nostaa sen 120 yöhön. 90 päivän raja koskee vain edellä kuvattuja yhtiöitä. Muuten lyhyt vuokraukselle ei ole rajoituksia, paitsi yleinen asuntojen käyttö asumistarkoitukseen.

Omistushuoneistoja koskevan lain³⁸ 24 §:ssä säädetään seuraavaa: Koko asuinhuoneiston (boligseksjonen) lyhytaikainen vuokraus yli 90 päivää vuodessa ei ole sallittua. Lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan vuokraamista enintään 30 vuorokautta yhtäjaksoisesti. Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa 90 päivän rajasta, ja siinä tapauksessa raja voidaan asettaa 60–120 päiväksi. Tällainen päätös edellyttää vähintään kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa (årsmøtet) annetuista äänistä. Säännöstä ei sovelleta yhtiöihin, joiden kaikkia yksiköitä käytetään loma-asuntoina.

Norjassa yleinen poliittinen keskustelu koskee matkailun ja asumisen tarpeiden tasapainottamista sekä omaisuuden suojaamista, hieman samaan tapaan kuin Suomessa. Lisäksi keskusteluissa nousee esiin tarve saada enemmän tietoa ilmiön laajuudesta ja levinneisyydestä.

Islanti

Islannissa jokainen saa kalenterivuoden aikana vuokrata asunnon tai huoneen lyhyt vuokralle enintään 90 päivää kalenterivuodessa ja enintään 14 000 euron tuloihin asti. Tämän ylittävälle määrälle on haettava liiketoimintalupaa majoitustoimintaan. Islannissakin yleinen keskustelu koskee samantapaisia asioita kuin Norjassa ja Suomessa. Keskustelu koskee asuntomarkkinoita ja vuokra-asuntojen vähenemistä, valvonnan onnistumista ja turvallisuutta sekä matkailun ja asumisen tasapainoa ja myös reilua kilpailua matkailualalla.

Nähtävästi pohjoismaissa ei ole vielä Islantia lukuun ottamatta käytössä kansallista lyhytaikaisen majoittajan rekisteröitymisvelvollisuutta.³⁹

6 Lausuntopalaute

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla ajalla 28.2.2025-25.4.2025. Lausuntokierros järjestettiin lausuntopalvelu.fi-palvelussa. Esitysluonnoksesta annettiin 318 lausuntoa. Lausuntoja saatiin muun muassa kunnilta, viranomaisilta, ministeriöiltä ja keskeisiltä alan toimijoilta.

Lausunnot löytyvät valtioneuvoston hankeikkunasta tunnuksen YM002:00/2025 alta. Tietosuojasysteemiä yksityishenkilöiden lausunnot löytyvät hankeikkunasta vain, jos henkilö on tätä kirjallisesti pyytänyt lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä. Lausuntopalvelusta löytyvät vain ne lausunnot, jotka on annettu lausuntopalvelu.fi -palvelussa.

Muut kuin lyhyt vuokrausasiaa koskevat lausunnot

Lausunnonantajat pitivät ehdotettuja muutoksia pääosin kannatettavina ja katsoivat, että rakennusten energiatehokkuuden edistäminen on kannatettavaa. Rakennusten omistajia ja

³⁸ Ks. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), § 24, viimeinen kappale, <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65> (8.4.2026).

³⁹ Ks. Islannin osalta Licences and home sharing. Government of Iceland. ministry of industries. <https://www.government.is/topics/business-and-industry/tourism-in-iceland/licences-and-home-sharing/> (1.8.2026)

asukkaita edustavat tahot lausuiivat, että direktiivi tulisi toimeenpanna kansallisesti niin, että vaatimuksista tulisi mahdollisimman vähän kustannuksia.

Usea lausunnonantaja lausui, että esitys ei sisällä esimerkiksi arvioita ehdotusten taloudellisista vaikutuksista rakentamiseen ja asumisen kustannuksiin ja että vaikutuksia on vaikea arvioida ilman energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyviä ehdotuksia valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksiksi. Usea lausunnonantaja toikin esiin, että asetukset täsmentävät kyseisiä lainkohtia, ja sisällöllisesti merkittävät säännökset ovat asetusten tasolla. Lisäksi lausunnonantajat toivat esiin useita rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyviä toimia, jotka eivät suoraan liity rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon ja teknisiä muutosehdotuksia ehdotettuihin säännöksiin. Esityksen perusteluihin ja säännöskohtaisiin perusteluihin kaivattiin myös täsmennystä erityisesti siitä, mitä tarkoitetaan aurinkoenergian optimoinnilla rakennuksessa. Uuden hyöty-pinta-alan määritelmää pidettiin perusteltuna ja direktiivin mukaisena.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ja oikeuskanslerin lausunnon mukaan esitysluonnoksessa tulisi tarkentaa sitä, miltä osin lakiehdotuksessa on kyse säännöksistä, joita direktiivi nimenomaisesti ilman kansallista liikkumavaraa edellyttää ja miltä osin on kyse kansallisen liikkumavaran käytöstä.

Luvanvaraisuuden poistoa rakennushankkeiden energiatehokkuuteen vaikuttavissa korjauksissa vastustettiin (esimerkiksi Rakli, Kiinteistöliitto, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Rakennusteollisuus RT) ja kannatettiin (Turun kaupunki, Suomen Isännöintiliitto, WWF, SLL. Toisaalta nähtiin, että rakentamislain lupakynnyksen laskettua, olisi rakennusten energiatehokkuuden parantamisen kannalta positiivista, että energiatehokkuuden parantamista olisi tarkasteltava ja mahdollisesti toteutettava myös sellaisissa rakennushankkeissa, jotka eivät vaadi rakentamislupaa. Luvanvaraisuuskynnyksestä luopumisen katsottiin kuitenkin myös lisäävän pienten rakennushankkeiden sääntelyä ja hallinnollista taakkaa siten, että kaikissa hankkeissa tulisi arvioida energiatehokkuuden parantamista ja mahdollisesti toteuttaa energiatehokkuutta lisääviä korjauksia.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto esitti useita huomioita ehdotettuihin EU:n rakennustuoteasetusta täydentäviin seuraamussäännöksiin. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies ja oikeusministeriö pitivät rakennustuoteasetukseen liittyvää seuraamussäännöstä niin kutsutun blankorangaistuskiellon vastaisena ja esitti, että säätämisjärjestysperusteluja tulisi täydentää tarkastelulla siitä, millä perusteella ehdotetun uuden kriminalisoinnin arvioidaan täyttävän kriminalisointiperiaatteet.

Rakentamislainsäädännössä oleviin suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksia tulisi usean lausunnonantajan mukaan täsmentää. LVI-insinöörien osalta katsottiin, että heidän tulisi voida toimia poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä. Usea lausunnonantaja katsoi, että kelpoisuussäännöksestä olisi jätettävä pois vuosiluvut, jolloin suunnittelijan on tullut valmistua.

Rakentamislakiin ehdotettuja teknisiä korjauksia pidettiin kannatettavina. Rakennusteollisuus RT ry ja Kiinteistönomistaja ja rakennuttajat Rakli ry esittivät rakentamislain muutosesitykseen kuulumattomana voimassa olevan rakentamislain 28 §:n muuttamista. Muutos koskee epäselvää sääntelyä koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

Lausuntopalautteen perusteella jatkovalmistelussa luvanvaraisuuden poistosta luovuttiin, pätevyysvaatimuksia täsmennettiin sekä rangaistussäännöksiä tarkennettiin.

Rakentamislain 37 §:n 2 momenttia tarkennettiin siten, että uusi rakennus olisi jatkossa suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Aiemmin pykälässä ehdotettiin säädettäväksi maksimaalisesta määrästä. Pykälän 3 momentin johtolauseeseen palautettiin termi ”rakentamisluvanvarainen” ja 3 momentin 2 kohtaan lisättiin selvennys siitä, että vaatimuksia ei sovelleta loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen.

Esityksen rangaistussäännöksiin lisättiin tarkemmat viittaukset rangaistussäännöksistä. Rakentamislain 152 §:ään lisättiin uusi kohta 13, joka koskisi rakentamislain 37 §:ssä säädetyn velvollisuuden laiminlyöntiä. Aiemmin ehdotettua kohtaa 12 tarkennettiin siten, että siinä viitataan suoraan rakennustuoteasetuksen artikloihin 18 ja 19.

Lisäksi esitykseen otettiin mukaan lausuntopalautteen johdosta siihen aiemmin kuulumaton rakentamislain 28 §:n muutos, jolla selkeytettäisiin sääntelyä rakennusjärjestyksen uusimisesta. Lisäksi esityksen vaikutustenarviointia tarkennettiin.

Lainsäädännön arviointineuvoston palaute muun kuin lyhyt vuokrauksen osalta

Lainsäädännön arviointineuvoston 16.2.2026 lausunnon mukaan esitysluonnos noudattaa vain välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Neuvoston *kritiikki kohdistuu vaikutuskuvaukseen*. Neuvoston mukaan vaikutusarvioinnista puuttuu muun kuin lyhyt vuokrauksen osalta riittävät kuvaukset siitä, miten ja milloin kansallista liikkumavaraa on käytetty rakennusten energiatehokkuutta ja rakennustuotteita koskevien ehdotusten osalta. Neuvosto on kiinnittänyt huomiota siihen, että rakennusten energiatehokkuuteen liittyvien osalta kustannukset olisivat nyt ehdotettavan lainsäädännön vaikutuksia ja Hallituksen esitysten laatimisohejiden mukaan luonnokset ehdotettujen lakien nojalla annettaviksi asetuksiksi on asianmukaista ottaa esityksen liitteeksi.

Neuvoston palautteen käsittely hallituksen esityksessä

Neuvoston palautteen perusteella hallituksen esitykseen on tehty korjauksia. Säännöskohtaisissa perusteluissa on tuotu esille tarkemmin, miten kansallista liikkumavaraa käytetään rakennusten energiatehokkuuden osalta. Lisäksi esityksen taloudellisten vaikutusten osalta on täsmennetty, että asetukset annetaan olemassa olevien säännösten nojalla, ei nyt esitettävien säännösmuutosten osalta.

Lyhyt vuokraus

Asuinrakennuksen ja asunnon lyhyt vuokrausta koskeviin ehdotuksiin lausuttiin laajasti. Lähes kaikki lausunnonantajat, etenkin asukkaita edustavat tahot, katsoivat, että esityksen ehdotus lyhyt vuokraukseen sovellettavista vuorokausirajoista on jostain näkökulmasta ongelmallinen, eikä esitys lausunnoilla olleessa muodossa selventäisi oikeustilaa. Vuorokausirajoja vastustivat lausuntopyyntöön vastanneet yksityishenkilöt, lyhyt vuokrausta tarjoavat yritykset, kunnat ja etujärjestöt. Muutama lausunnonantaja katsoi, että vuorokausirajat ovat hyvä kompromissiratkaisu (esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry). Vuokranantajat lausuiivat, että vähintään neljä viikkoa kestävien asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden rinnastamista jatkuvaan asumiseen voidaan pitää ehdottoman kannatettavana ja se toteuttaa hallitusohjelman kirjausta lainsäädännön selkeyttämisestä vastaamaan nykypäivän tarpeita.

Vuorokausirajojen asettamista vastustivat erityisesti yksityishenkilöt, jotka kertoivat kärsivänsä naapuriasuntojen lyhyt vuokrauksen tuomista haittavaikutuksista. Lyhyt vuokrauksen rajallisen sallimisen katsottiin lisäävän riskiä siihen, että lyhyt vuokrauksesta aiheutuvat häiriöt ja muut

haitat lisääntyisivät. Myös lyhyt vuokrausta omistamissaan asunnoissaan harjoittavat yksityishenkilöt vastustivat vuorokausirajojen asettamista, koska se rajoittaisi heidän mahdollisuuksiaan hyödyntää asunto-omaisuuttaan. Lyhyt vuokrausta harjoittavat yksityishenkilöt katsoivat, että lyhyt vuokraus tulisi sallia rajoituksetta ja lyhyt vuokrauksen haittoihin ja häiriöihin tulisi puuttua muilla keinoin kuin kieltämällä tai rajoittamalla lyhyt vuokrausta. Yksityishenkilöiden lausunnot tulivat pääosin Rovaniemeltä, jossa lyhyt vuokrauksen määrä ja sen aiheuttamat haitat ovat kärjistyneet. Yksityishenkilöt toivat esiin runsaasti erilaisia näkökulmia lyhyt vuokraukseen. Myös useat asunto-osakeyhtiöt vastustivat lyhyt vuokraukseen ehdotettuja säännöksiä. Yksityishenkilöiden lausunnot painoutuivat asunto-osakeyhtiöissä asuviin henkilöihin.

Lausunnon antaneet hotelli- ja majoituspalveluja tarjoavat yritykset sekä niiden etujärjestöt (esimerkiksi MaRa ry, Lapin Matkailu- ja ravintolayrittäjät) vastustivat laajasti lyhyt vuokrauksen vuorokausirajoja. Etenkin hotellialaa edustavat tahot vastustivat ehdotettua sääntelyä, sillä ehdotusten katsottiin tuovat perusteetonta kilpailuetua lyhyt vuokrausta harjoittaville. Elinkeinoelämän keskusliitto vastusti lyhyt vuokrauksen vuorokausirajoja. Myös lyhyt vuokrausta tarjoavat tai siihen liittyvät yritykset, esimerkiksi siivousyritykset ja välityspalvelut, vastustivat vuorokausirajoja ja kannattivat sallivampaa sääntelyä.

Kuntaliitto ja lausuntopyyntöön vastanneet kunnat vastustivat lyhyt vuokrauksen vuorokausirajoja. Lyhyt vuokrauksen vuorokausirajojen valvonnan katsottiin olevan hankalaa ilman siihen nimenomaan tarkoitettua rekisteriä ja lyhyt vuokraukseen käytettyjen päivien rekisteröintivelvoitetta. Ehdotuksessa esitetyn niin sanotun päiväkirjan pitäminen lyhyt vuokrauksen vuorokausimääristä katsottiin olevan valvonnan kannalta vaikea toteuttaa, ja sen katsottiin olevan mahdollisesti ongelmallinen itsekriminointisuojaan näkökulmasta (oikeusministeriö). Kunnat toivat lausunnoissaan esiin, että lyhyt vuokrauksen salliminen ehdotetulla lailla vaikuttaisi kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen.

Asumisen ja majoittamisen määritelmien katsottiin olevan edelleen tulkinnanvaraisia ja päällekkäisiä. Sääntelyratkaisua, jossa asuminen ja majoittaminen määritellään, ei katsottu olevan selkein ja paras tapa säännellä lyhyt vuokrauksesta. Suurin osa lausunnonantajista lausui, että säännösten ei tulisi koskea vapaa-ajan asuntoja. Lisäksi muutamat lausunnonantajat katsoivat, että esitys sellaisenaan rajoittaisi majoituspalveluiden tarjoamista sellaisilla maaseutualueilla, joilla lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia haittoja ei ole esiintynyt. Lyhyt vuokraussääntelyn ulottamisen vapaa-ajan asuntoihin arvioitiin olevan vahingollista maaseutumatkailulle vapaa-ajan asuntojen, päärakennusten huonemajoitusten ja aittarakennusten ollessa keskeinen majoitusmuoto maaseutumatkailussa (esimerkiksi Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry).

Useat lausunnonantajat totesi, että säännösjärjestelyperustelut ja perustuslakiarviointi ovat esityksessä puutteellisia (oikeuskansleri, eduskunnan apulaisoikeusasiamies, oikeusministeriö, useat yksityishenkilöt ja muut tahot). Perustuslakiperusteluja tulisi laajentaa huomattavasti muun muassa rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen, perusoikeuksien rajoittamisen, ympäristöperusoikeuden, omaisuudensuojan ja kotirauhan suojan osalta. Usean lausunnonantajan mukaan (muun muassa eduskunnan apulaisoikeusasiamies ja oikeusministeriö) kriminalisoinnin tarve jää luonnoksen perusteella hyvin epäselväksi ja ehdotettua kriminalisointia on vaikea pitää luonnoksen säätämisyjärjestysperusteluissa kuvatulla perusteella laillisuusperiaatteen mukaisena.

Lyhyt vuokrausta koskevien lausuntojen huomioon ottaminen esityksessä

Lausunnot on otettu esityksessä huomioon eri tavoin. Ensinnäkin säännösjärjestysperusteluita ja vaikutusarviointeja on täydennetty. Lisäksi itse sääntelyä on muutettu. Mm. itsekriminointisuoja ja laillisuuden kannalta ongelmallinen sanktiosäännös on poistettu. Lisäksi sääntelytapaa on muutettu siten, että ehdotettu sääntely koskee täsmällisesti vain asuntojen lyhytvuokrausta, ei enää asumista eikä rakennusten käyttöä laajemmin. Loma-asunnot on jätetty säännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Lisäksi on otettu huomioon, että lyhytvuokrauksen ongelmat painottuvat, lausuntojen ja kuntakyselyn mukaan, matkailuseuduille, tiheään asumisen kerrostaloihin ja siten asemakaava-alueille. Tämän vuoksi ehdotettujen lyhytvuokraussäännösten soveltamisalana ovat vain asemakaava-alueet – pl. ranta-asemakaavat. Tällä muutoksella pyritään varmistamaan sääntelyn oikeasuhtaisuus.

Vuorokausirajoista ei ole luovuttu. Ehdotetut 90 päivän oletusarvoinen ja korkeintaan 180 päivän kunnan sääntelytoimivaltaan kuuluva luvanvaraisuuden ala on säilytetty. Samoin on säilytetty valvontaa tukeva asunnonhaltijan muistiinpanovelvoite. Perusteena on, että päivinä ilmoitettu luvanvaraisuuden ala lisää arviolta laintulkinnan ennakoitavuutta. Kunnan 180 päivän päätöksenteon ehtoja on laillisuusperiaatteen mukaisesti täsmennetty suhteessa lausunnolla olleeseen versioon. Ehdossa nojataan nyt asemakaavoitusta koskevaan sääntelyyn ja kaavoista poikkeamisen periaatteisiin (ks. etenkin RaL 57 ja 58 §). Näin uusi säännös kytketään myös paremmin maankäytön ohjausjärjestelmään. Lisäksi ehdotukseen on lisätty lausunnoilla olleeseen ehdotukseen nähden yksittäisiä vaatimuksia, kuten ihmisten luottamuksen suoja turvaavia kunnan päätöksenteon ajallisia ehtoja ja päätöksen julkipitämiselvoite.

Lainsäädännön arviointineuvoston palaute lyhytvuokrauksen osalta

Lainsäädännön arviointineuvoston 16.2.2026 arvioinnin mukaan sille arvioitavaksi lähetetty esitysluonnos noudatti vain välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Neuvoston mukaan vaikutusarvioinnista puuttui monia arviointeja. Se pyysi tekemään laajempaa vaihtoehtojen kuvausta ja arviointia ja kuvaamaan yhteisvaikutuksia paremmin. Lisäksi neuvosto kehotti täydentämään eräitä muita esityksen kohtia.

Esitystä on arviointineuvoston arvioinnin perusteella täydennetty. Esitykseen vaikutusarvioinnin osioon on lisätty yleinen kuvaus keskeisistä hyödyistä ja haitoista. Lisäksi hankkeen olennaisia oletettuja vaikutuksia on kuvattu täsmällisemmin. Samoin esitykseen on lisätty erillinen luku taloudellisista vaikutuksista. Arviointineuvoston tekemät pienempialaiset huomautukset on otettu huomioon selkeyttämällä hallituksen esityksen tekstiä.

7 Säännöskohtaiset perustelut

2 §. Määritelmät

Pykälään lisättäisiin uusi hyötypinta-alan määritelmä. Määritelmä liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimenpanoon kansallisessa lainsäädännössä ja kansallisten määritelmien tarkentamiseen.

Käsitettä hyötypinta-ala käytettäisiin jatkossa rakentamislain 37 §:ssä.

3 §. Ympäristöministeriön tehtävät

Pykälään päivitetäisiin viittaus rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:0 305/2011 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen, jäljempänä *rakennustuoteasetus* ja *CPR*. EU:n

rakennustuoteasetus (CPR) tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

11 §. Lähes nollaenergiarakennus

Pykälän viittaus direktiiviin 2010/31/EU päivitetäisiin viittaukseksi uuteen rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EU) 2024/1275. Pykälään lisättäisiin direktiivin 2 artiklan 3-kohdan mukainen vaatimus siitä, että rakennuksen energiatehokkuus ei voi olla huonompi kuin jäsenvaltioiden direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti ilmoittama vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso sekä tiukentava vaatimus siitä, että lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla.

Direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti jäsenvaltioiden on laskettava energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaaliset tasot käyttämällä 1 kohdan mukaisesti vahvistettua vertailumenetelmäkerystä ja asiaankuuluvia parametreja, kuten ilmasto-olosuhteita ja energiainfrastruktuurin tosiasiallista käytettävyyttä, ja vertailtava kyseisen laskelman tuloksia voimassa oleviin energiatehokkuutta koskeviin vähimmäisvaatimuksiin. Energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisia tasoja laskettaessa jäsenvaltiot voivat ottaa huomioon elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle kaikki energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisten tasojen laskelmissa käytetyt syöttötiedot ja oletukset sekä näiden laskelmien tulokset. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (SK:1010/2017) määrittelee kustannusoptimaalisen tason lähes nollaenergiarakennukselle.

11 a §. Päästötön rakennus

Lakiin lisättäisiin päästöttömän rakennuksen määritelmä. Vaatimus siitä, että uudet rakennukset ovat päästöttömiä rakennuksia, olisi ehdotetussa 37 §:ssä. Määritelmä vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 2) kohdan määritelmää, jonka mukaan päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

Pykälässä viitattaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklaan ja lisäksi lakiin tuotaisiin suoraan 11 artiklan 1 kohdan vaatimus siitä, että päästöttömästä rakennuksesta ei saa aiheutua fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä. Päästöttömän rakennuksen olisi kyettävä, taloudellisten ja teknisten toteutusmahdollisuuksien niin salliessa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Pykälään päivitetäisiin, että jatkossa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus tulisi olla 38 prosentin sijaan 52 prosenttia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

28 §. Rakennusjärjestyksen uusiminen

Pykälään lisättäisiin tekninen tarkennus siitä, että ennen rakentamislain voimaantuloa voimassa olleita rakennusjärjestystä koskevia säännöksiä ei voi soveltaa, mikäli ne ovat ristiriidassa tämän lain kanssa. Tarkennuksella ei muutettaisi pykälän sisältöä, vaan pyrittäisiin ehkäisemään väärinkäsityksiä, joita voi liittyä ennen rakentamislain voimaantuloa laadittuihin rakennusjärjestyksiin sekä mahdollisiin ristiriitatilanteisiin. Kuten voimassa olevassa laissa on säädetty, mikäli rakennusjärjestys sisältää määräyksiä, jotka ovat ristiriidassa tämän lain kanssa, tulee ristiriitatilanteissa aina noudattaa lakia.

37 §. Energiatehokkuus

Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin vaatimus energian käytön päästöjen huomioon ottamisesta energiatehokkuuden laskennassa. Lisäys mahdollistaisi päästöjen huomioon ottamisen pykälän nojalla annettavissa asetuksissa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin edellyttämällä tavalla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin jatkossa siitä, että ennen kuin kaikkien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä rakennuksia, uusien rakennusten olisi oltava lähes nollaenergiarakennuksia tai päästöttömiä rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan uusien rakennusten on oltava päästöttömiä 1.1.2030 alkaen ja julkisten omistamien 1.1.2028 alkaen. Tämä koskee niitä uusia rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2028 (julkisten omistamat) ja 1.1.2030 (muut uudet rakennukset). Päästöttömän rakennuksen määritelmästä säädettäisiin edellä uudessa 11 a §:ssä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 5 kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan direktiivin (EU) 2023/1791 2 artiklan 12 kohdassa määriteltyjä julkisia elimiä. Kyseisen kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan kansallisia, alueellisia tai paikallisia viranomaisia ja kyseisten viranomaisten suoraan rahoittamia ja hallinnoimia yksiköitä, jotka eivät kuitenkaan ole luonteeltaan teollisia tai kaupallisia.

Lisäksi momenttiin lisättäisiin vaatimus siitä, että uudet rakennukset olisi suunniteltava siten, että niihin on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia ja että suunnittelussa olisi otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Kyse olisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan toimeenpanosta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan ”Rakennusten aurinkoenergia” 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti.

Säännöksessä olisi kyse ennakkosuunnittelusta, jolla mahdollistettaisiin aurinkoenergian myöhempi asentaminen. Suunnittelussa täytyisi ottaa huomioon muun muassa johto- ja putkireitit sekä tilavaraukset esimerkiksi sähköpääkeskukseen, aurinkoenergialaitteistojen kiinnitys ja niistä mahdollisesti aiheutuva kuorman lisääntyminen sekä mahdollinen lumen kinostuminen talviolosuhteissa. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon myös palo- ja huoltoturvallisuus. Tyypillisiä aurinkoenergialaitteistoja ovat sähkön tuottamiseen tarkoitettut aurinkopaneelit tai lämmön tuottamiseen tarkoitettut aurinkokeräimet.

Pykälän 3 momentin 1 kohdan kerrosala muutettaisiin hyötypinta-alaksi. Rakennuksen kerrosala on laskennallisesti suurempi kuin rakennuksen lämmitetty nettoala eli uuden määritelmän mukainen hyötyala. Näin ollen sääntely kevenisi, kun energiatehokkuuden parantamisvaatimus koskisi aiempaa suurempia rakennuksia. Rakennusten

energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan vain niitä rakennuksia, joiden sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa, joten energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei voisi koskea rakennuksia, joita ei lämmitettäisi.

Pykälän 3 *momenttiin* lisättäisiin uusi 8-kohta, joka vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 a-kohtaa. Rakentamislain 1 §:n 3 momentin mukaan rakentamislakia ei sovelleta puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettaviin tai muutoin valtion käyttöä palveleviin, välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviin rakennus- tai rakentamiskohteisiin. Vaikka kyseiset kohteet on jo suljettu lain soveltamisalan ulkopuolelle, säädettäisiin selvyuden vuoksi direktiivin edellyttämällä tavalla, ettei rakennuksen energiatehokkuutta tarvitse parantaa eikä rakennusta rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi, jos kysymys olisi kansalliseen puolustukseen käytettävästä rakennuksesta.

Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annettaisiin ympäristöministeriön ja valtioneuvoston asetuksina. Esimerkiksi päästöttömän rakennuksen energiatehokkuutta koskevat vaatimukset annettaisiin ympäristöministeriön asetuksella. Asetusten valmistelu on käynnissä ja ne annettaisiin keväällä 2026. Asetukset annettaisiin tässä pykälässä jo olemassa olevien asetustenantovaltuuksien nojalla. Pykälässä ei ehdotettaisi uusia asetustenantovaltuuksia.

42 §. Rakentamislupa

Rakentamislain 42 § 3 momentissa säädetään rakennuksen korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuudesta. Momentin 2. virkkeen mukaan rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp) eduskuntakäsittelyssä ympäristövaliokunta muutti säännöksen muotoon ” – terveellisyyden *tai* turvallisuuden”. Rakentamislain niin sanotun korjaussarjan, eli pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemien muutosten myötä (HE 101/2024 vp) sanamuoto muuttui kuitenkin takaisin muotoon ” – terveellisyyden *ja* turvallisuuden”. Säännöksen sanamuoto vaikuttaa muuttuneen tarkoituksettomasti.

Mikäli rakentamislupakynnyksen ylittyminen edellyttäisi yksittäiseltä rakentamistoimenpiteeltä sekä rakennuskohteen terveellisyyden että turvallisuuden vaarantumista, kaikki ne rakentamistoimenpiteet, jotka vaikuttavat vain toiseen näistä, jäisivät luvantarpeen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi palo- ja poistumisturvallisuuteen kiinteästi liittyvät korjaus- ja muutostyöt jäävät kokonaan viranomaisvalvonnan ulkopuolelle. Lupakynnys olisi syytä korjata eduskunnan tarkoittamaan tasoon. Säännöksen ruotsinkieliseen versioon tehtäisiin lakitekninen muutos. Muita muutoksia säännökseen ei tehtäisi.

48 a §. Rakennuksen etäisyys

Pykälässä säädettäisiin rakennuksen etäisyydestä toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 57 §:ää.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakentamishankkeen sijoittumiseen ja rakennuspaikan soveltavuuteen liittyvästä harkinnasta suhteessa vaarallisista aineista aiheutuvan

suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittäviin suojaetäisyyksiin. Säännös perustuu Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) 13 artiklaan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, ettei palovaarallista rakennusta saisi sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Säännös on merkityksellinen paloturvallisuuden kannalta erityisesti lupakynnyksen noustua.

Pykälässä ei olisi tarkoituksenmukaista muuttaa käsitettä rakentamiskohteeksi. Tämän lain 2 §:n mukainen määritelmä rakennuskohteesta olisi liian laaja-alainen ja pykälää jouduttaisiin tällöin soveltamaan myös sellaisiin rakennelmiin, joihin säännöksen soveltaminen ei olisi tarkoituksenmukaista.

48 b §. Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Pykälässä säädettäisiin rakennuksen kattokulman enimmäiskaltevuudesta sekä rakennuksen korkeuden määrittämisestä, ja se vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:ää. Lausuntopalautteen mukaan säännöksellä on merkittävä yhteys ullakon tulkintaan ja rakennuksen korkeuteen. Säännöksen mukainen oikeustila on vakiintunut ajan saatossa. Rakennuksen ulkokattoa ja korkeutta koskevan sääntelyn puute olisi täten omiaan aiheuttamaan tulkintaepäselvyyksiä sekä vaikeuttamaan aiemman sääntelyn aikaisten kaavojen tulkintaa. Sääntelyn puute asiassa voisi mahdollisesti lisäksi johtaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tarpeeseen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennuksen ulkokatto saisi kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Säännöksen mukaisesta enimmäiskaltevuudesta voitaisiin poiketa, mikäli se on kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta perusteltua. Vastaava säännös kattokulman 45 asteen enimmäiskaltevuudesta on sisältynyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen lisäksi jo vuoden 1959 rakennusasetukseen (266/1959).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennuksen korkeuden määrittämisestä. Säännöksen mukaan rakennuksen korkeudeksi määriteltäisiin julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. 2 momentin mukainen rakennuksen korkeuden määrittämisen tapa on vakiintunut, ja esiintynyt tässä esitetyllä tavalla jo vuoden 1959 rakennusasetuksessa (266/1959).

48 c §. Vähäiset ylitykset

Pykälässä säädettäisiin sallitusta, vähäisestä, tontin rajan tai asemakaavamääräyksen ylittämisestä. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ää. Vastaava säännös on sisältynyt jo rakennuslakiin (370/1958). Säännöksen tavoitteena on rakentamisen joustavoittaminen.

Kunnan harkintavalta vähäisen ylityksen osalta säilytettäisiin. Säännöstä täsmennettäisiin siten, että kunta itse saisi ratkaista sen, mikä taho vastaisi vähäisten ylitysten sallimisesta. Käytännössä kyse olisi kuitenkin kunnan rakennusvalvontaviranomaisesta kuten nykyään.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin sallitusta asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden ylittämisestä, kun kyseessä on rakennuksen käyttötarkoitusta palveleva rakennelma taikka vähäinen pääty tai torni. 2 momentissa säädettäisiin sallitusta tontin rajan ylittämisestä katu- tai muulle yleiselle alueelle, kun kyseessä ovat rakennuksen portaat,

parvekkeet, erkkerit, räystäät tai vastaavat ulokkeet taikka lisäeristyksestä johtuvat ulkoseinän osat. 3 momentissa säädettäisiin siten, että tontin rajan yli ulottavat rakennusosat eivät saisi haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §. *Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi*

Pykälässä säädettäisiin kunnan velvollisuudesta ilmoittaa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain (132/1999) 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 68 §:ää. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 60 § 2 momentissa. Kyseisen momentin mukaan rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta. Uuden rakentamislakiin lisättävän maankäyttö- ja rakennusasetuksen 68 §:ää vastaavan 48 d §:n funktiona olisikin toimia toimintatapoja selkeyttävänä menettelysäännöksenä koskien kunnan tehtäviä kaavoituksen ja rakentamisen rajapinnalla.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan ilmoittamisvelvollisuuden lisäksi rakentamisluvan käsittelyn lykkäämisestä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu, tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että 1 momentissa tarkoitettujen ilmoitusten saatuaan kunnan olisi ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §. *Osoitemerkintä*

Pykälässä säädettäisiin rakennuksen osoitemerkinnästä. Rakennuksen omistajan tulisi asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Lisäksi osoitemerkinnän tulisi opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:ää. Säännös on merkityksellinen erityisesti pelastusajoneuvojen toiminnan näkökulmasta.

56 a §. *Purkamisaikomuksesta tiedottaminen*

Pykälässä säädettäisiin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta tiedottaa 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan, jos kyseessä olevan rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:ää. Pykälän tarkoituksena on taata viranomaisille mahdollisuus neuvotella rakennuksen suojelemisesta, ja säännös on olennainen erityisesti Lupa- ja valvontaviraston tiedottamisen osalta.

57 a §. *Poikkeamisluvan hakeminen*

Pykälässä säädettäisiin lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevan hakemuksen liitteistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:ää. Rakentamislaki ei toistaiseksi sisällä poikkeuslupahakemuksen sisältöä koskevaa sääntelyä. Jotta

poikkeamislupahakemuksessa tulisi esitetyksi kaikki tarvittavat tiedot, olisi vastaavan sääntelyn sisällyttävä rakentamislakiin.

Pykälän 1 momentti sisältäisi luettelon poikkeamista koskevaan hakemukseen tarvittavista liitteistä. Momentin mukaan hakemukseen olisi sisällytettävä alueen sijainnin osoittava ympäristökartta sekä asemapiirros, josta kävisi ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla (1 kohta), rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta osoittava asiakirja (2 kohta) sekä selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut rakentamislain uuden 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla (3 kohta).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että hakemuksessa olisi esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §. *Alueellista poikkeamista koskevan päätösehdotuksen antaminen tiedoksi*

Pykälässä säädettäisiin naapureiden ja muiden asianosaisten kuulemisesta poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta. Kyseessä olisi alueelliseen poikkeamiseen liittyvää kuulemistä koskeva menettelysäännös, jollaista ei tällä hetkellä sisälly rakentamislakiin. Säännös vastaisi pääosin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 87 §:ää. Pykälään tehtäisiin muutos, että julkisesta kuulutuksesta noudatettaisiin mitä hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä säädetään julkisesta kuulutuksesta. Lisäksi pykälän sananmuotoa yhtenäistettäisiin siten, että siinä puhuttaisiin tiedoksi antamisesta.

5 a luku Lyhytvookraus

59 a §. *Luvun soveltamisala ja lyhytvookrauksen määritelmä*

Pykälässä säädettäisiin luvun soveltamisalasta ja lyhytvookrauksen määritelmästä. Muualla lainsäädännössä käsitteet voivat saada tästä luvusta poikkeavia merkityksiä. Esimerkiksi majoitus- ja ravitsemistoimintaa sääntelevässä laissa *majoituksen* käsite poikkeaa nyt säädettävästä lyhytvookrauksen määritelmästä mm. ammattimaisuuden vaatimuksen osalta (ks. Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, 1 §:n majoitustoiminnan käsite). Muutenkaan tällä luvulla ei puututa muualla laissa säädettyyn. Esimerkiksi jäljempänä muistiinpanojen tekemisestä ja niiden säilyttämisestä säädetty koskee tämän lain tarpeita. Muun muassa verotussääntelyn vuoksi asukkaan voi olla tarpeen pitää muistiinpanoja eri tavoin ja säilyttää niitä pidempään.

Pykälässä sanalla *asunto* tarkoitettaisiin esimerkiksi asuinkäyttöön tarkoitettua pientaloa tai kerrostalon asuinhuoneistoa. Se on tila, joka on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti asumiseen. Rakennuksen tai sen osan pääkäyttötarkoitus asuntona selviää rakentamisen lupapäätöksestä, lupa-asiakirjoista tai, vanhoissa tapauksissa, rakennuksen tosiasiallisesta asumiskäytöstä (ks. HE 101/1998, 125 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Eri aikoina rakennetut asuintilat voivat olla ominaisuuksiltaan erilaisia, sillä kukin rakennus täyttää rakentamishetken mukaisen normiston vaatimukset ja eri aikakausien vaatimukset vaihtelevat.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin luvun soveltamisalasta. Tieto asemakaava-alueesta löytyy helpoiten kunnasta, sillä kunnalla on alueidenkäyttölain perusteella velvollisuus pitää ajantasa-asemakaavaa voimassa olevista asemakaavoistaan. Tieto voi löytyä lisäksi sähköisesti valtakunnallisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lyhytvuokrauksen määritelmästä. Vuokrasuhteen keston on oltava alle 28 päivää, jotta asunnon vuokraus olisi lyhytvuokrausta. Jos majoittuminen asunnossa kestäisi *yhdenjaksoisesti* tasan 28 päivää tai tätä enemmän, se olisi tämän luvun kannalta pitkäaikaista vuokrausta eikä kuuluisi luvun soveltamisalaan. Mainitun 28 päivän laskemisessa määrääviä tekijöitä ovat vuokrasuhteen tosiasiallinen kesto ja yhtäjaksoisuus. Tätä selvittäessä sopimusten lukumäärä ei olisi ratkaiseva: yhtäjaksoisuus voi syntyä esimerkiksi monen sopimuksen ketjutuksena, kunhan sopimusten väliin ei jää välipäiviä. Yhtäjaksoiseen vuokraamiseen laskettaisiin mukaan päivät, joina sama henkilö lyhytvuokraa samaa asuntoa. Mukaan laskettaisiin tulo- ja lähtöpäivät, vaikka ne olisivat vajaita.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin luvun voimaantulosta asemakaava-alueen laajentuessa. Säännöksellä varmistettaisiin, että lukua sovelletaan sen piiriin tulevalla alueella aina kalenterivuoden alusta. Tämä helpottaisi muun muassa 90 päivän säännön laskemista. Jos asemakaava-alue laajenisi uudelle alueelle kesken kalenterivuoden, 90 päivän sääntö tulisi laajenemisaikavälillä voimaan viiveellä. Tämä antaisi alueella jo asuville ja toimiville aikaa sopeutua muutokseen.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin pysyvistä rajauksista luvun soveltamisalaan. Alueellisenä rajauksena *ranta-asemakaava-alueet* jäisivät luvun soveltamisen ulkopuolelle. Ne ovat luonteeltaan omanlaisia asemakaava-alueita, sillä ne koskevat loma-asutuksen, eivät taaja-asutuksen järjestämistä (ks. AKL 73 §).

Lisäksi 4 momentissa säädettäisiin rajoituksia luvun soveltamisalaan asunnon tyyppin ja käytössäolotilanteen mukaan. Tyypittelyssä hyödynnettäisiin tilastokeskuksen rakennusten ja huoneistojen luokitteluperusteita. Soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät ensinnäkin *vapaa-ajan asunnot* eli loma-asunnot. Lisäksi soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät *asuinkäytössä olevat asunnot* eli asunnot, joissa on vakinainen tai tilapäinen asukas. Lopulta lyhytvuokrausluku tulisi sovellettavaksi näiden ulosrajausten jälkeen vain sellaisiin varsinaisiin asuntoihin, jotka eivät ole loma-asuntoja tai asuttuja. Ei-asuttu asunto on sellainen, joka ei ole lainkaan asuinkäytössä lyhytvuokrauksen hetkellä. Yleisessä kielenkäytössä näitä asuntoja kutsutaan asunnoiksi, joissa kukaan ei ole kirjoilla.⁴⁰ Säännöksen soveltamisala kattaisi asuntotyypeistä esim. ihmisten kakkosasunnot, sijoitusasunnot, tyhjiilleen jääneet kuolinpesien asunnot ja muut vastaavat asuinrakennukset tai rakennusten asunto-osat.

Rakennuksen ja huoneiston tyyppi sekä asunnon asumistilanne selviävät helpoiten väestötietojärjestelmästä. Järjestelmässä ylläpidetään valtakunnallisesti rakennusten ja huoneistojen yksilöintitietoja sekä tietoja, jotka yksilöivät henkilön kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan. Lisäksi järjestelmään tallennetaan mm. rakennusten käyttötarkoitus ja asuinhuoneiston käytössäolotiedot. Rakennusten ja huoneistojen tiedot saadaan valtakunnan järjestelmään kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta. (Ks. laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (VTJ-laki), 661/2009, 7, 13, 15, 16, 23 ja 25 § ja VnA väestötietojärjestelmästä, 128/2010, 22, 35 §, sekä RaL 80 §). Tietoa rakennuksen ja sen osien käyttötarkoituksesta löytyy myös alkuperäisestä tiedon lähteestä, eli kuntien rakentamisasioiden asiakirja-arkistosta tai vastaavasta kunnan tietojärjestelmästä.

