

RP 83/2026 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av bygglagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att bygglagen ändras. Det föreslås att den definition av nollutsläppsbyggnad som ingår i det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda fogas till bygglagen och att bygglagens bestämmelser om väsentliga tekniska krav för energiprestanda och nära-nollenergibyggnader ändras så att de överensstämmer med direktivet. Dessutom föreslås det att det i bygglagen föreskrivs om en påföljd för förseelser mot EU:s så kallade byggproduktförordning. Det föreslås också att bestämmelserna om minimiandelen energi från förnybara energikällor i byggnader ändras för genomförande av direktivet om förnybar energi, det så kallade RED III-direktivet.

I propositionen föreslås också att det till bygglagen fogas vissa bestämmelser som förtydligar frågor om ansvar och förfaranden i samband med byggande och som för närvarande finns på förordningsnivå. Det har i samband med beredningen av en ny förordning konstaterats ett behov att ta in dessa bestämmelser på lagnivå.

I propositionen föreslås också en teknisk korrigerings i bygglagen. Det föreslås att ordalydelsen i en mening korrigeras i bestämmelsen om bygglov.

Det föreslås att ett nytt kapitel om korttidsuthyrning av bostäder fogas till bygglagen. Kapitlet innehåller bestämmelser om tillståndsplikt för väsentlig ändring av en byggnads användningsändamål. Bestämmelserna föreslås gälla sådana bostadshus eller bostadsutrymmen på detaljplaneområdet som används för korttidsuthyrning och som ingen bor i vid tidpunkten för uthyrningen. Enligt den föreslagna huvudregeln är gränsen för tillståndsplikt att bostaden används för korttidsuthyrning i mer än 90 dagar per kalenderår. Syftet är att skapa klarhet i bestämmelserna om korttidsuthyrning och användning av bostäder när det gäller markanvändning och byggande. Propositionen hänför sig till det mål att förtydliga lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt. Lagens 59 b och 59 f §, som gäller korttidsuthyrning, föreslås träda i kraft först vid ingången av 2027.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Beredning.....	5
2 Nuläge och bedömning av nuläget	6
2.1 Byggnaders energiprestanda	6
2.1.1 Allmänt	6
2.1.2 Krav i direktivet om byggnaders energiprestanda som är centrala med tanke på förslaget	7
2.1.3 RED III-direktivet och minimiandelen energi från förnybara energikällor i byggnader	8
2.1.4 Bestämmelser om byggnaders energiprestanda i bygglagen	9
2.1.5 Definitioner av våningsyta, användbar golvyta och uppvärmd nettoarea	11
2.2 Byggproduktförordningen	12
2.3 Korttidsuthyrning.....	13
2.3.1 Allmänt om korttidsuthyrning	13
2.3.2 Statistiska uppgifter	15
2.3.3 Lagstiftning om byggande och områdesanvändning samt korttidsuthyrning.....	23
2.3.4 Bygglov för ändring av användningsändamålet	26
2.3.5 Byggnadstillsynens möjligheter att ingripa i lagstridig verksamhet.....	27
2.3.6 Lagstiftningen om bostadsaktiebolag	28
2.3.7 Lagstiftningen om uthyrning av bostadslägenheter	30
2.3.8 Annan central lagstiftning.....	31
2.3.9 Central rätts- och avgörandep Praxis i fråga om korttidsuthyrning inom markanvändning och byggande	35
2.3.10 Sammanfattning av lagstiftningen och rättspraxis om korttidsuthyrning.....	37
2.3.11 Bedömning av nuläget	38
3 Målsättning	40
4 Förslagen och deras konsekvenser	41
4.1 De viktigaste förslagen	41
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	42
4.2.1 Direktivet om byggnaders energiprestanda och RED III-direktivet.....	42
4.2.2 Byggproduktförordningen	44
4.2.3 Att ta in bestämmelser som nu ingår på förordningsnivå i bygglagen	44
4.2.4 Korttidsuthyrning.....	44
4.2.4.1 Konsekvenser för förutsägbarheten vid tillämpningen av lagen	48
4.2.4.2 Ekonomiska konsekvenser.....	49
4.2.4.3 Konsekvenser för boendet	55
4.2.4.4 Konsekvenser för turist- och hotellbranschen	60
4.2.4.5 Konsekvenser för individer.....	60
4.2.4.6 Konsekvenser för myndigheterna samt tillsyn	63
4.2.4.7 Konsekvenser för miljön och deltagandet	65
5 Alternativa handlingsvägar.....	65

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	65
5.2 Lagstiftningen i utlandet	66
6 Remissvar	72
7 Specialmotivering	77
8 Ikraftträdande	92
9 Verkställighet och uppföljning	92
10 Förhållande till andra propositioner	93
10.1 Samband med andra propositioner	93
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	94
11.1 Direktivet om byggnaders energiprestanda	94
11.2 Byggproduktförordningen	95
11.3 Korttidsuthyrning	95
LAGFÖRSLAG	113
Lag om ändring av bygglagen	113
BILAGA	123
PARALLELLTEXT	123
Lag om ändring av bygglagen	123

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Genom propositionen genomförs nationellt kraven enligt följande EU-rättsakter:

- Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 av den 27 november 2024 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011, nedan *byggproduktförordningen*,
- Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning), nedan *direktivet om byggnaders energiprestanda*,
- Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/2413 av den 18 oktober 2023 om ändring av direktiv (EU) 2018/2001, förordning (EU) 2018/1999 och direktiv 98/70/EG vad gäller främjande av energi från förnybara energikällor, och om upphävande av rådets direktiv (EU) 2015/652, nedan *RED III-direktivet*.

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering ska energiförbrukningen inom byggandet minskas och byggnadernas energiprestanda förbättras på kostnadseffektiva sätt. Man utövar inflytande för att se till att bestämmelserna i EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda möjliggör ett så omfattande nationellt handlingsutrymme som möjligt. Vid genomförandet av EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda ska de boende och de som äger fastigheter inte åläggas oskäliga skyldigheter. Om nya skyldigheter blir aktuella, säkerställs det att alla hushåll har möjlighet att fullgöra de skyldigheter som bestämmelserna medför (sidan 134).

Revideringen av direktivet om byggnaders energiprestanda är en del av EU:s 55 %-paket genom vilket man syftar till att minska EU:s utsläpp med minst 55 procent före 2030 och uppnå klimatneutralitet före 2050. Byggnaderna spelar en viktig roll i uppnåendet av målen, eftersom byggnadernas andel av den totala energiförbrukningen är 40 procent och de orsakar 36 procent av de energibaserade växthusgasutsläppen. Det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter att medlemsstaterna vidtar flera åtgärder för att minska växthusgasutsläppen från och den slutliga energianvändningen i byggnader före 2030 samt uppnå klimatneutralitet för byggnader före 2050. De viktigaste verktygen i det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda är minimikrav avseende byggnaders energiprestanda samt utarbetande av en nationell byggnadsrenoveringsplan. Enligt direktivet ska medlemsstaterna dessutom införa lagstiftning om till exempel solenergiinstallationer, laddningspunkter för elbilar och energicertifikat för byggnader.

Byggproduktförordningen trädde i kraft den 7 januari 2025. Den tillämpades första gången den 8 januari 2026. Uppdateringen av byggproduktförordningen undanröjer legislativa hinder för cirkulär ekonomi inom byggbranschen. Förordningen harmoniserar EU-lagstiftningen om handel med byggprodukter, den underlättar byggprodukters fria rörlighet på den inre marknaden, minskar den administrativa bördan och främjar cirkulär ekonomi och teknisk utveckling inom byggbranschen. Medlemsländerna ska fastställa påföljder för bristande efterlevnad av byggproduktförordningen.

Förslaget om korttidsuthyrning bidrar till att genomföra den punkt i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering som gäller fungerande bostadsmarknader. ”Lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet förtydligas så att den motsvarar dagens behov och praxis. Förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet säkerställs, men samtidigt möjliggörs ett bättre ingripande i de problem som uppdagats”.

1.2 Beredning

Europeiska kommissionen lade den 15 december 2021 fram ett förslag till Europaparlamentets och rådets omarbetade direktiv om byggnaders energiprestanda, COM(2021) 802 final. Förslaget kompletterar Europeiska kommissionens 55 %-paket av den 14 juli 2021, genom vilket EU strävar efter att minska nettoutsläppen av växthusgaser med minst 55 procent före 2030. Förslaget åtföljdes av kommissionens bedömningsrapport om omarbetningen av direktivet SWD (2021) 453 final. Statsrådets lämnade en skrivelse till riksdagen om kommissionens förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda (omarbetning) (Statsrådets U-skrivelse U 26/2022 rd).

Miljöministeriet tillsatte i augusti 2024 en uppföljningsgrupp för att stödja och följa upp det nationella genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (VN/14781/2024). Uppföljningsgruppen diskuterar och kommenterar de författningsutkast som är under beredning och stöder beredningen av dem. Uppföljningsgruppen lägger fram förslag på hur regleringen, den administrativa bördan och byråkratien ska förbli så lätt som möjligt trots de nya och ökade kraven i direktivet. Uppföljningsgruppen har också till uppgift att öka samarbetet inom fastighets- och byggbranschen och att säkerställa informationsutbytet och växelverkan med dem som bereder författningarna. Uppföljningsgruppen är indelad i tre olika beredningsgrupper där man mer detaljerat bereder de lagstiftningsändringar som direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter. De utkast till bestämmelser som ingår i denna proposition kommenterades av den beredningsgrupp som behandlar ändringarna i bygglagen samt av uppföljningsgruppen.

Europeiska kommissionen lade den 30 mars 2022 fram ett förslag till Europaparlamentets och rådets förordning om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter, om ändring av förordning (EU) 2019/1020 och om upphävande av förordning (EU) 305/2011 (COM(2022)144 final). Statsrådet lämnade en U-skrivelse om ärendet till riksdagen i september 2022 (U 72/2022 rd).

Korttidsuthyrning

Behovet av bestämmelser om korttidsuthyrning har granskats vid miljöministeriet under de senaste åren. Det har behandlats i olika faser som en del av beredningen av bygglagen (751/2023) som trädde i kraft den 1 januari 2025.

Först granskades frågan i samband med beredningen av miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen. I ärendet ordnades bland annat ett möte med intressentgrupper den 28 februari 2024. Miljöministeriet begärde under tiden 26.4–6.6.2024 utlåtanden om ett förslag att till bygglagen foga en ny 40 a § med definitioner av boende och inkvartering (ärende VN/17257/2023). I utkastet till regeringsproposition föreslogs det att en vistelse på minst fyra veckor ska betraktas som boende. Det föreslogs att korttidsuthyrning av en bostad där hyresvärden själv står skriven i perioder på mindre än fyra veckor också ska vara boende. Det föreslogs att om hyresvärden inte själv står skriven som boende i bostaden och hyr ut den genom avtal som varar mindre än fyra veckor, ska det vara det fråga om inkvartering. Miljöministeriet fick sammanlagt 159 utlåtanden om den föreslagna

nya 40 a § i bygglagen. Utifrån remissvaren beslöts det att innehållet i bestämmelsen återförs till den fortsatta beredningen.

Därefter inledde miljöministeriet i början av 2025 en beredning av en ändring av bygglagen (den så kallade trimsatsen för bygglagen, ärende VN/819/2025). Projektet innefattade också behandling av behovet av bestämmelser om korttidsuthyrning. Regeringspropositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. Ett utkast till regeringsproposition var på remiss 28.2.2025–25.4.2025. I det utkast som var på remiss föreslogs det att en byggnad ska användas i enlighet med bygglovet. Vidare föreslogs att det ska definieras att boende enligt bygglovet ska vara kontinuerligt eget boende samt, om innehavaren inte bor i bostaden, uthyrning till den del det sker i perioder på mindre än fyra veckor och inte överstiger 90 dagar per år eller 180 dagar per år genom beslut av kommunen. Dessutom innehöll utkastet en straffbestämmelse som stöder bestämmelserna. Sammanlagt kom det in 318 utlåtanden om propositionsutkastet. En stor mängd utlåtanden gavs om förslagen om korttidsuthyrning av bostad. Ett sammandrag av utlåtandena finns på projektets offentliga webbplats. Utlåtandena behandlas i sammandrag i avsnitt 6 Remissvar i denna regeringsproposition.

Beredningsunderlaget till regeringspropositionen finns tillgängligt i den offentliga tjänsten på adressen <https://valtioneuvosto.fi/sv/projektet?tunnus=YM002:00/2025>. På projektsidan finns också utlåtandena.

Rådet för bedömning av lagstiftningen har efter remissyttrandena bedömt det ändrade propositionsutkastet.

Regeringens proposition har behandlats i delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning den 13 februari 2026.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Byggnaders energiprestanda

2.1.1 Allmänt

Byggnader förbrukar cirka 40 procent av all energi och Finlands klimat ställer krav på hanteringen av energiförbrukningen. Förbättringen av byggnaders energiprestanda är en viktig del av Finlands klimatmål. Energieffektivitetskraven har skärpts i årtionden och numera måste nya byggnader byggas som nära-nollenergibyggnader. På grund av den långsamma förnyelsen av byggnadsbeståndet står gamla byggnader för största delen av den totala energiförbrukningen.

Energieffektivitet förbättrar också boendetrivseln och minskar driftskostnaderna. För närvarande är nybyggandet mycket energieffektivt och betydande förbättringar kan inte genomföras på ett ekonomiskt lönsamt sätt. En god energieffektivitet vid nybyggande påverkar hela byggnadsbeståndet långsamt, men förbättrar byggnadsbeståndets genomsnittliga energieffektivitet.

I det äldre byggnadsbeståndet finns en större andel byggnader med svag energieffektivitet. En betydande möjlighet att förbättra byggnadsbeståndets energiprestanda är att förbättra befintliga byggnaders energiprestanda och föra deras energiprestanda närmare nivån för nybyggandet.

2.1.2 Krav i direktivet om byggnaders energiprestanda som är centrala med tanke på förslaget

Det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda trädde i kraft den 28 maj 2024 och det ska genomföras i den nationella lagstiftningen senast den 28 maj 2026. Energieffektivitetsdirektivet från 2010 och ändringarna i det har genomförts i Finland genom flera olika författningar, bland annat lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013), lagen om informationssystemet för byggnaders energicertifikat (147/2015), lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020) och bygglagen (751/2023). Nationella bestämmelser som anknyter till direktivet finns också i flera författningar på lägre nivå.

Syftet har utvidgats i det reviderade direktivet. Det centrala målet med revideringen av direktivet är att minska byggnadernas växthusgasutsläpp och slutliga energiförbrukning före 2030 samt att fastställa en långsiktig vision för byggnader för att uppnå klimatneutralitet inom EU före 2050. För att uppnå dessa mål har förslaget dessutom flera särskilda mål: att öka omfattningen av och grundligheten för renoveringsbyggandet, förbättra informationen om byggnaders energiprestanda och hållbarhet samt säkerställa att alla byggnader uppfyller kraven på klimatneutralitet 2050. Utöver att förbättra byggnadernas energiprestanda strävar man nu också efter att uppnå ett utsläppsfritt byggnadsbestånd senast 2050. Enligt direktivet ska en nollutsläppsbyggnad definieras nationellt för nybyggande och reparationsbyggande. I direktivet ställs dessutom nya krav på exempelvis laddningspunkter för elbilar, byggnaders installationssystem och energicertifikat för byggnader. Nedan behandlas de nya krav som i direktivet om byggnaders energiprestanda ställs uttryckligen med tanke på bygglagen och de förordningar som utfärdats med stöd av den. På grund av direktivet om byggnaders energiprestanda måste ändringar göras också i annan lagstiftning, i synnerhet i lagstiftningen om energicertifikat för byggnader och laddningspunkter för elbilar. De regeringspropositioner som gäller dem föreläggs riksdagen senare. Enligt direktivet förutsätts vidare att varje medlemsstat ska utarbeta en nationell byggnadsrenoveringsplan för att säkerställa renovering av det nationella bostadsbyggnadsbeståndet och lokalbyggnadsbeståndet, både offentligt och privat, till ett byggnadsbestånd med en hög grad av energieffektivitet där fossila bränslen fasas ut senast 2050 i syfte att omvandla befintliga byggnader till nollutsläppsbyggnader (artikel 3). Beredningen av den nationella byggnadsrenoveringsplanen pågår vid miljöministeriet (YM037:00/2024).

Direktivet om byggnaders energiprestanda ställer krav på nya och renoverade byggnaders energiprestanda. Enligt artikel 7 i direktivet ska medlemsstaterna säkerställa att nya byggnader som används eller ägs av offentliga organ är utsläppsfria från och med ingången av 2028 och i fråga om alla nya byggnader från och med ingången av 2030. Fram till dessa tidpunkter ska byggnaderna vara nära-nollenergibyggnader, vilket också för närvarande förutsätts enligt bygglagen. I artikel 11 i direktivet om byggnaders energiprestanda definieras nollutsläppsbyggnad. En nollutsläppsbyggnad får inte orsaka några koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen. En nollutsläppsbyggnad ska, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring. Vidare enligt artikel 11 ska medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan överensstämmer med ett maximalt gränsvärde. Medlemsstaterna ska fastställa gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan i syfte att nå åtminstone de kostnadsoptimala nivåerna. Gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnadsenergiefterfrågan ska vara minst tio procent lägre än det gränsvärde för total primärenergianvändning som fastställts på medlemsstatsnivå för nära-nollenergibyggnader den 28 maj 2024.

Kraven i direktivet om byggnaders energiprestanda gäller också befintliga byggnader när det görs större renoveringar i dem. Befintliga byggnader omfattas av artikel 8 i direktivet, enligt vilken medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att, när byggnader genomgår en större renovering, energiprestandan för byggnaden eller den renoverade delen av denna förbättras så att de uppfyller minimikrav avseende energiprestanda som ska fastställas i enlighet med artikel 5 i direktivet, i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

Enligt artikel 10 i direktivet ska medlemsstaterna säkerställa att alla nya byggnader konstrueras så att deras solenergiproducerande potential optimeras, baserat på solinstrålningen på platsen, och därmed möjliggör en efterföljande kostnadseffektiv installation av solenergiteknik. I artikeln föreskrivs dessutom om vissa tidsfrister inom vilka medlemsstaterna ska se till att solenergiinstallationer tas i drift. I denna regeringsproposition genomförs kraven enligt direktivet i fråga om planering av nya byggnader på ett kostnadsoptimalt sätt för solenergi. De övriga bestämmelserna om genomförande av de krav i direktivet som gäller solenergi lämnas till riksdagen för behandling i ett separat sammanhang.

I direktivet förutsätts det att också för nya byggnader ska den globala uppvärmningspotentialen under hela livscykeln (Global Warming Potential, GWP) beräknas och offentliggöras i energicertifikatet för byggnaden. Den globala uppvärmningspotentialen (GWP) under en byggnads hela livscykel visar byggnadens totala bidrag till de utsläpp som leder till klimatförändring. Den inkluderar både växthusgasutsläpp som är inbäddade i byggprodukter och direkta och indirekta utsläpp under användningsfasen. Kravet på att beräkna livscykel-GWP för nya byggnader utgör därför ett första steg mot att ta större hänsyn till byggnaders hela livscykel och en cirkulär ekonomi. Beredningen av närmare bestämmelser om beräkningen av livscykel-GWP har inletts och förslagen till detta föreläggs riksdagen senare.

2.1.3 RED III-direktivet och minimiandelen energi från förnybara energikällor i byggnader

RED III-direktivet antogs den 18 oktober 2023. Direktivet publicerades i EU:s officiella tidning den 31 oktober 2023 och trädde i kraft den 20 november 2023. Medlemsstaterna ska senast den 21 maj 2025 sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa direktivet.

Enligt artikel 15a.1 i RED III-direktivet, ”Integrering av förnybar energi i byggnader”, ska varje medlemsstat för att främja produktion och användning av förnybar energi i byggsektorn fastställa en vägledande nationell andel förnybar energi som produceras på plats eller i närheten liksom förnybar energi som tas från nätet i den slutliga energianvändningen i sin byggsektor 2030 och som är förenlig med ett vägledande mål på minst 49 procent energi från förnybara energikällor i byggsektorn i unionens slutliga energianvändning i byggnader 2030. Varje medlemsstat ska inkludera sin vägledande nationella andel i de integrerade nationella energi- och klimatplaner som lämnats in enligt artiklarna 3 och 14 i förordning (EU) 2018/1999 samt information om hur den planerar att uppnå den.

Enligt artikel 15a.2 får medlemsstaterna räkna in spillvärme och spillkyla i den vägledande nationella andel som avses i artikel 15a.1 med upp till 20 procent av den andelen. Om de beslutar att göra det ska den vägledande nationella andelen höjas med hälften av den procentenhet spillvärme och spillkyla som räknas in i den andelen. Enligt artikel 15a.3 ska medlemsstaterna införa lämpliga åtgärder i sina nationella föreskrifter och byggregler och, i tillämpliga fall, i sina stödsystem, för att öka andelen el och uppvärmning och kylning från förnybara energikällor, både som producerats på plats eller i närheten liksom förnybar energi som tas från nätet, i byggnadsbeståndet. Sådana åtgärder kan inbegripa nationella åtgärder till förmån för avsevärda

ökningar av egenanvändningen av förnybar energi, gemenskaper för förnybar energi, lokal energilagring, smart laddning och dubbelriktad laddning, andra flexibilitetstjänster, såsom efterfrågefleksibilitet, och i kombination med energieffektiviseringar avseende kraftvärme och större renoveringar som ökar antalet nära-nollenergibyggnader och byggnader som går längre än minimikraven avseende energiprestanda i enlighet som föreskrivs i artikel 4 i direktiv 2010/31/EU.

Enligt samma artikel 15a.3 ska medlemsstaterna, för att uppnå den vägledande andel förnybar energi som föreskrivs i artikel 15a.1, i sina nationella föreskrifter och byggregler och, i tillämpliga fall, i sina stödsystem eller på andra sätt som har motsvarande verkan kräva att miniminivåer av energi från förnybara energikällor, både som producerats på plats eller i närheten och som hämtats från nätet, används i nya byggnader och i befintliga byggnader som genomgår betydande renoveringar eller där värmesystem förnyas, i enlighet med direktiv 2010/31/EU och förutsatt att detta är ekonomiskt, tekniskt och funktionellt genomförbart. Medlemsstaterna ska möjliggöra att dessa miniminivåer uppnås genom, bland annat, ett effektivt system för fjärrvärme och fjärrkyla. För befintliga byggnader ska första stycket vara tillämpligt på väpnade styrkor endast i den utsträckning som tillämpningen av det inte strider mot karaktären av och huvudsyftet med de väpnade styrkornas verksamhet, och med undantag för materiel som används endast för militära ändamål.

2.1.4 Bestämmelser om byggnaders energiprestanda i bygglagen

I 11 § i bygglagen föreskrivs det om nära-nollenergibyggnader. I paragrafen sägs ”Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda, sådan bilagan lyder delvis ändrad genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi som krävs ska i hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.” Enligt 37 § i bygglagen ska en ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnad.

I 14 § i bygglagen föreskrivs det om minimiandelen energi från förnybara energikällor. Genom bestämmelsen genomfördes artikel 15.4 i det så kallade RED II-direktivet, som föregick RED III-direktivet. Det förutsatte att medlemsstaterna i sina byggregler och byggnormer ska införa lämpliga åtgärder för att öka andelen energi från alla typer av förnybara energikällor inom byggsektorn. I sina byggregler och byggnormer eller på andra sätt som har motsvarande verkan ska medlemsstaterna kräva att miniminivåer av energi från förnybara energikällor används i nya byggnader och i befintliga byggnader som genomgår betydande renoveringar i den utsträckning detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

Enligt 37 § 1 mom. i bygglagen ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att minst 38 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Beräkningar ska användas för att visa att kravet på energi från förnybara energikällor blir uppfyllt.

I paragrafens 2 mom. definieras större renovering. Med det avses en renovering där de på återuppbyggnadskostnaderna baserade totala kostnaderna för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen. I paragrafens 3 mom. definieras vad som avses med

förnybar energi. Med förnybar energi avses enligt momentet förnybar energi enligt 3 § 4 punkten i lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi (1145/2020). Enligt den bestämmelsen avses med förnybar energi vindenergi, solenergi, geotermisk energi, osmotisk energi, omgivningsenergi, tidvattensenergi, vågenergi och annan havsenergi, vattenkraft och biomassa samt deponigas och gas från avloppsreningsverk och biogas, som inte härstammar från fossila källor. Vidare enligt samma moment bestäms andelen förnybar energi i en energiform i beräkningen utifrån varje energiforms genomsnittliga riksomfattande andel förnybar energi.

Bygglagens 37 § är en central bestämmelse som definierar kraven på byggnaders energiprestanda. I den föreskrivs det om de väsentliga tekniska kraven på byggnaders energiprestanda. Bestämmelsen lyder enligt följande:

”Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (*energiformsfaktorer*). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas.

En ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnad. När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

- 1) byggnader med en våningsyta på mindre än 50 kvadratmeter,
- 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,
- 3) temporära byggnader som ska användas högst två år,
- 4) industribyggnader eller verkstäder,
- 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- 7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda

arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemens energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,
- 2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,
- 3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,
- 4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,
- 5) byggprodukter,
- 6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.”

Med stöd av bestämmelsen har det utfärdats förordningar av statsrådet och miljöministeriet som preciserar kraven på byggnaders energiprestanda. Sådana är i synnerhet statsrådets förordning om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna för byggnader (788/2017), miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda (1010/2017), miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (4/13) och miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2/17).

Kraven på nya och renoverade byggnaders energiprestanda anges i praktiken i förordningarna. Det är fråga om tekniska krav som har utfärdats med stöd av exakta bemyndiganden i lagen. Också kraven enligt det nya direktivet om byggnaders energiprestanda på till exempel den kostnadsoptimala nivån för nollutsläppsbyggnader ska utfärdas genom förordningar av miljöministeriet. Beredningen av förordningarna pågår vid miljöministeriet och en stor del av konsekvenserna av denna proposition preciseras i takt med att beredningen av förordningarna framskrider.

2.1.5 Definitioner av våningsyta, användbar golvyta och uppvärmd nettoarea

Enligt 9 § 1 mom. i bygglagen omfattar en tomts eller byggplats våningsyta den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där. Enligt 9 § 2 mom. i bygglagen räknas till byggnadens våningsyta våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter eller den mellanvägg

som avgränsar lägenheten tjockare än 200 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. Den tillåtna våningsytan för en byggnad får också överskridas med den yta som behövs för att bygga sådana schakt eller kanaler eller sådana tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för skyddsrum och installationstekniska system.

Enligt direktivet om byggnaders energiprestanda avses med användbar golvyta den golvyta i en byggnad som behövs som parameter för att kvantifiera specifika användningsvillkor som uttrycks per enhet golvyta och för tillämpningen av förenklingarna och reglerna för zonindelning och tilldelning eller ändrad tilldelning. Begreppet användbar golvyta används i artiklarna 5 och 9 i direktivet, där det föreskrivs om minimikrav avseende energiprestanda. Enligt artikel 5 får medlemsstaterna till exempel besluta att inte fastställa minimikraven avseende energiprestanda för sådana kategorier av byggnader som har en total användbar golvyta på mindre än 50 kvadratmeter. Begreppet användbar golvyta används också i artikel 7 i direktivet, där det föreskrivs att medlemsstaterna ska säkerställa att livscykel-GWP beräknas i enlighet med bilaga III och redovisas i byggnadens energicertifikat från och med den 1 januari 2028 för alla nya byggnader med en användbar golvyta som är större än 1 000 kvadratmeter.

Uppvärmad nettoarea definieras i 2 § 11 punkten i miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda. Enligt den avses med uppvärmd nettoarea summan av alla uppvärmda våningsplansareor räknad enligt ytterväggarnas innerytor. Den uppvärmda nettoarealen hänför sig till byggnadens energiprestanda och beräkningen av energicertifikatet. Till den uppvärmda nettoarean hör arean av uppvärmda våningar räknad enligt ytterväggarnas innerytor. Till den uppvärmda nettoarean enligt energicertifikatet räknas smärre öppningar, schakt och kanaler mellan våningarna samt tekniska utrymmen. Från den uppvärmda nettoarean avdras de övre delarna av tvåvåningsutrymmen ("saknade mellanbjälklag") och andra motsvarande betydande öppningar. Med andra ord omfattar byggnadens uppvärmda nettoarea varma och delvis uppvärmda utrymmen där det finns en uppvärmningsanordning. Eftersom ett garage inte beaktas vid beräkningen av energicertifikat hör det inte heller till den uppvärmda nettoarean. Användbar golvyta anses motsvara den bebyggda nettoytan enligt definitionen i förordningen.

Enligt bygglagens 37 § 2 mom., som gäller energieffektivitet, ska en ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnad. När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på byggnader med en våningsyta på mindre än 50 kvadratmeter. Således motsvarar definitionen av våningsyta i den nationella lagstiftningen inte helt definitionerna i direktivet om byggnaders energiprestanda.

2.2 Byggproduktförordningen

EU:s byggproduktförordning (EU) nr 305/2011 trädde i kraft 2013 ersatte det tidigare byggproduktdirektivet som enligt kommissionen inte hade fungerat tillräckligt effektivt. Bland andra Finland hade inte i sin egen nationella lagstiftning tagit in bestämmelser om att CE-märkning är obligatorisk i fråga om byggprodukter. Cirka 80 procent av byggprodukterna på marknaden omfattas för närvarande av CE-märkningen. CE-märkning innebär inte i sig att en byggprodukt är lämplig för det avsedda objektet. Användbarheten bestäms enligt produktens prestandadeklaration (DoP, Declaration of Performance). Om det inte finns en harmoniserad produktstandard eller europeisk teknisk bedömning för en produkt eller om en CE-märkning av en byggprodukt inte behövs av någon annan orsak, tillämpas den nationella lagstiftningen om produktgodkännanden. Den gällande finska lagen i fråga trädde i kraft den 1 juli 2013 samtidigt

som EU:s byggproduktförordning. Denna byggproduktförordning som trädde i kraft 2013 har nu ersatts med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.

Den nya byggproduktförordningen som trädde i kraft i januari 2025 harmoniserar EU-lagstiftningen om handel med byggprodukter, underlättar fri rörlighet för byggprodukter på den inre marknaden, minskar den administrativa bördan och främjar cirkulär ekonomi och teknisk utveckling inom byggbranschen. CE-märkningen för byggprodukter är fortsättningsvis obligatorisk. Kommissionen kan utfärda produktspecifika krav genom delegerade rättsakter. Harmoniseringen gäller byggprodukter som omfattas av harmoniserade produktstandarder eller europeiska bedömningsdokument. Medlemsländerna kan fortfarande nationellt föreskriva om produkter som inte omfattas av harmoniseringen. Byggproduktförordningen underlättar medlemsländernas möjligheter att lyfta fram sina nationella behov av lagstiftning i fråga om de kommande harmoniserade produktstandarderna. Den expertgrupp som behandlar byggproduktförordningens regelverk består av experter utnämnda av medlemsländerna och av företrädare för europeiska standardiseringsorganisationer och intressentgrupper. Medlemsländerna meddelar vilka produktkrav de anser vara nödvändiga så att kommissionen kan beakta dem när nya standarder tas fram. Enligt de nya standarderna blir det bland annat obligatoriskt att ange koldioxidavtrycket på CE-märkta byggprodukter.

Byggproduktförordningen medför nya skyldigheter för tillverkarna. Tillverkaren ska göra det digitala produktpasset tillgängligt via systemet för digitala produktpass. För att säkerställa tillgången till reservdelar som inte är allmänt tillgängliga på marknaden, kan kommissionen anta delegerade akter för att komplettera byggproduktförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla reservdelar tillämpas tio år efter att produkten släppts ut på marknaden om inte en annan tidsfrist fastställs genom en delegerad akt. Tillverkarna ska tillhandahålla reservdelar inom rimlig tid och till ett rimligt pris. Definitionen av byggprodukter ändras också. I och med den nya förordningen inkluderas bland annat produkter som framställs med 3D-skrivare. Kommissionen kan också anta delegerade akter genom vilka den obligatoriska miniminivån preciseras för de krav på ekologisk hållbarhet som ska tillämpas i offentlig upphandling. Förordningen ställer också ett krav på att medlemsstaterna ska föreskriva om påföljder för underlåtenhet att iakttä byggproduktförordningen.

2.3 Korttidsuthyrning

2.3.1 Allmänt om korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning som fenomen

Kortvarig överlåtelse av bostadshus och bostadslägenheter (i fortsättningen under det gemensamma namnet *bostad*) för inkvarteringsändamål, det vill säga så kallad korttidsuthyrning i synnerhet via olika plattformar, har blivit vanligare ute i världen och i Finland. Traditionellt hyrs bostäder ut långvarigt med stöd av ett hyresavtal och hyresgästen är så att säga skriven i bostaden, det vill säga att bostaden är hyresgästens bostadsort enligt befolkningsdatasystemet. Bostäder kan också erbjudas på hyra för en kort tid och utan hyresavtal. En bostad kan ställas till förfogande delvis (till exempel överlåtelse av ett rum) eller helt och hållet och antingen möblerad eller omöblerad. Utbudet av en bostad kan vara kontinuerligt eller periodiskt och sporadiskt eller regelbundet.

Om fenomenets fördelar och nackdelar

Korttidsuthyrningen har väckt diskussion i Finland under de senaste åren i synnerhet på grund av att den har ökat och samtidigt har erfarenheterna av den ökat. Som negativa bieffekter har upplevts till exempel störningar och andra olägenheter för grannarna och korttidsuthyrningens säsongsbetonade eller mer bestående inverkan på tillgången till bostäder på vissa orter. Dessutom har den allmänna boendetrivseln i områdena eller husen kunnat minska på grund av bytet av inkvarterare. Upprepad korttidsuthyrning leder till att de som vistas i bostaden byts oftare än vid vanligt boende. Dessutom kan bullerstörningar och andra störningar öka när de som är inkvarterade inte bor stadigvarande i bostaden. Å andra sidan har medborgare som bedriver korttidsuthyrning upplevt korttidsuthyrningen som ett fördelaktigt sätt att använda sin bostadsegendom. Till exempel kan ett dödsbo kortvarigt hyra ut sin bostad för den tid boet utreds och på så sätt täcka en del av kostnaderna för bostaden. Vid korttidsuthyrning iakttas inte uppsägningstiderna enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), vilket innebär att det är snabbare att återställa bostaden för något annat ändamål än vid långvarig uthyrning. Dessutom är det lättare att alternera användningen av bostaden, om bostaden till exempel delvis används för eget bruk på grund av multilokalt arbete.

Både ägarna och de som bor eller är inkvarterade i en bostad kan ha behov av att och vilja hyra ut bostaden kortvarigt. Korttidsuthyrning kan erbjuda bostadsägaren tilläggsinkomster och till exempel resenärer, personer som är utstationerade på arbete, anhöriga till dem som är intagna på sjukhus eller personer vars egen bostad renoveras kan kortvarigt behöva en bostad. Bostaden kan erbjudas till exempel av en privat ägare eller av företag som tillhandahåller hyresbostäder. Den traditionella inkvarteringsverksamheten på hotell tillgodoser inte alltid människors behov, eftersom boendet i en bostad kan vara en förmånligare och mer praktisk lösning till exempel för familjer som vill stanna inom samma bostadsområde på grund av skolans eller daghemmets läge. I vissa kommuner finns det ingen traditionell hotellinkvartering. Till exempel vid stora evenemang kan hotellkapaciteten också vara fullt utnyttjad.

På europeisk nivå anses korttidsuthyrning vara både nyttig och oroväckande. Fördelarna anses vara ett större urval, extra tjänster för konsumenterna, extra inkomster för inkvarterare och incitament för renovering samt stimulans med tanke på turism, inkomstflöden och arbetsplatser. Oroväckande är att konkurrensläget förändras. Yrkesmässig korttidsuthyrning anses delvis konkurrera orättvist med traditionella inkvarteringstjänster, eftersom de senarenämnda är tvungna att iakttä strängare krav med tanke på säkerhets-, ansvars- och konsumentskyddsreglerna. För det andra är bristen på rättslig säkerhet inom verksamheten och för det tredje det minskade utbudet av bostäder till rimligt pris för lokalbefolkningen i de turistrika områdena oroande. (Se åtgärd 6. Hantering av bostäder för korttidsuthyrning i bostadsområden under hårt tryck. Meddelande från kommissionen till Europaparlamentet, rådet, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt regionkommittén EU-plan för bostäder till överkomlig kostnad. COM/2025/1025 final, nedan *kommissionens plan för bostäder till överkomlig kostnad 2025*, s. 13–14.)

Rättsläget och människors förväntningar

Människors uppfattning om huruvida korttidsuthyrning är tillåten i Finland varierar för närvarande. Man kan bland annat utifrån remissvaren dra slutsatsen att förväntningarna inte helt möts hos dem som ser på frågan ur olika synvinklar, utan det råder olika uppfattningar om huruvida verksamheten är tillåten. Dessutom upplevs platsen för var gränsen går för tillståndsplikten variera i olika kommuner eller i samma kommun vid olika tidpunkter och inom olika områden så att de som bedriver korttidsuthyrning inte på förhand får vissnet i om deras verksamhet är laglig.

En del betraktar korttidsuthyrning som något som inte får bedrivas i bostadsområden och bostadshus, i synnerhet om det stör andra boende i byggnaden. Andra anser att korttidsuthyrning är ett möjligt sätt att hyra ut bostäder och få mindre eller större nytta av den för sig själva och samhället. De anser att störningar bör bekämpas på andra sätt än genom att begränsa korttidsuthyrningen. Aktörerna uppfattar inte nödvändigtvis att de handlar lagstridigt, eftersom det inte finns några uttryckliga bestämmelser om korttidsuthyrning och gränsen för tillståndsplikten bestäms från fall till fall och det ofta inte finns någon klar uppfattning om den på förhand.

Dessutom är fenomenet rätt nytt i tidshorizonten för planläggning och byggande. I praktiken bedrivs korttidsuthyrning redan i rätt stor utsträckning i bostäder ute i världen och i Finland utan att man särskilt ingriper i frågan vid planläggningen eller byggandet. Således ansöker aktörerna inte nödvändigtvis om ändring av bostadens huvudsakliga användningsändamål eller frågar kommunen om behovet av en sådan ändring när verksamheten inleds. Oklarheten i nuläget påverkas också av att myndigheterna inte effektivt kan övervaka verksamheten i människors bostäder, bland annat på grund av hemfridsskyddet. Då får byggnadstillsynsmyndigheterna kännedom om eventuella förseelser i fråga om användningen av bostaden med tanke på bygglagen antingen genom klagomål från grannar eller motsvarande anmälningar om olägenheter eller annars rätt slumpmässigt. Byggnadstillsynen känner sannolikt inte till största delen av den korttidsuthyrning som bedrivs och dess lagenlighet har inte bedömts från fall till fall.

2.3.2 Statistiska uppgifter

Statistik över byggnader och lägenheter

Enligt Statistikcentralen finns det i Finland (2024) cirka 1,17 miljoner egnahemshus, 86 000 radhus och 68 000 flervåningshus. I dessa och andra byggnader finns det sammanlagt drygt 3,2 miljoner bostäder. Enligt Statistikcentralen finns det något under 500 000 sommarstugor i Finland.

Enligt Statistikcentralens uppgifter hade knappt 88 procent av bostäderna (2024) minst en stadigvarande boende och 0,2 procent en tillfälligt boende, så 11,7 procent av bostäderna saknar helt invånare. År 2024 fanns det cirka 185 000 bostäder utan boende i flervåningshus. En del bor i byggnader som till sin typ är internat i stället för bostäder, bland annat fanns cirka 55 000 kunder inom institutions- och boendeservicen för äldre vid utgången av 2024.

Enligt Finlands miljöcentralers databas Liiteri finns det drygt 2,6 miljoner bostäder i detaljplaneområden. Cirka 80 procent av bostäderna finns och 82 procent av invånarna bor (2024) i detaljplaneområden och resten bor utanför dem.

Enligt de uppgifter om ägarna till cirka 1,6 miljoner bostadslägenheter som hittills (8.1.2026) registrerats i Lantmäteriverkets bostadsdatasystem ägs cirka 83 procent av lägenheterna (1,32 miljoner lägenheter) av en fysisk person och cirka 17 procent (270 000 lägenheter) av en juridisk person. Av registret framgår också att de aktörer som äger endast en enda bostadslägenhet är cirka 83 procent av alla ägare. Enligt registret är aktörer som äger 2–5 lägenheter något under 16 procent, aktörer som äger 6–10 lägenheter mindre än 1 procent och aktörer som äger över 10 lägenheter 0,2 procent av alla de lägenheter som registrerats i systemet.

Enligt Eurostats statistik (2024) bor 68 procent av hushållen i en bostad som de själva äger och 32 procent bor på hyra. Finlands siffror ligger mycket nära detta medeltal (68,1 procent och

31,9 procent).¹ Enligt Statistikcentralens (2024) uppgifter är cirka 37 procent av bostadshushållen hyresbostäder och drygt 63 procent ägarbostäder. Ett bostadshushåll bildas av alla personer som är stadigvarande bosatta i samma bostadslägenhet.

Källor: Finlands miljöcentral/Liiteri; Statistikcentralen/Bostäder och boendeförhållanden samt Byggnader och fritidshus; Institutet för hälsa och välfärd/Institutionsvård och boendeservice inom socialvården; Lantmäteriverket/bostadsdatasystemet.²

Statistiska uppgifter om övernattningar i Finland: korttidsuthyrning och inkvarteringsverksamhet

Enligt Visit Finlands (VF) inkvarteringsstatistik³ gjordes cirka 5,4 miljoner övernattningar i korttidsuthyrning i Finland 2024. På motsvarande sätt uppgick antalet övernattningar på hotell och i annan turistinkvartering, nedan *inkvarteringsrörelser*, till cirka 22,7 miljoner övernattningar. Korttidsuthyrningen täcker således cirka en femtedel av all inkvartering i Finland.

I diagrammen nedan och i deras datatabeller (tabellerna 1 och 2) syns övernattningar 2018–2024. Antalet övernattningar i korttidsuthyrning har ökat med cirka 121 procent från 2018 till 2024. Under motsvarande period har övernattningarna i inkvarteringsrörelser ökat med cirka 2 procent.

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 Länkar till databaser och system som används: Finlands miljöcentral/Liiteri (<https://liiteri.ymparisto.fi/>), Statistikcentralen Bostäder och boendeförhållanden och Byggnader och fritidshus (<https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/>), Institutet för hälsa och välfärd/Institutionsvård och boendeservice inom socialvården (<https://thl.fi/sv/statistik-och-data/statistik-efter-amne/aldre/anstaltsvard-och-boendeservice-inom-socialvarden>), Lantmäteriverket/bostadsdatasystemet (<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader/till-professionella-anvandare/beskrivning-av-bostadsdatasystemet>).

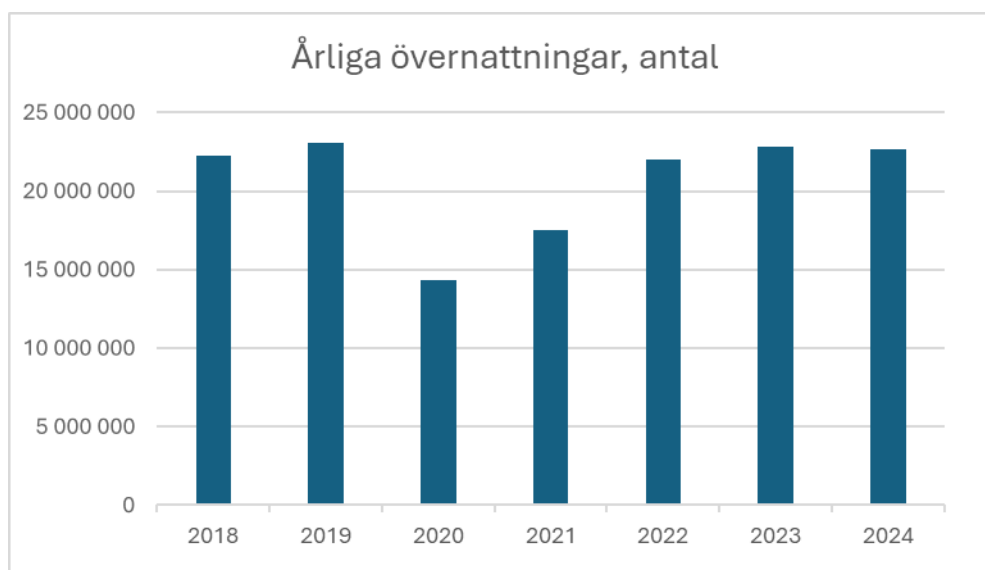
³ Visit Finlands statistikdatabas Rudolf (<https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/>).



Figur 1. Antalet övernattande i korttidsuthyrning 2018–2024 (VF/Inkvarteringsstatistik).

Tabell 1. Antalet övernattande i korttidsuthyrning 2018–2024 (VF/Inkvarteringsstatistik).

Övernattningar reserverade via plattformar, antal							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sammanlagt	2 458 021	2 915 510	1 998 884	2 412 650	3 356 748	4 327 709	5 436 027



Figur 2. Antalet övernattande i inkvarteringsrörelser 2018–2024 (VF/Inkvarteringsstatistik)

Tabell 2. Antalet övernattande i inkvarteringsrörelser 2018–2024 (VF/Inkvarteringsstatistik)

Årliga övernattningar och anlända, antal							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sammanlagt	22 235 084	23 095 660	14 323 661	17 488 715	21 971 266	22 832 061	22 678 358

Övernattningar enligt stad: korttidsuthyrning

I Helsingfors reserverades 2024 sammanlagt 853 425 kortvariga övernattningar via internationella plattformar. I Rovaniemi var motsvarande siffra 696 293. Antalet övernattningar i förhållande till folkmängden var 125 procent i Helsingfors, medan det i Rovaniemi var 1 059 procent. Andra populära kommuner för korttidsuthyrning är Kittilä (304 031 nätter, 4 447 procent) Tammerfors (266 802 nätter, 103 procent), Åbo (232 547 nätter, 113 procent), Kuusamo (207 469 nätter, 1 395 procent), Uleåborg (168 206 nätter, 78 procent), Kuopio (149 337 nätter, 119 procent), Vanda (150 428 nätter, 60 procent) och Esbo (127 752 nätter, 40 procent). (Källa: VF/Inkvarteringsstatistik och Statistikcentralen/Kommunernas nyckeltal.)

Månadsstatistik: Korttidsuthyrning och inkvarteringsrörelser

De populäraste månaderna för korttidsuthyrning i Finland är juli och december och minst populära är april och maj. Samma månader är populära också i inkvarteringsrörelser. Såsom framgår av tabellen nedan (tabell 3) är antalet övernattningar i korttidsuthyrning ungefär en fjärdedel eller lägre jämfört med antalet övernattningar i inkvarteringsrörelser under samma månad på nivån för hela landet.

Tabell 3. Övernattningar i juni och december 2024, hela Finland (VF/Inkvarteringsstatistik)

Övernattningar, månad	Korttidsuthyrning	Inkvarteringsrörelser
juli 2024	755 300	3 197 518
december 2024	686 428	1 881 318
april 2024	272 683	1 425 262
maj 2024	286 236	1 488 020

Korttidsuthyrning i Europeiska unionen 2024

Enligt kommissionen ökade korttidsuthyrningen via stora webbplattformar med 90 procent mellan 2018 och 2024 inom Europeiska unionen (EU). Korttidsuthyrning utgör cirka en fjärdedel av turistinkvarteringen i EU, det vill säga är förekomsten något större än i Finland. Enligt uppgifter från kommissionen är korttidsinkvartering minst vanlig i länderna i Öst- och Nordeuropa. Efterfrågan koncentreras till stadsområdena och deras närhet, eftersom dessa utgör cirka 80 procent av alla övernattningar. (Se Commission Staff Working Document, SWD(2025) 1053/2, 16.12.2025 PART 1/2 (i fortsättningen *kommissionen 2025*), s. 86–89.)

Enligt Europeiska kommissionens undersökningar kan objekt för korttidsuthyrning täcka upp till 20 procent av bostadsbeståndet i centrum av populära turiststäder. Andelen minskar snabbt när man övergår till städernas randområden. Mer allmänt uppskattar kommissionen att objekten för korttidsuthyrning står för 1,2 procent av det totala antalet bostäder (kommissionen 2025, s. 9.)

Till volymen är korttidsuthyrning mer omfattande i EU:s turiststäder än i Finland. Till exempel i Helsingfors, som är på första plats för övernattning i Finland, uppgick antalet övernattningar till cirka 850 000, när antalet i Paris var över 23 miljoner 2024. De 20 populäraste städerna i EU för korttidsuthyrning som reserverades via plattformar 2024 var följande:

Tabell 4. TOP 20-städer för korttidsuthyrning i EU 2024 i internationella webbplattformars statistikföring (Eurostat/Tourism⁴).