Asuinhuoneiston käytössäolotilanne määräytyy pääasiassa muuttoilmoitusten perusteella. Muuttoilmoitus on kotikuntalain (201/1994) 3 luvussa säännelty henkilön ilmoitus hänen

⁴⁰ Ks. tilastokäsitteistä tarkemmin Asunnon käytössäolotilanne: https://stat.fi/meta/kas/as_kayt_olo_til.html (8.1.2026).

muutostaan yhdestä asuinpaikasta toiseen kotikunnan sisällä, kunnasta toiseen taikka muutosta ulkomaille tai vaille vakinaista asuntoa olevaksi. Henkilö tekee mainitun ilmoituksen Digi- ja väestötietovirastolle (KotikuntaL 7 §, muut. 1170/2019). Henkilön on ilmoitettava virastolle pysyvä tai tilapäinen asuinpaikkansa säännöksistä tarkemmin ilmenevien ajallisten ehtojen mukaisesti. Ilmoitusten seurauksena tietyn asunnon käytössäolon tila muuttuu väestötietojärjestelmässä joko vakinaisesti asutuksi, tilapäisesti asutuksi tai asumattomaksi (ks. VnA väestötietojärjestelmästä 24 ja 27 §, muut. 852/2014).

59 b §. *Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa*

Pykälässä säädettäisiin olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta lyhytvuokraustilanteissa. Säännös olisi rakentamisen luvanvaraisuuden erityissäännös, joka muodostaisi soveltamisalansa mukaisissa tilanteissa poikkeuksen tämän lain 42.3 §:n 3 kohdassa (19.12.2024/897) säädetyistä pääsäännöistä. Pääsäännön mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, ”jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti”.

Pääsäännön mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää siis rakentamisluvan hakemista. Luvanvaraisuusharkinta on tällöin luonteeltaan laadullista ja kokonaisvaltaista. Nyt säädettävä erityissäännös olisi luonteeltaan täsmällisempi: siinä säädettäisiin kokonaisharkinnan sijaan tietystä määrästä päiviä, joiden ylittyessä lupavelvollisen olisi haettava lupaa asunnon käyttötarkoituksen muutokselle siten, että uusi pääkäyttötarkoitus olisi majoitustoiminta. Luvanvaraisuuden raja muuttuisi näin laadullisesta määrälliseksi.

Pykälässä säädettäisiin luvanvaraisuuden rajaksi 90 päivää kalenterivuodessa. Raja ilmaisisi olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuskynnyksen luvun soveltamisalaan kuuluvissa lyhytvuokraustapauksissa. Säädetyt 90 päivän ylittyessä toimintaa pidettäisiin aina siinä määrin laajana, että se edellyttäisi lupaa. Lupa olisi haettava rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokselle. Vastaavasti, jos päivien lukumäärä jäisi 90:een tai sen alle, lupaa ei tarvittaisi, koska lupakynnys ei laukeaisi. Asiallisesti sääntely tarkoittaisi, että asunnon pääkäyttötarkoitus pysyisi 90 lyhytvuokrauspäivään asti asumisena. Jos raja olisi ylityksessä yhdelläkin päivällä, rakennuspaikan haltijan olisi ennen sitä haettava ja saatava lupa käyttötarkoituksen muutokselle. Poikkeuksen tähän muodostaisi seuraavassa pykälässä säädetty kunnan mahdollisuus asettaa korkeampi luvanvaraisuuden päiväraja tietyille alueille. Päivillä tarkoitetaan kokonaisia vuorokausia niin, että yhden vuorokauden sisällä on vain yksi päivä. Samaa päivää ei laskettaisi kahteen kertaan esim. tilanteissa, joissa vuokralainen vaihtuu toiseksi saman päivän aikana.

59 c §. *Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä*

Pykälässä säädettäisiin kunnan viranomaisen oikeudesta halutessaan muuttaa olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden päivärajaa. Kunta voisi kasvattaa päivien lukumäärää niin, että luvanvaraisuuden kynnys nousisi 90 päivästä aina 180 päivään asti.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan toimivallan perusteista ja rajoista. Kunta voisi valita luvanvaraisuuden rajaksi haluamansa määrän päiviä 91 ja 180 päivän väliltä nämä mukaan lukien. Lainkohdassa säädettäisiin päätöksenteon ehdoista niin, että kunta voisi nostaa päivien määrää paikallisista olosuhteista johtuvan syyn ilmetessä. Syy voisi liittyä erityyppisiin olosuhteisiin, kuten matkailuun, tietyn alueen rakennusten vajaakäyttöisyyteen tai muuhun vastaavaan alueiden tai rakennusten käyttöä, kehittämistä tai ylläpitoa koskevaan paikalliseen tilanteeseen. Alueidenkäyttöllinen syy voisi liittyä esimerkiksi haluun ohjata lyhytvuokrauksen

kysyntäpainetta sellaisille asemakaava-alueille, jotka ovat suunnitteluperiaatteiltaan tällaiseen toimintaan erityisen soveltuvia.

Kunnan olisi momentin mukaan huolehdittava, että päätösharkinnassa otetaan huomioon asemakaavan sisältövaatimukset huolehtien samalla siitä, että päätös ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle. Kunnan olisi toisin sanoen varmistettava, että päätös ei vaaranna niitä tavoitteita, joihin asemakaavoilla lain mukaan on tähdättävä. Asemakaavat on aikanaan hyväksytty AKL 54 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten eräänlaisina paikallisina täsmennyksinä. Koska asemakaava saattaa olla ajalta, jolloin lyhytvookrausta ei ollut olemassa, kunta voi joutua tulkitsemaan asemakaavan tavoitteita uudelleen muuttuneissa olosuhteissa ja sopeuttamaan ratkaisunsa muuttuneeseen tilanteeseen. Asemakaavan AKL 54 §:ssä säädetty sisältövaatimukset edustavat oikeushyviä, joista on huolehdittava aina asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Niitä ei voitaisi ohittaa tätäkään päätöstä tehtäessä, vaan ne olisi otettava tasapainoisesti huomioon asian harkinnassa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan päätöksen alueellisesta alasta. Kunnan olisi ilmaistava päätöksessään, mitä osaa asemakaava-alueesta se koskee. Rajaus olisi tehtävä selkeästi niin, että ihmiset tietäisivät itselleen tärkeän alueen kuulumisesta päätöksen soveltamisen piiriin. Selkeää olisi ilmaista soveltamisala esim. kaupunginosien tms. alueiden luetteloinnin ja karttaliitteen avulla.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kunnan päätöksen ajallisesta soveltamisesta. Päätös voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi. Päätöstä olisi sovellettava ajallisesti niin, että sen oikeusvaikutukset olisivat voimassa aina kalenterivuosittain. Soveltaminen ei saisi alkaa eikä päättyä keskellä kalenterivuotta. Kalenterivuosi minimimitana yhtäältä lisäisi sääntelyn vakautta ja ennakoitavuutta ja toisaalta helpottaisi päivien määrän laskemista.

Momentin ilmaisulla *jonkin tulevan kalenterivuoden alusta* viitataan tulevaisuuteen täsmentämättä, mitä tulevaa kalenterivuotta tarkoitetaan. Valinta jää säännöksen perusteella kunnan harkintaan.

Vastaavasti soveltamisen päättymisaika olisi aina kalenterivuoden lopussa määräämättä tarkasti, mikä tuleva kalenterivuosi on kyseessä. Ajallisen soveltamisajan osalta ehdotetaan kunnalle harkintavaltaa, koska päätöksellä hyväksytään yleinen sääntö, joka sitoo lukuisia alueen käyttäjiä. Tällöin kunnalla on tarve harkita muutoksen osalta, kuinka paljon toimijoille on annettava aikaa sopeuttaa toimintansa tulevaan sääntömuutokseen.

Päätöstä tehtäessä olisi erityisesti tarpeen ottaa huomioon, että pykälän nojalla tehtävä päätös vapauttaa oikeusvaikutuksenaan rakennuksen omistajan rakentamisluvan hakemisesta. Näin ollen päätösten tulisi olla luonteeltaan sellaisia, että niiden valvonta ja toimeenpano on helppoa. Niiden tulkinta ei saisi edellyttää tosiasiaissa monitahoista harkintaa. Ehtojen pitää olla selkeitä, oikeasuhtaisia, syrjimättömiä ja muutenkin sopusoinnussa hallinnon oikeusperiaatteiden ja mm. palveludirektiivin yleisten vaatimusten kanssa.

Kunnan olisi päätöstä tehdessään otettava huomioon muutkin viranomaisen päätöksentekoa ohjaavat säännökset kuin tässä luvussa säädetty. Kuntaa velvoittavat esimerkiksi PL 22 §:ssä säädetty perusoikeuksien turvaamisvelvollisuus, hallintolaissa säädetty oikeusperiaatteet (6 §) ja muut hyvän hallinnon ja hallintoasiain hoitamisen vaatimukset. Päätöksen ala ja mahdollinen määräaika olisi muun muassa suhteellisuusperiaatteen vuoksi määritettävä niin, että se olisi oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Päätöksenteossa on siten punnittava eri tahoille aiheutuvia hyötyjä ja haittoja. Lisäksi on otettava huomioon Euroopan unionin palveludirektiivi (2006/123/EY). Direktiivin syrjimättömyyden, oikeasuhtaisuuden ja

pakottavan yleisen edun vaatimukset (ks. direktiivin 15 artikla) ja muut siinä säädetyt julkisen toiminnan ehdot on otettava huomioon unionioikeuden tulkintavaikutuksen vuoksi kaikessa julkishallinnon päätöksenteossa direktiivin soveltamisalalla. Kuten nykytilakuvauksessa on esillä, lyhytvuokraustoimintaa koskeva käyttötarkoituksen muutoslupa voi olla direktiivin tarkoittama lupajärjestelmä (ks. direktiivin III luku). Direktiivi on toimeenpantu Suomessa pääosin palvelujen tarjoamisesta annetulla lailla (1166/2009).

59 d §. Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Pykälä koskisi 59 c §:ssä säädetyin kunnan päivärajoituspäätöksen ajantasaisena pitämistä ja päätöksen muuttamista ja kumoamista.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin kunnan velvollisuudesta pitää päätös ajan tasalla, jos päätös on tehty toistaiseksi. Säännös on tarpeen, sillä 59 c §:ssä säädetyt ehdot liittyvät asemakaavan sisältövaatimuksiin ja kaavan toteuttamiseen. Jos kunta esimerkiksi muuttaisi asemakaavaa sen pitämiseksi ajan tasalla, kunnan olisi samalla harkittava, muuttuvatko olosuhteet myös tähän pykälään perustuvan päätöksen osalta niin olennaisesti, että päätöstä olisi muutettava. Lisäksi kunnan olisi harkittava päätöksen muuttamista tai sen kumoamista, jos ne erityiset paikalliset olosuhteet, joiden vuoksi päätös on tehty, lakkaisivat pysyvästi jonkin alueen osalta. Päätöksen muuttamis- ja kumoamistarvetta olisi kuitenkin harkittava kokonaisvaltaisesti. Harkinnassa on otettava huomioon erityisesti luottamuksensuojan periaate. Päätöstä tehtäessä on suojattava hallintolain 6 §:n mukaisesti oikeutettuja odotuksia esimerkiksi varaamalla toimijoille riittävästi aikaa sopeutua muutokseen.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin 59 c §:ssä säädettyjen vaatimusten noudattamisesta myös päätöstä muutettaessa tai kumottaessa. Sääntelytapa vastaisi lähinnä asemakaavan muuttamisen ja kumoamisen sääntelyä (AKL 204 §). Jos kunta kumoaisi päätöksen tietyn alueen osalta kokonaan, päivien lukumäärä palautuisi laissa säädettyyn oletusarvoiseen 90 päivään.

Lisäksi momentissa olisi säännös muuttamista tai kumoamista koskevan päätöksen ajallisesta soveltamishetkestä. Kunnan tehtävänä olisi päättää, minkä tulevan vuoden alusta päätöksen oikeusvaikutukset tulisivat voimaan. Kunnan olisi huomioitava päätöksenteossaan hallintolain 6 §:ssä säädetyt oikeasuhtaisuuden periaate ja viranomaisen velvollisuus suojella ihmisten oikeutettuja odotuksia. Tämä voisi aiheuttaa tarpeen lykätä päätösten soveltamisen voimaantuloa yli laissa säädetyin minimiajan esimerkiksi vuodella eteenpäin. Minimiaikasäännös takaisi, että eri tahoille jäisi sopeutumisajaksi vähintään seuraavan vuoden kolme ensimmäistä kuukautta. Tänä tai kunnan päättämänä pidempänä siirtymäaikana lyhytvuokrausta harjoittavien olisi tarvittaessa laskettava toimintansa volyyymiä niin, että uusi päivien määrää koskeva raja ei ylittyisi.

59 e §. Päätösmenettely

Pykälässä säädettäisiin kunnan 59 c ja 59 d §:ssä säädettyä päätöksentekoa koskevista menettelysäännöksistä. Päätöksentekijä olisi joku niistä kunnan monijäsenisistä toimielimistä, jotka pykälässä mainitaan. Hallintomenettelyssä sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin rakennusjärjestysasiassa, paitsi siltä osin kuin tässä luvussa olisi erityissäännöksiä, joita noudatettaisiin ensisijaisesti ja joita rakennusjärjestysmenettelystä säädetty täydentäisi. Lisäksi täydentävästi noudatettaisiin hallintolakia ym. yleislainsäädäntöä tarvittaessa.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin päätöksentekijästä kunnassa. Päätös olisi tehtävä säännöksessä mainitussa kunnan toimielimessä. Toimielin voisi olla kunnan valinnan mukaan valtuusto, rakentamisasioiden lautakunta tai muu toimielin, jonka jäsenet koostuvat kuntalain

(410/2015) säännösten mukaisesti luottamushenkilöistä. Toimielinten tehtävät järjestetään kuntalain mukaan, yleensä ne järjestetään hallintosäännössä (ks. kuntalaki 14 ja 91 §). Selvyyden vuoksi momentissa säädettäisiin erikseen, että päätösvaltaa ei saisi delegoida viranhaltijalle, säännös on kirjoitettu poikkeukseksi etenkin rakentamislain 99 §:ssä (muut. 897/2024) säädetyistä rakennusvalvontatehtävien delegointitoimivallasta.

Pykälän 2 momentissa olisi erityissäännös kuulemisesta ja päätöksen esillä pitämisestä. Momentin mukaan ennen päätöksentekoa olisi kuultava pelastusviranomaista. Kuuleminen voitaisiin toteuttaa mm. hallintolain 32 §:n mukaisella lausuntopyyntöillä. Pelastustoimen kuulemisesta säädettäisiin erikseen sen korostamiseksi, että päätöstä tehtäessä olisi varmistettava pelastusturvallisuusasiat alan asiantuntijoilta. Lisäksi ennen päätöksentekoa olisi kuultava muita tahoja (kunnan jäsenet ja osalliset) siten kuin seuraavassa momentissa säädetään.

Lisäksi 2 momentissa säädettäisiin päätöksen ja sen voimassaolotiedon esillä pitämisestä kunnan verkkosivuilla. Päätöksellä tarkoitetaan paitsi lautakunnan muodollista päätöstä myös mahdollisia karttaliitteitä ja päätöksen soveltamisen alueellisen rajauksen ilmaisevia asiakirjoja. Voimassaolotieto tarkoittaisi sen ajanjakson ilmoittamista, jolloin päätös on voimassa ja sitä aikaväliä, jolloin sitä sovelletaan kunnassa. Tietojen esillä pitämisestä säädettäisiin nimenomaisesti, koska rakennusjärjestystä koskevassa sääntelyssä (RaL 3 luku) ei ole säädetty vastaavaa vaatimusta – mikä ei olisi tarpeenkaan, kun otetaan huomioon, että kunnat pitävät rakennusjärjestystä verkkosivuillaan yleisesti ja ihmiset osaavat kysyä rakennusjärjestyksen perään. Jokaisessa kunnassa on pakko olla rakennusjärjestys (RaL 17 §). Tässä luvussa säädetty päätöstyyppi ei ole kunnassa tavanomainen eikä pakollinen. Näin ollen ihmiset eivät osaa kaivata päätöstä ja sen avoin ja tehostettu esillä pitäminen on hyödyllistä ihmisten tiedonsaannin kannalta. Lisäksi avoimuus toteuttaisi osaltaan palveludirektiivin 10 artiklan 2 kohdan f ja g alakohdan mukaisia lupajärjestelmälle EU-oikeudessa asetettuja kriteereitä. Hyvä paikka julkipidolle olisi esim. samoilla verkkosivuilla kunnan rakennusjärjestyksen ja asemakaavojen kanssa.

Pykälän 3 momentissa olisi viittaus rakennusjärjestyksen päätöksentekomenettelyyn. Kunnan viranomaisen olisi hyväksyttävä päivärajapäätös vastaavin menettelymuodoin kuin kunnan rakennusjärjestys. Viittaus on tarkoitettu kattavaksi ja dynaamiseksi niin, että se pitäisi sisällään rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelyn kulloinkin laissa säädetyssä muodossaan. Näin ollen menettelyssä sovellettaisiin RaL 3 luvun säännöksiä päätöksen nähtävilläpidosta, kuulemisesta, tiedoksiannosta, muutoksenhausta, valitusoikeudesta, voimaantulosta ja täytäntöönpanosta.

59 f §. Asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuus

Pykälässä säädettäisiin lyhytvuokrausta harjoittavan asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuudesta. Säännöksen tarkoituksena on helpottaa viranomaisen valvontaa mahdollisissa rikkomustapauksissa. Vastuu muistiinpanoista olisi asunnon haltijalla silloinkin, kun tämä valtuuttaa jonkun muun toimimaan lyhytvuokraustoiminnan operaattorina luovuttamatta tälle asunnon hallintaoikeutta. Jos muuta ei ilmenisi, asunnon haltija olisi oletusarvoisesti sama taho, joka omistaa asuinrakennuksen, rakennuksen asunto-osan tai asunto-osakkeen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin muistiinpanovelvollisuudesta. Muistiinpanoksi riittäisi esimerkiksi luettelo tai taulukko niistä päivistä, joina asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanoihin ei vaadita kirjattavaksi henkilötietoja. Asunnon haltijan vastuulla on tunnistaa, onko vieraan yöpyminen asunnossa luvun soveltamisalaan kuuluvaa lyhytvuokrausta.

Esimerkiksi vastikkeeton yöpyminen tai pitkä, 28 päiväinen tai sen ylittävä, vuokrasuhde eivät kuuluisi luvun soveltamisalaan eikä näitä päiviä kuuluisi merkitä luetteloon tai taulukkoon.

Lisäksi momentissa säädettäisiin muistiinpanojen säilytysajasta ja luovuttamisesta seuraavalle haltijalle niin, että tiedot olisivat valvontaviranomaisen saatavissa, jos ongelmia ilmenisi ja valvontatoimiin olisi ryhdyttävä. Muistiinpanoja olisi säilytettävä kahden vuoden ajan. Säilytysaika lasketaan kunkin kalenterivuoden vaihteesta. Jos lyhytvuokraus on tapahtunut esimerkiksi vuonna 2027, on sitä koskevat tiedot säilytettävä vuoden 2029 loppuun asti. On huomattava, että säännöksessä säädetty ei vaikuta siihen, mitä muualla laissa säädetään asunnon haltijan velvollisuuksista. Jos asunnon haltijan on esimerkiksi pidettävä muistiinpanoja lyhytvuokrauksesta myös veroviranomaista varten, on haltijan noudatettava näiden osalta verotusta koskevia lakeja ja määräyksiä. Verotuslainsäädännössä voi olla tästä laista poikkeavia säännöksiä mm. muistiinpanojen sisällöstä, henkilötietojen käsittelystä ja tietojen säilytysajasta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin muistiinpanojen esittämisvelvollisuudesta. Säännös täydentäisi sitä, mitä muualla laissa säädetään rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta, tehtävistä ja tarkastusoikeudesta. Valvontaa koskevat peruspykälät ovat RaL 14 luvussa, jossa säädetään mm. pakkokeinoista ja seuraamuksista.

61 a §. *Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi.*

Pykälässä säädettäisiin rakentamislupahakemuksen liitteistä silloin, kun hakemus koskee lupaa maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:ää. Kyseessä olisi tarkentava säännös koskien maston tai tuulivoimalan rakentamista koskevan rakentamislupahakemuksen liitteitä ja niiden sisältöä. Säännös olisi tarpeellinen, jotta lupaviranomaisilla olisi käytössään kaikki tarpeelliset tiedot maston tai tuulivoimalan rakentamista koskevien lupahakemusten osalta.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että mikäli rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, olisi lupahakemukseen liitettävä selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin (1 kohta), selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista (2 kohta), sekä selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä (3 kohta).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdissa säädetään, koskisi soveltuvin osin myös lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseksi.

62 §. *Sijoittamislupahakemus.*

Pykälään tehtäisiin tekninen korjaus, jolla lisättäisiin sijoittamislupahakemuksen edellytysten täyttymiseen myös puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

147 §. *Uhkasakko ja teettämishukka*

Pykälän ensimmäiseen momenttiin lisättäisiin viittaukset rakentamislain 5 ja 5 a lukuun. Rakentamislain 5 luvussa säädetään muun muassa yleisestä rakentamisluvan tarpeesta muutettaessa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti (42 §:n 3 momentin 3 kohta). Kyseinen lainkohta toimii perussäännöksensä, johon nähden ehdotettava 5 a luvun 59 b § on täsmentävä erityissäännös. Pykälään on tarpeen lisätä viittaukset molempiin ehdotettuihin lukuihin valvonnan sääntelyn johdonmukaisuuden vuoksi.

Momenttia ehdotetaan täydennettäväksi viittauksin mainittuihin lukuihin niin, että uhkien käytön peruste ilmaistaisiin lain sanamuodossa suoraan ja selkeästi. Uhan voisi asettaa mm., jos asunnon haltija lyö laimin 5 a luvussa säädettyt velvollisuutensa. Tällainen laiminlyönti voisi koskea luvan hakemisen laiminlyöntiä, jos rakennusta ryhdytään käyttämään lyhytvuokraukseen ilman lupaa niin, että 5 ja 5 a luvussa säädetty käyttötarkoituksen muutoksen kynnys ylittyy. Samoin uhkaa voitaisiin käyttää, jos asunnon haltija esim. kieltäytyy esittämästä muistiinpanojaan rakennusvalvontaviranomaiselle 59 f §:ssä säädettyllä tavalla.

152 §. Rangaistussäännökset.

Pykälään lisättäisiin uusi 12-kohta, jolla säädettäisiin rangaistavaksi EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) 2024/3110 18 ja 19 säädettyjen merkintävelvollisuuksien noudattamatta jättäminen. Rakennustuoteasetuksen 92 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä tämän asetuksen noudattamatta jättämiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet niiden täytäntöönpanon varmistamiseksi. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia. Suomen lainsäädäntöön parhaiten sopivaksi seuraamukseksi voidaan katsoa sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta. Pykälässä ehdotetaan rangaistavuuden alan sisältävän tuottamukselliset teot. Rakennusrikkomus näin koskisi tahallisuuden lisäksi myös törkeäksi katsottavaa huolimattomuutta. Tällöin kysymys olisi vakavasta laissa säädettyä velvollisuutta kohtaan osoitetusta piittaamattomuudesta tai laiminlyönnistä. Törkeä huolimattomuus voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa viivytellään rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvän velvoitteen täyttämässä. Rakentamistoiminnalla on suuri yhteiskunnallinen merkittävyys. Sen vuoksi rakentamisen toimijoihin kohdistuu odotuksia, jotka liittyvät erityisesti huolellisuusvelvollisuuteen rakentamislain säännösten noudattamisessa. Rakentamisen laadulla on suuri merkitys ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle sekä taloudelliselta kannalta liike-elämälle. Rangaistuksen mahdollisuus moitittavasta toiminnasta on omiaan ohjaamaan rakennusalan toimintaa toivottuun suuntaan. Teon nimikkeenä säilyisi rikkomus, sillä rangaistusuhkana olisi sakkorangaistus, ei vankeutta. Myös konfiskaatio voisi tulla kysymykseen. Rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn menettämisestä valtiolle säädetään rikoslain 10 luvussa. Rakentamisrikkomuksista ei syyttäjä ole yleensä vaatinut menettämisseuraamusta toisin kuin esimerkiksi ympäristön turmelemisesta, joissa menettämisseuraamuksia on tuomittu. Toissijaisuuslausekkeen mukaisesti sakkorangaistus olisi mahdollinen sellaisissa tilanteissa, joissa teko ei ylittäisi rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä tarkoitetun ympäristön turmelemisen, törkeän ympäristön turmelemisen, ympäristörikkomuksen tai tuottamuksellisen ympäristörikkoksen tai 6 §:ssä tarkoitetun rakennusuojelurikoksen mukaista rangaistavuuskynnystä.

Pykälään lisättäisiin myös uusi 13-kohta, jossa säädettäisiin rangaistavaksi tämän lain 37 §:ssä säädettyjen velvollisuuksien laiminlyönti. Velvollisuuksilla tarkoitettaisiin rakennuksen energiatehokkuuden parantamista luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoitustyön yhteydessä sekä velvollisuutta rakentaa uusi rakennus lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. Säännöksellä toteutettaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 34 artiklan kirjausta, jonka mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä tämän direktiivin mukaisesti annettujen kansallisten säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Kyseisten seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia. Suomen lainsäädäntöön parhaiten sopivaksi seuraamukseksi voidaan katsoa sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta.

154 §. Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen.

Pykälän 2 momentin viittaus EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) N:o 305/2011 56–59 artikloihin muutettaisiin viittaukseksi uuteen rakennustuoteasetukseen eli Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

161 §. *Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö.*

Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita suorittaessaan rakennustuotteiden markkinavalvontatehtäviä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikeudesta käyttää tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkimisessa, testaamisessa ja arvioimisessa ulkopuolisia asiantuntijoita. Aiemman sanamuodon mukaan ei säädetty vaatimustenmukaisuudesta vaan tuotteen suoritusasteiden tai sertifikaatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkimisesta, testaamisesta ja arvioimisesta. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

174 §. *Velvollisuus korvata selvityskustannukset.*

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojat, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija olisi velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaisi, että rakennustuote olisi vaatimustenvastainen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

Osa rakennustuotteista kuuluu rakennustuoteasetuksen soveltamisalaan ja osa ei. Rakennustuote olisi vaatimusten vastainen silloin, jos se ei täyttäisi rakentamislain tai sen nojalla annettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia. Vaatimustenvastaisuus voisi johtua myös siitä, että rakennustuote ei täyttäisi EU:n rakennustuoteasetuksen mukaisia vaatimuksia. Näin ollen rakennustuote voisi olla vaatimusten vastainen esimerkiksi, jos standardissa edellytetty kynnysarvo ei täytyisi.

Jos vaatimustenvastaisuus olisi merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voisi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

195 §. *Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös.*

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemän niin sanotun rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) eduskuntakäsittelyn yhteydessä kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä muutettiin. Säännöstä muutettiin siten, että ennen vuotta 1997 rakennusarkkitehdin ja ennen 1998 rakennusmestarin tutkinnon suorittaneille mahdollistettiin myös poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimiminen.

Lain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä toimiminen myös rakennusinsinööreille ja muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneille, jotka ovat valmistuneet ennen nykyistä mahdollisuutta suorittaa ylempi ammattikorkeakoulututkinto. Lisäksi on katsottu, ettei valmistumisajankohdasta ole tarpeen säätää yksityiskohtaisesti.

Haasteeksi on muodostunut myös se, että pätevyystodistuksia myöntävät toimielimet eivät voi myöntää siirtymäsäännöksen nojalla pätevyystodistusta poikkeuksellisen vaatimaan tehtävään.

Pykälän 1 momentissa säädettyä määräaika ehdotetaan pidennettäväksi 3 vuodelle. Uusi siirtymäajan päättämisaika olisi 1 tammikuuta 2030. Pidennyksellä turvattaisiin sellaisten suunnittelijoiden ja työnjohtajien mahdollisuus harjoittaa ammattiaan, joiden pätevyyttä ei olisi vielä tunnustettu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Momenttiin ei tehtäisi muita muutoksia.

Pykälän 2 momentti muutettaisiin uudeksi ja pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttäisi luonnollinen henkilö, joka olisi toiminut enintään viisi vuotta ennen lain voimaan tuloa poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä jonkin suomalaisen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymänä. Esimerkiksi Oulun rakennusvalvonnan hyväksyntää voitaisiin hyödyntää Vantaalla.

Rajattu aika ennen lain voimaantuloa osoittaisi, että henkilöllä on ajankohtaista osaamista, eikä kokemus olisi vuosikymmenten takaa. Aikaa ei voitaisi rajata ainoastaan lain voimaantulon hetkeen, sillä 1.1.2025 oli käynnissä tavanomaista vähemmän rakentamishankkeita. Teknisen tutkinnon olemassaolo ja kokemus olisi osoitettava erittäin vaativan vaativuusluokan pätevyystodistuksella ja rakennusvalvonnan hyväksynnän olisi pitänyt kohdistua vastaavaan tehtävään. Esimerkiksi urheilustadionin suunnittelija ei välttämättä voisi toimia ydinvoimalan, sairaalan tai uimahallin suunnittelijana.

Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin mahdollisuus todeta kelpoisuus ilman poikkeuksellisen vaativan vaativuusluokan pätevyystodistusta. Koska momentissa käytettäisiin muotoa ”voidaan”, olisi rakennusvalvontaviranomaisella tilannekohtaista harkintavaltaa verrattessaan erittäin vaativan vaativuusluokan mukaista pätevyystodistusta ja aikaisempaa hyväksyntää käsillä olevaan poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään. Jos suunnittelutehtävät eivät vastaisi toisiaan, ei rakennusvalvontaviranomainen voisi todeta kelpoisuutta siirtymäsäännöksen nojalla.

Ehdotettu uusi 3 momentti koskisi edellä kuvatulla tavalla työnjohtajia. Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukainen kahden vuoden siirtymäaika koskisi myös ehdotettujen 2 ja 3 momentin mukaisia luonnollisia henkilöitä, joten myös heillä olisi vuoden 2029 loppuun saakka aikaa erittäin vaativan suunnittelutehtävän mukaisen pätevyystodistuksen hankkimiseen.

8 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan mahdollisimman pian.

Esityksessä ehdotetaan, että lain 59 b § ja 59 f § tulisivat kuitenkin voimaan vasta vuoden 2027 alusta. Mainitut pykälät koskevat lyhytvuokrauksen 90 päivän aikarajaa ja muistiinpanovelvollisuutta. Vuoden alkua ehdotetaan, koska luvanvaraisuuden kynnyks – 90 päivää – koskee kokonaista kalenterivuotta. Päivien laskeminen olisi helpompaa, kun laki tulisi voimaan vuoden alusta. Muistiinpanovelvollisuus on liitännäissäännös, joten se tulisi voimaan samalla tavalla myöhennetyksi.

Lyhytvuokrausta koskevan uuden 5 a luvun muut säännökset tulisivat voimaan heti lain voimaantulosta. Kunta voisi halutessaan valmistella ja tehdä 59 c §:ssä säädetyn päätöksensä 59 e §:ssä säädetyn menettelyin lain voimaan tullessa jo vuonna 2026, heti sen jälkeen, kun se olisi päättänyt päätöksentekoon oikeutetusta toimielimestä. Kunta voisi halutessaan pyrkiä nopeuteen niin, että päätös tulisi voimaan ja sovellettavaksi jo vuoden 2027 alusta.

9 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa ehdotettujen säädösmuutosten vaikutuksia liittyen erityisesti rakennusten energiatehokkuuteen ja lyhytvookraukseen.

10 Suhde muihin esityksiin

10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy asiasisällöltään tai viittaustensa osalta seuraaviin eduskunnassa jo oleviin tai lähiaikoina lainsäädäntösuunnitelman mukaan sinne tuleviin lakihankkeisiin:

- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta (HE 22/2026 vp). Esityksissä on asiasisällöllinen yhteys, sillä huoneenvuokralakiin ehdotetaan lyhytaikaisen vuokrauksen poissulkevaa soveltamisalasäännöstä.
- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp). Esityksillä on asiasisällöllinen yhteys, sillä asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan erityistä lyhytaikaiseen vuokraukseen kohdistuvaa hallintaanottooperustetta.
- Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi (HE 70/2026 vp). Esityksissä on sekä asiasisältöä että viittausta koskeva yhteys. Ehdotettavan lyhytvoakraussäätelyn viittaukset asemakaavaan ja sen voimaantumiseen viittaavat osin nimeltä ja osin asiasisällöltään alueidenkäyttölaissa (132/1999) säädettyihin asemakaavaa koskeviin säännöksiin (ks. etenkin AKL 54 § sekä välillisemmin AKL 73 §, 200 § (muut. 752/2023), 201 § (muut. 1589/2009) ja 204 § (muut. 752/2023)).
- Kotikuntalain kokonaisuudistus, VM125:00/2021 (arvioitu esittelyviikko 34). Esityksissä on asiasisällöllinen yhteys, sillä kotikuntalaissa säädetään muuttoilmoituksesta. Sen tekeminen vaikuttaa asunnon asuinkäytössä olemisen tilanteeseen nyt ehdotettavan lain kannalta merkityksellisellä tavalla (ks. tämän ehdotuksen 59 a §:n viimeinen momentti ja säännöksen perustelut).
- Hallituksen esitys laiksi rakennusvalvonnan järjestämisestä, YM075:00/2024 (arvioitu esittelyviikko 45). Esitys koskee nyt muutettavaa lakia.
- Alueellisen matkailijaveron valmistelu, VM157:00/2025 (arvioitu esittelyviikko 41/2026). Hallituksen esityksellä mahdollistettaisiin matkailijaveron käyttöönotto kunnissa. Puitelainsäädännön pohjalta kunnat voisivat tehdä kunnallislain mukaisissa menettelyissä päätökset siitä, ottavatko ne matkailijaveron käyttöön alueillaan. Alueellisen matkailijaveron käyttöönotosta kuultiin kansalaisia lausuntopalvelussa 10.12.2025 – 25.1.2026. Veromallin osalta tulee ratkaistavaksi, minkä tyyppisiä yöpymisiä se koskisi. Lausuntopyyntöissä nostetaan esiin mm. alustapalvelujen kautta tapahtuva lyhytvookraus (AirBnB, Booking, muut alustat) sekä yksityisten majoittajien suorailmoitukset.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

11.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Ehdotettu sääntely on merkityksellinen perustuslain 8, 15 ja 20 §:n kannalta.

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Tämä ympäristöön kohdistuva vastuu kohdistuu sekä julkiseen valtaan että yksityisiin luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin. Säännöksessä tarkoitettu vastuu kohdistuu sekä elolliseen luontoon että elottomaan luonnonympäristöön, kuten ilmakehään. Pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. On katsottu, että ympäristön terveellisyyden vaatimus tulee ymmärtää laajasti muun muassa siten, että ihmisten elinympäristö ei saa aiheuttaa välittömästi tai välillisesti ihmisten sairastumisriskiä.

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Mainitun omaisuudensuojan yleislausekkeen perusteella arvioidaan omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia.

Päästöttömään rakennukseen siirtyminen vuonna 2028 (julkiset rakennukset) ja 2030 (muut rakennukset) uudisrakentamisessa tarkoittaa sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamisluvan saadakseen huolehdittava entistä tiukempien energiatehokkuusvaatimusten täyttymisestä rakentamishankkeessa. Tämä vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin, toisaalta rakennuksen hyvän energiatehokkuuden vuoksi energiakustannukset rakennuksen elinkaaren ajalla tarkasteltuina jäävät pieniksi. Omaisuudensuojaan esitys ei tarkoita sellaista rajoitusta, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapauteen käyttää omaisuuttaan. Perustuslakivaliokunta on useissa päätöksissään käsitellyt ympäristönsuojelullisiin syihin perustuvia omaisuuden käyttörajoituksia (esimerkiksi PeVL 25/2014 vp, PeVL 10/2014 vp, PeVL 36/2013 vp, PeVL 20/2010 vp). Esityksen ei arvioida olevan ongelmallinen omaisuudensuojan suhteen.

Energiatehokkuusdirektiivin osalta kansallista liikkumavaraa ehdotetaan käytettäväksi siten, että direktiivin tavoitteet toteutetaan niin sanotusti vähimmäistoteutuksella. Kansallista liikkumavaraa käytettäisiin pääasiassa vain rangaistussääntelyn osalta.

Perustuslain 8 §:ssä säädetään rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteesta. Sen mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty. Rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen ydinsisällön mukaan rikoksen tunnusmerkistö on ilmaistava riittävällä täsmällisyydellä siten, että säännöksen sanamuodon perusteella on ennakoitavissa, onko jokin toiminta tai laiminlyönti rangaistavaa. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ja EU-tuomioistuimen käytännössä laillisuusperiaatteelle on annettu käytännössä vastaava ydinsisältö, jossa on korostettu rikossääntelyn ennustettavuutta eli sitä, että säännöksen sanamuodon perusteella voidaan ennakoida, mikä on rangaistavaa (ks. esim. PeVL 12/2021 vp, 57 kohta, PeVL 1/2021 vp, 5 kohta, PeVL 20/2018 vp, s. 2, PeVL 10/2016 vp ja PeVL 56/2014 vp, s. 2/II sekä niissä viitatus lausunnot).

Avoimiin ja ns. *blanco*-rangaistussäännöksiin suhtaudutaan torjuvasti ja rangaistavista teoista tulisi säännellä siten, että teot ovat yksilöitävissä. Blankorangaistussäännöksiä ei sinänsä ole pidetty perustuslain kieltämänä (ks. esim. PeVL 12/2021 vp, 58 kohta, PeVL 10/2016 vp, s. 8, PeVL 31/2002 vp, s. 3).

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rangaistavaksi rakentamisrikkomuksena energiatehokkuutta koskevan säännöksen, 37 §:n laiminlyönti. Rangaistussäännökset täyttäisivät laillisuusperiaatteen vaatimukset tarkentamalla, mikä EU-asetuksen tekojen vastainen toiminta olisi rangaistavaa. Ehdotetut rangaistussäännökset eivät siten olisi

blankorangaistussäännöksiä. Laillisuusperiaatteen voidaan katsoa täyttyvän sillä, että ehdotetuilla lisäyksillä yksilöitäisiin rangaistusuhan alaiset teot ja laiminlyönnit.

Rangaistussäännöksistä säätäminen perustuisi energiatehokkuusdirektiivin artiklan 34 vaatimukseen säätää seuraamuksista kansallisessa lainsäädännössä.

11.2 Rakennustuoteasetus

Ehdotettu sääntely on merkityksellinen perustuslain 8 §:n kannalta. Säännökseen liittyvä perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö on kuvattu edellä (ks. 12.1. kohta).

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rangaistavaksi rakentamisrikkomuksena rakennustuoteasetuksen 18 ja 19 artikloiden laiminlyönti. Rangaistussäännökset täyttäisivät laillisuusperiaatteen vaatimukset tarkentamalla, mikä EU-asetuksen tekojen vastainen toiminta olisi rangaistavaa. Ehdotetut rangaistussäännökset eivät siten olisi blankorangaistussäännöksiä. Laillisuusperiaatteen voidaan katsoa täyttyvän sillä, että ehdotetuilla lisäyksillä yksilöitäisiin rangaistusuhan alaiset teot ja laiminlyönnit.

Rangaistussäännöksistä säätäminen perustuisi rakennustuoteasetuksen 92 artiklan vaatimukseen säätää seuraamuksista. Kansallista liikkumavaraa käytettäisiin tässä esityksessä vain rangaistussäännösten osalta. Esityksen muut rakennustuoteasetusta koskevat osat ovat lähinnä teknisiä.

11.3 Lyhytvookraus

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuuden säännöksiä lyhytvookrauksen osalta (uusi RaL 5 a luku). Ehdotettu sääntely on merkityksellinen PL 2, 6, 15, 18, 20, 21, 80 ja 121 §:n kannalta.

Rakennuksen käyttötarkoituksen sääntely on osa maankäytön ja rakentamisen järjestelmää. Käyttötarkoituksen muutosluvilla on yli satavuotinen perinne (ks. rakennussääntö 41/1932, 33 §; rakennusasetus 266/1959, 50 §; maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 125.4 §). Ehdotettava sääntely on osa järjestelmää, joka on hyväksytty perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella. Olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen kysymykset eivät ole erityisesti nousseet esille valiokunnan aiemmissa kannanotoissa (ks. PeVL 64/2022 vp ja sen 1 kappaleessa mainitut valiokunnan lausunnot).

Lailla säätämisen vaatimus (PL 2 ja 80 §)

PL 2.3 §:n mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. PL 80 §:n mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla. Lailla säätämisen vaatimukseen kohdistuu yleinen vaatimus lain täsmällisyydestä ja tarkkuudesta (PeVL 36/2024 vp, 14 kappale) sekä sääntelyn selkeydestä ja ymmärrettävyydestä (PeVL 70/2022 vp, 12 kappale).