Stad	Antalet gästövernattningar
Paris	23 499 910
Rom	15 662 954
Barcelona	12 481 279
Madrid	11 789 929
Lissabon	11 312 571
Milano	8 891 724
Budapest	8 207 665
Aten	7 994 998
Nice	7 891 018
Porto	7 008 606
Wien	6 626 016
Málaga	6 580 562
Sevilla	6 203 366
Valencia	5 756 736
Florens	5 744 867
Prag	5 697 090
Warszawa	4 959 184
Krakow	4 463 295
Neapel	4 342 113
Venedig	4 251 283

Statistik över beläggningsgrad för inkvarteringsrörelser i Finland

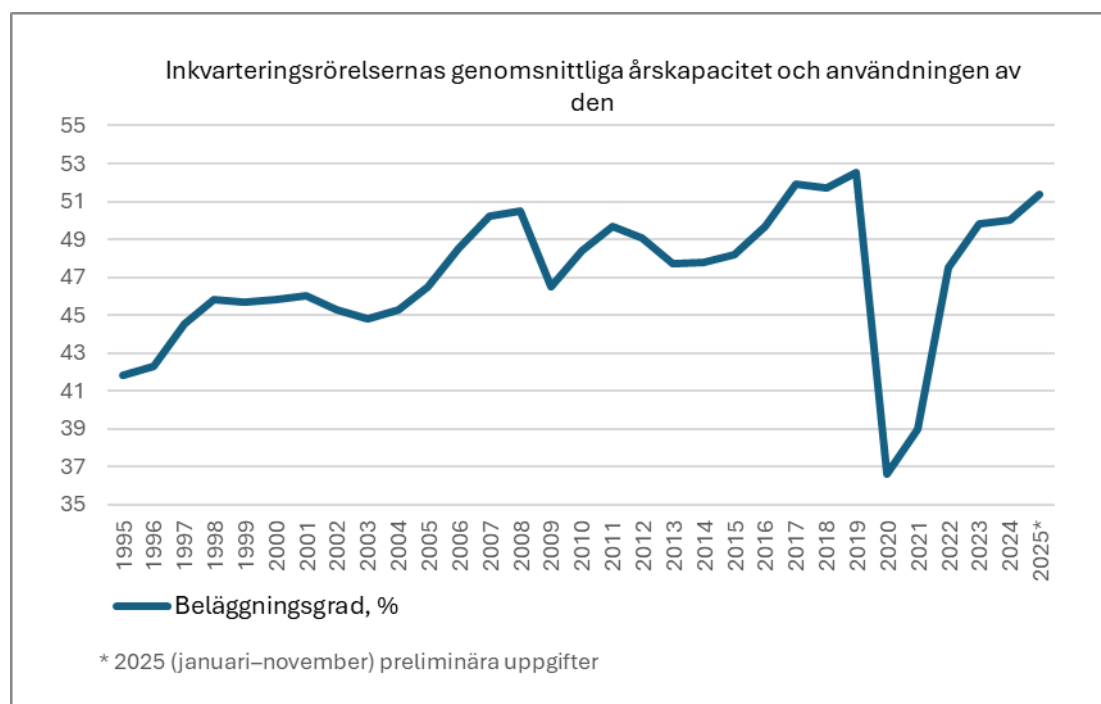
Beläggningsgraden för inkvarteringsrörelserna varierar i Finland från region till region. Den genomsnittliga beläggningsgraden i hela landet är 50 procent. I följande tabell finns exempel på städer och regioner med hög och låg beläggningsgrad i inkvarteringsstatistiken:

⁴ Eurostat Tourism Database (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/database>), källa till tabellen: 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).

Tabell 5. Genomsnittligt utnyttjande av inkvarteringsrörelsernas årskapacitet (VF/Inkvarteringsstatistik)

Region	Beläggingsgrad för rum, %, 2024
Hela landet	50
Huvudstadsregionen	58,3
Rovaniemi	60,7
Uleåborg	69,0
Pieksämäkiregionen	13,4
Södra Karelen	42
Egentliga Finland	50,7

På nivån för hela Finland har beläggingsgraden för inkvarteringslokaler ökat, med undantag för den grop som coronaåren orsakade:



Figur 3. Beläggingsgraden för inkvarteringsrörelser 1995–2025 (VF/Inkvarteringsstatistik)

Inkvarteringsrörelsernas genomsnittliga kapacitet

Inkvarteringsrörelsernas genomsnittliga kapacitet 2024 var drygt 67 000 rum i hela landet. Kapaciteten har ökat med sammanlagt cirka 17 000 rum sedan 1995. Förändringens omfattning och riktning varierar mellan kommunerna. I Helsingfors har antalet rum mer än fördubblats, i Rovaniemi har antalet ökat med ungefär hälften men i vissa kommuner har kapaciteten däremot minskat. (VF/inkvarteringsstatistik).

mindre än 10 procent av semesterbostäderna används för korttidsuthyrning. Något under 3 procent uppskattade att hälften eller klart mer av semesterbostäderna används för korttidsuthyrning i den egna kommunen.

Inte på långt när i alla kommuner bedöms det att fenomenet med korttidsuthyrning kommer att förändras under de följande fem åren. Av respondenterna bedömde 15 procent att situationen förändras avsevärt, 58 procent bedömde att den inte förändras avsevärt och 27 procent kunde inte säga något om situationen i sin kommun.

Av de experter som besvarade enkäten uppgav 5 procent att man redan på något sätt har beaktat korttidsuthyrning i kommunens detaljplaner. Som exempel gavs hybridplaner och möjliggörande av korttidsuthyrning genom planbestämmelser. Knappt 90 procent uppskattade att frågan ännu inte har behandlats i detaljplanerna och knappt 10 procent kunde inte säga något om situationen i sin kommun. Endast en respondent hade i kommunens bostadspolitiska program eller motsvarande identifierat en skrivning om korttidsuthyrning, cirka 80 procent uppskattade att det inte finns några sådana skrivelser och 20 procent kunde inte säga något om situationen i sin kommun.

Situationen i husbolagen

Kiinteistöliitto Uusimaa ry frågade sina medlemmar om korttidsuthyrning i husbolag i slutet av 2025 (Kiinteistöliitto Uusimaas enkät).⁹ Enkäten med olika alternativ besvarades av cirka 2 000–6 000 förbundsmedlemmar. Utifrån enkäten uppgav ungefär hälften att korttidsuthyrning förekommer i husbolaget, av detta upplevdes ungefär en femtedel som yrkesmässigt. Drygt 30 procent uppgav att det inte förekommer korttidsuthyrning i husbolaget och en fjärdedel uppgav att de inte känner till om det förekommer. Av respondenterna önskade 62 procent att korttidsuthyrningen ska vara tillståndspliktig och registreringspliktig verksamhet, 18 procent önskade det inte och 20 procent kunde inte svara. Av respondenterna uppgav 43 procent att korttidsuthyrning inte har orsakat olägenhet eller skada, däremot berättade en del om olägenheter som nedskräpning (17 procent), bullerolägenhet (19 procent) och mindre skador på bostaden eller byggnaden. Vid sidan av enkäten frågades det inte om motsvarande olägenheter vid sedvanligt boende, så av enkäten går det inte att sluta sig till hur mycket korttidsuthyrning avviker från motsvarande olägenheter vid sedvanligt boende.

2.3.3 Lagstiftning om byggande och områdesanvändning samt korttidsuthyrning

De mest centrala bestämmelserna om användningen av byggnader och utrymmen i dem finns i bygglagen och lagen om områdesanvändning (132/1999). Bygglagen trädde i kraft den 1 januari 2025 och samtidigt ändrades namnet på markanvändnings- och bygglagen till lagen om områdesanvändning.

Användningsändamålet för byggnader, såsom bostadshus och deras lägenheter, bestäms med stöd av bygglagen och lagen om områdesanvändning. När det gäller korttidsuthyrning är den centrala frågan om korttidsuthyrning är sådan användning av byggnaden eller en del av den för sådant bostadsbruk som fastställs i detaljplanen och bygglovets eller om det är fråga om inkvarteringsverksamhet, vilket innebär att byggnaden eller lägenheten används i strid med

⁹ Enkäten Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä (Korttidsuthyrning i husbolag, på finska). Kiinteistöliitto, Uusimaa (https://www.ukl.fi/wp-content/uploads/Kysely_Lyhytaikainen-vuokraus-taloyhtiossa-diat_10.12.2025.pdf (18.2.2026)).

planen eller bygglovet. Verksamhetsutövaren ska i första hand själv bedöma om det är fråga om boende enligt planen och bygglovet eller de facto om sådan inkvarteringsverksamhet vars utövande är förenat med regionala begränsningar och skyldigheter i anslutning till byggande avseende inkvarteringsverksamhet och som ska bedömas inom förfarandet med bygglov.

En väsentlig ändring av användningsändamålet för byggnader och delar av byggnader på detaljplaneområden har varit allmänt tillståndspliktig ända sedan stadsplanelagen (145/1931) stiftades (se i de numera upphävda författningarna 33 § i byggnadsstadgan (29.1.1932/41) och 42 a och 100 § i byggnadslagen (370/1958), ändrad genom lag 674/1975 samt 50 och 121 § i byggnadsförordningen (266/1959), ändrad genom förordning 930/1989. Det konkreta området för tillståndsplikten har dock med tiden kunnat ändras, även om lagens innehåll har förblivit detsamma. Till exempel får enligt det rådande rättsläget yrkesmässig inkvarteringsverksamhet inte bedrivas på områden som anvisats för boende inom detaljplaneområden. Enligt tidig rättspraxis för bygglagen har användningen av ett bostadshus som inkvarteringsbyggnad enligt rättslitteraturen inte på motsvarande sätt varit tillståndspliktig.¹⁰ Ännu 2019 förekom Rovaniemi i rättslitteraturen som exempel på en stad där byggnadstillsynen och miljönämnden ansåg att ”hemliga hotell” var tillåtna på motsvarande detaljplaneområden som anvisats för icke-inkvarteringsverksamhet där verksamheten ansågs vara förbjuden i Helsingfors.¹¹ Senare har också i Rovaniemi ålagts viten och en person har dömts för att inkvarteringsverksamhet har bedrivits i en bostad på ett sådant detaljplaneområde.

Lagen om områdesanvändning

I 50 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning sägs ”För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden utarbetas en detaljplan, vars syfte är att anvisa behövliga områden för olika ändamål och att styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av den befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.” I 55 § 2 mom. i den lagen sägs ”I detaljplanen anges på det sätt som behovet av styrning förutsätter 1) gränserna för detaljplanen och dess olika områden, 2) områdenas allmänna eller enskilda användningsändamål, 3) omfattningen av byggandet, 4) principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet.” I 58 § i den lagen sägs bland annat ”Ett byggnadsobjekt får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning)” och ”På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen”.

Ett område som är avsett för boende har i allmänhet märkts ut i detaljplanen med brunt eller ljusbrunt. Det kan till exempel vara Område för bostadshus A, Område för flervåningshus AK, Område för småhus AP eller utgöra en del av en kombination av områdesreserveringar (se Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser och planobjekt i landskaps-, general- och detaljplaner (311/2024)).

Bygglagen

I 42 § i bygglagen föreskrivs det om när uppförandet av ett nytt byggnadsobjekt eller ändring av en byggnad förutsätter bygglov. I paragrafens 1 mom. 1 och 2 punkten föreskrivs det om

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

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

bygglov för ett nytt byggnadsobjekt. Enligt 1 mom. behövs bygglov alltid bland annat om objektet är ett bostadshus. Enligt 3 mom. behövs bygglov för reparationer och ändringar av ett byggnadsobjekt eller en byggnad som definieras närmare i momentet. Bygglov behövs enligt momentets sista punkt alltid om ”3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt”.

Bygglov beviljas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Med tanke på beviljandet av bygglov är det viktigt att det planerade byggandet lämpar sig för byggplatsen och att de väsentliga tekniska kraven uppfylls. Byggnadstillsynsmyndighetens prövning omfattar både prövning av områdesanvändningen och granskning av de tekniska kraven (RP 139/2022 rd, s. 182). I bygglovet fattas beslut om byggnadens användningsändamål, även om det inte uttryckligen föreskrivs om saken i någon lag eller förordning. Tillstånd beviljas för den byggnadsåtgärd som söks och som i fråga om bostadsbyggnader är byggande av en bostadsbyggnad, till exempel ett flervåningsbostadshus. Kommunernas byggnadstillsyn beviljar bygglov på ansökan av ägaren till byggplatsen eller en innehavare som inte äger byggplatsen.

I 4 kap. i bygglagen föreskrivs det om väsentliga tekniska krav på byggnader. I 40 § i det kapitlet föreskrivs det om väsentliga tekniska krav som gäller bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen. Enligt paragrafens 1 mom. ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen planeras och byggs så att de är säkra, fungerande, trivsamma och lämpliga för användningsändamålet. I 32 § i det kapitlet föreskrivs det om brandsäkerhet. Enligt paragrafen ska den som påbörjar ett byggprojekt bland annat ”se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är säker vid brand”. Byggnaden ska dessutom bland annat ”vara sådan att de som befinner sig där ska kunna rädda sig själva eller räddas vid händelse av brand”. På motsvarande sätt föreskrivs det i 31–39 och 41 § i det kapitlet om andra typer av väsentliga tekniska krav att en byggnad ska projekteras och uppföras också i fråga om dem på det sätt som användningsändamålet förutsätter. I slutet av de nämnda paragraferna finns bemyndiganden att utfärda förordning genom vilka statsrådet eller miljöministeriet ges befogenhet att utfärda närmare bestämmelser om dessa frågor, bland annat vid ändringar i byggnadens användningsändamål.

Miljöministeriets förordningar

Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (631/2024) innehåller bestämmelser om de väsentliga tekniska krav som lokalerna och utrymmena i fråga ska uppfylla. Förordningen gäller bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen som uppförs i en ny byggnad eller en utbyggnad eller som bildas när användningsområdet för en byggnad eller en del av en byggnad ändras väsentligt. I förordningens 2 § definieras bland annat bostadslägenhet och inkvarteringsrum. Med bostadsrum avses ”ett rum som i första hand är avsett för permanent boende; tambur, korridor, wc- och badutrymme eller annat jämförbart utrymme räknas inte som bostadsrum; ett kök är ett bostadsrum som i första hand är avsett för matlagning och måltider,”. Med bostadslägenhet, det vill säga bostad, avses i förordningen ”en för åretruntboende eller fritidsboende avsedd helhet som har en egen direkt ingång, och som består av ett eller flera bostadsrum och som är utrustad med kök, kokvrå eller kokutrymme,”. Med inkvarteringsrum avses i förordningen ”ett möblerat rum som i första hand är avsett att yrkesmässigt tillhandahållas kunder som behöver tillfällig inkvartering”. Förordningen gäller så kallade tekniska krav på utrymmen och lokaler, och i förordningen föreskrivs inte närmare om användningen av lokalerna.

I motiveringspromemorian till förordningen definieras inte närmare vad som avses med inkvartering som tillhandahålls yrkesmässigt. Den nya förordningen (631/2024) upphävde

miljöministeriets tidigare förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1108/2017), enligt vars motiveringspromemoria en bostadslägenhet som upprepade gånger bjuds ut till kunder med korta hyresavtal på mindre än ett halvt år jämfördes med en inkvarteringslokal. I motiveringspromemorian till den gällande förordningen finns ingen punkt om motsvarande jämfällande.

I miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) avses med bostäder ”utrymmen som används för boende, såsom bostadslägenheter och fritidsbostäder” och med inkvarteringsutrymmen ”utrymmen, såsom hotell, semesterhem och internat, som i allmänhet är i användning dygnet runt och i vilka det inte finns personer som är under vård eller internerade” (5 §). Inkvarteringsutrymmet förutsätts i regel ha minst två utgångar och karaktäristiskt för ett inkvarteringsutrymme är att de rum som används för inkvarteringen har skiljts åt genom en så kallad uppdelning i mindre delar, det vill säga i EI 15-byggnadsdelar. Brandcellens storlek är begränsad, till exempel i en osprinklad byggnad i brandklass P1 till 800 kvadratmeter och också korridorörrarna i byggnadsdelar förses med stängningsanordningar (17 §). Brandceller avskiljs från varandra i sektionerande byggnadsdelar, till exempel i byggnader i brandklass P1 minst i EI 60-byggnadsdelar. Inkvarteringsutrymmena ska förses med brandvarnare som är anslutna till elnätet om antalet inkvarteringsställen är högst 50, men med en brandlarmanläggning som är kopplad till nödcentralen om antalet platser överstiger 50.

Kommunernas egna anvisningar

Många kommuners byggnadstillsyn, bland annat i Rovaniemi och Tammerfors, har gett anvisningar om korttidsuthyrning.¹² Dessutom har byggnadstillsynen i TOP 10-kommunerna utarbetat och publicerat sina anvisningar om lagtolkning i fråga om när överlåtelse av besittningen av en bostadslägenhet betraktas som tillståndspliktig inkvarteringsverksamhet ur byggnadstillsynens synvinkel och inte till exempel som kortvarig och tillfällig uthyrning av en privatpersons eget hem (se *Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta* (Inkvarteringsverksamhet i bostäder, på finska), RTY Top Ten, 125 01, 22.5.2023, <https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>). Enligt kommunenkäten 2026 används anvisningen i många kommuner vid bedömningen av behovet av att ansöka om bygglov.

2.3.4 Bygglov för ändring av användningsändamålet

Enligt 42 § 3 mom. 3 punkten i bygglagen (ändrad genom lag 897/2024) behövs bygglov alltid om ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt. Enligt förarbetena till bygglagen (RP 139/2022 rd, s. 181) motsvarar propositionen regleringen enligt markanvändnings- och bygglagen. I detaljmotiveringen till regeringens proposition avseende markanvändnings- och bygglagen (RP 101/1998 rd) konstateras i fråga om 125 § bland annat följande: ”En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den skall kräva bygglov. En ändring av ändamålet jämförs, liksom för närvarande, med det beviljade bygglovets eller byggnadens tidigare användning. Dessutom bestäms att när tillståndsplikten prövas skall det beaktas vilken inverkan ändringen av det avsedda ändamålet har på genomförandet av planläggningen och annan markanvändning samt på de egenskaper som krävs av byggnaden.

¹² Se anvisningen från Tammerfors: *Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta* (Inkvarteringsverksamhet av Airbnb-karaktär, på finska). Webb sida: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-maaraykset-ja-ohjeet/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta> (8.1.2026). Se dessutom kommunenkäten.

Jämfört med bygglov behandlas alltså sådana ändringar som påverkar markanvändningen i omgivningen eller gör användningen av byggnaden mera riskfylld.”.

En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den kräver alltså bygglov. I samband med korttidsuthyrning ska det bedömas om det behövs bygglov för att använda ett bostadshus för inkvartering, det vill säga om byggnadens användningsändamål förändras väsentligt när den i stället för eller vid sidan av boende används för korttidsuthyrning en viss tid per år.

Om tillstånd till korttidsuthyrning inte kan beviljas, kan innehavaren av byggplatsen fortfarande som en förberedande åtgärd begära ändring av detaljplanen, varefter det kan vara möjligt att bevilja bygglov. Huruvida dessa ändringar tillåts är dock delvis beroende av kommunernas ändamålsenlighetsprövning, och det är inte säkert att man får tillstånd. Sett ur bostadsinnehavarens synvinkel, bland annat i flervåningshus, är dessutom tillståndspliktiga ärenden och andra ärenden som kräver myndighetsbeslut beroende av husbolagets verksamhet. Utifrån kommunenkäten (öppna svar) kan man dra slutsatsen att husbolagen inte alltid är villiga att ansöka om dessa beslut för sina invånares räkning, även om byggnadstillsynen uppmanar till det.

2.3.5 Byggnadstillsynens möjligheter att ingripa i lagstridig verksamhet

I bygglagen föreskrivs det om organiseringen av byggnadstillsynen i kommunen (9 kap.) och tvångsmedel och påföljder i anslutning till byggande (14 kap.). Dessa bestämmelser tillämpas vid bedömningen av kommunens möjligheter att ingripa i verksamhet som strider mot bygglovets eller detaljplanen, bland annat i fall som gäller korttidsuthyrning. Enligt bestämmelserna i bygglagen och dess praxis står tillståndsförfarandet för byggande och tillsynen under byggnadstiden i centrum för tillsynsverksamheten. Byggnadstillsynen har dock behörighet att ingripa också i förseelser som gäller användningen av en byggnad till den del det i bygglagen finns bestämmelser om användningen.

I 100 § i bygglagen föreskrivs det om byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter. Enligt paragrafens 1 mom. ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet med tanke på det allmänna intresset övervaka iakttagandet av planläggningen samt för sin del se till att det som föreskrivs om byggande i lagen om områdesanvändning eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iaktas i samband med byggandet. Ett avgörande av gränssnittet mellan inkvarteringsverksamhet och boende inleds vanligen som en begäran om åtgärder (tillsynsärende).

Byggnadstillsynsmyndigheten utövar i ärenden som gäller korttidsuthyrning tillsyn över efterlevnaden av lagen om områdesanvändning och bygglagen. Den övervakar till exempel inte efterlevnaden av lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet (308/2006) eller lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inte heller i övrigt ingripa i sådana skadliga verkningar av fenomenet korttidsuthyrning för vilka myndigheten inte har föreskrivits någon befogenhet.

I 147 § i bygglagen föreskrivs det om vite och hot om tvångsutförande. I paragrafens 1 mom. sägs att om någon vidtar åtgärder i strid med den lagen eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats. De nämnda kapitlen i bygglagen gäller tillståndsförfarandet avseende bygglov (6 kap.), ansvar i anslutning till

byggande (8 kap.), utförande av byggnadsarbete (10 kap.), användning och underhåll av byggnader (12 kap.) samt vård av den byggda miljön (13 kap.).

I 176 a § i lagen om områdesanvändning (ändrad genom lag 752/2023) sägs ”När det gäller tillsynen över efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den iakttas vad som i 146 § i bygglagen föreskrivs om avbrytande av byggnadsarbete, vad som i 147 § i den lagen föreskrivs om vite och hot om tvångsutförande, vad som i 148 § i den lagen föreskrivs om inspektionsrätt, vad som i 149 § i den lagen föreskrivs om anlitande av assistent och vad som i 150 § i den lagen föreskrivs om handräckning.” I sak innebär bestämmelsen att byggnadstillsynsmyndigheten också ska utöva tillsyn över bestämmelserna i lagen om områdesanvändning och att bestämmelserna i bygglagen också ska tillämpas på tillsynsbehörigheten.

Byggnadstillsynens möjligheter att ingripa i verksamhet som strider mot en byggnads användningsändamål är i hög grad förknippade med att man får information om huruvida byggnaden eller en del av den har använts väsentligt i strid med användningsändamålet. Myndigheterna övervakar vanligen inte aktivt vad som sker inne i byggnaderna. Byggnadstillsynen får ofta information av grannarna om användning i strid med bygglovet. I vissa europeiska städer får myndigheterna information om mängden korttidsuthyrning direkt från plattformstjänster som är specialiserade på korttidsuthyrning. Tillgången till information har utomlands skötts till exempel så att de som bedriver korttidsuthyrning läggs till i turistregistret eller så att plattformstjänsten delar information med stadens myndigheter. I maj 2026 träder kravet enligt EU:s förordning om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende (EU) 2018/1724¹³ i kraft med bestämmelser om skyldighet för plattformar att lämna uppgifter om korttidsuthyrning till myndigheterna. Skyldigheten gäller i de medlemsstater som tillämpar ett nationellt registreringsförfarande för korttidsuthyrning, Finland hör inte till dessa länder.

2.3.6 Lagstiftningen om bostadsaktiebolag

Genom bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag kan man påverka spelreglerna för gemenskapsboende, såsom innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten, förhållandet mellan aktieägarens och bolagets intresse, kostnadsfördelningen och boendesäkerheten. Lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bostadsaktiebolag. I ett bostadsaktiebolags bolagsordning ska användningsändamålet för varje aktielägenhet anges (1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

I lagen om bostadsaktiebolag eller förarbetena till den definieras inte närmare vad som avses med boende eller bostadslägenhet. Det är således i första hand fråga om en tolkning av bolagsordningen där bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag ska beaktas, till exempel de allmänna principerna i lagen om bostadsaktiebolag, innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten samt bestämmelserna om besittningstagande av aktielägenheten och aktieägarnas motiverade förväntningar som grundar sig på dem (jämför till exempel HD 2017:22). Aktieägarna antas vid förvärvet av bostadsaktiebolagets aktier ha godkänt innehållet

¹³ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 2024/1028 av den 11 april 2024 om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende och om ändring av förordning (EU) 2018/1724 (Text av betydelse för EES). EUT L, 2024/1028, 29.4.2024.

i bolagsordningen och att aktielägenheterna ska användas på det sätt som förutsätts enligt användningsändamålet i bolagsordningen.

Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (1 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Besittningsrätten till en lägenhet har i stor utsträckning ansetts motsvara äganderätten. Aktieägaren har ensamrätt att besitta och använda den aktielägenhet som denne besitter enligt bolagsordningen. I lagen beaktas uttryckligen aktieägarens rätt att helt eller delvis upplåta aktielägenheten att användas av någon annan, om inte något annat föreskrivs i lag eller i bolagsordningen (1 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag). I bestämmelsen eller förarbetena till det har det inte begränsats för hur lång eller kort tid lägenheten eller en del av den ska eller får överlåtas eller för vilket ändamål lägenheten får överlåtas. Det sistnämnda begränsas av aktielägenhetens användningsändamål enligt bolagsordningen och en aktieägare får inte på ett sätt som är bindande för bolaget och andra aktieägare eller boende överlåta lägenheten för att användas för ett ändamål som bolagsordningen inte tillåter.

Ett bostadsaktiebolag har rätt att ingripa i sådan användning av en aktielägenhet som strider mot ändamålet enligt bolagsordningen endast när det är väsentligt och har större betydelse än ringa (8 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten och 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag) Vid bedömande av frågan om när nyttjande av en del av en lägenhet till annat ändamål väsentligen strider mot bolagsordningen kan man fästa uppmärksamhet bland annat vid hur mycket utomstående arbetskraft som har anställts för verksamheten i lägenheten eller i vilken utsträckning verksamheten stör husets övriga invånare eller förorsakar tilläggskostnader för bolaget (RP 216/1990 rd, s. 62).

Enligt förarbetena till lagen har användningen av en lägenhet för ett väsentligen annat ändamål än vad den är avsedd till eller på annat sätt i strid med bolagsordningen vanligen större betydelse än ringa. Enligt förarbetena kan dock nyttjande i strid mot bolagsordningen vara av den arten att därav inte förorsakas några som helst störningar för andra aktieägare eller skada för bolaget och förseelsen har då endast ringa betydelse (RP 216/1990 rd, s. 63). Huruvida lägenheten används i strid med det ändamål som anges i bolagsordningen beror på omständigheterna i saken, som ska bedömas från fall till fall. Saken kan då till exempel påverkas av om levernet de facto stör husets övriga invånare och om det upprepas (jämför RP 216/1990 rd, s. 63). Störningar har bedömts till exempel i fallen HD (1992:9), HD (38:2019) och Rovaniemi hovrätt (11.9.1996 nr 1028).

Korttidsuthyrning av bostäder granskas i samband med den pågående översynen av lagen om bostadsaktiebolag (OM119:00/2023), <https://oikeusministerio.fi/sv/projekt?tunnus=OM119:00/2023>). I det betänkande som hänför sig till projektet (OM 2025:40, (på finska, presentationsblad på svenska) <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/4e214681-5d4b-4c30-812f-c8c062a2bb40>) bedöms nuläget för korttidsuthyrning och regleringsbehoven i anslutning till det (se s. 134–150) samt konsekvenserna (s. 252–254). I betänkandet föreslås det att grunderna för besittningstagande av en aktielägenhet kompletteras för att underlätta ingripandet i de problem med korttidsuthyrning som observerats (s. 13). Enligt förslaget ska *bolagsstämman kunna besluta att ta en bostadslägenhet i bolagets besittning, om upprepad korttidsuthyrning av lägenheten för bolaget eller aktieägarna medför betydande merkostnader eller betydande olägenhet som avviker från användningen som bostad* (s. 305 och 362). I lagen föreslås inte någon definition av korttidsuthyrning, motiveringen till avgörandet presenteras i betänkandet (se s. 305).

Användningen av en bostadsaktie för inkvarteringsverksamhet ska i enlighet med de beskrivna bestämmelserna bedömas vid sidan av bestämmelserna om byggande. Med tanke på den gällande lagen om bostadsaktiebolag avgörs frågan huruvida korttidsuthyrning är tillåten med hjälp av en helhetsbedömning från fall till fall. När lagen eventuellt ändras ska störningar som orsakas av korttidsinkvartering regleras genom en ny specialbestämmelse om besittningstagande.

2.3.7 Lagstiftningen om uthyrning av bostadslägenheter

Bestämmelser om uthyrning av en bostadslägenhet finns i lagen om hyra av bostadslägenhet. Enligt dess 1 § tillämpas den lagen på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (*lägenhet*) hyrs ut för att användas som bostad (*hyresavtal för bostadslägenhet*). Enligt samma moment bestäms lägenhetens användningsändamål enligt vad som avtalats vara den huvudsakliga användningen av lägenheten. Enligt förarbetena till lagen bestämmer det huvudsakliga användningsändamålet huruvida bostads- eller affärshyresbestämmelser ska tillämpas på hyresförhållandet. Enbart den omständigheten att ett enskilt rum i lägenheten används till exempel som tandläkarmottagning eller kontor ändrar inte lägenhetens användningsändamål till något annat än boende. Ett hyresförhållande som gäller en affärslokal blir inte heller ett hyresförhållande för en bostadslägenhet bara för att en liten del av lägenheten hela tiden eller en liten del av tiden används till exempel för övernattnings (RP 304/1994 rd, s. 20).

Enligt bestämmelsen om tillämpningsområdet i 2 § i lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas den lagen inte på inkvarteringsrörelser verksamhet. Begränsningen av tillämpningsområdet när det gäller inkvarteringsrörelser verksamhet togs för första gången in i 1961 års hyreslag, där det i 43 § föreskrevs att lagen inte tillämpas på uthyrning av enskilda möblerade rum i hotell, pensionat eller andra härbärgeringsrörelser. Begränsningen motiverades med att flera bestämmelser i lagen inte är tillämpliga på sådan korttidsuthyrning (RP 59/1959 rd, s. 5). Också enligt förarbetena till lagen om hyra av bostadslägenhet från 1987 var lagen avsedd att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera bestående och längre tids boende eller annat nyttjande av lägenhet än vad det är fråga om till exempel i hotell, motell, resandehem och natthärbärgen. Vid angivandet av tillämpningsområdet är verksamhetens beskaffenhet av avgörande betydelse - såsom affärsverksamhet bedriven härbärgeringsrörelse - och inte den omständigheten, huruvida de stadganden som gäller härbärgeringsrörelse ska tillämpas på verksamheten (RP 127/1984 rd, s. 27). I den regeringsproposition som ledde till stiftandet av lagen om hyra av bostadslägenhet ingår motsvarande omnämmanden (se RP 304/1994 rd, s. 50).

Enligt lagen ska hyresavtal ingås och ändras skriftligen. Om hyresavtalet inte har ingåtts skriftligen, anses det vara i kraft tills vidare. Ett tidsbestämt hyresavtal för en lägenhet som hyrts som fritidsbostad kan dock också vara muntligt (5 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). I och med att kortvariga hyresförhållanden blivit vanligare har det skapat ovisshet om vilken lag som ska tillämpas. Det finns ingen uttrycklig bestämmelse som utesluter ett sådant avtal som upplåter rätten att använda lägenheten för boende också för en kort tid från tillämpningsområdet för lagen om hyra av bostadslägenhet, om det inte är fråga om verksamhet i inkvarteringsrörelse (Projektet OM 2024:41, s. 58 och 59).

I ett projekt vid justitieministeriet (<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM100:00/2023>) bereds ändringar av lagen om hyra av bostadslägenhet. Syftet är att uppdatera lagen så att den motsvarar dagens behov och praxis. I projektets betänkande (OM 2024:41, på finska, presentationsblad på svenska, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/ae3f3bfa-c102-43d6-b521-68a680f8f386>) föreslås det att lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal (482/1995) ändras. I paragrafen om tillämpningsområde i lagen om hyra av

bostadslägenhet föreslås det en ny bestämmelse enligt vilken lagen inte tillämpas på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarigt och tillfälligt boende. Enligt motiveringen har en sådan hyresgäst inget behov av skydd som kan jämföras med den som använder bostaden som sitt hem. Hyresgästens rättigheter behöver således inte skyddas genom tvingande bestämmelser i lagen. I lagen definieras inte närmare kortvarigt eller tillfälligt boende (se s. 61, 95, 119 och 161–163).

Ett framskridande i enlighet med förslaget skulle innebära att kortvariga hyresförhållanden inte omfattas av bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet. Bland annat skulle de nya bestämmelser om rökningsförbud som föreslås i lagen (se OM 2024:41, s. 124 och 195–198) inte automatiskt gälla kortvariga hyresförhållanden.

2.3.8 Annan central lagstiftning

Korttidsuthyrning som näringsverksamhet

Korttidsuthyrning kan utövas i olika omfattning som en del av hushållet eller som näringsverksamhet. Omfattningen kan variera från sporadisk uthyrning av ett enskilt objekt högst några gånger per år till omfattande verksamhet året runt med uthyrning av flera bostäder. Verksamhet som inte är sporadisk och som utövas i förvärvssyfte kan inte utifrån den näringsrättsliga lagstiftningen betraktas om utövande av yrkesmässig inkvarteringsverksamhet, oberoende av om verksamheten de facto genererar vinst. Yrkesmässig inkvarteringsverksamhet kan utövas i olika former från hotellverksamhet till uthyrning av semesterbostäder. Också utövandet av korttidsuthyrning kan betraktas som yrkesmässig näringsverksamhet (se regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet samt vissa lagar som har samband med den, RP 138/2004 rd, samt regeringens proposition till riksdagen med förslag till handelsregisterlag och näringsverksamhetslag samt vissa lagar som har samband med dem, RP 244/2022 rd).

Vid beskattningen bedöms verksamhetens karaktär av näringsverksamhet självständigt utifrån kriterier som bildats i beskattnings- och rättspraxis. Skillnaden mellan yrkesmässig och icke-yrkesmässig uthyrningsverksamhet är ofta viktig ur skatterättslig synvinkel. I rättslitteraturen har det ansetts att skatterättsliga bedömningssätt kan ha en partiell tolkningsverkan vid bedömningen av om korttidsuthyrning är tillåten inom tillämpningsområdet för markanvändnings- och bygglagen (se Hovila – Malo 2017, s. 88–90 samt Hovila – Päläs 2020, s. 365).¹⁴

Lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet

Enligt 1 § 1 mom. i lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet gäller den lagen utövande av inkvarteringsverksamhet och förplägnadsverksamhet. Enligt 2 mom. 1 punkten i samma paragraf avses med inkvarteringsverksamhet yrkesmässigt tillhandahållande av möblerade rum eller andra inkvarteringslokaler för kunder som behöver tillfällig inkvartering. Enligt förarbetena till paragrafen görs i lagen en klar avgränsning när det gäller boende inom inkvarteringsverksamhet och boende enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Med inkvartering

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

av kunder i en inkvarteringsrörelse avses bara tillfällig inkvartering. I förarbetena till lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet nämns att inkvarteringsverksamheten kännetecknas av att verksamheten utövas yrkesmässigt. När yrkesmässigheten bedöms är den väsentliga frågan huruvida verksamheten siktar till ekonomiska resultat. Lagen gäller inte verksamhet av sporadisk karaktär (RP 138/2004 rd, s. 19).

Hälsoskyddslagen

Syftet med hälsoskyddslagen (763/1994) är att upprätthålla och främja befolkningens och individens hälsa (1 §). Enligt lagen ska den som utövar verksamhet som påverkar livsmiljön identifiera de risker i verksamheten som orsakar sanitär olägenhet och följa upp de faktorer som påverkar dem (*egenkontroll*). Verksamheten ska utövas så att uppkomsten av sanitära olägenheter så långt som möjligt förhindras (2 §, ändrad genom lag 942/2016).

I 4 kap. i hälsoskyddslagen föreskrivs om anmälningspliktig verksamhet. Sådan verksamhet är bland annat ibruktagande av utrymmen som är avsedda för inkvarteringsverksamhet. Verksamhetsutövaren ska senast 30 dygn innan verksamheten inleds göra en skriftlig anmälan till den kommunala hälsoskyddsmyndigheten. Dessutom ska en anmälan göras om verksamheten upphör och om verksamhetsutövaren byts. Anmälan behöver inte göras, om verksamheten kräver miljötillstånd enligt miljöskyddslagen. (13 § i hälsoskyddslagen, ändrad genom lag 1187/2021.) Anmälningskyldigheten omfattar bland annat hotell, sommarhotell, inkvarteringslokaler i semesteranläggningar samt inredda semesterbostäder eller utrymmen för inkvartering såsom internat och natthärbärgen (se bilagan till hälsoskyddslagen).

Räddningslagen

Syftet med räddningslagen (379/2011) är att förbättra människornas säkerhet och minska antalet olyckor (1 §). I lagen föreskrivs om människors, företags och andra sammanslutningars och juridiska personers skyldighet att förebygga eldsvådor och andra olyckor och förbereda sig på dem (se 2 §). Var och en ska enligt räddningslagen vara aktsam så att brandrisk eller risk för någon annan olycka samt skada undviks och efter förmåga och inom ramen för sin bestämmanderätt se till att bestämmelserna och föreskrifter om förebyggande av eldsvåda och andra olyckor och om trygghet av människors säkerhet iakttas (4 §).

I 3 kap. i räddningslagen föreskrivs om byggnaders säkerhet. Enligt den lagen ska ägaren och innehavaren av en byggnad samt en verksamhetsidkare för egen del se till att byggnaden hålls i sådant skick att risken för att en eldsvåda uppstår, avsiktligt anläggs och sprider sig är liten och att personer som befinner sig i byggnaden vid en eldsvåda eller någon annan plötslig fara kan lämna byggnaden eller räddas på något annat sätt (9 §). I kapitlet finns dessutom bestämmelser om bland annat egen beredskap (14 §) och räddningsplan (15 §). Räddningsplanen ska till exempel innehålla en redogörelse över slutsatserna av bedömningen av faror och risker samt olycksförebyggande anvisningar och förhållningsregler för olycksituationer och farliga situationer till boende och andra personer (15 § 2 mom.). Räddningsverket ska inom sitt område övervaka att bestämmelserna i 2 och 3 kap. iakttas (78 §).

I statsrådets förordning om räddningsväsendet (407/2011) föreskrivs det om uppgörande av en räddningsplan för bostadsbyggnader som omfattar minst tre bostadslägenheter (1 §). I räddningsplanen ska beaktas avvikande användning av ett objekt och tillfälliga ändringar i användningssättet. Räddningsplanen ska hållas uppdaterad och information om den ska ges till invånare och andra som deltar i verkställigheten av räddningsplanen (2 §).

Inrikesministeriet har publicerat en anvisning om uppgörande av räddningsplaner för bostadsfastigheter. I den nämns inte separat korttidsuthyrning.¹⁵ Den ovan beskrivna riskbedömningen torde innebära att korttidsuthyrning ska beaktas i planen. Å andra sidan är det svårt för bostadshusets ägare och byggplatsens innehavare, i allmänhet bostadsaktiebolaget, att beakta korttidsuthyrning i sin räddningsplan, om disponenten eller bolaget inte får information om korttidsuthyrningen av aktieägarna.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö - Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland ry har i form av rumstavor och checklistor utarbetat säkerhetsanvisningar och modeller för dem som bedriver korttidsuthyrning. Anvisningarna är avsedda för alla som kortvarigt hyr till exempel en bostad eller stuga. I anvisningarna från Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland presenteras de vanligaste säkerhetsriskerna och sätten att förebygga dem.¹⁶ Dessutom har räddningsverkens partnerskapsnätverk utfärdat en anvisning om säkerhetsarrangemang för tillfällig inkvartering med styrning om hur tillfällig inkvartering kan ordnas på ett säkert sätt med tanke på lagstiftningen om räddningsväsendet.¹⁷

Tjänstedirektivet (EU)

Erbjudande av korttidsinkvartering och tillståndspflicht för ändring av en byggnads användningsändamål hör under vissa förutsättningar till tillämpningsområdet för Europeiska unionens tjänstedirektiv (2006/123/EG)¹⁸ (se EU-domstolen, de förenade målen C-724/18 och C-727/18¹⁹, 26, 28, 40–45, 46 och 50–56 punkten samt generaladvokatens förslag i mål C-813/24²⁰). Genom tjänstedirektivet främjas den fria rörligheten för tjänster på unionens inre marknad. Direktivet tillämpas på tjänster som tillhandahålls av egenföretagare (se artiklarna 2 och 4). Enligt direktivet ska de offentliga krav och villkor som ställs på tjänsteverksamheten, såväl allmänna som i tillstånd, vara proportionella, icke-diskriminerande och motiverade av tvingande hänsyn till allmänintresset (se artiklarna 10, 15 och 16). Bedömningskriterierna för tillstånd ska dessutom vara sådana att de hindrar myndigheterna från godtycklig bedömning, och därför ska kriterierna bland annat vara kända på förhand. Dessutom ska kriterierna vara tydliga och entydiga, objektiva och proportionella och det ska vara möjligt att söka ändring i tillstånden (se artikel 10). I direktivet ställs också andra villkor för tillståndspflichten för tjänsteverksamhet och villkor för beviljande av tillstånd och tillståndsförfaranden (se kapitel III, särskilt avsnitt 1, det vill säga artiklarna 9–13). Åtminstone till vissa delar torde bestämmelserna

¹⁵ Se Räddningsplan Allmän guide Inrikesministeriets publikationer 2026:4 (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-324-659-1> (23.2.2026)).

¹⁶ Se bland annat Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland <https://www.spek.fi/sv/sakerhet/brandsakerhet-i-hemmet/brandsakerhet-under-semestern/> (8.1.2026).

¹⁷ Se anvisningen från räddningsverkens partnerskapsnätverk Säkerhetsarrangemang för tillfällig inkvartering i samlingslokaler 24.3.2022 (https://pelastuslaitokset.fi/sites/default/files/2024-08/Anvisning_om_s%C3%A4kerhetsarrangemang_i_en_samlingslokal_f%C3%B6r_tillf%C3%A4llig_inkvartering_S_24.3.2022.pdf (2.3.2026)).

¹⁸ Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden. EUVL L 376, 27.12.2006, s. 36–68.

¹⁹ EU-domstolen, de förenade målen C-724/18 och C-727/18, Cali Apartments SCI (C-724/18) och HX (C-727/18) mot Procureur général près la cour d'appel de Paris och Ville de Paris. 22.9.2020.

²⁰ Generaladvokatens förslag till avgörande i mål C-813/24, 5.2.2026, Smartflats SA mot Région de Bruxelles-Capitale.

i direktivet tolkas vara på så sätt tydliga, exakta och ovillkorliga att de har direkt rättsverkan i unionsrätten.²¹

Tjänstedirektivet nämns inte bland de direktiv som anges i slutet av bygglagen och som genomförts genom lagen i fråga. Det är således oklart om bestämmelserna i bygglagen och i synnerhet de om bygglov har gått igenom med tanke på huruvida de ovan beskrivna kraven i tjänstedirektivet och övriga krav uppfylls i de fall där byggtillstånd söks för ändring av användningsändamålet på det sätt som beskrivs i EU:s domstolspraxis. Inte heller i lagen om tillhandahållande av tjänster (1166/2009) eller regeringspropositionen med förslaget till den (RP 216/2009 rd) har det noggrant utretts hur till exempel kraven på proportionalitet, icke-diskriminering och begränsningar av allmänt intresse samt övriga krav på tillstånd har genomförts i Finland. När denna regeringsproposition utarbetas antas det att kraven i fråga har genomförts på behörigt sätt. De torde ha verkställts bland annat med stöd av förvaltningslagen (434/2003) och genom att det vid stiftandet av varje lag och tillståndsplikt måste ses till att de grundläggande fri- och rättigheterna och 21 och 22 § i grundlagen iaktas.

EU:s förordning om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende

Verksamheten för nätplattformar och inkvarterare som erbjuder korttidsuthyrning av boende regleras också på unionsnivå. Bestämmelser om detta finns i unionens förordning om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende (EU/2024/1028). Förordningen ska tillämpas om medlemsstaten har nationell lagstiftning som förutsätter registrering. Förordningen förpliktar inte medlemsstaterna att införa ett sådant registreringsystem, men om ett sådant är i bruk ska det uppfylla kraven enligt förordningen. Enligt kommissionen förpliktar förordningen dem som driver plattformar för korttidsuthyrning att sporadiskt kontrollera att inkvarterarnas verksamhet är korrekt, till exempel om inkvarterarna registrerar sig och meddelar rätt registreringsnummer. Dessutom kan myndigheterna begära att plattformarna avlägsnar inkvarterare som inte följer reglerna. Plattformarna ska också en gång i månaden automatiskt dela data till nationella "digitala servicepunkter" så att informationen innehåller uppgifter om inkvarterarens identitet, fastighetens läge och uthyrningens längd. Förordningen förbättrar myndigheternas tillgång till data om utbudet av korttidsuthyrning, ökar transparensen och hjälper myndigheterna att reglera marknaden på ett proportionellt och evidensbaserat sätt (se kommissionen 2025, s. 91). I Finland tillämpas inte ett sådant registreringsförfarande som avses i förordningen, så förordningen torde i huvudsak inte tillämpas i Finland när tillämpningen av den träder i kraft i maj 2026.

Enligt definitionen i artikel 3.4 i förordningen om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende avses med korttidsuthyrning av boende "korttidsuthyrning av en enhet, mot ersättning, yrkesmässigt eller privat, regelbundet eller tillfälligt, enligt definitionen i nationell rätt".

Den definition av korttidsuthyrning som föreslås nedan i bygglagen motsvarar i sak i stor utsträckning definitionen i förordningen om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende. Skillnaden mellan definitionerna är närmast att definitionen i bygglagen är mer exakt när det gäller kortvarighetens varaktighet. I bygglagens kontext föreslås som gränsvärde för kortvarigheten 28 dagar, det vill säga fyra veckor.

²¹ Se generaladvokatens förslag till avgörande i mål C-813/24, 44 och 45 punkten.

Annan lagstiftning

Korttidsuthyrning kan också granskas utifrån andra författningar än de som presenteras ovan. I 24 kap. 1 § i strafflagen (1889/39) föreskrivs det om hemfridsbrott. Korttidsuthyrning kan också granskas till exempel med tanke på beskattningen, lagen om konsumenttjänsters säkerhet (185/2025) och konsumenträtten i övrigt samt med tanke på andra bostadssamfund, såsom förvaltningen av statens hyreshus eller bostadsrättsbostäder. Dessutom kan det redan inom den närmaste framtiden från EU:s nivå komma nya bestämmelser om korttidsuthyrning. Kommissionen har meddelat att den kommer att anta ytterligare bestämmelser om korttidsuthyrning ännu under 2026, som en del av den europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad (se åtgärd 6. Man ingriper i tjänster för korttidsuthyrning i områden som lider av bostadsbrist. Kommissionens plan för bostäder till överkomlig kostnad 2025, s. 26).

2.3.9 Central rätts- och avgörandepraxis i fråga om korttidsuthyrning inom markanvändning och byggande

Det nuvarande rättsläget för markanvändning och byggnadsrätt när det gäller korttidsuthyrning baserar sig på högsta förvaltningsdomstolens rättspraxis och i synnerhet på förhandsbesluten HFD 2021:76, HFD 2021:77 och HFD 2024:75. Högsta förvaltningsdomstolen betonar att vid tillämpningen av 125 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen (numera 42 § 3 mom. bygglagen) ska det från fall till fall bedömas om de typiska verkningarna av den användning som bedömningen av tillståndsplikten gäller motsvarar, förutom det beviljade bygglov, även det i planen anvisade användningsändamålet i allmänhet. Högsta förvaltningsdomstolen har i sitt förhandsbeslut HFD 2024:75 konstaterat att enbart längden på de hyresförhållanden som ingåtts inte har någon avgörande betydelse vid prövningen med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Högsta förvaltningsdomstolen betonade däremot individuell och situationsbunden prövning. I fråga om den nya bygglagen, som trädde i kraft den 1 januari 2025, finns det inte ännu någon rättspraxis som gäller just den.

I fallet **HFD 2021:76** hade Helsingfors byggnadstillsynsmyndighet med hot om vite förpliktat ett bostadsaktiebolag som fastighetsägare och X Ab som verksamhetsidkare och hyresgäst att upphöra med användningen av 11 bostadslägenheter som inkvarteringslokaler i ett flervåningshus på en tomt som ägs av bostadsaktiebolaget. X Ab hade hyrt lägenheterna av bostadsaktiebolagets aktieägare. Även de aktieägare som hade hyrt ut lägenheterna åt X Ab, bland andra A, hade med hot om vite förpliktats att sluta använda de bostadslägenheter som var i deras besittning genom aktieäggande som inkvarteringslokaler. Flervåningshuset hade 44 bostäder och affärslokaler. Flervåningshuset finns i kärncentrum av Helsingfors på en tomt som i detaljplanen var anvisad som kvartersområde för flervåningshus (AK). De 11 lägenheterna var enligt bygglov bostadslägenheter. Högsta förvaltningsdomstolen skulle med anledning av X Ab:s och A:s besvär ta ställning till förutsättningarna för förvaltningstvång. I ärendet skulle först avgöras om en del av byggnadens, det vill säga de 11 bostadslägenheternas, användningsändamål i och med hyresverksamheten hade ändrats väsentligt så att bygglov krävdes. Ifall användningen av bostadslägenheterna hade ansetts förutsätta bygglov, skulle i ärendet skilt avgöras om A, i egenskap av en aktieägare som hyrt ut en bostadslägenhet åt X Ab, hade kunnat förpliktas att vid vite upphöra med användningen av bostadslägenheten som inkvarteringslokal.