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt rakentamislain uudistuksessa huomiota siihen, että lainsäädännön tulisi lähtökohtaisesti olla sillä tavoin selkeää, että rakentamishankkeeseen ryhtyvät pystyvät lainsäädännön perusteella saamaan selon siitä, edellyttääkö suunniteltu toimenpide viranomais lupaa vai ei (ks. PeVL 64/2022 vp, 11 kappale).

Esityksessä ehdotetaan täsmennettäväksi asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden säännöksiä lyhyt vuokrauksen osalta. Tämän arvioidaan edistävän lain selkeyttä ja täsmällisyyttä PL 2 ja 80 §:n vaatimuksia edistävällä tavalla. Ehdotus edistäisi ihmisten mahdollisuuksia ennakoida nykyistä paremmin asuntojen lyhyt vuokrauksen sallittavuutta asemakaava-alueilla rakentamisen lainsäädäntöalalla.

Yhdenvertaisuus (PL 6 §)

PL 6.1 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Yleinen yhdenvertaisuusvaatimus kieltää lainsäätäjää asettamasta ihmisiä mielivaltaisesti toisia edullisempaan tai epäedullisempaan asemaan.

Esityksen säännökset (59 a–f §) ovat merkityksellisiä yhdenvertaisuuden kannalta. Lyhyt vuokrauksen luvanvaraisuuden ala ei olisi samansisältöinen kaikkialla Suomessa. Se ei olisi sama etenkin, jos kunta päättäisi käyttää toimivaltaansa ja määrätä luvanvaraisuuden raja-arvon jollain asemakaava-alueensa osalla 91–180 päiväksi. Tällöin eri kunnissa ja samankin kunnan sisällä eri asemakaava-alueilla olisi samasta asiasta erisisältöistä sääntelyä. Muutenkin säännösten soveltamisalaehdot vaikuttavat ihmisten oikeusasemaan. Ne vaikuttavat eri tavoin sen mukaan, sijaitsevatko asunnot asemakaava-alueella vai sen ulkopuolella. Lisäksi asunnon käyttötapa vaikuttaisi säännösten soveltamiseen, sillä lyhyt vuokraussäännöksiä sovellettaisiin vain asuntoihin, jotka eivät olisi asuinkäytössä ja jotka eivät olisi loma-asuntoja.

Edellä kuvatuille erotteluille arvioidaan olevan hyväksyttävät maankäyttöön ja asumiseen sekä paikallisiin oloihin liittyvät perusteet niin, että sääntelyn arvioidaan täyttävän PL 6 §:n vaatimukset. Sääntelyn tavoitteita tukeva erottelu on tyypillistä maankäytön sääntelyalalla. Kunnan päätöksenteolle olisi säädetty laissa ehtoja. Kuntien mahdollisuus nostaa luvanvaraisuuden kynnystä edellyttää muun muassa erityistä paikallisista olosuhteista johtuvaa syytä. Kunnan olisi päättämisenä yhteydessä esitettävä siten ne erityiset syyt ja paikalliset olosuhteet, joiden vuoksi päätöksenteko on tarpeen ja mahdollista. Muut kunnan harkintavaltaa ohjaavat ehdot liittyvät asemakaavojen sisältövaatimuksiin ja kaavojen toteuttamisen varmistamiseen.

Uuden sääntelyn kohdentaminen asemakaava-alueisiin ja niiden tietynlaisiin asuntoihin on arviolta perusteltua. Lyhyt vuokrauksen sääntelytarve koskee erityisesti kerrostaloja ja taajan asutuksen alueita. Soveltamisen rajaaminen tyhjiin (ei-asuttuihin) asuntoihin kuvaa taasen tällaisten asuntojen kohonnutta riskiä päätyä säännöllisen lyhyt vuokrauksen kohteiksi. Oman asunnon kohdalla riski on pienempi oman asumisen rajoittaessa lyhyt vuokrauskäyttöä. Loma-asuntojen erottelu liittyy siihen, että niiden vakiintunut ja odotusten mukainen käyttötapa poikkeaa tavallisesta asumista. Mökkejä ja muita loma-asuntoja on käytetty majoitustoimintaan tähänkin asti melko yleisesti, vaikka majoitus ei olisikaan niiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Suuri osa loma-asunnoista sijaitsee haja-asutusalueilla.

Edellä esitetyn perusteella arvioidaan, että ehdotettavan 5 a luvun sisältämille yleisille erotteluille on maankäytön ja rakentamisen sääntelyn tavoitteisiin liittyvä hyväksyttävä syy.

Seuraavaksi arvioidaan yhdenvertaisuutta erityyppisten elinkeinonharjoittajien välillä. Perustuslakivaliokunnan vakiintunut tulkintalinja yhdenvertaisuuden osalta on, että yhdenvertaisuussäännös koskee lähtökohtaisesti vain ihmisiä, ei oikeushenkilöitä. Yhdenvertaisuusperiaatteella voi valiokunnan mielestä kuitenkin olla merkitystä myös oikeushenkilöitä koskevan sääntelyn arvioinnissa etenkin silloin, kun sääntely voi vaikuttaa välillisesti luonnollisten henkilöiden oikeusasemaan. Näkökulman merkitys on sitä vähäisempää, mitä etäisempi tämä yhteys on. (Ks. PeVL 11/2012 vp, s. 2 ja PeVL 1/2026 vp, 7

kappale). Lyhyt vuokrauksen elinkeinotoimijat lienevät laajasti ainakin osittain luonnollisia henkilöitä, joten elinkeinonharjoittajienkin osalta on tarpeen arvioida esityksen yhdenvertaisuusvaikutuksia PL 6 §:n kannalta.

Perustuslakivaliokunta on todennut, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn. Erottelut eivät kuitenkaan tällöinkään saa olla mielivaltaisia, eivätkä erot saa muodostua kohtuuttomiksi. Oikeushenkilöihin kohdistuvan sääntelyn arvioinnissa on valiokunnan mukaan otettava korostetusti huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen sanottu suhde lainsäätäjän harkintavaltaan. (Ks. PeVL 1/2026 vp, 8 kappale ja siinä mainitut lausunnot).

Esitys on merkityksellinen yhtäältä lyhytaikaista majoitustoimintaa majoitustiloissa harjoittavien ja toisaalta lyhyt vuokrausta asunnoissa harjoittavien elinkeinotoimijoiden välisen yhdenvertaisuuden kannalta. Vaikutussuuntia yrityksille ja elinkeinotoimintaan on kuvattu edellä vaikutusten arvioinnissa (ks. luku 4.2.4.2).

Yhdenvertaisuutta arvioitaessa on tärkeää ensin arvioida, ovatko vertailtavat asiat PL 6 §:n näkökulmasta toistensa kaltaisia. PL 6 § ja vastaavasti EU:n perusoikeuskirjan 20 artiklassa turvattu yhdenvertaisuus lain edessä tarkoittavat, että toisiinsa rinnastettavia tapauksia ei saa kohdella eri tavalla eikä erilaisia tapauksia saa kohdella samalla tavalla, ellei tällaista kohtelua voida objektiivisesti perustella (ks. unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-522/20,⁴¹ 19 kohta.) Erilaisten tilanteiden rinnastettavuutta on arvioitava kaikkien tilanteille ominaisten seikkojen kannalta. Näitä seikkoja on tarkasteltava mm. erottelun käyttöön ottavan säännöksen kohteen ja päämäärän valossa ja sääntelyalan yleisempien periaatteiden ja tavoitteiden kannalta. (Ks. mainittu tuomio 20 kohta.)

Lyhyt vuokraustoimintaa voidaan verrata perinteiseen majoitustoimintaan eri tavoilla. Toimijat toimivat ainakin osittain kilpailuasetelmassa. Lyhyt vuokraustoiminta tapahtuu asunnoissa ja kodeissa. Majoitustoimintaa harjoitetaan puolestaan tyypillisesti hotelleissa tai muissa majoitukseen tarkoitetuissa huoneistoissa, sekä myös mökeillä. Mökit eli loma-asunnot jätetään tässä tarkemman tarkastelun ulkopuolelle, koska ehdotettava sääntely ei koske niitä. Silti on hyvä ottaa taustalla huomioon, että mökeissä, eli loma-asunnoissa ja -rakennuksissa, hyväksytään laajamittaisesti ainakin joissain tilanteissa ympärivuotinen lyhytaikainen majoitustoiminta, vaikka tällainen käytäntö ei olisi sallittua tavallisissa asunnoissa.

Lyhyt vuokrausta asunnoissa ei voida rinnastaa ilmiönä täysin perinteiseen majoitustoimintaan. Se sisältää monenlaista majoittumisen uutta tapaa ja muotoa, joita ei ole ollut ennen olemassa. Sitä ei voida rinnastaa vanhanmalliseen sukulaisten satunnaiseen vierailemiseen tai pitkäaikaiseen vuokrasuhteeseen eikä aivan hotellitoimintaan, vaan se on – riittävän pienimuotoiseksi jäädessään - välimuoto näiden välissä. Lähtökohtaisesti toimintoja ei ydinsisällöltään voida rinnastaa täysin toisiinsa. Tätä näkemystä tukee ehdotettavan sääntelyn perusvalinta, jossa lyhyt vuokrausta saa oletusarvoisesti harjoittaa vain 90 päivää vuodessa samassa asunnossa – tämä rajoitus ei koske lyhyt vuokraukseen verrattavaa majoittumista varsinaisissa majoitusliikkeissä, joten ero on merkittävä.

Toimintojen sääntelyssä on lisäksi tavoitteita koskevia eroja. Lyhyt vuokrauksen sääntelymuutoksen tavoitteena on selkeyttää asuntojen majoituskäytön rakentamisluvanvaraisuuden kynnyksiä, koska ilmiö on kasvamassa ja ihmiset ovat varsin

⁴¹ EUTI asia C-522/20, OE v. VY, 10.2.2022.

epätietoisia siitä, missä raja kulkee nykytilassa. Sen sijaan majoittumisen osalta on olemassa jo pitkäaikainen sääntelytraditio, jonka tavoite liittyy majoitustoiminnan järjestelyyn yhteiskunnan kannalta. Ehdotettavan sääntelyn tavoitteet siten poikkeavat osin majoitustoiminnan sääntelytavoitteista.

Esitetyistä eroista huolimatta, vielä on hyödyllistä verrata toisiinsa tilannetta, jossa asunnon lyhytvuokraus muistuttaa perinteistä hotellitoimintaa asuntojen käyttöasteeltaan ja luonteeltaan. Toiminta voi olla hotellimaista siinä määrin, että esim. asiakkaan on vaikea havaita eroa hotelliin. Tällainen tilanne olisi elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen, koska lyhytvuokraustoimijan ja hotellinpitäjän velvoitteet rakennusten vaatimusten osalta poikkeavat toisistaan. Eroista voi aiheutua toiselle kilpailuetua. Rakentamisen sääntelyn erot eri käyttötarkoituksille ovat siinä määrin monitahoisia ja merkittävyydeltään erityyppisiä, että niitä ei ole helppo verrata kilpailuedun kannalta toisiinsa. Yhtäältä asuntojen rakentaminen edellyttää mm. keittiöitä ja tietynlaisia ja kokoisia huoneistoja ja liikkumistilaa. Vaatimukset poikkeavat majoitustoiminnan vaatimuksesta, jossa ei tarvita yhtä suuria huoneistoja tai keittiöitä. Toisaalta majoitustoiminnassa noudatetaan majoitustilojen erityisvaatimuksia, kuten eri paloluokkavaatimuksia, palo-osastointia, ovisulkimia, sekä kerrostaloissa toimittaessa useampia uloskäyntejä ja mm. erilaisia paloilmoinjärjestelmiä verrattuna samanlaiseen asuinkerrostaloon. Esteettömyyden osalta asuinrakennuksissa on osin tiukemmat vaatimukset, sillä majoitustiloissa vaatimuksena on, että vain 5 %, ja vähintään 1 tila soveltuu liikkumis- ja toimimisesteiselle ja hänen avustajalleen (ks. VNA 241/2017,13 §). Erojen vuoksi on mahdollista, että yksi toimija saa toiseen nähden kilpailuetua. Toisaalta edellä kuvattu vertailu on hypoteettinen siksi, että etenkin ehdotuksen mukainen 90 päivän rajoitus aiheuttaa jo eron toimijoiden asemaan. Toimija, joka majoittaa matkailijoita asuintiloissa on eri asemassa kuin toimija, joka majoittaa matkailijoita majoitustiloissa. Riippuneen käytännön matkailun paineesta ja huoneistomarkkinoista sekä alueen kulloisistakin muista olosuhteista, syntykö yhdelle toimijalle kilpailuetua ja millä tavalla se erilaisissa olosuhteissa ilmenee.

Vielä kilpailuetua mietittäessä on otettava huomioon, että nyt säännellään rakennusten käyttötarkoitusta. Majoitustoiminnan muu sääntely (ks. tarkemmin lainsäädännöstä nykytilakuvaus luku 2.3) ei ole oikeudellisesti sidottu tässä laissa käyttöön otettaviin ratkaisuihin, kuten lyhytvuokrauksen käsitteeseen. Nyt säännellään yhden lain tavoitteita palvelevia asioita ja muissa majoituksen laeissa niiden tavoitteiden mukaisia asioita. Muualla laissa säädetyt majoitustoiminnan vaatimukset voivat tulla sovellettavaksi asunnoissa tapahtuvassa lyhytvuokraustoiminnassa – tai olla tulematta – riippuen kyseisten lakien tavoitteista ja soveltamishdoista. Tässä hallituksen esityksessä ei arvioida tarkasti kyseisten säännösten soveltamista, vaan eniten rakentamista ja rakennusten käyttötarkoitusta koskevaa eroa tai samankaltaisuutta.

Kaiken kaikkiaan vaikuttaa siltä, että lakimuutoksen jälkeen lyhytvuokraajan ja ammattimaisen majoittajan tilanteet eivät ole ilmeisesti oikeudellisesti siinä määrin samanlaiset, että niitä yleisesti olisi tarpeen rinnastaa toisiinsa perustuslain edellyttämässä yhdenvertaisuusarvioinnissa. Asuntojen lyhytvuokraus on uudenlainen ilmiö, joka sijoittuu ydinalueeltaan asumisen pääkäytön alle. Nyt säänneltävä toiminta poikkeaa yleisluonteeltaan perinteisestä majoitustoiminnasta. Tämä toteamus koskee etenkin tilanteita, joissa noudatetaan lain 90 päivän oletusarvoa. Siltä osin kuin kunta nostaisi luvanvaraisuuden rajan 180 päivään, arvio voisi olla erilainen. Näin etenkin, jos paikkakunnalla majoitusliikkeen käyttöaste olisi keskimääräinen, korkeintaan 50 %, joka tarkoittaa noin 182 päivää vuodessa. Päätöstä tehdessään kunnan olisi kuitenkin otettava yhdenvertaisuusperiaate huomioon omalta osaltaan. Sen olisi arvioitava päätöksensä vaikutuksia myös elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisuuden kannalta. Kunnan päätöksen vaikutuksia oikeasuhtaisuuden kannalta arvioidaan tarkemmin jäljempänä kunnan itsehallintoa koskevan arvioinnin yhteydessä.

Ehdotetun sääntelyn, jossa asuntojen lyhytvuokraajille esitetään erityistä käyttötarkoituksen muutoksen säännöstä, jossa sallitaan asumisen sivukäyttönä majoittuminen 90 päivän ajaksi, ei arvioida muodostuvan ongelmalliseksi perustuslain 6 §:n kannalta. Myöskään laissa säädetyn kunnalle osoitetun valtuuden, jolla kunta voi nostaa rajan erityisestä syystä aina 180 päivään asti säännöksessä mainituin ehdoin, ei arvioida olevan vastoin PL 6 §:n vaatimusta. Erilaiselle sääntelylle arvioidaan olevan sääntelyn selkeyttä koskeviin tavoitteisiin sekä maankäytön sääntelyjärjestelmään kytkeytyvä hyväksyttävä syy.

Omaisuuksien suoja ja elinkeinovapaus (PL 15 ja 18 §)

PL 15.1 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. PL 18.1 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Omaisuuksien perustuslain turvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia etuja, joihin kuuluu laajimpana omistusoikeus (PeVL 16/2025 vp, kappale 4). Omaisuuksien suoja sisältää omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla ja vallan määrätä siitä (PeVL 49/2005 vp, s. 2). Jos omistusoikeuteen aikaisemmin kuuluvia oikeuksia vähennetään tai rajoitetaan, puututaan samalla omaisuuteen (PeVL 16/2025 vp, kappale 4). Elinkeinovapauden osalta perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti pitänyt elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä, mutta katsonut elinkeinotoiminnan luvanvaraisuuden olevan mahdollista poikkeuksellisesti. Omaisuuksien käytön tai elinkeinovapauden rajoittaminen ja sääntely laissa on mahdollista, kunhan rajoitukset ovat täsmällisiä ja tarkkarajaisia ja rajoittamisen laajuus ja edellytykset ilmenevät laista niin, että laki antaa riittävän ennustettavuuden viranomaistoiminnasta. (Ks. PeVL 46/2025 vp, 6 kappale.) Elinkeino toimintaan liittyy yrittämisen vapauden piiriin kuuluva riskin ottaminen. Elinkeino toiminnan sääntelyssä otetaan muun muassa huomioon, onko yritysten mahdollista sopeuttaa toimintaansa ja sillä tavoin pienentää sääntelymuutosten kielteisiä vaikutuksia liiketoiminnan kannattavuuteen (ks. PeVL 50/2025 vp, 16 kappale). Lisäksi elinkeino toimintaa koskevassa sääntelyssä voidaan ottaa huomioon, onko toiminta vahvasti säänneltyä ja pitääkö toiminnanharjoittajan ottaa huomioon, että lainsäätäjä voi tehdä muutoksia, jolla on vaikutusta elinkeino toiminnan kannattavuuteen (ks. PeVL 46/2025 vp, 16 kappale).

Seuraavaksi sääntelyn vaikutuksia arvioidaan omaisuus suojan ja elinkeinovapauden kannalta. Käytännössä kun kyse on asunto-omaisuudesta, omaisuus suoja on se perusoikeus, jonka pohjalta elinkeinovapauttakin käytetään, joten omaisuus suoja koskeva arvio on merkityksellinen myös elinkeinovapauden kannalta.

EU:n omaisuus suoja ja elinkeinovapaus

Arvioinnissa on otettava huomioon kansallisten lisäksi unionioikeuden perusoikeudet. Unionin tuomioistuimien oikeuskäytännössä vahvistanut, että lyhytvuokraukseen liittyvä rakennusten käyttötarkoituksen muutoslupa voi olla unionin palveludirektiivissä tarkoitettu lupa (ks. unionin tuomioistuimen tuomio yhdistetyissä asioissa C-724/18 ja C-727/18, 37, 42–46, 50–57 kohta sekä julkisasiamiehen ratkaisuehdotus C-813/24, 40 kohta). Tämä tarkoittaa, että luvanvaraisuuden sääntely on luonteeltaan paitsi kansallista, myös unionioikeudellista ja unionin perusoikeuksia koskevien vaatimusten alaista. Unionioikeudessa omaisuus suoja säädetään perusoikeuskirjan⁴² 17 artiklassa ja elinkeinovapaudesta 16 artiklassa. Omistusoikeuden suojan yleisen ehdon mukaan ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä.” Unionin tuomioistuimien

⁴² Euroopan unionin perusoikeuskirja, EUVL C 202, 7.6.2016, s. 389–405.

toteaa vakiintuneena tulkintanaan mm., että omaisuudensuoja ei ole ehdoton ja sen käyttöä voidaan rajoittaa unionin yleisen edun mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdassa määrättyissä olosuhteissa (ks. unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-659/20⁴³, 63 kohta). Elinkeinovapautta koskevan artiklan mukaan ”Elinkeinovapaus tunnustetaan unionin oikeuden sekä kansallisten lainsäädäntöjen ja käytäntöjen mukaisesti.” Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan elinkeinovapaus ei ole ehdoton oikeus, vaan sen käyttämistä voidaan rajoittaa perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdan mukaan. Vastaavasti kuin Suomessa, unionin perusoikeuksia rajoitettaessa on kunnioitettava kyseisen vapauden ja oikeuden keskeistä sisältöä sekä noudatettava suhteellisuusperiaatetta sekä varmistettava, että rajoitukset ovat välttämättömiä ja vastaavat tosiasiallisesti – nyt unionin tunnustamia - yleisen edun mukaisia tavoitteita tai tarvetta suojella muiden henkilöiden oikeuksia ja vapauksia (ks. unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-254/23⁴⁴, 108 kohta).

Ehdotettu lyhytvoakraussäätely ei arviolta kosketa perusoikeuksia sillä tavalla, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä olisi tarpeen käydä läpi enemmän kuin toteamalla, että edellä mainituissa lyhytvoakrauksen tapauksessa tuomioistuin tai julkisasiamies ei viitannut suoraan perusoikeuskirjaan. Sen sijaan se arvioi mm. syrjivyyttä ja suhteellisuusperiaatetta palveludirektiivin asianomaisten säännösten kannalta (ks. yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, 57, 62 ja 75 kohta sekä julkisasiamiehen ratkaisu 48–55 ja 77 kohta). Nyt tehtävässä arvioinnissa ei paneuduta tämän enempää unionin perusoikeussuojaa koskevaan oikeuskäytäntöön. Ehdotetun sääntelyn ei arvioida olevan luonteeltaan sellaista, että mahdolliset erot unionin ja Suomen perusoikeuksien soveltamisessa nousisivat nyt merkityksellisiksi.

Arvioinnin lähtökohdat

Lyhytvoakraussäätely on merkityksellistä omaisuudensuojan ja elinkeinovapauden kannalta. Suuri osa sääntelyn piiriin kuuluvista asunnoista on perusoikeuksin suojattujen yksityisten tahojen omistuksessa. Lyhytvoakraus on osa omistajan määräysvallan alaista toimintaa ja se nauttii omaisuuden suojaa (KHO 2024:75).

Asunto-osakkeen omistajan lisäksi sääntely vaikuttaa asukkaiden yhteisön, mm. asunto-osakeyhtiön asemaan ja sen välityksellä yhtiötä omistavien tahojen asemaan. Asuntoyhteisö itse on tyypillisesti se rakennuspaikan haltija, jonka oikeuksiin ja velvollisuuksiin kuuluu hakea rakentamislupaa käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle huoneistojenkin osalta. Näin ollen luvanvaraisuuden kynnyssä sääntely koskettaa asiallisesti suoraan yhtiötä ja välillisesti huoneisto-osakkeiden omistajaa.

Ehdotettavaa sääntelyä arvioidaan nyt lähinnä suhteessa nykyiseen oikeustilaan. Nykysääntely muodostaa pohjan, johon ehdotettua sääntelyä verrataan kiinnittäen huomiota sääntelyn muutoksiin. Asumisen ja majoitustoiminnan erottaminen toisistaan perustuu kaavoihin ja rakentamislupiin. Näillä toimeenpannaan maankäytön ja rakentamisen lainsäädännön käyttötarkoitussääntely. Asemakaavoilla osoitetaan alueidenkäyttölain mukaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten. Rakentamisluvissa puolestaan varmistetaan, että rakennuskohde on käyttötarkoitukseensa soveltuva. Käyttötarkoitussääntely on hyväksytty osana maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöä perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella. Nyt ehdotettava sääntely perustuu perusratkaisultaan nykyiseen sääntelyyn eikä nyt ole tarpeen arvioida

⁴³ Asia ET v. Ministerstvo životního prostředí, C-659/20, 8.9.2022.

⁴⁴ EUTI asia C-254/23, INTERZERO ym., 10.7.2025.

uudestaan perusratkaisun perustuslainmukaisuutta, vaan tältä osin voidaan viitata mm. tuoreeseen rakentamislakia koskevaan perustuslakivaliokunnan lausuntoon (ks. PeVL 64/2022 vp ja erityisesti 1–4 kappale).

Yleisesti voidaan todeta, että rakentamisen sääntelyyn vaikuttaa yleisenä etuna laajimmin ympäristöperusoikeus ja sen suojaamat oikeushyvät ja nyt etenkin ihmisten elinympäristö. Maankäytön ja rakentamisen ohjausjärjestelmät toteuttavat kokonaisuutena ympäristöperusoikeutta. Ympäristöperusoikeus toimii yleisenä oikeutuksena niille erityyppisille käyttörajoituksille, joita rakentamislaki yksityisten perusoikeuksiin nähden nykytilassa sisältää. (Ks. ympäristöperusoikeuden ja maankäytön ja rakentamisen järjestelmän suhteesta etenkin PeVL 38/1998 vp, s. 2–5.) Esitetty sääntely on osa tätä samaa järjestelmää, joten sille on olemassa hyväksyttävä, ihmisen elinympäristön laadun edistämiseen liittyvä syy.

Tämän esityksen kannalta tärkeimpiä rakentamisen säännöksiä, jotka osaltaan rajoittavat omaisuuden käyttöä, on rakentamislain 42 §, jonka mukaan rakennuspaikan haltijan on haettava rakentamislupaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen. Samoin tärkeä on saman lain 44 §, jonka mukaan rakennuksen sijoittamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, sekä alueidenkäyttölain 55 §, jonka mukaan asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla mm. alueiden yleiset tai yksityiset käyttötarkoitukset ja 58 § (asemakaavan oikeusvaikutukset).

Henkilö voi käyttää asuntoaan tai muuta huoneistoaan maankäytön ja rakentamisen sääntelyalalla nykyisessä oikeustilassa jossain määrin lyhytvuokraukseen. Edellytyksenä on, että toiminnan tyypilliset vaikutukset eivät ole maankäytöllisesti liiallisia eivätkä lisää liikaa rakennuksen riskillisyyttä (ks. oikeustilasta ja sen kehityksestä KHO 1986-A-II-65, KHO 2.12.2016/5152, KHO 2014:143, KHO:2021:114, KHO 2022:143, sekä kohdassa 2.3.9 viitatus oikeustapaukset).

Ehdotettujen muutosten sisällöstä

Esityksen muutosvaikutukset koskisivat pääosin rakentamisluvan sääntelytekniikkaa. Uudistus muuttaisi luvanvaraisuuden sääntelyn tapaa, ei perusmuodossaan niinkään sen tasoa. Ehdotus muuttaisi luvanvaraisuuden sääntelytapaa kahdella tavalla. *Ensinnäkin* rakennuksen (asunnon) käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus olisi nykyistä vakioidumpaa. Muutos yksinkertaistaisi ja täsmentäisi luvanvaraisuuden harkintaperusteita. Tämä lisäisi luvanvaraisuuden ennustettavuutta. Tämä muutosvaikutus liittyisi omaisuudensuojaan ja elinkeinovapautteen heijastusvaikutuksena. Muutoksen pääasiallinen tavoite ja vaikutus koskisivat laillisuusperiaatetta muutoksen palvellessa lain selkeyttä (ks. tämän hyödyistä mm. PeVL 64/2022 vp, 11 kappale). Toisaalta muutos rajoittaisi kunnan mahdollisuutta ottaa huomioon tapauskohtaisia eroja. Tämä tekisi laista vähemmän herkkää suhteessa tilannekohtaisiin tekijöihin. *Toiseksi* ja edelliseen liittyen, lupaviranomainen ei voisi ottaa huomioon enää tapauksen ympäristöolosuhteita, asemakaavan sisältöä ja rakentamisluvan erityispiirteitä vastaavasti kuin tänä päivänä. Ainoa erityinen joustoelementti olisi kunnan oikeus päättää etukäteen yleisemmin luvanvaraisuuden alasta lisäämällä päivien lukumäärää (ehdotuksen 59 c §).

Joissain tilanteissa asunto-omaisuuden käyttö todennäköisesti vapautuisi täsmentämisen vuoksi nykyiseen nähden, joissain sääntely tiukkenisi ja joissain muutosta ei tapahtuisi kumpaankaan suuntaan. Sitä, mikä näistä vaikutussuunnista on vahvin, on vaikea arvioida, koska nykykäytännöstä, joka perustuu tapauskohtaiseen arviointiin, ei ole muodostunut senkaltaisia ohjeita, oikeuskäytäntöä tai oikeuskirjallisuuden kuvauksia, joiden perusteella asiaa voitaisiin arvioida tilastollisesti.

Arvio omaisuuden suojan ja elinkeinovapauden kannalta

Ehdotuksen 5 a luvun mukaisen sääntelyn arvioidaan täsmentävän omaisuuden käytön sääntelyä. Sen ei arvioida yleisesti rajoittavan omaisuuden suojaa verrattuna nykytilaan. Perustuslakivaliokunnan mukaan mm. kaavoihin sisältyvät määräykset ovat merkittävilta osiltaan pikemminkin nykyaikaisessa yhteiskunnassa välttämätöntä omaisuuden käytön sääntelyä kuin sen varsinaista rajoittamista (ks. PeVL 33/2008 vp, s. 3). Omaisuuden käytön sääntely ja rajoittaminen erotetaan toisistaan myös lainkirjoittajan oppaassa.⁴⁵ Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus palvelee osaltaan asemakaavan noudattamisen valvontaa, joten ehdotettava sääntely liittyy kaavajärjestelmän mukaiseen omaisuuden käytön sääntelyyn. Sille on hyväksyttävä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tavoitteisiin kytkeytyvä syy. Muutosten nykytilaan ei arvioida olevan niin merkittäviä, että sääntely muodostaisi uutta perusoikeusrajoitusta. Sääntelyn ei arvioida muodostuvan ongelmalliseksi perustuslaissa turvattun omaisuuden suojan tai elinkeinovapauden kannalta.

Muutoksen ei arvioida rajoittavan elinkeinovapautta verrattuna nykytilaan niin, että se vaarantaisi PL 18 §:n vaatimukset. Henkilö voi nykyisessä oikeustilassa käyttää asunto-omaisuuttaan jossain määrin elinkeinotoimintaan. Keskimäärin vastaavan tasoinen käyttö olisi mahdollista tulevaisuudessakin, vaikka jossain tapauksessa sääntelytapa tarkentuisikin ja voisi välillisesti heikentää jonkin elinkeinotoimijan mahdollisuuksia käyttää asuntojaan lyhytvuokraukseen.

Asuntojen käyttö on maankäytön ja rakentamisen alalla varsin säänneltyä. Näin ollen elinkeinotoimintaa asunnoissa harjoittavat joutuvat ottamaan huomioon, että lainsäätäjä voi tehdä tulevaisuutta koskevia sääntelymuutoksia, jotka vaikuttavat toiminnan kannattavuuteen. Luvanvaraisuuden alan täsmentämisen ei arvioida kaventavan elinkeinonharjoittajan vapautta verrattuna nykyiseen siten, että sääntelyn katsottaisiin aiheuttavan varsinaisia uusia elinkeinovapauden rajoituksia. Elinkeinonharjoittaja voi muuttaa asunnon käyttöä osaksi vuotta niin, että vuokraa sitä esimerkiksi pidempinä ajanjaksoina kuin neljä viikkoa. Hän voi täten saada asunnosta edelleen tuloa ja myös arvioida, kumpi käyttötapa kokonaisuutena on kannattavampi, sekamuotoinen lyhytvuokrauksen ja muun käytön vuorottelu vai asunnon pitäminen pitkäaikaisesti vuokralla.

Edellä lausutusta huolimatta yksittäiset tilanteet voivat vaihdella. Jossain tapauksessa asunnon käyttötappaa voi olla tarpeen muuttaa merkittävästi siitä, miten asuntoa tosiasiallisesti käytetään tällä hetkellä. Näitä erilaisia tosiasiallisia vaikutuksia ja niiden syitä kuvataan tarkemmin vaikutusarvioinnissa (ks. luku 4.2.4). Osin sääntelyn täsmentymisen, osin tämän tosiasiallisen vaikutuksen vuoksi esitystä arvioidaan vielä tarkemmin suhteellisuusperiaatteen kannalta. Suhteellisuusarviointia tehdään 180 päivän säännön osalta kunnallisen itsehallinnon käsittelyn yhteydessä.

Oikeasuhtaisuus 90 päivän säännön osalta (59 b §)

Esitystä 90 päivän sääntelystä arvioidaan vielä oikeasuhtaisuuden kannalta. Ehdotuksen tavoitteena on ennakoitavuuden lisääminen, joten ehdotukselle on hyväksyttävä peruste. Päivien lukumäärään perustuvan sääntelyn arvioidaan lisäävän lainsoveltamisen sekä siihen liittyen viranomaisvalvonnan ennakoitavuutta. Valittua keinoa voidaan pitää tarkoitukseensa

⁴⁵ Ks. oppaan kohta 4.2.10 Omaisuudensuoja ja sen kohta ”Omaisuuden käytön sääntely” sekä ja kohdan viittaukset perustuslakivaliokunnan lausuntoihin.

soveltuvana. Samaan tarkoitukseen ei olisi löydettävissä helposti vaihtoehtoa. Selkeyden kannalta yhtä tehokasta keinoa, joka vaikuttaisi perusoikeuksien käyttöön vähemmän, on vaikea löytää. Sääntelyn arvioidaan täyttävän siten myös tarpeellisuuden vaatimuksen.

Ehdotettu sääntely voisi vähentää tai lisätä asunto-omaisuuden käyttömahdollisuutta lyhytvuokraukseen, verrattuna nykytilaan. Tästä voisi aiheutua välillisiä vaikutuksia niin, että se vaikuttaisi eri tahojen omaisuuden käytön mahdollisuuksiin ja elinympäristöön. Näitä kuvataan vaikutusarvioinnissa (ks. etenkin luku 4.2.4.2 Taloudelliset vaikutukset ja 4.2.4.3 Asumisvaikutukset).

Oikeasuhtaisuutta on arvioitava ainakin omaisuudensuojan ja elinkeinovapauden sekä elinympäristön viihtyvyyttä turvaavan ympäristöperusoikeuden kannalta. Vielä esitys voisi vaikuttaa välillisesti asuntomarkkinoihin niin, että haittoja ja hyötyjä punnittaessa on otettava huomioon perustuslain 19 §:ssä säädetty julkisen vallan tehtävä edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Nämä kaikki perusoikeudet olisi otettava huomioon punnittaessa sääntelyn oikeasuhtaisuutta.

Edellä kohdassa keskeiset ehdotukset (luku 4.1) kuvataan tekijöitä, jotka on otettu huomioon määritettäessä luvanvaraisuuden rajaksi juuri 90 päivää. Kohdasta ilmenee mm., että päiväraajat noin 30–120 päivän välillä ovat tyypillinen tapa, jolla lyhytvuokrauksen haittoja on lähdetty ratkomaan eri Euroopan maissa (ks. myös luku 5.2). Tosin päiväraajat ovat muualla vain yksi monista sääntelykeinoista. Ne voivat kohdistua vain osaan asunnoista samalla, kun lyhytvuokraus on toisentyypisissä asunnoissa rajatumpaa tai vapaampaa. Lisäksi kaupungit sääntelijöinä ovat yleensä sopeuttaneet sääntöjään muuttuneisiin tilanteisiin niin, että sääntelyä kiristetään eri tavoin ajan myötä, jos se ei ole riittävän tehokasta. Sääntely on myös joissain maissa varsin kuntakohtaista.

Oikeasuhtaisuutta voidaan arvioida lähtemällä liikkeelle ääripäistä. Lienee niin, että asunnon käyttöä muuhun toimintaan kuin asumiseen ei voitaisi kieltää laissakaan ilman painavaa perustetta kategorisesti, sillä se rajoittaisi asunnon haltijan määräämisvaltaa, omaisuudensuojaa ja elinkeinovapautta arviolta suhteettoman paljon, jos tähän ei ole painavaa perustetta. Toisaalta lienee selvää, että asuinrakennuksen käyttö pelkkään majoitustoimintaan yli puolet vuodesta ei sekään olisi hyväksyttävää, koska on olemassa yleinen sääntely, jonka pääperuste on rakennuksen käyttötarkoitus ja sen muutoksen hallinta. Monet maankäytön, rakentamisen ja rakennusten käytön ehdot määräytyvät tällä hetkellä käyttötarkoituksen perusteella. Mm. asemakaavoitus perustuu varsin vahvasti käyttötarkoitusten erotteluun ja erottamiseen toisistaan.

Ehdotuksessa esitetyn 90 päivän arvioidaan olevan tasapainoinen yleinen ratkaisu koko maata ajatellen. Se sijoittunee eri kuntien nykykäytäntöön nähden noin keskiväliin. Oikeasuhtaisuutta lisäisi yksittäisen kunnan mahdollisuus ottaa käyttöön korkeampi lupakynnys aina 180 päivään asti. Toisaalta ehdotuksessa ei anneta kunnalle oikeutta vastaavasti alentaa rajaa 90 päivän alle. Perusteena tälle on tavoite säätää asunto-omaisuuden käytön minimisuojusta lain tasolla täsmällisesti. Lisäksi, kuten vaihtoehtoehtoissa (luku 5.1) kuvataan, rakentamisluvan tarkoituksen alaa ei nyt tavoitella muutettavaksi. Tavoitteena ei ole muuttaa rakentamisluvan tarkoitusta niin, että siitä kehittyisi pääasiallinen keino hallita lyhytvuokrauksen saatavuutta ja tarjoamista palveluna Suomessa.

Ehdotetun sääntelyn oikeasuhtaisuutta turvaisivat nyt ehdotetun lisäksi yleinen ympäristö- ja naapurusoikeudellinen sääntely. Esimerkiksi rikosoikeudellinen kotirauhan suoja suojaa asukkaita myös lyhytvuokrauksen aiheuttamilta häiriöiltä. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettavat muutokset asunnon hallintaanoton erityisperusteesta (HE 34/2026 vp, 2 §)

turvaisivat nekin osaltaan naapurin asumis- ja elinympäristön laatua, etenkin rakennuksen sisällä. Samoin ympäristön- ja terveydensuojelulain vaatimukset ympäristön terveellisyydestä ja viihtyisyydestä valvontakeinoineen turvaavat ihmisten asuin- ja elinoloja. Kunnalla on lisäksi velvollisuus pitää asemakaavat ajan tasalla ja huomioida ympäristön viihtyisyyden lisäksi erityisesti asuntotuotannon tarve (AKL 51 §). Tämäkin säännös edistää osaltaan perusoikeuksia ja etenkin PL 19 §:ssä säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Viranomaisilla on siten jo nykyisessä oikeustilassa erilaisia välineitä, joilla ne voivat puuttua lyhytvuokrauksen mahdollisesti aiheuttamiin haitallisiin lieveilmiöihin elinympäristössä. Nämä eri välineet kokonaisuutena suojaavat ihmisen asuinoloja ja asunto-omaisuutta ympäristöstä ja naapurustosta kantautuvilta häiriöiltä sekä niiltä välillisiltä vaikutuksilta, joita tällaisilla häiriöillä voi olla mm. asunnon arvoon.

Vielä oikeasuhtaisuuden arvioinnissa voidaan ottaa huomioon, että toimijat reagoivat sääntelymuutoksiin ja huolehtivat omista eduistaan monilla tavoilla. Esimerkiksi kotirauhaansa suojeleva asukas tai asuntoaan vuokralle tarjoava voi pyrkiä vaikuttamaan olosuhteisiinsa olemalla aktiivinen asunto-osakeyhtiössä tai kunnan jäsenenä. Elinkeinonharjoittaja voi sopeuttaa toimintansa toimintaympäristön muutoksiin esimerkiksi vuokraamalla asuntoa pitkäaikaisesti. Kunta voi ja lienee osin velvoitettukin ajantasaistamaan asemakaavoja lyhytvuokrauspaineen edessä niin, että mahdollinen asuntopula helpottuu ajan kuluessa.

Esitetyn 90 päivän luvanvaraisuuden raja-arvon arvioidaan sijoittuvan lainsäätäjän harkintamarginaalin sisälle. Päiviin perustuvan luvanvaraisuuden rajan käyttöönotto ja tarkka päivien lukumäärä on arviolta viime kädessä lainsäätäjän valittavissa oleva sääntelytapa. Ei liene olemassa tarkkaa tietoa perustuvaa päivien määrää, joka olisi ainoa valittavissa oleva. Sen sijaan valinta tapahtuu haarukassa, jolle tieto, yleinen ympäristösääntely ja perusoikeudet ja niiden punninta luovat reunaehdoja.

Ehdotetun 59 b §:n sääntelyn (90 päivää) arvioidaan olevan perusoikeuksien sääntelyn kannalta oikeasuhtainen. Sääntelyn arvioidaan kokonaisuutena turvaavan myös asukkaiden ja asunnon haltijoiden elin- ja asuinympäristön laatua. Sen ei arvioida heikentävän elinympäristön laatua niin merkittävästi tai sillä tavalla, että se olisi ympäristöperusoikeuden vastaista.