I bedömningen av om ändringen av användningsändamålet förutsätter bygglov utgick man förutom från det beviljade bygglov, även från de för det aktuella området i planen anvisade områdesreserveringarna. Då skulle i varje enskilt fall avgöras om de typiska verkningarna av den användning som bedömningen av tillståndsplikten gällde motsvarar förutom det beviljade bygglov, även den allmänna karaktären av det i planen anvisade användningsändamålet och

därtill anknutna förutsebara och berättigade förväntningar. För klarhets skull konstaterade högsta förvaltningsdomstolen att det i en bedömning med stöd av markanvändnings- och bygglagen inte var avgörande huruvida verksamheten i fråga är plattformsekonomi eller delningsekonomi eller inte, utan det relevanta var vilka konkreta följder verksamheten i varje enskilt fall har.

I den uthyrning av möblerade bostadslägenheter som X Ab bedriver hade det med beaktande av verksamhetens omfattning samt utredningen av de i samband med uthyrningen av lägenheterna erbjudna tjänsterna varit fråga om verksamhet av inkvarteringsnatur där kortvariga inkvarteringsperioder regelbundet erbjöds. Den verksamhet som bolaget idkade i de hyrda lägenheterna motsvarade inte med beaktande av dess art och omfattning till sina typiska verkningar det huvudsakliga användningsändamålet enligt detaljplanen och boende i flervåningsbostadshus enligt bygglovet, utan det var fråga om inkvarteringsverksamhet i strid med detaljplanen och bygglovet. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att X Ab som verksamhetsidkare och hyresgäst med hot om vite kunde förpliktas att sluta använda de hyrda bostadslägenheterna som inkvarteringslokaler.

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att förpliktelsen att upphöra med användningen i strid med bygglovet och detaljplanen samtidigt kunde riktas till olika aktörer, om de alla enskilt har en juridisk och faktisk möjlighet att iaktta förpliktelsen. Det är fråga om en förpliktelse som kunde genomföras på olika sätt. En aktieägare som hade hyrt ut en lägenhet som aktieägaren har besittningsrätt till med stöd av sitt aktieinnehav, ansvarar för sin del för att lägenheten användes för ett detaljplane- och bygglovsenligt ändamål. Aktieägaren hade genom att avsluta hyresavtalet en juridisk och faktisk möjlighet att hindra användningen av lägenheten för ett annat ändamål. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att A i egenskap av aktieägare med hot om vite hade kunnat förpliktas att upphöra med användningen av den uthyrda bostadslägenheten som inkvarteringslokal.

I fallet **HFD 2024:75** hade Helsingfors byggnadstillsynsmyndighet med hot om vite förbjudit A att använda två lägenheter som A utifrån sitt aktieinnehav besitter i ett flervåningshus för inkvartering. A:s förpliktelse hade avgränsats så att den inte gällde uthyrningsverksamhet som gällde hyreskontrakt som ingåtts för minst tre månader. Flervåningshuset fanns i Helsingfors stadskärna på en tomt som i detaljplanen anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK). De två bostadslägenheter som var föremål för A:s uthyrningsverksamhet var enligt bygglovet bostadslägenheter.

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att egendomsskyddet som en grundrättighet innebär att en aktieägare i ett bostadsaktiebolag även för korta tider kan hyra ut de bostäder denne besitter. Enligt en bedömning från fall till fall kan uthyrningsverksamhet ändå inom den byggnadstillsyn som görs med stöd av markanvändnings- och bygglagen anses vara faktisk inkvarteringsverksamhet. I denna bedömning fästes uppmärksamhet vid hyresverksamhetens natur och andra omständigheter kring uthyrningen. Högsta förvaltningsdomstolen hänvisade till denna del även till prejudikaten HFD 2021:76 och HFD 2021:77.

Högsta förvaltningsdomstolen ansåg det utrett att det i den uthyrning av möblerade bostäder som A idkade, enligt den utredning som erhållits om verksamhetens fortlöpande och yrkesmässiga natur samt hyrestiderna och de tjänster som erbjöds i samband med uthyrningen, var fråga om att återkommande erbjuda kortfristiga inkvarteringsperioder av inkvarteringsverksamhetsnatur. Lägenheterna fanns i ett flervåningsbostadshus i vars omgivning det fanns närmast bostadsbyggnader. Under dessa omständigheter var det ständiga bytet av boende i samband med den kortvariga uthyrningen inte typiskt för området eller något man väntade sig. När man också beaktade att den med hotellverksamhet jämförbara

inkvarteringsverksamheten som skedde i byggnaden stred mot både användningsändamålet enligt detaljplanen och det bygglov som beviljats byggnaden, hade byggnadstillsynsmyndigheten med hot om vite kunnat förbjuda att lägenheterna används som inkvarteringsutrymme. Med anledning av den begränsning som gjorts i byggnadstillsynsmyndighetens beslut var det i ärendet inte fråga om en bedömning av om uthyrning av bostäder, som sker med stöd av minst tre månader långa hyreskontrakt, ska anses vara inkvarteringsverksamhet.

Biträdande justitieombudsmannen (**biträdande JO**) meddelade den **26 november 2024** ett avgörande (EOAK/5555/2023, EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024) om förfarandet vid Uleåborgs stads byggnadstillsyn i ärenden som gäller uthyrning av möblerade lägenheter. I avgörandet fäste biträdande justitieombudsmannen byggnadstillsynsmyndighetens uppmärksamhet vid att vid genomförandet av byggnadstillsynsåtgärderna ska myndighetens verksamhet grunda sig på lag. Biträdande justitieombudsmannen ansåg att förfarandet i det ärende som klagomålet gällde hade förutsatt att det lagstridiga förfarandet utreddes fallspecifikt och att tillsynsåtgärder vidtagits utifrån en helhetsbedömning av de kriterier som uppkommit i rättspraxis samt en bedömning av behovet av tillsynsåtgärder. Biträdande justitieombudsmannen fäste i sitt avgörande också justitieministeriets och miljöministeriets uppmärksamhet vid behovet av att förtydliga rättsläget genom att med beaktande av 80 § 1 mom. i grundlagen föreskriva om individens rättigheter och skyldigheter i lag.

Praxis vid byggnadstillsynen

Enligt resultaten av kommunenkäten är byggnadstillsynens situation mycket varierande. Av respondenterna (n = 93) uppgav cirka två tredjedelar (64 procent) att det 2025 inte kom in ett enda klagomål om olägenheter vid korttidsuthyrning till kommunen. Samtidigt uppgav en respondent att antalet klagomål om olägenheter var cirka 150 under året. På motsvarande sätt uppgav över 70 procent att inga tillsynsärenden som gäller korttidsuthyrning är anhängiga inom byggnadstillsynen, medan det i en kommun fanns anhängiga ärenden som gällde cirka 600 lägenheter.

2.3.10 Sammanfattning av lagstiftningen och rättspraxis om korttidsuthyrning

Finlands lagstiftning innehåller inga särskilda bestämmelser om korttidsuthyrning. Däremot finns det mer indirekta bestämmelser om korttidsuthyrning i flera lagar. Den juridiska ramen för verksamheten är en komplex helhet. De nämnda bestämmelserna har sina egna syften, begrepp och tillämpningsområden som kan variera från varandra så att korttidsuthyrning i olika former antingen omfattas eller inte omfattas av tillämpningsområdet för dem. Korttidsuthyrning som fenomen omfattar såväl miljörett (bygglagen och lagen om områdesanvändning) och bolagsrätt (lagen om bostadsaktiebolag) som reglering av tjänster och marknaden inom inkvarteringsbranschen och andra rättsområden. Definitionen av den juridiska ramen försvaras av att korttidsuthyrning kan vara yrkesmässig eller en enskild persons sporadiska verksamhet. Den lagstiftning som ska tillämpas beror till exempel på om korttidsuthyrningen bedrivs i ett bostadsaktiebolag eller i någon annan fastighet och om verksamheten är yrkesmässig eller inte.

I högsta förvaltningsdomstolens avgöranden bedöms väsentlig ändring av användningsändamålet från fall till fall. Även om förekomsten av främmande personer i boendemiljön är en viktig fråga vid bedömningen, är ordningsstörningar det inte: de ska inte beaktas vid bedömningen av om verksamheten strider mot bostadens användningsändamål (se HFD 2024:75, 36 punkten (på finska, sammandrag på svenska)). I det senaste rättsfallet (HFD 2024:75) definierar domstolen som väsentliga drag i inkvarteringsverksamheten dess omfattning och fortlöpande och yrkesmässiga natur samt hurdana specialarrangemang som har

vidtagits för att göra verksamheten möjlig (se 32 och 35 punkten (på finska, sammandrag på svenska)). I sina tidigare avgöranden har domstolen betonat att det inte är avgörande vid prövningen huruvida verksamheten ska anses vara delningsekonomi eller plattformsekonomi, utan det relevanta är vilka konkreta följder verksamheten i varje enskilt fall har (HFD 2021:76, punkt 1.4.1 (på finska, sammandrag på svenska)). Likaså har domstolen tidigare konstaterat att frågan huruvida det är fråga om affärsverksamhet inte har någon avgörande betydelse vid prövningen av markanvändnings- och bygglagen (se HFD 2021:77, punkt 1.4 (på finska, sammandrag på svenska)). På basis av rättspraxis framgår det inte om yrkesmässighet och affärsverksamhet avser samma eller olika saker, så man kan inte med säkerhet kan sluta sig till om avgörandelinjen i det senaste fallet har ändrats i fråga om kriteriet för affärsverksamhet.

Det framgår inte heller entydigt av rättspraxis i vilken utsträckning, bland annat hur många dagar, en bostad får användas för korttidsuthyrning innan det huvudsakliga användningsändamålet för byggnaden eller en del av den anses ha förändrats väsentligt och byts från boende till inkvarteringsverksamhet. I beslutet redogörs det bland annat inte för hur många dagar per år, under hur långa perioder eller hur många år korttidsuthyrning ska bedrivas för att gränsen för en väsentlig ändring av användningsändamålet ska överskridas enligt de kriterier som högsta förvaltningsdomstolen fastställt. Vanligen förs inte heller fram bevisning om huruvida det i bostäderna också har inkvarterats under vissa dagar, åtminstone inte i motiveringarna. I dem anges inte heller med det i andra sammanhang viktiga huvudsakliga användningsändamålet för byggnaden i jämförelse med ett annat användningsändamål än det huvudsakliga. Enligt rättspraxis avgörs däremot varje enskilt fall genom en helhetsbedömning utifrån de övriga kriterier som där lyfts fram.

2.3.11 Bedömning av nuläget

Korttidsuthyrning är ett rätt nytt fenomen i världen. Den har reglerats lokalt i de stora städerna i Europa i cirka tio år och särskilt i stadskärnorna.²² Den kommunala normgivningen stöds genom nationell allmän lagstiftning, den ger städerna fullmakt att agera. Däremot finns det i Finland ännu inga särskilda bestämmelser på området eller några kommunala föreskrifter – uppskattningsvis inte ens till den del det kanske redan är möjligt att utfärda sådana.

I Europa har regleringen utvecklats i takt med att fenomenet har utvecklats. Den har börjat i de städer där de skadliga effekterna av fenomenet är störst. I Finland har korttidsuthyrningen hittills inte varit särskilt intensiv. Till den del den har funnits till exempel i turistcentrum har den till sin karaktär varit förenlig med det etablerade användningssättet för semesterbostäder. Fenomenet och dess negativa effekter har dock under de senaste åren i stor omfattning kommit till bostäder i vissa områden i Finland, i synnerhet i Rovaniemi stad.

Behovet av reglering i Finland, inom markanvändning och byggande, är mycket likadant som i turiststäderna i Central- och Sydeuropa. Trycket på att reglera korttidsuthyrningen är mångfacetterat. Den gäller hantering av bostadsmarknaden, störningar som grannarna upplever i närområden och byggnaderna, anpassning av systemet för planläggning och byggande samt att hitta en gräns för när och på vilka villkor korttidsuthyrning kan bedrivas som bisyssla vid boende och när den till sin karaktär blir inkvarteringsverksamhet som kräver egen styrning och reglering.

²² Mer information om den internationella utvecklingen finns i avsnitt 5.2.

Finland har nått en punkt där det behövs särskilda bestämmelser om korttidsuthyrning. Enligt statistiken gjordes i Finland 2024 åtminstone 5,4 miljoner övernattningar i korttidsuthyrning. Fenomenet ökar från år till år klart kraftigare än den traditionella hotellverksamheten. Exempelen från Europa visar att regleringen måste inledas i tid. Regleringen är knappast klar genast, utan kräver vanligen att man utvecklar den och reagerar på förändringar i fenomenet. Tillsynsmyndigheterna, i Finland för närvarande i synnerhet byggnadstillsynen, behöver ytterligare verktyg för att hantera fenomenet med tanke på användningen av byggnader. Behovet är lokalt och gäller enligt kommunenkäten och utlåtandena särskilt kommuner med mycket turism. Samtidigt orsakar fenomenet inte några särskilda problem i uppskattningsvis åtminstone hälften av kommunerna i Finland. När regleringen utvecklas måste man därför beakta att kommunerna är olika. Det måste vara möjligt att göra regleringen lämplig för och anpassningsbar till lokala förhållanden och behov.

För att detta fenomen ska kunna regleras måste det först standardiseras. Det är nyttigt att införa grundläggande lagstiftning där tilläggsregleringen vid behov kan tas in. När det gäller markanvändning och byggande gäller behovet av standardisering förtydligandet av bestämmelserna om användningen av bostäder, särskilt flervåningshus i centrala områden. I nuläget råder det oklarhet om huruvida korttidsuthyrning är tillåten i bostäder. Klagomålen om olägenheter gäller i synnerhet flervåningshus, så det mest akuta behovet av reglering gäller flervåningsbostadshus och täta bostadsområden i detaljplaner.

Som en del av utvecklingen av regleringen bör man överväga hur regleringstekniken fungerar. Den gräns för tillståndsplikt som tillämpats redan i hundra år och som baserar sig på en flexibel bedömning av ändringen av byggnadens användningsändamål är inte särskilt effektiv när det gäller fenomenet korttidsuthyrning. Kännetecknande för en flexibel lagstiftning är prövning från fall till fall och utredning av olika omständigheter och verksamhetssätt. En sådan individuellt bedömd gräns fungerar inte särskilt bra när det fenomen som ska bemästras utövas av massorna. I Finland bedrivs korttidsuthyrning redan flera miljoner gånger per år i tusentals bostäder, och mängden ökar. Byggnadstillsynen kan inte ha resurser att noggrant gå igenom varje enskilt fall, inte ens de fall som är föremål för klagomål om olägenheter. En flexibel gräns bidrar inte heller till att göra punkten för var gränsen går mer förutsägbar för parterna. Man kan inte vänta sig, åtminstone inte snabbt, någon rättspraxis som skulle göra gränsregeln mer exakt så att den är förutsägbar för vanliga människor och näringsidkare inom branschen. Gränsens vaghet tillsammans med verksamhetens riklighet bidrar till att fortsatt spänning mellan olika åsikter. Det finns olika åsikter om huruvida verksamheten är tillåten i olika volymer, i synnerhet i områden som är känsliga för störningar i grannskapet, såsom flervåningsbostadshus och tätt bebodda områden. Fenomenets omfattning, den ökade verksamheten och åsiktsskillnaderna om normens innehåll i kombination med otillräckliga resurser inom byggnadstillsynen och besvärligheter vid tillsynen ökar trycket på att tydligare och enklare reglera frågan.

Lagen behöver förtydligas för att människor, såväl myndigheter, de som orsakas olägenhet som de som bedriver korttidsuthyrning, direkt med stöd av lagen ska kunna förutsäga om verksamheten är tillåten. Även med tanke på en eventuell framtida utveckling av regleringen torde det för detta ändamål vara nyttigt att ur tankemässig synvinkel skilja mellan tre kategorier: (1) boende och regleringen av boende, (2) korttidsuthyrning som ett eget fenomen, samt (3) hotell och annan motsvarande fullskalig inkvarteringsverksamhet.

I regleringen av korttidsuthyrning är det möjligt att systematiskt främja bemästrandet av problemen nu och under de kommande åren. Inom markanvändning och byggande gäller behovet av reglering innehållet i boende, korttidsuthyrning och inkvarteringsverksamhet och förhållandena mellan dem. Man behöver överväga regleringen av korttidsuthyrning inom olika lagstiftningsområden och arbetsfördelningen mellan lagarna. När det gäller markanvändning

och byggande är det nödvändigt att fastställa i vilken utsträckning korttidsuthyrning i samband med boende kan bedrivas som sekundär användning av bostaden. Det är också nödvändigt att förstå och förtydliga på vilket sätt det i markanvändningen är – och alltid har varit – möjligt att inom användningsändamålet bedriva verksamhet som inte överensstämmer med namnet på användningsändamålet, men som till sina verkningar och risker är så pass likartad att det är lagenligt och godtagbart att bedriva verksamheten inom området för ett användningsändamål med ”fel” namn. Yrkesverksamma inom branschen känner väl till denna ideologi. Människor i samhället torde dock inte vara särskilt medvetna om detta. Detta ”missförstånd” väcker förväntningar hos människor: människorna förväntar sig att området används på det sätt som anges i planen, handlar i god tro och blir besvikna om förväntningarna inte motsvarar normverkligheten.

3 Målsättning

Propositionens målsättning är att nationellt genomföra kraven i direktivet om byggnaders energiprestanda och RED III-direktivet. Målet är på så sätt att främja byggnaders energiprestanda och öka användningen av energi från förnybara energikällor i byggnader. I överensstämmelse med regeringsprogrammet är målet att de boende och de som äger fastigheter inte ska åläggas oskäligen skyldigheter vid genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda.

Syftet med de påföljder som föreslås för brott mot byggproduktförordningen är att säkerställa en hög nivå på efterlevnaden av förordningen. Förordningen harmoniserar EU-lagstiftningen om handel med byggprodukter, underlättar fri rörlighet för byggprodukter på den inre marknaden, minskar den administrativa bördan och främjar cirkulär ekonomi och teknisk utveckling inom byggbranschen. Målet är också att skapa klarhet i bestämmelserna om marknadskontroll av byggprodukter till följd av den ändrade byggproduktförordningen.

Korttidsuthyrning

Propositionens huvudsakliga mål är att skapa klarhet i bestämmelserna om korttidsuthyrning av bostäder. Målet är framför allt att precisera den gräns inom vilken korttidsuthyrning kan bedrivas som en del av boendet, utan att ytterligare bestämmelser blir gällande. På så sätt skapas ett normativt riktmärke för den allmänna regleringen av korttidsuthyrning. Målet gäller lagstiftningsområdet för markanvändning och byggande.

Målet är att precisera regleringen särskilt i de miljöer där korttidsuthyrning för närvarande och inom en uppskattad framtid orsakar mest konflikter. Till dessa miljöer hör framför allt tätt bebodda områden i städer och framför allt flervåningshus, alltså främst bostäder som finns och kan byggas på kommunernas detaljplaneområden. Detaljplanerna och förhållandena är olika i olika kommuner. Målet är att man i regleringen av korttidsuthyrning i tillräcklig utsträckning ska beakta principerna för detaljplanering och kommunernas omfattande prövningsrätt inom området för reglering av markanvändningen.

Propositionens målsättning är inte att på ett övergripande sätt reglera korttidsuthyrningen. Målen för den reglering som nu föreslås gäller markanvändning och byggande och, inom ramen för dessa, kontroll av användningsändamålet för boendet. Målet är att skapa klarhet i var tröskeln för ansökan om bygglov går. Som helhet betraktat är korttidsuthyrning och behovet av reglering dock ett vidare fenomen. Utlåtandena tar upp frågor som gäller till exempel säkerhet och hur man vid behov kan få uppgift om identiteten hos dem som bedriver korttidsuthyrning.

Regleringen utökas på flera områden. Bland annat Europeiska unionen kommer att införa nya bestämmelser om korttidsuthyrning redan i slutet av året. I Finland kommer ändringar att göras bland annat i lagen om bostadsaktiebolag.

Vid utformningen av bestämmelserna är målet att beakta de många allmänna och privata intressen som direkt eller indirekt berörs av fenomenet och regleringen av det.

Målen förverkligar den föresats (s. 134) att förtydliga lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering (av den 20 juni 2023).

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

I propositionen föreslås det att bygglagen ändras för genomförande av direktivet om byggnaders energiprestanda och RED III-direktivet. I bygglagen föreslås en definition av nollutsläppsbyggnad. Enligt bygglagen kan nya byggnader i fortsättningen var nära-nollenergibyggnader eller nollutsläppsbyggnader. Enligt direktivet om byggnaders energiprestanda ska alla offentliga byggnader vara nollutsläppsbyggnader den 1 januari 2028 och andra byggnader den 1 januari 2030. Nollutsläppsbyggnader kan byggas frivilligt innan skyldigheterna träder i kraft. Dessutom föreslås det att det till bygglagen fogas ett nytt begrepp *användbar golvyta*, att definitionen av nära-nollenergibyggnad preciseras och att 37 § gällande väsentliga tekniska krav ändras. I 14 § i bygglagen ändras också bestämmelsen om minimiandelen energi från förnybara energikällor i nya byggnader eller byggnader som genomgår en större renovering. Enligt förslaget ska minimiandelen i fortsättningen vara 52 procent i stället för 38 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

Det utfärdas också bestämmelser om nationella påföljder som förutsätts enligt byggproduktförordningen, och bestämmelserna om marknadskontroll av byggprodukter preciseras. Enligt förordningen ska medlemsstaterna lagstifta om straff. Målet är också att skapa klarhet i bestämmelserna om marknadskontroll av byggprodukter till följd av den ändrade byggproduktförordningen, inbegripet att säkerställa en enhetlig terminologi i förordningen och den nationella lagstiftningen i syfte att främja en enhetlig och tydlig tillämpning av bestämmelserna. Dessutom utfärdas bestämmelser om de nationella påföljder som förutsätts enligt direktivet om byggnaders energiprestanda.

I propositionen föreslås tekniska korrigeringar i bygglagen. Det föreslås att ordalydelsen i en mening korrigeras i bestämmelsen om bygglov. Övergångsbestämmelsen om behörighet ändras enligt förslaget så att också byggnadsingenjörer och personer som avlagt en annan för uppgiften lämplig ingenjörsexamen är behöriga för exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. Dessutom förtydligas 28 § i bygglagen så, att bygglagen ska iakttas i situationer där byggnadsordningar som utarbetats före ikraftträdandet av lagen strider mot varandra.

I propositionen föreslås också att det till bygglagen fogas vissa bestämmelser som förtydligar frågor om ansvar och förfaranden i samband med byggande och som för närvarande ingår i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999). Det har i samband med beredningen av den nya byggförordningen konstaterats ett behov att ta in dessa bestämmelser på lagnivå. I bestämmelserna görs samtidigt behövliga lagtekniska korrigeringar.

Korttidsuthyrning

I propositionen föreslås det att ett nytt kapitel om korttidsuthyrning fogas till bygglagen. Kapitlet innehåller en definition av korttidsuthyrning, en specialbestämmelse om väsentlig ändring av användningsändamålet vid korttidsuthyrning samt en bestämmelse om bemyndigande, enligt vilken kommunen kan förlänga den gräns för väsentlig ändring av användningsändamålet på 90 dagar, som avses vara huvudregeln, upp till 180 dagar per kalenderår. En förlängning av gränsen kräver att det finns särskilda skäl som följer av lokala förhållanden och att vissa andra villkor uppfylls. Dessutom innehåller kapitlet en bestämmelse om bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar om antalet dagar som bostaden används för korttidsuthyrning.

Regleringen föreslås gälla andra än stranddetaljplaneområden (nedan detaljplaneområden i tätorter). Glesbygdsområden lämnas helt utanför förslaget. Tillämpningsområdet gäller endast bostäder som inte är i bostadsbruk vid tidpunkten för korttidsuthyrning. Bland annat egna bostäder (hem) och även semesterbostäder faller utanför tillämpningsområdet för det nya kapitel som gäller korttidsuthyrning.

Den gräns för tillståndsplikt på 90–180 dagar som föreslås i propositionen innebär att tröskeln för tillstånd blir kvantitativ i stället för kvalitativ. En kvalitativ tröskel som baserar sig på bedömning från fall till fall är inte helt jämförbar med en kvantitativ, mer schablonartad tröskel.

Grunderna för valet av en gräns på 90 dagar för korttidsuthyrning

Den föreslagna regleringslösningen, som baserar sig på ett exakt antal dagar, är resultatet av en samordning av intressen. Målet har varit att hitta en rimlig balans vid valet av antalet dagar. Vid valet av metod har Europa varit förebild: en dagsgräns är ett typiskt sätt att reglera användningen av bostäder för korttidsuthyrning. Den avvägning av intressen som ligger till grund för den valda gränsen på 90 dagar baserar sig i huvudsak på att den i genomsnitt bedöms motsvara den nuvarande gränsen för tillståndsplikt i den utsträckning en kvalitativ och en kvantitativ gräns kan motsvara varandra vid en bedömning av situationen vid en viss tidpunkt. Vid valet av antalet dagar har det dock inte gjorts någon konkret känslighetsanalys eller någon annan motsvarande jämförelse av olika dagsgränser, eftersom det inte finns någon tillräckligt exakt basinformation att tillgå.