Kokonaisarvio

Mahdolliset haitat jäävät arviolta vähäisemmiksi, kuin millaisia hyötyjä esitys tuo mukanaan etenkin sääntelyn täsmentymisen ja ennakoitavuuden lisääntymisen muodossa. Kokonaisuhyödyt ylittävät arviolta mahdolliset haitat. Näin ollen arvioidaan, että 59 b §:ssä ehdotettu sääntely vaikutuksineen on oikeasuhtaisuudeltaan perustuslain vaatimusten mukainen.

Vastuu ympäristöstä (PL 20 §)

PL 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille ja julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Hallituksen esityksen mukainen ehdotus lyhytvuokrauksesta kuuluu maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöalaan. Lyhytvuokrauksen avulla, kuten käyttötarkoituksen muutoslupien avulla muutenkin, ohjataan ja valvotaan rakennusten rakentamista ja kaavojen noudattamista. Tällainen sääntely toteuttaa osaltaan PL 20 §:ssä säädettyä ympäristövastuusäännöstä ja sen mukaista elinympäristön terveyttä, kuten edellä oli jo esillä.

(Ks. myös PeVL 38/1998 vp, s. 2–5.) Sääntelylle on siten perusoikeuden edistämiseen liittyvä hyväksyttävä syy.

Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännöksen ja ympäristövastuusäännöksen keskinäissuhteeseen. Saman perusoikeussäännösten osina niillä voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin. Perustuslakivaliokunta on käsitellyt useaan otteeseen ympäristönsuojelullisiin syihin perustuvia omaisuuden käyttörajoituksia. Valiokunta on omaisuuden käyttörajoituksia koskevassa hyväksyttävyy- ja oikeasuhtaisuusarvioinnissaan antanut erityistä painoa perustuslain 20 §:ään kiinnittyville perusteille. (Ks. PeVL 69/2018 vp, s. 3.)

Ympäristöperusoikeus ja sen turvaama elinympäristön laatu on yleinen syy maankäytön ja rakentamisen sääntelylle, kuten edellä kuvattiin. Esityksellä on vaikutusta tähän perusoikeuteen. Vaikutusta ympäristöperusoikeuteen on arvioitu edellä oikeasuhtaisuuden arvioinnin yhteydessä. Lisäksi vaikutuksia on tarpeen arvioida vielä erikseen siltä kannalta, millä eri tavoilla sääntely voi edistää tai heikentää välillisesti tämän perusoikeuden toteutumista asuntojen riskillisyyden osalta.

Asunnon tekniset vaatimukset

Ehdotettu lyhytvuokraussääntely on merkityksellinen asumisen turvallisuuden ja terveellisyyden kannalta. Rakennusten tekniset ominaisuudet on suunniteltava ja toteutettava suhteessa rakennuksen käyttötarkoitukseen (ks. RaL 4 luku). Kun lyhytvuokrausta harjoitetaan asuinhuoneistossa, on mm. huoneiston palo- ja pelastusturvallisuus järjestetty tyypillisesti osin eri tavalla kuin majoitustiloissa, kuten on ollut jo esillä (ks. luku 2.3.3). Näin ollen jossain tulee vastaan se raja, jolloin lyhytvuokituksen määrä asunnossa ylittää sen riskillisyyden rajan, jota rakentamisen käyttötarkoituksikohtaisilla teknisillä vaatimuksilla pyritään hallitsemaan. Riskin lisääntymistä voidaan arvioida elinympäristön laadun mahdollisena heikentymisenä.

Käytännössä asumisen ja majoituksen tilojen rakentamisvaatimukset eivät poikkea toisistaan kuitenkaan aivan siinä määrin, kuin miltä tilanne näyttää normien tasolla. Tällä on merkitystä arvioitaessa, onko sääntely oikeasuhtaista niin, että riskin lisääntyminen ei ylitä ennakoitua hyötyä ja jää kokonaisuutena hyväksyttävälle tasolle. Suomen rakennuskanta on vanhaa ja vanhat rakennukset on rakennettu aiemmilla, turvallisuusvaatimuksiltaan kevyemmillä normeilla. Lisäksi majoitustoimintaa harjoitetaan perinteisesti osin loma-asunnoiksi suunnitelluissa rakennuksissa ja huoneistoissa, joissa turvallisuusvaatimukset ovat samaa tasoa tai vaatimattomammatkin kuin asuinrakennuksissa. Tyypillisesti myös muita tiloja, kuten kouluja tai opiskelijoiden asuntoloita, on saanut käyttää tilapäisesti kesällä majoitustiloina, kunhan operationaalisessa toiminnassa on otettu huomioon tilojen erilaiset tekniset ratkaisut ja kunhan rakenteiden mahdollisia puutteita on kompensoitu tarvittaessa toiminnallisilla keinoilla. Rakentamislupaviranomaisella on harkintavaltaa teknisten määräysten noudattamisen tulkinnassa. Viranomainen voi lupamenettelyssä mm. myöntää poikkeuksia yleisistä määräyksistä (ks. esim. YmA 848/2017, 1 § (paloturvallisuus); YmA 631/2024, 1 § (asuinmajoitus ja työtilojen suunnittelu); sekä RaL 57–59 §).

Esityksen arvioidaan jossain määrin heikentävän riskinhallinta etenkin sen vuoksi, että ehdotetun sääntelyn soveltamisalaan kuuluvat käyttötarkoituksen muutokset ovat vapautettuja luvanvaraisuudesta. Tällöin rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mahdollisuutta antaa mm. toiminnallisia ehtoja tai ohjeita, joilla asukkaat opastettaisiin lyhytvuokraustoimintaa harjoittaessaan kompensoimaan rakenteellisia turvallisuuspuutteita. Etenkin riskin

lisääntymistä olisi mietittävä tarkasti, jos kunnat käyttävät toimivaltaansa ja supistavat luvanvaraisuuden alaa niin, että lyhyt vuokrauspäiviä voisi olla asunnossa aina 180 päivään asti ilman luvan hakua. Toisaalta kunta voisi valita päätöksen piiriin otettavat asemakaava-alueet tarkasti niin, että riskejä hallitaan.

Kaiken kaikkiaan riskien osalta arvioidaan, että asuntojen käytön riskillisyyttä hallitaan esityksessä riittävästi eri tavoilla. Riskien hallinta tapahtuu lisäksi käytännössä myös muiden lakien, kuten pelastuslain, avulla. Rakennuksen käytönaikaisia muutoksia hallitaan mm. suoraan pelastuslainsäädännön vaatimuksilla. Aasukkaat ja muut toimijat ovat esimerkiksi velvollisia sopeuttamaan pelastustoimintansa jatkuvasti vallitseviin olosuhteisiin (ks. pelastuslain sisällöstä nykytila, ehdotuksen luku 2.3.8). Tällainen jatkuvan toiminnan sääntely on operationaalisissa muutoksissa tehokkaampaa ja pienempiin muutoksiin reagoivaa kuin rakentamislain mukainen valvonta, joka painottuu ajallisesti enemmän rakentamisen aikaiseen toimintaan ja sen valvontaan.

Oikeusturva (PL 21 §)

PL 21 §:ssä säädetään ihmisten oikeusturvasta. Jokaisella on säännöksen mukaan mm. oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Lisäksi oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Esitys on merkityksellinen oikeusturvaperusoikeuden kannalta. Ehdotuksen 59 c–e §:ssä säädetään kunnan päätöksenteosta. Kunnan päätös luvanvaraisuuden alasta vaikuttaa välillisesti niiden yksityisten elämään, jotka asuvat tai omistavat asuinhuoneistoja alueilla, joilla kunta harkitsee nostavansa päivien lukumäärän 91–180 päivän välille. Ihmisten mahdollisuudet osallistua elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon muuttaisivat muotoaan. Ihmisillä olisi oikeus osallistua kunnan yleiseen päätöksentekoon (59 c–e §). Päätöksentekomenettelynä olisi rakennusjärjestyksen hyväksymis- ja muutoksenhakumenettely (ks. RaL 3 luku). Se sisältää säännökset kunnan jäsenten ja osallisten osallistumis- ja muutoksenhakuoikeuksista (RaL 19, 21, 22 §) ja päätöksen voimaantulosta ja täytäntöönpanosta sekä muuttamisesta (RaL 23–27 §). Näin kunnan asukkaat ja muut osalliset pääsisivät ilmaisemaan kantansa. Ehdotuksen 59 e §:ssä esitetään päätöksen esilläpitoa verkossa. Vaatimuksella edistettäisiin asianosaisten ja muiden tiedonsaantia päätöksestä, joka olisi voimassa kaavojen tapaan pitkän ajan ja josta olisi sen vuoksi hyvä saada helposti yleistä tietoa. Ehdotuksen arvioidaan täyttävän PL 21 §:ssä säädetty vaatimukset. Toisaalta ihmisen mahdollisuus osallistua elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon heikkenisi vastaavasti toisaalla. Kunnan edellä mainitun päätöksen seurauksena rakentamislupamenettelyn ala supistuisi. Tämä merkitsisi osallisten hankekohtaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien heikentymistä. Tätä siis kuitenkin tasapainottaisi edellä kuvattu yleisempi menettely.

Kokonaisuutena arvioidaan, että ehdotus on tasapainossa ja täyttää PL 21 §:ssä säädetty vaatimukset oikeusturvankin osalta.

Kunnallinen itsehallinto (PL 121 §)

PL 121 §:n 1 momentin mukaan kuntien hallinnon tulee perustua kunnan asukkaiden itsehallintoon. Pykälän 2 momentin mukaan hallinnon yleisistä perusteista ja kunnille annettavista tehtävistä säädetään lailla.

Ehdotettava lyhytvoakraussäätely ja siihen liittyvät kunnan päätöksentekomenettelyt ovat arviolta vähäisesti merkityksellisiä kunnan itsehallinnon kannalta. Ehdotuksessa ei esitetä kunnille uusia tehtäviä eikä siinä säädetä kunnan toiminnasta tavalla, joka olisi omiaan kaventamaan kunnan taloudellista liikkumavaraa tai vaikuttaisi kunnan talouteen.

Ehdotetun 90 päivän sääntelyn (59 b §) ei arvioida koskevan niinkään kunnan itsehallintoa kuin kansalaisten oikeusaseman sääntelyä. Sääntely koskee rakentamisluvan alaa ja kynnystä. Rakentamisluvan myöntäminen on ennestään kunnalle kuuluva viranomaistehtävä. Luvanvaraisuuden muuttuminen laadullisesta määrälliseksi ei vaikuttaisi arviolta kunnan itsehallinnolliseen asemaan.

Oikeasuhtaisuus ja kunnan harkintavalta 180 päivän säännön osalta (59 c–e §)

Kunnalle ehdotetaan toimivaltaa päättää rakentamisluvan sääntelystä tietyn vaihteluvälin sisällä (91–180). Sääntely olisi uudenlaista. Asemakaavalla säännellään kyllä jo nykytilassa rakentamista ja rakennusten käyttöä. Kunnalla ei kuitenkaan liene toimivaltaa säännellä asemakaavamääräyksiin rakentamisluvan luvanvaraisuuden alasta, vaan kaavamääräykset vaikuttavat lupamenettelyssä myöhemmin, kun ne osaltaan vaikuttavat luvan myöntämisen ehtojen harkintaan.

Kunnan 59 c–e §:ssä ehdotettavalle laajahkolle harkintavallalle arvioidaan olevan hyväksyttävä syy, sillä toimivalta liittyy asemakaavoihin kunnan maankäytön ohjausvälineinä. Ehdotetuissa säännöksissä edellytetään, että kunnan päätöksen sisältö, kuten alueellinen ja ajallinen soveltamisala, harkitaan ottaen huomioon asemakaavojen sisältövaatimukset ja asemakaavan toteuttaminen. Asemakaavojen sisällöt ja kunnan olosuhteet ovat vaihtelevia. Harkintavallallaan kunta voisi sopeuttaa 59 c–e §:n mukaiset päätöksensä alueen asemakaavaratkaisun sisältöön. Jos asemakaavaa muutetaan, kunnan olisi edelleen voitava sopeuttaa päätöksensä muuttuneeseen tilanteeseen. Ehdotus arvioidaan tarkoituksenmukaiseksi, koska, kuten edellä kuvattiin, asemakaavat ovat varsin yksilöllisiä ja kunnalle ehdotettava harkintavalta mahdollistaa tämän huomioon ottamisen. Ehdotetun sääntelyn arvioidaan olevan myös keinona sopiva. Se ei vaaranna ennakoitavuuttakaan merkittävästi. Päätös uudesta päivärajasta tehdään nimittäin etukäteen ja se on avoimesti kaikkien saatavilla.

Säädetyt keinon arvioidaan olevan haittojen ja hyötyjen vertailussa oikeasuhtainen. Ehdotuksessa ei mennä arviolta pidemmälle kuin on tarpeen. Laissa annetaan tosin kunnalle melko suuri harkintavalta sen suhteen, mihin lupakynnys kunnassa asetetaan säädetyllä vaihteluvälillä. Vaihteluvälin laajuus arvioidaan tarkoituksenmukaiseksi. Vaihteluvälin ansiosta kunta voi sopeuttaa ratkaisunsa kunkin kaava-alueen ominaispiirteisiin ja kunnan olosuhteisiin. Ehdotonta 180 päivän ylärajaa esitetään osin sen vuoksi, että rakennuksen pääkäyttötarkoitus ei muuttuisi ajallisesti toiseksi. Esitys perustuu siihen, että enimmäismäärä, 180 päivää, jää alle puoleen kalenterivuodesta.

Kunnan on otettava harkinnassaan huomioon muitakin ehtoja. Ne osaltaan rajaavat ja tasapainottavat kunnan harkintavallan laajuutta. Kunta ei voisi nostaa rajaa 180 päivään asti mekanistisesti, vaan valitut päivien määrät on perusteltava ja oikeutettava. Kunnan harkintavallan käyttöä ohjaavat 59 c–d §:ssä säädetyt harkintaperusteet sekä hallintolain 6 §:ssä säädetyt oikeusperiaatteet ja muut yleiset oikeuden vaatimukset. Nämä osaltaan takaavat, että kunnan päätöksenteko pysyy johdonmukaisena, yhdenvertaisena ja oikeasuhtaisena sekä että päätökset perustellaan suhteessa lain vaatimuksiin. Vielä oikeasuhtaisuutta lisäävänä tekijänä ovat ehdotetut menettelyvaatimukset. Päätöksenteossa kuuluttaisiin yhtä laajasti osallisia kuin rakentamisjärjestyksen päätösmenettelyssä. Kunnan jäsenet ja osalliset voisivat hakea kunnan päätökseen muutosta tuomioistuimelta. Sääntely olisi kokonaisuutena yhä melko ennakoitavaa,

koska kunnan olisi tehtävä luvanvaraisuuden alaa muuttava päätöksensä etukäteen. Lisäksi päätös olisi julkaistava ja se voisi tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöstä seuraavan kalenterivuoden alusta.

Esityksen hyötyjen arvioidaan 59 c–e §:n osalta ylittävän ne mahdolliset haitat, joita se voi välillisesti aiheuttaa omaisuuden suojalle, elinkeinovapaudelle tai ympäristöperusoikeuden toteutumiselle ja elinympäristön laadulle. Sääntelyssä ei mennä arviolta pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon sääntelyn taustalla vaikuttavan ennakoitavuuden tavoitteen tärkeys ja kunnan olosuhteiden erilaisuus. Kunnalle säädettyjen harkintavallan rajojen arvioidaan, yhdessä kuntien perusoikeuksien turvaamisen tehtävän kanssa, takaavan riittävästi perusoikeuksien toteutumisen. Kokonaisuutena arvioidaan, että sääntely täyttää tarpeellisuuden ja oikeasuhtaisuuden vaatimukset myös 59 c–e §:n osalta ja että ehdotus on perustuslain vaatimusten mukainen.

Luottamuksen suoja ja kunnan harkintavalta (59 c–e §)

Ehdotettua sääntelyä (59 c–e §) on arvioitava vielä hallintopäätöksen pysyvyydensuojan ja luottamuksensuojan kannalta.

Luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa edun suovien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin ja yleensäkin päätösten muuttamista yksityiselle haitalliseen suuntaan (ks. PeVL 25/2013, s. 3). Periaate ei perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan sellaisenaan muodosta ehdotonta estettä lainsäädännön muuttamiselle silloinkaan, kun muutoksella olisi vaikutusta aikaisempiin hallintopäätöksiin perustuvaan oikeustilaan (Ks. PeVL 12/2023 vp, 10 kappale). Perustuslakivaliokunta pitää kuitenkin mm. elinkeinosääntelyssä tärkeänä, että säännökset luvan edellytyksistä ja pysyvyydestä antavat riittävän ennustettavuuden viranomaistoiminnasta (PeVL 13/2025, 3 kappale). Elinkeinonharjoittajan mahdollisuus sopeuttaa toimintansa lainsäädännön muutoksiin esimerkiksi siirtymäaikojen avulla vaikuttaa myös sääntelyn oikeasuhtaisuuden arviointiin (ks. PeVL 7/2020 vp, s. 5).

Kunnalle esitetään 59 c–e §:ssä oikeutta päättää oma-aloitteisesti toimivaltansa käytöstä ja päätöksentekoon ryhtymisestä. Toimivalta koskee kunnan oikeutta määrätä rakentamisen luvanvaraisuuden alasta ihmisten oikeusasemaan tulevaisuudessa vaikuttavalla tavalla. Päätös koskee kunnan määrittämiä alueita ja on voimassa määräaikaisesti tai toistaiseksi kunnan päättämällä tavalla. Kunnan olisi pidettävä päätökset ajan tasalla ja kunnalla olisi oikeus muuttaa tai kumota päätöksensä myöhemmin oma-aloitteisesti tiettyjen ehtojen täytyessä.

Esityksen 59 d §:n säännös vastaa idealtaan asemakaavojen ajan tasalla pitämisen velvollisuutta. Ajantasaisuuden arvioinnissa ja päätöksen muuttamisessa ja kumoamisessa olisi noudatettava 59 c §:n 1 momentin mukaisia ehtoja. Ehdot olisivat samoja, joita kunta noudattaa ensimmäistä päätöstä laatiessaan. Sääntely vastaisi tältäkin osin asemakaavasääntelyä (ks. AKL 204 §).

Edellä kuvattu kunnan toimivalta tarkoittaa asiallisesti, että kunnan päätös ei ole erityisen pysyvä. Kunnalla on oikeus ja velvollisuuskin muuttaa päätöstään tietyin ehdoin, ja tällä on heijastusvaikutuksia ihmisten asunnon käyttöön ja oikeusasemaan. Ihmisten oikeus määrätä päivästä, joina asuntoa lyhyt vuokrataan, voi kaventua tai laajentua kunnan uuden päätöksen myötä. Kunnan luvanvaraisuutta koskeva päätös on merkittävä siksikin, että se voi rajoittaa tai vapauttaa sitä käyttötapaa, jolla asunnon omistaja käyttää ja on käyttänyt asuntoa totunnaisesti vuosien ajan. Tämä on merkityksellistä oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan kannalta.

Oikeutuksena ja perusteluna 59 c–e §:n säädetylle kunnan toimivallalle on asian luonne. Kunnan päätösvalta liittyy kunnan maankäytön sääntelytehtäviin. Sääntelyn muoto on rakentamislupa, mutta sääntelytarpeen asiallinen perusta liittyy kunnan kaavoitustehtävään. Tämä tehtävä sisältää kunnan velvollisuuden pitää kaavoja ajan tasalla ja kunnan oikeuden muuttaa ja kumota kaavoja. Ehdotettava säännös heijastaa tätä maailmaa. Osin päätös rinnastuu myös samaan kokonaisuuteen kytkeytyviin rakentamislain 47 ja 58 §:iin.

Kunnan päätös toimisi asemakaavan tukena etenkin tilanteessa, jossa kaavaa laadittaessa ei ole ollut mahdollista ottaa huomioon lyhytvookrausta laajana ilmiönä. Monet asemakaavat ovat ajalta ennen lyhytvookrauksen laajenemista, joten päätöksenteossa ei ole voitu ottaa huomioon ilmiön maankäyttöisiä vaikutuksia. Asemakaavoja on pidettävä kylläkin ajan tasalla (ks. AKL 51 §), mutta lyhytvookraus kehittyy niin nopeasti, että kaavojen laatimisen ja ajantasaisuuden arvioinnin rytmi on siihen nähden melko hidas. Lisäksi luvanvaraisuuden sääntely ei liene asia, josta voitaisiin määrätä kaavoilla, joten sitä varten tarvittaneen erillinen laintasoinen säännös.