Valet av antalet dagar baserar sig på en omfattande helhetsbedömning. Här har man beaktat hur allmänt fenomenet korttidsuthyrning är samt dess utbredning i Finland nu och inom den närmaste framtiden, karaktären av bestämmelserna om byggnaders användningsändamål och indelningen i huvudsakligt användningsändamål och annan användning, den allmänna regleringsmiljön och arbetsfördelningen mellan lagar, den stora variationen i lokala förhållanden, den förväntade unionsregleringen, proportionella krav, intressena och de grundläggande fri- och rättigheterna hos aktörer som bedriver korttidsuthyrning och andra inkvarteringsaktörer, viktiga allmänna intressen inom regleringen av markanvändningen samt att gränsen inte kan fastställas enbart utifrån faktabaserade slutsatser och forskningsresultat, utan att det exakta antalet dagar i slutändan är resultatet av ett val av politisk karaktär.

I Finland är volymerna inom korttidsuthyrning i förhållande till de stora städerna i Mellaneuropa och de problem som uppstått där för stunden moderata, kanske med undantag av Rovaniemi. Reglering införs nu för första gången i Finland. Därför föreslås nu som lagstadgad gräns 90 dagar, vilket torde ligga nära nuvarande nationell praxis men höra till de högre vid en jämförelse av nuläget i länderna i Europa. Visserligen är regleringen i Europa ofta kommunspecifik och torde gälla endast kommuner där det förekommer mycket negativa konsekvenser av korttidsuthyrning.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Direktivet om byggnaders energiprestanda och RED III-direktivet

De ändringar som föreslås i bygglagen för genomförande av direktivet om byggnaders energiprestanda och RED III-direktivet gäller dem som påbörjar ett nytt byggprojekt eller som renoverar en byggnad som de äger.

Definitionen av nollutsläppsbyggnad gäller i detta skede dem som beslutar att påbörja ett byggprojekt och beslutar att uppföra en nybyggnad som en nollutsläppsbyggnad. Alternativt kan de som påbörjar ett byggprojekt uppföra byggnaden som en nära-nollenergibyggnad, på samma sätt som för närvarande. De kostnadsoptimala nivåerna för en nollutsläppsbyggnad anges i en förordning av miljöministeriet som är under beredning. De föreslagna ändringarna av bestämmelserna i bygglagen har därmed inga direkta ekonomiska konsekvenser till exempel för dem som påbörjar ett byggprojekt, utan de ekonomiska konsekvenserna följer i hög grad av de förordningar som utfärdas med stöd av bemyndigandena att utfärda förordning. De ekonomiska konsekvenserna av utkastet till förordningar utreds i samband med beredningen av förordningarna och preciseras i takt med att beredningen framskrider. Allmänt taget kan man konstatera att skillnaderna mellan nollutsläppsbyggnader och nära-nollenergibyggnader inte är stora, och de medför inga betydande kostnader för den som påbörjar ett byggnadsprojekt.

Att använda definitionen av användbar golvyta i stället för våningsyta i 37 § 2 mom. 1 punkten lindrar i viss mån tillämpningen av kraven på energiprestanda i fråga om små byggnader. I vissa fall kan det dock också leda till att byggnader som tidigare inte omfattats av kraven på energiprestanda omfattas av kraven på förbättrad energiprestanda. Konsekvenserna beror i hög grad på hustyp och på hur byggnadens våningsyta har beräknats. Ändringen är dock inte så betydande att den uppskattas ha konsekvenser för byggnaders energiprestanda i Finland. Om ändringen av sättet att beräkna ytan leder till att en byggnad omfattas av kraven på energiprestanda, ska kraven uppfyllas i överensstämmelse med lagen endast i de fall där det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Således bedöms konsekvenserna vara små.

Ändringen av 14 § i bygglagen till följd av RED III-direktivet höjer kravet på användning av förnybar energi i byggnader från 38 procent till 52 procent. Detta uppskattas inte ha några betydande konsekvenser för andelen förnybar energi som används i byggnader, eftersom största delen av alla nya byggnader och byggnader som genomgår en större renovering även i detta nu uppfyller kravet i fråga. Det föreslagna kravet på 52 procent baserar sig på nationell statistik och på den nivå som statistiskt sett kan uppnås i fråga om elektricitet, fjärrvärme och fjärrkyla. Enligt 2023 års statistik var andelen förnybar elektricitet 52 procent. År 2023 var andelen förnybar fjärrvärme 58 procent beräknad enligt RED III-direktivet. Andelen förnybar fjärrkyla var 96 procent. Enligt lagen tillämpas villkoret dessutom endast om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Därmed bedöms konsekvenserna av ändringen för dem som påbörjar byggprojekt och för andelen förnybar energi i byggnader vara ringa.

Bestämmelser om ekonomisk genomförbarhet finns i miljöministeriets förordning 2/17 ”Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten”. I dess 1 a § föreskrivs följande: ”En tekniskt genomförbar lösning som förbättrar energiprestandan vid reparations- och ändringsarbeten är sådan en [sic!] lösning som planeras och genomförs så att egenskaperna enligt 117 a–117 g § i markanvändnings- och bygglagen eller egenskaperna enligt krav som föreskrivits med stöd av de paragraferna inte försämras jämfört med planeringslösningen. Funktionellt genomförbar är en lösning som inte förhindrar användningen av byggnaden för dess ändamål. Ekonomiskt genomförbar är en lösning som utifrån en bedömning kan

genomföras kostnadseffektivt. Beräkningsperioden för den ekonomiska bedömningen ska vara 30 år för bostadshus och 20 år för andra byggnader, om inte den normala livscykeln för den byggnadsdel, det system eller den del av ett system som bedömningen gäller är kortare.” Beräkningsperioderna på 20 och 30 år fastställdes i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 244/2012.

Således gäller att om en byggnads livscykel är kortare än 30 år, beräknas effekterna av de minskade driftskostnaderna i förhållande till denna kortare livscykel. Om det till exempel återstår 10 år av en byggnads målsatta tekniska livslängd, gör ägarna antagligen inte längre några större reparationer, utan reparerar endast det nödvändigaste. I samband med underhållsreparationer är det i allmänhet inte möjligt eller ändamålsenligt att göra några betydande förbättringar av energiprestanda.

4.2.2 Byggproduktförordningen

Bestämmelserna om påföljder för brott mot byggproduktförordningen uppskattas i viss mån förebygga brott mot förordningen. Eftersom syftet med förordningen är att förbättra den fria rörligheten för byggprodukter och att främja cirkulär ekonomi och teknisk utveckling, kan dessa mål främjas genom påföljdsbestämmelser. Preciseringarna av paragraferna om marknadskontroll av byggprodukter kan anses främja en enhetligare och tydligare nationell verkställighet av byggproduktförordningen, även om konsekvenserna inte kan anses vara betydande.

Hälften av jordens råvaror används för byggande, och 40 procent av den slutliga energiförbrukningen sker under byggnaders livscykel. Andelen kol som används för byggprodukter under hela deras livscykel är 10–20 procent av det kol som används för byggnader i EU under deras livscykel. En behörig verkställighet av byggproduktförordningen ger stor potential för att öka resurseffektiviteten och cirkulariteten i tillverkningen, användningen och hanteringen i slutet av livscykeln av byggnadsmaterial och byggprodukter samt främjar i linje med Parisavtalet en övergång till en klimatneutral och mer cirkulär ekonomi i samband med anskaffning och tillverkning av byggprodukter och en hållbar användning av dessa i byggnadsverk. Genom de förslag som gäller byggnaders koldioxidsnålhet eftersträvas betydande klimatpositiva miljökonsekvenser. Dessa konsekvenser är en följd av att klimatkonsekvenserna av de byggnader som omfattas av regleringen är mindre än de skulle vara utan reglering. En effektiv verkställighet av byggproduktförordningen undanröjer marknadshinder inom EU-området och underlättar på så sätt återanvändning av byggprodukter, vilket främjar cirkulär ekonomi inom byggbranschen.

Att byggnader projekteras och uppförs så att de kan användas under en lång tid minskar behovet av att riva byggnader och behovet av nybyggnad, vilket minskar utsläppen av växthusgaser. När det gäller renoveringar finns det en betydande utsläppsminskningspotential i hur man genom renoveringar och ändringar av användningsändamålet kan förlänga de befintliga byggnadernas livscykel. Genom att i en byggnads materialspecifikation ha en förteckning över de material och produkter som används vid byggandet och att hålla förteckningen uppdaterad kan man också främja en ändamålsenlig skötsel av byggnaden och på det sättet förlänga byggnadens livslängd. Påföljdsbestämmelserna anses ha konsekvenser för en effektiv verkställighet av byggproduktförordningen och främjar på så sätt också de mål som beskrivits ovan. På så sätt påverkar de också miljön.

4.2.3 Att ta in bestämmelser som nu ingår på förordningsnivå i bygglagen

Att bestämmelser som ingår i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) tas in i bygglagen har inte ansetts ha några konsekvenser när det gäller förfaranden och ansvar vid byggande. Bestämmelserna är av teknisk natur, och i och med att de bestämmelser som nu tas in i bygglagen innehållsligt motsvarar de tidigare bestämmelserna i markanvändnings- och byggförordningen uppstår inga konsekvenser i fråga om det rådande rättsläget.

4.2.4 Korttidsuthyrning

Förslagets tillämpningsområde i ljuset av statistiken

Konsekvensbedömningarna måste läsas med beaktande av uppgifterna om bostadsbeståndet i Finland. Förslaget gäller bostäder som helt saknar boende och som således står ”tomma”, vilka utifrån statistiska uppgifter på sin höjd utgör knappt 12 procent av de 3,2 miljoner bostäderna i Finland. Eftersom regleringen dessutom är avgränsad till detaljplaneområden i tätorter, omfattas endast en del av de ”tomma” bostäderna av regleringen. Förslaget uppskattas direkt gälla cirka 200 000–300 000 bostäder i Finland. Dessutom kan propositionen ha indirekta konsekvenser för grannbostäderna till dessa bostäder och för bostads- och turistmarknaden.

Konsekvensbedömningen måste också ses i förhållande till tidigare statistiska uppgifter om boendet i Finland. Av de uppgifter som hittills förts in i bostadsdatasystemet kan man dra slutsatsen att människor i Finland i allmänhet äger endast en lägenhet i taget (se motsvarande punkt i avsnitt **Error! Reference source not found.**). Således bedöms den föreslagna regleringen inte gälla majoriteten av finländarna i rollen som aktör. Fysiska personer som äger endast en enda bostadslägenhet torde åtminstone i regel själva bo permanent i den. Vidare bör det i fråga om boendemiljön i stort noteras att en del av bostäderna är hyresbostäder. Hyresbostäder kan inte upplåtas att användas av någon annan, annat än i begränsad utsträckning och genom överenskommelse (17 och 18 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Fördelningen av olika typer av konsekvenser vid bedömningen

I det följande beskrivs propositionens konsekvenser för ekonomin, boendet och turist- och hotellbranschen samt för människors ställning och rättigheter, myndigheterna och miljön. Den huvudsakliga konsekvensen för myndigheterna gäller kommunens byggnadstillsyn, och därför utgör detta huvudtemat i avsnittet. I det sista avsnittet (miljö och deltagande) beskrivs förslagets konsekvenser för livsmiljön, markanvändningen i kommunerna och människors deltagande. Några andra betydande typer av konsekvenser har inte identifierats. Därför behandlas de inte mer än i den utsträckning de tangeras i avsnitten om de konsekvenser som beskrivs.

Korttidsuthyrning som nytt fenomen

Korttidsuthyrning som fenomen torde påverka människors vardag och liv avsevärt framför allt på vissa orter. Fenomenet väcker också farhågor när det gäller säkerhet, i och med att främmande människor vistas i Finland utan att myndigheterna i någon större utsträckning är medvetna om det. Den kraftiga ökningen i korttidsuthyrning påverkar till exempel i Rovaniemi studerandenas ställning som bostadsbehövande. Det bör noteras att fenomenets konsekvenser i sig inte analyseras i denna konsekvensbedömning, om inte konsekvenserna har ett nära samband med bedömningen av de ändringar som föreslås. Likaså bör det noteras att det finns rätt lite tillförlitlig statistik om korttidsuthyrning. Statsrådet (arbets- och näringsministeriet) har separat

utrett statistikföringen av korttidsinkvartering.²³ I de ovannämnda lagberedningsprojekten gällande lagen om bostadsaktiebolag och lagen om hyra av bostadslägenhet behandlas fenomenet inom respektive regleringsområde. Någon övergripande utredning av fenomenets utveckling och regleringsbehoven i Finland torde dock ännu inte ha gjorts, men enskilda kartläggningar av nuläget finns att tillgå.

De följande konsekvensbedömningarna är i huvudsak kvalitativa. Detta beror på att det inte finns några sådana uppgifter om verksamheten eller statistiska uppgifter om korttidsuthyrning med hjälp av vilka de kvantitativa konsekvenserna för myndigheter, olika ekonomiska aktörer eller grupper av människor skulle kunna specificeras. De enda uppgifter som är lätta att tillgå gäller antalet bostäder och inkvarteringar. Dessa uppgifter presenterades ovan i avsnittet om statistik. Med undantag av kommunenkäten har det inte heller tagits fram separata undersökningar eller utredningar för lagberedningsprojektet.

Bedömning av propositionens väsentliga konsekvenser

Propositionen bedöms inte väsentligen ändra volymerna av korttidsuthyrning i Finland. Dess huvudsakliga målsättning och effekt gäller förtydligande av lagstiftningen. Efter att förslaget godkännts och 90-dagarsregeln tagits in i lagen kan man svårigen med fog konstatera att lagens innehåll är oklart. En tydlig gräns innebär att den som bedriver korttidsuthyrning med största säkerhet är medveten om huruvida verksamheten är lagenlig eller strider mot lagen. Grannarna och myndigheterna har samma information. Om kommunen beslutar att höja gränsen finns uppgift om detta allmänt tillgänglig på kommunens webbplats.

Att gränsen för tillståndsplikt slås fast på ett nytt sätt bedöms inte medföra någon betydande förändring i volymen på marknaden för korttidsuthyrning. Utifrån kommunenkäten är det motiverat att anta att konsekvenserna av ändringsförslaget i genomsnitt är ringa. Denna uppskattning gäller främst området för tillståndsplikt och tolkningen av det som ett medelvärde för hela landet. När experter ombads ge sin syn på en gräns på 90 dagar bedömde 39 procent att detta antal dagar i dagsläget sannolikt inte kräver tillstånd för ändring av användningsändamålet. På motsvarande sätt bedömde 33 procent att tillstånd sannolikt behövs. Sammanlagt 28 procent meddelade att frågan kräver en mer ingående bedömning eller kunde inte svara. Dessutom framgick det av enkäten att man i de flesta kommuner i Finland åtminstone 2025 inte i nämnvärd utsträckning hade behandlat anmälningar om olägenheter eller tillsynsärenden som gällde korttidsuthyrning.

Konsekvenserna av propositionen bedöms vara lokala. Konsekvenserna kan dock inte bedömas med säkerhet utan kännedom om den lokala marknaden för korttidsuthyrning och framför allt utan kännedom om de lokala byggnadstillsynsmyndigheternas tillvägagångssätt, tillsynspraxis och tolkning av gränsen för tillståndsplikt, eller om nuläget i fråga om korttidsuthyrning. Till exempel i Rovaniemi torde tillståndsplikten och tillsynssättet vara under förändring. År 2019 betraktade byggnadstillsynen och miljönämnden de "smyghotell" som bedrev korttidsuthyrning i ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader som förenliga med detaljplanen och därmed tillåtna.²⁴ Sedermera torde linjen inom loppet av några år ha förändrats. Detta medför

²³ Möjligheterna till statistikföring av kortvarig inkvarteringsverksamhet i Finland. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:23, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-327-507-2> (på finska, presentationsblad på svenska).

²⁴ Se Päläs, Jenna – Määttä, Kalle (toim.), Jakamistalousjuridiikan käsikirja, Alma Talent, 2019, s. 421 (på finska).

tidsmässig variation i tolkningen av lagen. Den tidsmässiga variationen försvårar bedömningen av konsekvenserna av en lagändring. Dessutom försvåras bedömningen av att myndigheterna inte har allmän exakt information om de totala volymerna av korttidsuthyrning i kommunerna. Sådan information går inte heller att få hos Statistikcentralen eller Skatteförvaltningen. Inte heller polisen statistikför separat störningsanmälningar som gäller korttidsuthyrning. Det finns dock statistikuppgifter om övernattningsarna. Basdata för statistiken fås från stora plattformar som tillhandahåller förmedlingstjänster, vilket innebär att riktigt all korttidsuthyrning inte statistikförs. På det hela taget kan man inte exakt veta i vilken utsträckning det faktiskt bedrivs lagstridig eller lagenlig korttidsuthyrning på olika orter. Dessutom baserar sig tillsynen framför allt på klagomål från grannarna och liknande. Inte heller en analys av tillsynsärendena ger således en heltäckande bild av verksamhetens volym.

Bedömning av förslagets för- och nackdelar

Inledningsvis kan man lägga fram en allmän bedömning av förslagets för- och nackdelar. De största fördelarna består i att man börjar reglera fenomenet korttidsuthyrning i takt med att fenomenet blir vanligare. Den huvudsakliga målsättningen och fördelen med förslaget är att gränsen för tillståndsplikt blir tydligare. Till största delen torde denna klarhet skapas i takt med att fenomenet utvecklas. Att det skapas klarhet i fråga om vad som är laglig verksamhet gagnar inte bara aktörerna och grannarna utan också myndigheterna och framtida lagstiftare. Det skapar en standard och en referenspunkt som torde göra det lättare att hantera det nya fenomenet inom området för byggande i fortsättningen, i och med att det normativa nuläget kommer att vara bättre känt.

En annan betydande fördel bedöms vara att regleringen görs enklare i en situation där korttidsuthyrning har blivit ett massfenomen. Bland annat tillsynen kan då ta fasta på tydliga trösklar för tillståndsplikt. Byggnadstillsynens tillsynsarbete borde därmed underlättas avsevärt. Motsvarande fördel gäller de medborgare som varit osäkra på vilket slags korttidsuthyrning som är tillåten respektive förbjuden. När gränsen består av ett tydligt antal dagar är det lättare för medborgarna att direkt bedöma huruvida verksamheten är tillåten enligt lagen.

Den tredje anmärkningsvärda fördelen är att tillstånd som är beroende av juridisk prövning kommer att beviljas på enhetligare grunder. Prövningen av området för och beviljandet av bygglov utgör juridisk prövning. Detta innebär att villkoren för tillståndsprövning bör vara likvärdiga till sina grunder i hela landet, det vill säga att praxis bör vara samma överallt i landet. Domstolarna svarar för egen del för en enhetlig tolkning även i de fall där lagarna till sin ordalydelse är flexibla, vilket är fallet när det gäller väsentlig ändring av användningsändamålet. Det verkar som om området för tillståndsplikt i olika kommuner fortfarande varierar rätt mycket när det gäller korttidsuthyrning. I sak torde riktlinjerna i viss mån avspegla lokal planläggningspraxis, vilket gör att det är motiverat att prövningen varierar. Till viss del torde skillnaderna i prövning dock inte bero på planläggningslösningar. Därmed bedöms den föreslagna lagen främja likabehandling på ett bättre sätt, framför allt när det gäller den nedre gränsen. I framtiden kommer standardtröskeln för bygglov att vara mer jämlik i hela landet.

Förslagets största nackdelar består av de risker som följer av att man frångår en kvalitativ gräns för tillståndsplikt och lagstiftningsvägen gör en ändring av engångsnatur när det gäller området för tillståndsplikt. Det är ytterst svårt att med säkerhet bedöma om propositionen på någon viss ort ändrar den normativa gränsen för tillståndsplikt i betydande utsträckning. Utifrån all den information om konsekvenser som samlats hittills har man gjort bedömningen att den nya lagens inverkan på omfattningen av korttidsuthyrning på olika grunder sannolikt på det hela taget är liten. I fråga om den normativa effekten finner denna bedömning stöd bland annat i kommunenkäten. Kommunenkäten ger vid handen att det är svårt att bedöma konsekvenserna

av den föreslagna ändringen eftersom man i många kommuner sannolikt ännu inte har ställts inför tillräckligt många situationer som gäller korttidsuthyrning att det skulle ha uppstått en viss tolkningslinje. Ungefär en tredjedel av dem som svarade på enkäten bedömde att gränsen för tillståndsplikt för närvarande ligger under den föreslagna gränsen på 90 dagar. På motsvarande sätt bedömde ungefär en tredjedel att gränsen är över 90 dagar. Ytterligare en tredjedel meddelade att frågan inte kan bedömas utifrån antalet dagar eller kunde inte ta ställning. Enkäten ger en grov uppfattning om var gränsen för tillstånd anses gå i nuläget. Respondenterna betonade också betydelsen av tillsyn. När det gäller de faktiska konsekvenserna innehåller bedömningen ännu fler risker. Det är sannolikt att korttidsuthyrning bedrivs i betydande omfattning utan att myndigheterna är medvetna om det. En del av verksamheten kan i sak vara laglig, en del olaglig. Varken nu eller i framtiden kommer myndigheterna att vara helt medvetna om verksamhetens omfattning. Till följd av detta får lagändringen inte nödvändigtvis planerade konsekvenser, åtminstone omedelbart. Tillsynens roll kan vara avgörande vid en bedömning av lagens faktiska konsekvenser.

Sammanfattningsvis gäller förslagets fördelar att lagen blir tydligare och att laglighetsprincipen främjas. Dessa konsekvenser är ytterst säkra. Förslagets nackdelar gäller eventuella oförutsedda och osäkra lokala konsekvenser. De gäller också det faktum att gränsen för tillståndsplikt blir enhetlig och de eventuella konsekvenser detta medför. Den huvudsakliga orsaken till negativa konsekvenser är i detta fall att gränserna för tillståndsplikt varierat i olika kommuner. I och med att de nu blir enhetliga innebär det nya begränsningar för vissa. Ett eventuellt hot gäller också tillsynens effektivitet och brister i tillsynen.

4.2.4.1 Konsekvenser för förutsägbarheten vid tillämpningen av lagen

Förslagets egentliga mål är alltså att förtydliga regleringen framför allt med tanke på medborgarna. Målet är att medborgare och myndigheter direkt i lagen kan läsa vilket slag av korttidsuthyrning som utan nytt bygglov är tillåten respektive förbjuden i de bostäder som faller inom ramen för förslagets tillämpningsområde.

I fortsättningen kan olika aktörer direkt i lagen eller på kommunens offentliga webbplats kontrollera var gränsen går. De kan rikta sin verksamhet i ljuset av denna information. Som en följd av detta får människor på ett rättssäkert sätt information om huruvida deras korttidsuthyrning är laglig. Grannar och andra aktörer kommer sannolikt inte att göra anmälningar hos byggnadstillsynen om olägenheter som beror på korttidsuthyrning, om uthyrningen ser ut att underskrida gränsen.

I olika kommuner tycks området för tillståndsplikt för närvarande variera. Dessutom tycks reglerna bli strängare från år till år i de kommuner där korttidsuthyrningen har ökat kraftigt. En sådan utvecklingsgång är en utmaning med tanke på rättssäkerheten. En person som muntligen tagit reda på gränserna för laglig verksamhet kan inleda verksamheten i enlighet med dem. Efter några år kan gränsen dock ha förändrats något och blivit strängare. På så sätt blir laglig verksamhet olaglig. Eftersom verksamheten vid förfrågan har tolkats som tillåten utan tillstånd har något egentligt tillstånd inte beviljats för verksamheten. En tolkning som gjorts på detta sätt får varken laga kraft eller rättskraft. Detta problem som gäller nuläget kommer i och med förslaget i stor utsträckning att avhjälpas. I fortsättningen föreslås standardgränsen (90 dagar) vara förhållandevis permanent. För att gränsen ska kunna ändras krävs en lagändring. Tolkningen är densamma även om förhållandena i kommunen förändras. Gränsen blir en fast punkt som inte är flexibel i situationer där förhållandena förändras snabbt.

Vid bedömningen av konsekvenserna bör man komma ihåg att den föreslagna regleringen endast preciserar villkoren inom ett enda rättsområde. Reglerna inom andra rättsområden, till

exempel hälsoskyddet, den yrkesmässiga inkvarteringsverksamheten eller räddningsväsendet, ändras inte till följd av denna lagreform. De ändras åtminstone inte på ett rättsligt bindande sätt. Det kan dock uppstå en spridningseffekt mellan rättsområdena. Det att en lag ändras kan återspeglas i hur en annan lag tolkas över tid. Att en sådan spridningseffekt uppstår är möjligt, även om det sker synnerligen indirekt och är förknippat med osäkerhet.

Lagens betydelse med tanke på tillsynen

I och med förslaget bedömströskeln för ingripande inom ramen för tillsynen bli klarare. Myndigheterna iakttar lagbestämmelsen på samma sätt som aktörerna. Propositionen ökar rättssäkerheten också i fråga om tillsynen. Allmänheten är inte i samma utsträckning som för närvarande beroende av muntliga ställningstaganden från myndigheterna. Som det konstaterats är myndigheternas muntliga ställningstaganden om tillståndsplikt villkorliga. Aktörerna måste förbereda sig på att tolkningspraxis förändras under de kommande åren. Till följd av förslaget etableras tröskeln för ingripande inom ramen för tillsynen jämfört med nuläget. Den nya vissheten om bestämmelserna gäller alla aktörer. Den kan återspeglas i turist- och inkvarteringsverksamheten samt i regleringen av bostadsmarknaden och åtgärderna inom den.

Tillsynen över användningen av en byggnad är en invecklad process, och tillsynen är ytterst fallspecifik. Detta betyder också att tillsynen är långsam. Tillsynen blir lätt överbelastad om volymen av korttidsuthyrning är stor. I en sådan situation är det viktigt att bedöma lagens konsekvenser i ljuset av faktiska förhållanden. En rent teoretisk bedömning utifrån normer räcker inte till för att beskriva lagens konsekvenser i verkligheten. Det är mycket möjligt att lagändringen i praktiken inte påverkar kommunens situation genast, om flaskhalsen finns i tillsynen. Aktörerna kan fortsätta med korttidsuthyrningen på samma sätt ända tills tillsynsmyndigheten ingriper i verksamheten eller tills den allmänna acceptansen för lagstridig verksamhet avtar betydligt. Lagens konsekvenser blir verkliga och synliga först över tid och i och med att tillsynen blir effektivare.

Marknaden för korttidsuthyrning påverkar lagens faktiska konsekvenser. Också detta bör övervägas vid konsekvensbedömningen. Till exempel har tjänsteinnehavare i Rovaniemi stad i medierna gått ut med ett allmänt omdöme om att lagändringen i Rovaniemi knappast kommer att ha någon större betydelse ur kommunens synvinkel, eftersom det i Rovaniemi finns så stor efterfrågan på övernattningar att bostäder kan hyras ut kortvarigt på ett lönsamt sätt under en säsong. I Rovaniemi har en gräns på 90 eller 180 dagar enligt uppskattningar som framförts i medierna endast liten inverkan på situationen som helhet, eftersom en stor del av bostäderna står till buds under den största säsongen i december–januari, vilket faller inom ramen för den tid som tillåts enligt lagen.²⁵

Indirekta konsekvenser

Propositionen bedöms ha eventuella indirekta konsekvenser för människors beteende. Till den del lagen blir mer exakt ökar medvetenheten om var gränserna för lagenlig verksamhet går. En del av dem som varit osäkra på huruvida korttidsuthyrning är tillåten kan börja hyra ut sin bostad kortvarigt. Vice versa kan en del avstå från verksamheten, om dagsgränserna för deras del överskrids och den nuvarande faktiska verksamheten måste inskränkas. Hur vanligt det är med olika typer av situationer kan inte uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Sådana indirekta

²⁵ Nyhet 18.2.2026, YLE, Rovaniemen kaupunginjohtaja pettyi uuteen lyhytvuokrauslakiin: ”Nykyinen tilanne on huonoin” (på finska).

förändringar beror på situationen på marknaden för korttidsuthyrning, som det inte finns exakt information om och som ständigt förändras. På motsvarande sätt beror eventuella beteendeförändringar på hur effektiv tillsynen är, och inte heller detta finns det exakt information om. För att dessa konsekvenser ska kunna bedömas med säkerhet behövs det först kommunspecifika basundersökningar om marknaden för korttidsuthyrning och om tillsynspraxis.

4.2.4.2 Ekonomiska konsekvenser

Propositionen kan ha indirekta ekonomiska konsekvenser. Bedömningar om dessa finns nedan och delvis i de övriga bedömningarna. Först presenteras konsekvenserna för samhällsekonomin och den regionala ekonomin, därefter konsekvenserna för företagen och slutligen konsekvenserna för hushållen.

Konsekvenser för samhällsekonomin och den regionala ekonomin

Konsekvenserna av korttidsuthyrning för samhällsekonomin är i stor utsträckning liknande som konsekvenserna inom turismen. I takt med att korttidsuthyrningen ökar stärker det spridningseffekterna inom hela ekonomin. Den ökade verksamheten ökar antalet turister, vilket i sin tur ökar inkomsterna från turismen, skapar nya arbetsplatser och stärker skattebasen såväl på kommunal som riksomfattande nivå. Att korttidsuthyrningen utvidgas främjar den totala tillväxten inom turismen och stärker livskraften i regionen och hela samhällsekonomin. Ökad efterfrågan på bostäder kan främja bostadsproduktionen och byggandet regionalt. Det är oftast små lokala aktörer och privatpersoner som får inkomster från korttidsuthyrning. En alltför stor relativ andel korttidsuthyrning kan regionalt påverka bostadsutbudet så att det inte motsvarar efterfrågan och kan försvåra bostadsmarknadens funktion samt höja den allmänna hyresnivån och bostadspriserna. Detta kan då försämra den ekonomiska verksamheten och till exempel arbetskraftens rörlighet. I framtiden är gränsen på 90 dagar ett nytt villkor som påverkar denna helhet. Aktörerna kommer att beakta den nya gränsen som en ny faktor när de planerar till exempel hur många bostadshus och inkvarteringslokaler det ska planeras och byggas i ett område.

Inkvarteringsbranschen torde vara en nyckelbransch där utbudet i betydande grad påverkar inkomstflödena från hela turismen. Således är eventuella lagändringar som gäller korttidsuthyrning samt deras konsekvenser potentiellt betydande med tanke på inkvarterings- och turistbranschen. Lapplands handelskammare gjorde 2023 en utredning om skatteinkomsterna från turistnäringen i Lappland. Enligt utredningen uppgick omsättningen inom turismen i området till 1,5 miljarder euro året i fråga. Av detta utgjorde 1,15 miljarder euro direkta inkomster av turism och 346 miljoner euro indirekta inkomster. Den totala effekten av sysselsättningen inom turismen var 7735 årsverken.²⁶

I Rovaniemi utgör antalet oregistrerade inkvarteringsnätter redan ungefär hälften av alla övernattningar. Om lagändringen således orsakar en förändring på enbart +/- 5 procent i volymerna av sådan inkvarteringsverksamhet, kan dess direkta ekonomiska spridningseffekt på den regionala ekonomin vara betydande. Att propositionen skulle ha konsekvenser av detta slag är dock mycket osäkert, och konsekvenserna är av indirekt natur. Som det uppskattats ovan

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

torde volymförändringarna för stunden de facto vara beroende av hur effektiv tillsynen är och på hur lönsam korttidsuthyrning är när marknaden utvidgas.

Ekonomiska konsekvenser för näringsverksamheten och företagen

Att lagstiftningen blir tydligare bedöms indirekt öka företagens ekonomiska aktivitet. I och med att förutsägbarheten ökar kan aktörerna bättre än hittills lita på att de tolkat lagen rätt. De som bedriver korttidsuthyrning kan göra lönsamhetskalkyler över olika sätt att använda bostaden. Om de kan lita på att deras handlingsplan är laglig och på att de tolkar lagen på rätt sätt, kan de komma in på eller lämna marknaden när de konstaterar huruvida det är lönsamt att använda bostaden för korttidsuthyrning eller inte.

Förslaget bedöms inte omedelbart ändra de totala volymerna av korttidsuthyrning jämfört med nuläget. I vilken riktning volymerna kan förändras varierar av olika orsaker. Den totala effekten bedöms vara neutral, även om detta är svårt att bedöma. En begränsande effekt uppstår om en aktör har tolkat sin nuvarande verksamhet som laglig, trots att gränsen på 90 dagar överskrids. Aktören måste då åtminstone minska volymen till mindre än 90 dagar per år. På motsvarande sätt kan en del av de aktörer som hittills har hyrt ut sin bostad till exempel 30 dagar per år utöka sin verksamhet upp till 90 dagar, om efterfrågan är tillräcklig. Dessa förändringar i olika riktningar uppskattas på det stora hela i hög grad neutralisera varandra. Beroende på vilken effekt som är större kommer den totala marknaden antingen att växa eller krympa. Detta kan också ha indirekta konsekvenser för prisnivån, vilket i sin tur har återverkningar på marknaden. På ekvationen inverkar också den allmänna utvecklingen av efterfrågan samt hur effektiv tillsynen är. Detta gör det svårt att bedöma de omedelbara konsekvenserna. Konsekvenserna av ändringen för enskilda företagare kan inte bedömas.

Propositionen kan ha indirekta konsekvenser för enskilda företagares ställning. Vissa företagare kommer sannolikt att behöva anpassa den verksamhet som redan inletts till de nya bestämmelserna. Dessa konsekvenser bedöms med tanke på företagets totala ekonomi i genomsnitt vara små. I enskilda fall kan konsekvenserna dock vara större. Ett konkret exempel på potentiell förlust av inkomst presenteras nedan i avsnittet om hushåll. Exemplet gäller även företagare. Om det i kommunen för närvarande inom det planeområde som reserverats för boende i normativt hänseende eller de facto är tillåtet med korttidsuthyrning som klart överskrider 90 dagar, kommer gränsen att bli lägre i och med propositionen. Med tanke på sådana fall har det i propositionen reserverats en viss anpassningstid. De nya gränserna för korttidsuthyrning träder i kraft vid ingången av 2027. Dessutom ska det i kommunspezifika beslut (180 dagar) alltid reserveras anpassningstid för olika aktörer fram till årsskiftet och/eller åtminstone de första 90 dagarna av varje kalenderår. I slutändan måste verksamheten ändå anpassas, vilket följer av lagen.

Förslaget kan påverka inträdet av nya aktörer på marknaden. Också i fråga om detta är det svårt att bedöma effektens storlek eller riktning. Sammantaget bedöms konsekvenserna vara små. Verksamhet kan för närvarande och även i framtiden inledas rätt fritt utan tillstånd. Verksamheten kan fortsätta fram till gränsen för tillståndsplikt. Således kan småskalig verksamhet inledas på samma sätt som nu. Yrkesmässiga aktörer som är verksamma på bostadsmarknaden för att skaffa bostäder för korttidsuthyrning kan dock ändra sitt verksamhetssätt på grund av lagändringen. De måste bedöma hur lönsamt det är att skaffa en bostad på ett annat sätt än en aktör som till exempel hyr ut en bostad i ett dödsbo eller en andra bostad som de skaffat tidigare. Propositionen uppskattas i någon mån minska den yrkesmässiga anskaffningen av bostäder för korttidsuthyrning. Den nya gränsen på 90 dagar medför nämligen

visshet om att det sannolikt åtminstone lagligt inte är möjligt hyra ut bostaden kortvarigt mer än en fjärdedel av året. Kommunen kan visserligen påverka detta genom ett beslut om att korttidsuthyrning är tillåten i 180 dagar. Företagare tar sannolikt allmänt i beaktande att kommunen också kan ändra sitt beslut, till exempel från fullmäktigeperiod till fullmäktigeperiod.

Att uppskatta antalet bostäder som används för korttidsuthyrning och hur lagändringen påverkar antalet är svårt. Användningen av bostäder för korttidsuthyrning är inte statisk eller jämn, och detsamma gäller gränsen för ekonomisk lönsamhet för företag. Korttidsuthyrningen tycks variera områdes- och säsongsvist och öka eller minska i takt med förändringar i turisttrycket. Detta försvårar bedömningen av de potentiella konsekvenserna. Kommissionen (kommissionen 2025, s. 9) bedömer på EU-nivå att en dryg procent av alla bostäder används för korttidsuthyrning och att efterfrågan och verksamheten koncentreras till turiststädernas centrum, där upp till 20 procent av alla bostäder används för korttidsuthyrning. Detta förslag omfattar endast bostäder som inte används för boende. Cirka 11 procent av bostadsbeståndet består av sådana bostäder, så de potentiella maximala direkta konsekvenserna av förslaget gäller detta bestånd. Endast en del av dessa bostäder uppskattas vara potentiella nya objekt för korttidsuthyrning, eftersom det är sannolikt att sådana bostäder i de mest efterfrågade områdena ofta redan är föremål för korttidsuthyrning.

Likabehandling av företag

Propositionen uppskattas inte ha några betydande konsekvenser för företagarprofilen för dem som bedriver korttidsuthyrning. Om det sker en förändring kommer den sannolikt att ha en minskande effekt på den yrkesmässiga verksamheten. Detta beror på att det enligt förslaget kategoriskt föreskrivs att bostäder inte längre får användas för korttidsuthyrning i mer än 90 dagar per år på detaljplaneområden. Framför allt yrkesmässiga aktörer kan bedömas ha ett ekonomiskt intresse att maximera antalet dagar i sina bostäder.

Även bland de yrkesmässiga aktörerna torde en stor del vara privatpersoner eller småföretagare. Denna slutsats kan delvis dras av den enkät till hyresvärdar som gjordes av Suomen Vuokranantajat ry 2024. Enligt enkäten är en typisk hyresvärd i medelåldern, har medelinkomst och äger en till tre hyresbostäder. Färre än 7 procent äger 10 eller fler hyresbostäder. Av respondenterna uppgav 92 procent att de långvarigt eller kortvarigt hyr ut en höghuslägenhet, 17 procent att de hyr ut en radhuslägenhet och 9,4 procent att de hyr ut ett egnahemshus. Som svar på frågan om möblering och hyresförhållandets längd uppgav 3,8 procent av respondenterna att de hyr ut en möblerad bostad i ett hyresförhållande på under 1 månad. (Vuokranantajakysely 2024, på finska.²⁷)

Propositionen bedöms ha relativt små konsekvenser för likabehandlingen av företag. I fortsättningen kommer företag som bedriver korttidsuthyrning att ha en annan ställning än andra företag som använder bostaden som lokal för sin yrkesverksamhet. Annan näringsverksamhet som bedrivs i en bostad kan vara till exempel psykolog- eller tandläkarmottagning, bokföring, familjehem för unga eller familjedagvård. Den som bedriver korttidsuthyrning kan uppleva att regleringen inte är jämlik, om gränsen för korttidsuthyrning är 90 dagar och det i fråga om annan näringsverksamhet inte föreskrivs någon dagsgräns. Samtidigt kan den som driver hotell tänka att den som bedriver korttidsuthyrning i sin bostad får konkurrensfördelar, trots att

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

verksamheten är begränsad till 90 dagar och det inte finns några motsvarande gränser för hotell. Vid beredningen av denna proposition har utgångspunkten varit att korttidsuthyrning är ett särskilt fenomen, och därför föreslås det särskilda bestämmelser om korttidsuthyrning. Framför allt behovet att skapa klarhet i regleringen av boendet i takt med att korttidsuthyrning som fenomen hela tiden ökar skapar en skillnad jämfört med andra grunder för ändring av användningsändamålet.

Propositionen kan i viss mån påverka företag av olika storlek på olika sätt. Vissa företagare kan ha endast korttidsuthyrningsobjekt. Vissa inkvarteringsaktörer kan äga såväl hotell och motsvarande inkvarteringslokaler som korttidsuthyrningsobjekt. I genomsnitt är företagarna inom turistbranschen småföretagare, vilket betyder att största delen av de företagare som bedriver korttidsuthyrning sannolikt också är småföretagare. Om propositionen påverkar företagarnas ställning, kan konsekvenserna från fall till fall vara störst för små företag. Om företagsverksamheten till följd av lagändringen måste inskränkas eller till följd av lagändringen kan utvidgas, är lagändringens betydelse förhållandevis större för småföretagare. Om alla företagarens korttidsuthyrningsbostäder är på samma ort är risken för konsekvenser störst. Inom turistbranschen kan det delvis vara fråga om ett nollsummespel. Eventuella inskränkningar av korttidsuthyrningen kan då avspeglas i ökad inkvartering på hotell och vice versa. Å andra sidan kan kundkretsen delvis vara en annan, så konsekvenserna är inte nödvändigtvis symmetriska.

I det följande behandlas lagändringens betydelse och osäkerhetsfaktorer för hushållen. En del av de aktörer som bedriver korttidsuthyrning är sannolikt näringsidkare, en del privatpersoner och en del hushåll eller sammanslutningar av annat slag. Vissa osäkerhetsfaktorer när det gäller konsekvenserna av propositionen behandlas inte separat för företagen. Osäkerhetsfaktorerna är delvis desamma som för hushållen. Dessa presenteras i nästa avsnitt.

Konsekvenser för hushållens ekonomi

Den nya regleringen av korttidsuthyrning kan påverka hushållens ekonomiska ställning. Den påverkar potentiellt direkt ställningen för personer som äger en bostad som kan hyras ut för kort tid. De potentiella konsekvenserna gäller bostäder som enligt användningssyftet inte är i bostadsbruk och som är belägna på detaljplaneområden. På detaljplaneområden finns det enligt en bedömning av nuläget cirka 2,6 miljoner bostäder. Enligt det allmänna genomsnittet torde cirka 11,7 procent, alltså dryga 300 000, av bostäderna på detaljplaneområden vara bostäder som inte är i bostadsbruk (se basuppgifter avsnitt **Error! Reference source not found.**). Om cirka 83 procent av dessa bostäder ägs av en fysisk person finns det cirka 250 000 sådana bostäder på detaljplaneområden. Om man uppskattar att till exempel 10 procent av dessa 250 000 bostäder är tillgängliga för korttidsuthyrning, är antalet potentiella korttidsuthyrningsobjekt (så kallade andrabostäder) cirka 25 000. Om cirka 20 procent av alla bostäder som omfattas av tillämpningsområdet är tillgängliga för korttidsuthyrning, är antalet cirka 50 000. Således kan man uppskatta att propositionen gäller tiotusentals hushåll.

I Finland finns ingen lättillgänglig offentlig statistik över hur mycket hushållen förtjänar på korttidsuthyrning. I vissa källor finns dock osäkrare uppgifter om inkomsterna. Enligt statistiken över turismen i Rovaniemi stad uppgick försäljningen av oregistrerad inkvartering i december 2025 till 21,9 miljoner euro. Under motsvarande tid uppgick försäljningen av registrerad inkvartering till 30,5 miljoner euro. Motsvarande belopp för hela året var 64 miljoner (oregistrerad) och 106,5 miljoner euro (registrerad). Säsongen i december ser ut att utgöra ungefär en tredjedel av årsförsäljningen (2025). Av de så kallade oregistrerade inkvarteringsställena i turiststatistiken torde största delen vara korttidsuthyrningsobjekt. Deras inkvarteringskapacitet i december 2025 var 14 100 övernattningsplatser, medan motsvarande kapacitet i fråga om registrerade inkvarteringsställena var 5200. Antalet inkvarteringsrörelser var

2 800 (oregistrerade) och 34 (registrerade). Beläggningsgraden var i december (2025) 77 procent på oregistrerade inkvarteringsställen och 103 procent på registrerade.²⁸

Om varje oregistrerad inkvarteringsrörelse i Rovaniemi fanns på detaljplaneområdet, inte var i bostadsbruk och ägdes av en fysisk person, skulle det på kommunens område finnas lika många (2 800) potentiella korttidsuthyrare som omfattas av förslaget. De skulle alla ha goda möjligheter att få inkomster av korttidsuthyrning, eftersom efterfrågan är synnerligen stor. Enligt uppgifter från medierna har priset på en övernattnings under säsongen i december stigit från i genomsnitt under 300 euro till över 400 euro under de två senaste åren.²⁹ Utifrån detta kan man bedöma att den ekonomiska betydelsen av korttidsuthyrning kan vara ytterst stor för de hushåll som äger en bostad som lämpar sig som korttidsuthyrningsobjekt. Bara under december, som förbrukar 31 av de tillåtna 90 uthyrningsdagarna, kan en person med hjälp av korttidsuthyrning förtjäna 31x400 euro, alltså sammanlagt 12 400 euro brutto. Om säsongen pågår i sammanlagt 3 månader under ett år, blir summan totalt över 37 000 euro per år. Den som hittills har hyrt ut sin bostad på ovan beskrivet sätt under hela säsongen och dessutom i viss mån utanför säsongen, kommer i och med lagändringen att förlora alla sina inkomster utanför säsongen, utom om man i Rovaniemi höjer gränsen för tillåten korttidsuthyrning till 180 dagar per år. Enligt uppgifter från medierna hyr endast 14 procent av dem som bedriver korttidsuthyrning ut sin bostad utanför säsongen, vilket innebär att en stor del bedriver verksamhet inom ramen för de 90 dagar som tillåts enligt lagen.³⁰

Propositionen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för hushållens ekonomiska ställning på allmän nivå. På lokal nivå och för enskilda personer kan konsekvenserna dock vara betydande. I denna bedömning ingår dock många osäkerhetsfaktorer. På orter där det finns efterfrågan på korttidsuthyrning har kommunerna tvingats ta ställning till hur omfattande korttidsuthyrning som är tillåten utan att verksamheten har krävt att bygglov söks för ändring av byggnadens användningsändamål. I myndighetsbeslut fastställs gränsen för tillståndsplikt i allmänhet inte i form av ett antal dagar. De kan dock delvis också ge information om antalet dagar. Till exempel kan det utifrån ett beslut som fattats av miljönämnden i Rovaniemi bedömas att 27 inkvarteringsdagar under en period på sex månader efter föreläggande av vite tolkas som förbjuden verksamhet, när verksamheten bedrivs yrkesmässigt i en bostad. I beslutet nämns korttidsuthyrning som bedrivits före och efter beslutet om vitesföreläggande (sammanlagt över 100 dagar). Detta beskriver knappast en exakt nedre gräns, så det är inte alldeles säkert var den normativa gränsen exakt går. I fallet i fråga skedde inkvarteringen i en bostad där det inte fanns någon permanent boende, och bostaden låg i ett kvartersområde som i detaljplanen anvisats för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Bara för några år sedan var praxis knappast lika sträng, utan området för tillståndsplikt tycks ha förändrats i och med att korttidsuthyrning har blivit vanligare.³¹ Det verkar alltså som om det i Rovaniemi finns hushåll vars ekonomiska ställning kan påverkas av propositionen. Konsekvensen uppstår om korttidsuthyrningen i praktiken överskrider den föreslagna gränsen på 90 dagar, om det finns anhängiga tillsynsärenden som

²⁸ Se sidan Dina rapporter, visitory, sökordet Rovaniemi <https://visitory.io/sv/reports/>

²⁹ Se YLE, 11.2.2026, Lyhyt vuokraajat takoiivat 21 miljoonaa euroa yhdessä kuukaudessa Rovaniemellä – analyttikko varoittaa riskistä (<https://yle.fi/a/74-20205626> (18.2.2026)) (på finska).

³⁰ Se YLE 18.2.2026, Rovaniemen kaupunginjohtaja pettyi uuteen lyhyt vuokrauslakiin: ”Nykyinen tilanne on huonoin” (på finska).

³¹ Se miljönämnden i Rovaniemi, sammanträde 28.1.2026, § 14 Utkasakon tuomitseminen maksettavaksi, Maakuntakatu 2 ([https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Ympaumlristoumllautakunta/Kokous_2812026/Utkasakon_tuomitseminen_maksettavaksi_Ma\(273586\)](https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Ympaumlristoumllautakunta/Kokous_2812026/Utkasakon_tuomitseminen_maksettavaksi_Ma(273586))) (16.3.2026)). (på finska)

gäller korttidsuthyrning och om den nya gränsen är strängare än den gräns som för närvarande gäller i Rovaniemi. Vidare bör den närliggande historien beaktas. Det är möjligt att det i Rovaniemi de facto fortfarande finns aktörer som iakttar den tidigare friare linjen eller som inte är av samma åsikt som tillsynsmyndigheten om hur lagen ska tolkas. Det är möjligt att man fortsätter med en mer omfattande verksamhet som överskrider 90 dagar, trots att myndighetens tolkningslinje sannolikt har skärpts.³² Eftersom tillsynen är stickprovsartad och baserar sig på klagomål om olägenheter är det omöjligt att känna till det faktiska läget när det gäller korttidsuthyrning. Det vore ytterst svårt att med säkerhet utreda i vilken utsträckning korttidsuthyrning de facto bedrivs i mer än 90 dagar per år i de bostäder som omfattas av förslagets tillämpningsområde till exempel i Rovaniemi. Om det finns sådana aktörer måste de både med stöd av den gällande och den föreslagna lagen minska volymen av sin verksamhet.