Luottamuksen suojaa arvioitaessa on otettava huomioon, että ehdotettava sääntely ei rajoita asunnon peruskäyttöä, asumista. Sen sijaan se koskee asunnon sivukäytön, lyhytvookrauksen sääntelyä. Lisäksi on huomattava, että sääntelyn tavoite kytkeytyy kunnan maankäytön sääntelyn tehtävään ja kunnan on perusteltava ja oikeutettava päätöksensä sen mukaisesti. Vielä on huomattava, että päätös, jota kunta voi oma-aloitteisesti muuttaa, ei olisi luonteeltaan asianosaisaloitteinen oikeusharkintainen lupapäätös. Näin ollen, vaikka rajoituksella puututaan asunnon vakiintuneeseen käyttötapaan, puuttumiselle on olemassa hyväksyttävä peruste maankäytön kohtuullisena sääntelykeinona. Omaisuuden suoja ja elinkeinovapaus eivät ole sillä tavalla ehdottomia, etteikö niitä voitaisi tarvittaessa säännellä ja rajoittaaakin niin, että asunnon käyttöä tosiasiallisesti rajoitetaan tulevaisuuteensuuntautuneesti, kunhan sääntely on oikeasuhtaista ja siihen liitetään siirtymäaikoja ja muita luottamusta turvaavia osia.

Kunta voisi valita, tekeekö päätöksensä toistaiseksi vai määräaikaisena. Määräaikaisuus tarkoittaa, että kunta päättäisi voimassaolon päättymisen ajankohdasta jo päätöstä tehdessään. Tämä antaisi kansalaisille mahdollisuuden ennakoida päätöksen päättymisen ajankohdan. Tämä edistäisi luottamuksen suojaa siten, että toimija voisi ottaa aikajänteen huomioon esimerkiksi investointipäätöksissään. Toistaiseksi voimassa olevien päätösten osalta ennakoitavuus ei ole yhtä hyvä. Niiden osalta ehdotetaan siksi lisäsäännöksiä. Ehdotuksen mukaan toistaiseksi voimassa olevia päätöksiä koskisi ehto, jonka mukaan muutoksia sovellettaisiin aikaisintaan päätöstä seuraavan kalenterivuoden alusta. Samanlainen säännös koskisi asemakaava-alueen laajennusalueita. (Ks. 59 a §:n 3 mom., 59 c § 3 mom. ja 59 d §). Nämä säännökset turvaisivat osaltaan toimijoiden ja muiden osallisten luottamuksen suojaa. Vielä kunnan olisi noudatettava harkinnassaan hallintolain 6 §:ssä säädettyä, kuten oikeutettujen odotusten suojaa. Silläkin olisi merkitystä, että osallisia kuullaan laajasti ennen päätöksentekoa (ks. 59 e §). Luottamuksen suojan tarve voi tulla esille konkreettisesti osallisten jättämissä mielipiteissä. Nämä eri säännökset yhdessä turvaisivat arviolta asianosaisten oikeutettuja odotuksia.

Edellä esitetyillä perusteilla arvioidaan, että ehdotettu 59 c–e §:n mukainen sääntely täyttää luottamuksen suojan vaatimukset riittävästi.

Huomioita eräistä muista perusoikeuksista

Tässä luvussa ei arvioida erikseen ehdotuksen suhdetta perustuslain 10 §:ssä turvattuun kotirauhaan tai henkilötietojen suojaan eikä perustuslain 19 §:n luvussa säänneltyyn julkisen vallan tehtävään edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Ehdotuksen ei arvioida koskevan perustuslain 10 §:ssä säädettyä kotirauhaa niin, että erillinen arviointi olisi tarpeen. Esityksessä ei ehdoteta esimerkiksi säännöksiä viranomaisen pääsystä pysyväisluonteiseen asumiseen

käytettävään tilaan eikä säännöksiä tarkkailusta tai teknisestä valvonnasta tällaisessa tilassa. Näin ollen esitys ei koskene perustuslaissa suojatun kotirauhan soveltamisalaa tai ainakaan sen ydintä. (Ks. kotirauhan soveltamisalaa kuuluvista toimenpiteistä mm. PeVL 56/2025 vp, 28 kappale. PeVL 30/2025 vp, 6 kappale ja PeVL 51/2025 vp, 18–19 kappale). Henkilötietojen käsittelystä säädetään yleisesti EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen ja kansallisen yleislainsäädännön nojalla (ks. PeVL 28/2022 vp, 3 kappale). Esityksessä (59 f §) ei ehdoteta säännöksiä henkilötietojen käsittelystä. Muistiinpanovelvollisuuden toteuttaminen ei edellytä henkilötietojen käsittelyä, kuten säännöskohtaisissa perusteluissa kuvataan, joten henkilötietojen suojan erillinen arviointi ei ole tarpeen. Ehdotuksen ei myöskään arvioida koskevan perustuslain 19 §:ssä säänneltyä asumista koskevaa oikeutta sillä tavoin, että esityksen arviointi PL 19 §:n kannalta olisi tarpeen. Mainittu perustuslain säännös ei edellytä asumiselta tiettyä laatua eikä se takaa jokaiselle oikeutta asuntoon (ks. säännöksen merkityksestä HE 309/1993, 15 a §:n yksityiskohtaiset perustelut). Siltä osin kuin esityksellä voi olla välillistä vaikutusta asuntomarkkinoihin, asia on otettu huomioon osana muuta arviointia.

Lausunnon pyytäminen perustuslakivaliokunnalta

Lyhytvookrauksen sääntely-yhteydessä on osin tulkinnanvaraista, miten ennakoitavuutta, ympäristöperusoikeutta, omaisuuden suojaa, elinkeinovapautta ja yhdenvertaisuutta on painotettava perusoikeuksia koskevassa oikeasuhtaisuuden arvioinnissa. Epäselvyys koskee etenkin esityksen sitä osaa, jossa kunnalle ehdotetaan toimivaltaa päättää rakentamisluvan luvanvaraisuuden alasta 91–180 päivän vaihteluvälin sisällä niin, että sillä on vaikutusta ihmisten asunto-omaisuuden käyttöön. Kunnan olisi tehtävä päätöksensä laissa säädettyjen ehtojen ohjaamana. Kuitenkin harkintavalta koskien järjestelmän käyttöönottoa olisi melko laaja-alaista. Tämän tapaista kokonaisuutta ei ole arvioitu aikaisemmin perusoikeuksien kannalta. Ehdotettuun olisi hyvä saada perustuslakivaliokunnan lausunto.

Lisäksi tulkinnanvaraisuus koskee ehdotetun lyhytvookrauksen sääntelyn luonnetta omaisuuden käytön sääntelynä vs. rajoittamisena (ks. käsitteiden eroista PeVL 33/2008 vp, s. 3 sekä lainkirjoittajan opas luku 4.2.10 Omaisuudensuoja (15 §), alaotsikko omaisuuden käytön sääntely). Edellä on arvioitu, että lyhytvoakraussääntelyssä olisi kyse pikemminkin perusoikeuksia koskevasta sääntelystä kuin rajoittamisesta. Tähän perustuen ehdotuksen arviointi on perusoikeuksien rajoitusperiaatteiden arvioinnin osalta tavanomaista suppeampaa. Arviointivelvollisuudelta vaadittava taso ja sisältö on tulkinnanvarainen. Omaisuuden käytön sääntelyn vs. rajoittamisen käsitteiden tulkintaan olisi hyvä saada perustuslakivaliokunnan lausunto.

Lopuksi

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana edellä mainitun oikeasuhtaisuutta ja omaisuuden käytön sääntelyä koskevan käsitteen tulkinnanvaraisuuden vuoksi, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Edellä esitetyn perusteella ja koska rakennusten energiatehokkuutta ja uusiutuvaa energiaa koskevissa direktiiveissä sekä rakennustuoteasetuksessa on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla, annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28 ja 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 §, 147 §:n 1 momentti, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 § ja 195 § laissa 897/2024, sekä lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, lakiin uusi 11 a, 48 a–48 e, 56 a, 57 a ja 58 a §, 5 a luku, 61 a §, 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset;

8) *hyötypinta-alalla* lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m²)).

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetty toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso. Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

11 a §

Päästötön rakennus

Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä direktiivin artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa voimassa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa tämän lain kanssa, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen

on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;
- 4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;
- 5) rakennustuotteista;
- 6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

Rakentamislupa

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat

vaarantaa rakennuskohteen terveellisyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

48 a §

Rakennuksen etäisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamishankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta harkitessaan huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumisen suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

Kunta voi sallia rakennettavaksi asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §

Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamisluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §

Osoitemerkintä

Rakennuksen omistajan on asetettava rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain kadulle näkyvään paikkaan, siten että sen voi havaita muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta, sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän tulee myös opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedotettava siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle.

57 a §

Poikkeamisluvan hakeminen

Edellä 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;
 - 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä
 - 3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla.
- Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamislupaa koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §

Alueellista poikkeamista koskevan päätösehdotuksen antaminen tiedoksi

Kunnan on annettava tiedoksi alueellista poikkeamista koskeva päätösehdotus naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

Kunnan on varattava 1 momentissa tarkoitetuille tahoille vähintään 14 päivää aikaa tehdä alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kirjallinen muistutus.

5 a luku

Lyhytvuokraus

59 a §

Luvun soveltamisala ja lyhyt vuokrauksen määrittely

Tätä lukua sovelletaan asunnon lyhyt vuokraukseen asemakaava-alueella.

Lyhyt vuokrausta on kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta asemakaava-alueen laajentuessa sen uudella osalla ennen kuin vasta uuden asemakaavan voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden alusta.

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella. Lukua ei sovelleta myöskään millään alueella vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

59 b §

Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhyt vuokrauksessa

Edellä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna, lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhyt vuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Lyhyt vuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.

59 c §

Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä

Kunta voi pidentää 59 b §:ssä säädettyä 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä. Kunnan on huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten kanssa. Päätöksestä ei saa aiheutua haittaa kaavan toteuttamiselle.

Kunnan 1 momentissa tarkoitettu päätös voi koskea koko asemakaava-aluetta tai sen osaa. Kunnan on päätöksessään määrättävä, mitä osaa asemakaava-alueesta päätös koskee.

Päätös voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi. Kunnan on määrättävä päätöksessään, että sitä sovelletaan jonkin tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, että soveltaminen päättyy tietyn kalenterivuoden lopussa.

59 d §

Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Kunnan on pidettävä 59 c §:ssä tarkoitettu toistaiseksi voimassa oleva päätös ajan tasalla. Arvioidessaan päätöksen ajantasaisuutta kunnan on otettava huomioon lainsäädännön, asemakaavan ja muiden olosuhteiden olennaiset muutokset. Lisäksi kunnan on otettava huomioon, aiheutuuko päätöksestä sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka poikkeavat olennaisesti ennakoitavista vaikutuksista.

Päätöksen muuttamiseen ja kumoamiseen sovelletaan, mitä 59 c §:ssä säädetään päätöksen sisällöstä ja päätöksenteon ehdoista. Muutosta ja kumoamista koskeva päätös voi tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöksentekoa seuraavan kalenterivuoden alusta.

59 e §

Päätösmenettely

Edellä 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitetun päätöksen antaa kunnanvaltuusto, rakennusvalvontaviranomainen tai muu kunnan määräämä monijäseninen toimielin. Toimivaltaa ei saa siirtää viranhaltijalle.

Ennen päätöksen tekemistä kunnan on kuultava hyvinvointialueen pelastusviranomaista. Kun päätös on tehty, se ja ajantasainen tieto sen voimassaolosta on pidettävä esillä kunnan verkkosivuilla.

Muuten 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemiseen, täytäntöönpanoon ja muutoksenhakuun sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään rakennusjärjestyksestä.

59 f §

Asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuus

Asunnon haltijan on pidettävä luvun soveltamisalaan kuuluvasta lyhytvuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin on merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanot on säilytettävä kahden vuoden ajan laskettuna kutakin lyhytvuokrauspäivää seuraavan kalenterivuoden alusta. Asunnon haltijalla on velvollisuus luovuttaa muistiinpanot seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa.

Asunnon haltijan on esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle nähtäväksi ja kopioitavaksi pyynnöstä tässä luvussa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi.

61 a §

Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin;
- 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista;
- 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.

Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään, koskee myös lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 a §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

147 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan

rakennusvalvontaviranomainen 5, 5 a, 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

12) laiminlyö noudattaa rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110, 18 ja 19 artiklassa säädettyjä velvollisuuksia CE-merkinnän ja muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritustasoväittämistä,

13) laiminlyö noudattaa 37 §:ssä säädetyn velvollisuutensa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutostyön yhteydessä taikka rakentaa uuden rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

154 §

Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifiikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifiikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110.

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote on vaatimustenvastainen. Rakennustuote on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen.

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2030 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2030, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä voidaan pitää erittäin vaativan vastaavan vaativuusluokan pätevyystodistuksen omaavaa luonnollista henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä poikkeuksellisen vaativiin vastaaviin tehtäviin ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Edellä 85 §:stä poiketen rakennusvalvontaviranomainen voi tässä tapauksessa todeta kelpoisuuden ilman poikkeuksellisen vaativan vaativuusluokan pätevyystodistusta.

Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä voidaan pitää erittäin vaativan vastaavan vaativuusluokan pätevyystodistuksen omaavaa luonnollista henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä poikkeuksellisen vaativiin vastaaviin tehtäviin ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Edellä 89 §:stä poiketen rakennusvalvontaviranomainen voi tässä tapauksessa todeta kelpoisuuden ilman poikkeuksellisen vaativan vaativuusluokan pätevyystodistusta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 59 b § ja 59 f § tulevat kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2027.

Helsingissä 30.4.2026

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28 ja 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 §, 147 §:n 1 momentti, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 § ja 195 § laissa 897/2024, sekä lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, lakiin uusi 11 a, 48 a–48 e, 56 a, 57 a ja 58 a §, 5 a luku, 61 a §, 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset.

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset,

8) *hyötypinta-alalla lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasojen ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m²)).*

3 §

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien

Voimassa oleva laki

Ehdotus

huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. *Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso.* Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

11 a §

Päästötön rakennus

Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettyinä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä direktiivin artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja

Voimassa oleva laki

Ehdotus

mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

28 §

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Tämän lain voimaan tullessa *voimassa* oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, *siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa tämän lain kanssa*, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

37 §

37 §

Energiatehokkuus

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon

kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen

kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. *Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.*

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. *Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.*

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka *hyötypinta-ala* on alle 50 neliömetriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertomien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertomien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

Voimassa oleva laki

5) rakennustuotteista;
6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

Rakentamislupa

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveysthaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

Ehdotus

5) rakennustuotteista;
6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

Rakentamislupa

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveysthaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

48 a §

Rakennuksen etäisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamishankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta harkitessaan huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumisen suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

Kunta voi sallia rakennettavaksi asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §

Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa

tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamisluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §

Osoitemerkintä

Rakennuksen omistajan on asetettava rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain kadulle näkyvään paikkaan, siten että sen voi havaita muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta, sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän tulee myös opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedotettava siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle.

57 a §

Poikkeamisluvan hakeminen

Edellä 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;

2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamislupaa koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §

Alueellista poikkeamista koskevan päätösehdotuksen antaminen tiedoksi

Kunnan on annettava tiedoksi alueellista poikkeamista koskeva päätösehdotus naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

Kunnan on varattava 1 momentissa tarkoitetuille tahoille vähintään 14 päivää aikaa tehdä alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kirjallinen muistutus.

5 luku

Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

5 a luku

Lyhytvookraus

59 a §

*Luvun soveltamisala ja lyhytvuokrauksen
määritelmä*

Tätä lukua sovelletaan asunnon lyhytvuokraukseen asemakaava-alueella.

Lyhytvuokrausta on kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta asemakaava-alueen laajentuessa sen uudella osalla ennen kuin vasta uuden asemakaavan voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden alusta.

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella. Lukua ei sovelleta myöskään millään alueella vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

59 b §

*Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen
luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa*

Edellä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna, lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Lyhytvuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.

59 c §

Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä

Kunta voi pidentää 59 b §:ssä säädettyä 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä. Kunnan on huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten kanssa. Päätöksestä ei saa aiheutua haittaa kaavan toteuttamiselle.

Kunnan 1 momentissa tarkoitettu päätös voi koskea koko asemakaava-aluetta tai sen osaa. Kunnan on päätöksessään määrättävä, mitä osaa asemakaava-alueesta päätös koskee.

Päätös voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi. Kunnan on määrättävä päätöksessään, että sitä sovelletaan jonkin tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, että soveltaminen päättyy tietyn kalenterivuoden lopussa.

59 d §

Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Kunnan on pidettävä 59 c §:ssä tarkoitettu toistaiseksi voimassa oleva päätös ajan tasalla. Arvioidessaan päätöksen ajantasaisuutta kunnan on otettava huomioon lainsäädännön, asemakaavan ja muiden olosuhteiden olennaiset muutokset. Lisäksi kunnan on otettava huomioon, aiheutuuko päätöksestä sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka poikkeavat olennaisesti ennakolta arvioiduista vaikutuksista.

Päätöksen muuttamiseen ja kumoamiseen sovelletaan, mitä 59 c §:ssä säädetään päätöksen sisällöstä ja päätöksenteon ehdoista. Muutosta ja kumoamista koskeva päätös voi tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöksentekoa seuraavan kalenterivuoden alusta.

59 e §

Päätösmenettely

Edellä 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitettun päätöksen antaa kunnanvaltuusto, rakennusvalvontaviranomainen tai muu kunnan määräämä monijäseninen toimielin. Toimivaltaa ei saa siirtää viranhaltijalle.

Ennen päätöksen tekemistä kunnan on kuultava hyvinvointialueen pelastusviranomaista. Kun päätös on tehty, se ja ajantasainen tieto sen voimassaolosta on pidettävä esillä kunnan verkkosivuilla.

Muuten 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitettun päätöksen tekemiseen, täytäntöönpanoon ja

Voimassa oleva laki

Ehdotus

muutoksenhakuun sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään rakennusjärjestyksestä.

59 f §

Asumnon haltijan muistiinpanovelvollisuus

Asumnon haltijan on pidettävä luvun soveltamisalaan kuuluvasta lyhytvuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin on merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanot on säilytettävä kahden vuoden ajan laskettuna kutakin lyhytvuokrauspäivää seuraavan kalenterivuoden alusta. Asumnon haltijalla on velvollisuus luovuttaa muistiinpanot seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa.

Asumnon haltijan on esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle nähtäväksi ja kopioitavaksi pyynnöstä tässä luvussa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi.

61 a §

Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin;*
- 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista;*
- 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.*

Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään, koskee myös lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

62 §

Sijoittamislupahakemus

62 §

Sijoittamislupahakemus

Voimassa oleva laki

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

147 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä

Ehdotus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44 – 46a §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

147 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 5, 5 a, 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

12) laiminlyö noudattaa rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110, 18 ja 19 artiklassa säädettyjä velvollisuuksia CE-merkinnän ja muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritusasoväittämistä,

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

154 §

*Rakennustuotteiden
markkinavalvontaviranomainen*

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään rakennustuoteasetuksen 56–59 artiklassa.

13) laiminlyö noudattaa 37 §:ssä säädetyn velvollisuutensa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutostyön yhteydessä taikka rakentaa uuden rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

154 §

*Rakennustuotteiden
markkinavalvontaviranomainen*

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään *rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110.

161 §

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen suoritusosojen tai sertifiikatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote *ei vastaa ilmoitettuja suoritusosia tai sertifiikatissa ilmoitettuja ominaisuuksia*. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote *on vaatimustenvastainen*. Rakennustuote *on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädetyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen*.

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

195 §

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2027 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2030 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin

rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuuksien luokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuuksien luokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2030, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä voidaan pitää erittäin vaativan vastaavan vaativuuksien luokan pätevyystodistuksen omaavaa luonnollista henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä poikkeuksellisen vaativiin vastaaviin tehtäviin ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Edellä 85 §:stä poiketen rakennusvalvontaviranomainen voi tässä tapauksessa todeta kelpoisuuden ilman poikkeuksellisen vaativan vaativuuksien luokan pätevyystodistusta.

Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä voidaan pitää erittäin vaativan vastaavan vaativuuksien luokan pätevyystodistuksen omaavaa luonnollista henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä poikkeuksellisen vaativiin vastaaviin tehtäviin ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Edellä 89 §:stä poiketen rakennusvalvontaviranomainen voi tässä tapauksessa todeta kelpoisuuden ilman poikkeuksellisen vaativan vaativuuksien luokan pätevyystodistusta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lain 59 b § ja 59 f § tulevat kuitenkin voimaan
vasta 1 päivänä tammikuuta 2027.