I fråga om andra kommuner borde motsvarande bedömning göras för att man ska få en uppfattning om situationen som helhet. Endast utifrån en kommunspecifik bedömning kan man veta vilken hushållens ställning på marknaden för korttidsuthyrning är för stunden i hela landet, och huruvida den möjligen kommer att förändras i olika kommuner på samma sätt som i Rovaniemi. Kommunernas exakta ståndpunkt i fråga om dagsgränserna för korttidsuthyrning borde utredas. Dessutom borde den faktiska efterfrågan på korttidsuthyrning på orten utredas, liksom även priset på en övernattnings under och utanför säsongen och hur effektiv myndigheternas tillsynspraxis är. Med hjälp av dessa uppgifter vore det möjligt att bedöma betydelsen av ändringarna i sin helhet med tanke på hushållens inkomstbildning i alla kommuner.

Utifrån kommunenkäten kan man dra slutsatsen att en stor del av Finlands kommuner ännu inte har blivit tvungna att ta exakt ställning till vilket slags korttidsuthyrning som är tillåten eller inte i bostäder. Detta kan bedömas först när ärenden blir anhängiga. Det är möjligt att praxis förändras och preciseras med tiden, vilket ser ut att ha varit fallet i Rovaniemi. I många kommuner är de avgörande faktorerna när det gäller nuläget i fråga om korttidsuthyrning sannolikt efterfrågan, konkreta störningar och hur aktiv tillsynen är.

Propositionens konsekvenser för människors ekonomi verkar överlag synnerligen svåra att bedöma. Det finns lokala konsekvenser som berör hushållen, men deras riktning och betydelse kan inte bedömas kvantitativt.

4.2.4.3 Konsekvenser för boendet

Allmänt

Exempel från Europa visar att omfattande korttidsuthyrning i bostadsområden kan leda till att människors trivsel och känsla av trygghet minskar och till att det uppstår störningar på bostadsmarknaden inom en viss tidsrymd. Korttidsuthyrning för med sig fler främmande människor i bostadsområdet än vad invånarna är vana vid. Ju fler bostäder som omfattas av aktiv korttidsuthyrning, desto större upplevs olägenheterna i allmänhet vara. Propositionens inverkan på trivseln i livsmiljön och på eventuella olägenheter i förhållande till den nuvarande boendetrivseln är dock svår att förutse.

Korttidsuthyrning som fenomen ökar fortfarande ute i världen och i Finland. I takt med att fenomenet blir vanligare uppskattas konsekvenserna för boendet i form av störningar öka,

³² Jämför tolkningslinjen fram till 2019 Päläs, Jenni – Määttä Kalle (toim.) 2019, s. 421 (på finska).

oberoende av denna proposition. Störningar som gäller korttidsuthyrning bokförs inte som en separat störningstyp i polisens statistik. Polisens erfarenhetsbaserade bedömning är att störningar som gäller korttidsuthyrning inte framträtt som någon särskild topp i polisens hembesök. Enligt den enkät som gjordes av Suomen Vuokranantajat ry (2024) hade närmare nio av tio respondenter inte märkt några effekter av korttidsuthyrning i sitt eget husbolag eller i det vidare grannskapet. Sex procent av alla som svarade på enkäten hade observerat störningar i sitt husbolag eller i grannskapet. I en enkät som gjordes av Suomen Isännöintiliitto ry (2024) tillfrågades yrkesverksamma inom fastighetsförvaltning om problem med korttidsuthyrning i husbolagen. Av dem hade fler än en tredjedel stött på problem med korttidsuthyrning i sitt arbete.

Fenomenet och regleringsmiljön håller på att förändras. Därmed är prognoser om den framtida utvecklingen förknippade med osäkerhetsfaktorer. Det är till exempel möjligt att man i viss utsträckning vänjer sig vid fenomenet. Fenomenet kan också ändra karaktär så att olägenheterna minskar. Genom lagstiftning inom olika områden kan man också forma fenomenets innehåll. Konsekvenserna av denna proposition när det gäller förekomsten av störningar bedöms vara osäkra och till sin karaktär i huvudsak indirekta och snarare små än väsentliga. Denna bedömning finner stöd i kommunenkäten. Av enkäten framgår att korttidsuthyrningen i största delen av respondenternas kommuner inte syns i byggnadstillsynens verksamhet (se avsnitt **Error! Reference source not found.** om enkäten). Fenomenet eller dess nackdelar överskrider åtminstone inte tröskeln för anmälningar till byggnadstillsynen i någon större utsträckning.

Förslaget kan ha indirekta konsekvenser för bestämmelserna om boende eller för tolkningen av bestämmelserna. Detta kan inom lagstiftningsområdet för byggande synas i områden utanför detaljplanen. Kommunens tillståndsmyndighet kan ändra tolkningen av området för tillståndspflicht så att den överensstämmer med den föreslagna nya regleringen. En sådan ändring av tolkningspraxis kan till exempel gälla ändring av bostadens användningsändamål i glesbygdsområden. Sannolikt ser myndigheterna till att tröskeln för tillstånd inte är strängare i glesbygdsområden än på detaljplaneområden. På motsvarande sätt kan den nya bestämmelsen påverka tolkningen av bestämmelserna om korttidsuthyrning i lagen om bostadsaktiebolag och lagen om hyra av bostadslägenhet. Den nya bestämmelsen om 90 dagar återspeglas eventuellt också på andra relevanta lagstiftningsområden på ett sätt som är typiskt för dem. En sådan återverkning bedöms vara förknippad med osäkerhet, både i fråga om hurvida en sådan återverkning kommer att uppstå och i fråga om hur och i vilken riktning den verkar. I lagstiftningen gäller begreppsdefinitioner och reglering på ett bindande sätt normalt endast regleringsmiljön för lagen i fråga. Regleringen i en lag är inte direkt bindande för tolkningen av en annan lag, utan eventuella återverkningar är indirekta.

Konsekvenser för hushållens ställning på bostadsmarknaden

Förslaget bedöms inte ha några betydande konsekvenser för hushållen. Denna bedömning är dock förenad med osäkerhetsfaktorer. Konsekvenserna för bostadsmarknaden är inte klara eller entydiga. De regionala konsekvenserna för bostadsmarknaden kan mycket väl variera i olika regioner. Till exempel i de största städerna är antalet bostäder som erbjuds för korttidsuthyrning litet i förhållande till bostadsbeståndet. De potentiella konsekvenserna av korttidsuthyrning är på motsvarande sätt förhållandevis små. I växande turistcentrum, som Rovaniemi, är bostadsbeståndet mindre och föremål för stor efterfrågan i och med ökande turism. Detta innebär att också eventuella konsekvenser för bostadsmarknaden är större.

Korttidsuthyrning har påverkat tillgången på bostäder åtminstone i vissa städer i Europa. Fenomenet påskyndas bland annat av turismen och dess spridningseffekter. I områden med många turister behövs bostäder för dem och för de arbetstagare som tillhandahåller service för

dem. Dessutom påverkas fenomenet av den allmänna utvecklingen i fråga om bostadsinvesteringar. (Se kommissionen 2025, s. 9, 88–93.) En snabbt ökande brist på bostäder till följd av turism är möjlig också i Finland. Framför allt i Rovaniemi kan man skönja en liknande utveckling som i EU:s turiststäder. Bland annat utifrån remissvaren är det svårare än tidigare att få hyresavtal året om på lämpligt avstånd från studie- eller arbetsplatser i Rovaniemi. Detta har många konsekvenser för studerande, arbetstagare och i slutändan för regionens utveckling och livskraft. Vidare bör det betonats att de fenomen som beskrivs ovan i detta avsnitt gäller korttidsuthyrning och dess utveckling. De är inte konsekvenser av de ändringar som ingår i denna regeringsproposition. Korttidsuthyrningen som fenomen kommer att fortsätta oberoende av denna proposition, och detsamma gäller även konsekvenserna.

Enligt Statistikcentralen fanns det i Rovaniemi cirka 39 000 bostäder och cirka 20 000 bostäder i flervåningshus 2024. Enligt statistik från bolaget AirDNA var antalet Airbnb-objekt som hyrdes ut i Rovaniemi i december 2025 över 3200, och antalet bostäder som erbjuds har mer än tredubblats på tre år. Den andel av bostadsbeståndet som används för korttidsuthyrning åtminstone på deltid kan då bedömas vara cirka åtta procent. Konsekvenserna koncentreras till topparna under turistsäsongen. Till exempel i Rovaniemi erbjuds i december också permanenta bostäder för korttidsuthyrning till följd av den höga efterfrågan som turismen orsakar.

I fjol var utbudet av fritt finansierade hyresbostäder fortsatt stort, och hyrorna sjönk undantagsvis i många städer. I Rovaniemi steg de fritt finansierade hyrorna med 1,8 procent 2025. Det kan anses sannolikt att det ökande antalet turister, den ökade korttidsuthyrningen och det ökade antalet arbetstagare inom turistbranschen har kunnat påverka efterfrågan på bostäder och hyresnivån.

Förslagets konsekvenser för volymerna av korttidsuthyrning är begränsade. Förslaget möjliggör fortsättningsvis korttidsuthyrning under tider av hög efterfrågan. Till följd av propositionen kan en liten del av de bostäder som bjuds ut för korttidsuthyrning bjudas ut för långvarig uthyrning. En sådan konsekvens uppstår om det i regionen i större utsträckning än normalt har bedrivits korttidsuthyrning som strider mot den nuvarande regleringen, till exempel cirka 110 dagar per år. Som det framgår ovan skulle man redan med stöd av den gällande lagen ingripa i sådan verksamhet inom en viss tidsram.

Hur stor förändringen blir är svårt att bedöma på grund av säsongsvariationer och förändringar på bostadsmarknaden. Om bestämmelserna om korttidsuthyrning ökar bristen på bostäder på längre sikt, höjer detta tillsammans med andra orsaker nivån på bostadspriser och hyror. Detta fortsätter tills bostadsproduktionen åter motsvarar efterfrågan. Om korttidsuthyrningen eventuellt ökar antalet bostäder är konsekvenserna för bostadsmarknaden av motsvarande storlek, men motsatta. Om bostäder som nu erbjuds för korttidsuthyrning börjar erbjudas på marknaden för långtidsuthyrning kan detta synas bland annat i förbättrade förutsättningar att hitta inkvartering för säsongarbetskraft. Samtidigt kan dock behovet av säsongarbetskraft minska, vilket betyder att bostäder också kan stå tomma längre tider. Som det konstaterats ovan är dessa konsekvenser i en eller annan riktning mycket osäkra. I regel bedöms det att propositionen inte kommer att ha några betydande konsekvenser i någondera riktningen.

Förslagets konsekvenser kommer sannolikt inte i betydande grad att påverka bostadsmarknadens funktion och utbudet av bostäder, eftersom det inte uppskattas ske några större förändringar i möjligheterna till korttidsuthyrning till följd av propositionen. Att själva fenomenet utvecklas kommer sannolikt att påverka marknaden i större utsträckning. Ett tecken på att fenomenet är nytt och varierar i olika kommuner är det faktum att korttidsuthyrning än så

länge inte ingår i kommunernas bostadspolitiska program och endast i liten utsträckning syns i detaljplanerna (se avsnitt **Error! Reference source not found.** om kommunenkäten). I takt med att förändringar på bostadsmarknaden börjar synas kommer kommunerna sannolikt att beakta fenomenet i dessa styrmedel.

Den föreslagna regleringen är mer noggrant avgränsad än den nuvarande. Detta kan indirekt påverka utbudet av bostäder på marknaden för korttidsuthyrning. En sådan konsekvens baserar sig i huvudsak på att man i fortsättningen med större säkerhet och snabbare kan ta reda på var gränsen för olaglig och laglig korttidsuthyrning går.

Konsekvenserna av bestämmelserna om korttidsuthyrning för bostadsmarknaden uppskattas vara lokala, i den utsträckning konsekvenser förekommer. Konsekvenserna för bostadsmarknaden går delvis upp i de övriga konsekvenserna, eftersom många samhällsliga faktorer påverkar situationen på bostadsmarknaden. Bland annat kommissionen har i sitt arbetsdokument om EU-planen för bostäder till överkomlig kostnad 2025 bedömt att den stora volymen korttidsuthyrning inte automatiskt leder till bostadsbrist och högre priser, men kan vara en negativt bidragande faktor. Enligt kommissionen beror bristen på bostäder till överkomlig kostnad i huvudsak på andra strukturella faktorer, såsom begränsat utbud. Kommissionen efterlyser och kommer också själv att göra noggrannare undersökningar i frågan. (Se kommissionen 2025, s. 88–89.) I Finland kontrolleras bostadsmarknaden delvis på nationell nivå genom bostadspolitiken, delvis genom styrning som faller inom kommunernas beslutsområde. Politiska kursändringar påverkar marknaden, men med fördröjning.

Förslaget bedöms inte ha några betydande konsekvenser för bostädernas nyttjandegrad. Bedömningen är dock förenad med osäkerhetsfaktorer. I vissa byggnader kan en del av bostadslägenheterna hyras ut kortvarigt högst 90 (eller genom beslut av kommunen 180) dagar per år och stå tomma resten av året. Om till exempel största delen av ett flervåningshus används för korttidsuthyrning, kommer de som bor permanent i byggnaden eventuellt att hamna i minoritetsägarställning. De som är i minoritet kan uppleva situationen som negativ med tanke på boendekvaliteten, i och med att de inte känner grannarna på samma sätt som vid långvariga hyresförhållanden. Om alternativet är att bostäder står tomma kan dessa ägare å andra sidan uppleva att risken för ökade underhållskostnader minskar, eftersom korttidsuthyrning förbättrar betalningsförmågan hos ägarna av bostäder som annars skulle stå tomma. Redan nu kan en situation av underutnyttjande av bostäder sannolikt uppstå, och således är det inte fråga om en egentlig konsekvens av att lagen ändras, såvida inte propositionen bedöms göra underutnyttjande vanligare. I vissa kommuner eller byggnader kan sannolikheten för situationer av ovan beskrivet slag öka till följd av förslaget, i andra minska. Underutnyttjande av bostäder på ett sätt som är ekonomiskt lönsamt är mest sannolikt i områden där turismtrycket är bestående och tilltagande och samtidigt skapar brist på bostäder. Om hyrorna stiger till följd av bostadsbrist, kan bostäder hållas tomma under långa tider. Den yttersta orsaken till situationen är ökad turism och svårigheterna att svara på efterfrågan genom en ökning av den normala inkvarteringsverksamheten och antalet bostäder. I vissa delar av landet står hus tomma ändå, och då kan även en liten ökning av korttidsuthyrningen snarast vara en positiv sak för alla. Mycket hänger alltså på hur marknaden för korttidsuthyrning och andra marknader utvecklas i landet. Alla slags behov av hyresbostäder ökar framför allt i områden där turismen ökar, vilket höjer prisnivån på hyresobjekt allmänt. Med tanke på hela landet är fenomenet mångfasetterat: endast i vissa områden torde det vara lönsamt att kortvarigt hyra ut bostäder under en fjärdedel av året och under resten av året hyra ut bostaden på den normala hyresmarknaden eller hålla bostäder tomma, om det finns alternativ.

Förslagets konsekvenser för den närmaste boendemiljön

Förslaget bedöms inte ha någon större inverkan på antalet störningar som grannarna upplever eller på tillsynen. I fortsättningen bedöms förväntningarna på byggnadstillsynens möjligheter att ingripa i störningar vara mer realistiska. Med stöd av lagen kan man direkt se att det i fortsättningen inte är värt att vända sig till byggnadstillsynen förrän inkvarteringsverksamheten i bostaden uppskattningsvis överskrider 90 dagar per år. Eventuella störningar kan precis som för närvarande åtgärdas på olika sätt. Ärendet kan skötas av disponenten, husbolagets styrelse, polisen eller någon annan aktör som allmänt ingriper i störningar i boendemiljön. I störningssituationer bör de boende i huvudsak gå till väga på samma sätt som för närvarande. Tillsynen över störningar inom området för någon annan lag kan oberoende av denna proposition eller som en indirekt följd av den bli effektivare. Så är det till exempel i justitieministeriets förslag om korttidsuthyrning som grund för besittningstagande av aktielägenheter (se RP 34/2026 rd). Om justitieministeriets proposition går vidare ökar den disponentens och husbolagets möjligheter att ingripa vid störningar. Enligt kommunenkäten (öppna svar) väntar sig byggnadsinspektörerna att husbolagen ingriper i störningar i flervåningshus. De önskar alltså att bostadsaktiebolagen ska ha effektiva verktyg att ingripa i olägenheter.

Propositionen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för hanteringen av störningssituationer ur de boendes synvinkel. Den nuvarande tröskeln för att byggnadstillsynen ska ingripa baserar sig inte på konkreta störningar som orsakats av dem som kortvarigt hyr bostäder. Däremot är bedömningskriteriet för närvarande huruvida en bostad väsentligen används i strid med dess huvudsakliga användningsändamål med beaktande av karaktären av korttidsuthyrning samt tillståndet för byggnaden och planläggnings- och markanvändningsförhållandena i området. Utifrån rättspraxis baserar sig tröskeln för byggnadstillsynens ingripande på konsekvenser, dock inte på en bedömning av konkreta störningar. Således motsvarar byggnadstillsynens behörighet till sin karaktär varken för närvarande eller enligt förslaget helt det behov av tillsyn som de boende upplever i störningssituationer.

Däremot är förslaget till ändring av lagen om bostadsaktiebolag, som bereds parallellt med detta förslag, uppskattningsvis av större betydelse när det gäller hanteringen av störningssituationer. I regleringen i fråga föreslås det att det införs en särskild grund för besittningstagande som ska förebygga störningar till följd av korttidsuthyrning. Ur byggnadsregleringens synvinkel bedöms detta vara en klart effektivare metod att tygla störningar i enskilda bostadsbyggnader.

Vid överskridningar av den föreslagna gränsen på 90 dagar bedöms byggnadstillsynsmyndighetens tillsyn ur grannarnas synvinkel vara liknande som för närvarande. I praktiken får tillsynsmyndigheten kännedom om störningar genom en anmälan om olägenhet. Myndigheten undersöker anmälan som en eventuell överträdelse av bestämmelserna om byggande. Byggnadstillsynen inhämtar utredning om fallet från grannar och andra berörda parter. Myndigheten utreder områdets planläggningsläge och förhållanden och vad som sägs om användningsändamålet i tillståndet för byggnaden och i de bestämmelser som gällde när byggnaden uppfördes. Enligt förslaget ska myndigheten som en ny form av utredning begära bostadsinnehavarens anteckningar om korttidsuthyrning. Det är inte meningen att myndigheten ska kontrollera till exempel uthyrningsreklamer om bostaden på olika slags inkvarteringsplattformar. Ur de boendes synvinkel varierar betydelsen av tillsynen, på samma sätt som för närvarande. Antingen räcker utredningen till för att förbjuda verksamheten eller så gör den det inte. Antingen minskar verksamhetsvolymen eller så är den oförändrad, om någon överträdelse inte konstateras. På tillsynen inverkar liksom för närvarande också byggnadstillsynens resurser. Eftersom inga betydande ändringar föreslås i tillsynsverksamheten kan man uppskatta att tillsynen fortsätter på nuvarande nivå.

Propositionen bedöms i huvudsak minska behovet att vända sig till byggnadstillsynen i störningssituationer. Detta beror på att det blir lättare att själv bedöma om verksamheten är olaglig, eftersom gränsen för tillståndsplikt är tydlig. För denna bedömning behövs inget ställningstagande från byggnadstillsynen.

Kommunens eget beslut att ta i bruk en gräns på 91–180 dagar uppskattas inverka mer på nuläget än standardgränsen enligt lagen. Närmare konsekvensbedömningar måste göras i kommunerna i samband med beslutsfattandet. Kommunen kan i sitt beslut beakta just den egna kommunens situation. Om tröskeln för bygglov till exempel hittills har tolkats på ett mer tillåtande sätt än genomsnittet, kan kommunen bibehålla sin praxis genom att införa en högre dagsgräns. I förslaget förpliktas kommunen att i sitt beslutsfattande beakta de lagstadgade kraven på innehållet i detaljplanen och eventuella hinder för genomförandet av planen. Detta resultatansvar medför en motsvarande utredningsskyldighet. Kommunen kan med hjälp av sina utredningar överväga i vilken utsträckning ett beslut påverkar bland annat boendet i kommunen. Kommunens utredningsskyldighet stärks ytterligare av det allmännas skyldighet enligt 22 § i grundlagen att se till att de grundläggande fri- och rättigheterna tillgodoses och av kommunens ställning som ansvarig för sin egen bostadspolitik. Om kommunen snarast fortsätter med sin nuvarande praxis kommer konsekvenserna knappast att vara betydande.

4.2.4.4 Konsekvenser för turist- och hotellbranschen

Volym

Konsekvenserna av korttidsuthyrning för turist- och hotellbranschen uppstår framför allt i och med en ökad inkvarteringskapacitet. Enligt Statistikcentralen var nyttjandegraden för hotellrum i Lappland i december i fjol 79 procent (i hela landet 51 procent) och de dyraste hotellrummen kostade i genomsnitt 356 euro (i hela landet 168 euro). I Rovaniemi har korttidsuthyrning uppskattningsvis nästan fördubblat den inkvarteringskapacitet som erbjuds. Där motsvarar korttidsuthyrningen till sin omfattning redan den registrerade inkvarteringen. Det ökade antalet turister i Lappland skulle sannolikt inte ha varit möjligt på nuvarande nivå utan det extra utbudet av inkvartering i form av korttidsuthyrning. I Lappland torde korttidsuthyrningen allmänt taget betjäna samma typ av kunder som den traditionella, registrerade inkvarteringen, till exempel hotellen. Därför minskar den i viss mån efterfrågan på sådan inkvartering. Propositionen kan i enskilda fall och inom kommunens område bedömas begränsa volymerna av korttidsuthyrning på så sätt att en del av den efterfrågan på inkvartering som tidigare riktats mot korttidsuthyrning kan komma att riktas mot registrerade inkvarteringsrörelser. Denna konsekvens är dock ytterst osäker och hänför sig till den faktiska volymen av korttidsuthyrning och tillsynen över verksamheten. Korttidsuthyrning möjliggör utveckling av turismen i regioner där traditionell hotellverksamhet inte skulle löna sig. Propositionen gäller användning av en bostad för korttidsuthyrning endast på detaljplaneområden och har inga direkta konsekvenser för utvecklingen av turismen och utbudet av inkvartering i andra avseenden.

Konsekvenser för arbetsmarknaden inom branschen

Propositionen bedöms inte i så väsentlig grad påverka möjligheterna att erbjuda korttidsuthyrning att den skulle ha direkta konsekvenser för uppkomsten av arbetstillfällen inom inkvarterings- och servicesektorn i framtiden. De direkta konsekvenserna för arbetsmarknaden uppstår framför allt på grund av det bostadsutbud som korttidsuthyrningen möjliggör. Det behövs bostäder till exempel för arbetskraft som deltar i kortvariga arbetsuppgifter eller säsongarbete. Enligt en enkät (2024) som gjordes av Suomen Vuokranantajat ry har var fjärde person i Finland använt korttidsuthyrning, och uppskattningsvis 100 000 finländare har använt korttidsuthyrning för arbetsbehov. Propositionen kan inte i betydande grad uppskattas begränsa

utbudet på arbetskraft och arbetskraftens rörlighet, eftersom gränsen på 90 dagar, trots begränsningar, möjliggör korttidsuthyrning för arbetskraftens behov.

4.2.4.5 Konsekvenser för individer

Individens frihet

Propositionen bedöms inte begränsa människors frihet nämnvärt jämfört med nuläget. Människor har sedan länge varit tvungna att iaktta kraven i bygglagstiftningen på detaljplaneområden. Reglerna i fråga om byggnaders användningsändamål är ungefär hundra år gamla. I denna mening förändras människors faktiska ställning inte nu, trots att gränsen för korttidsuthyrning blir kvantitativ i stället för kvalitativ. Tanken om en gräns har alltid funnits, nu blir den snarast synligare eftersom den blir numerisk.

Propositionen bedöms inte på något betydande sätt minska människors frihet att besluta om användningen av en bostad eller byggnad som de äger eller innehar jämfört med nuläget. Inte heller minskar den i snitt människors möjlighet att bedriva näringsverksamhet i sin bostad, åtminstone inte ur ett normperspektiv. På konkret nivå påverkar också effektiviteten i tillsynsverksamheten människors möjligheter att använda sin egendom.

En liten positiv effekt på individens autonomi när det gäller användningen av egendom är att verksamheten blir mer förutsägbar i och med att gränsen för tillståndsplikt framgår direkt av lagtexten. Det bör dock noteras att en person till följd av att det är svårt att utöva tillsyn över verksamheten de facto i god tro kan ha använt sin bostad för korttidsuthyrning på ett sätt som i årtal tolkats som lagstridigt.

Enskilda individers situation kan de facto förändras. Om den lokala byggnadstillsynen redan har gjort tolkningen att korttidsuthyrning i ett bostadshus till exempel intill ett visst sjukhus är tillåten utan bygglov för användning i inkvarteringssyfte, skärps gränsen i och med lagändringen. På motsvarande sätt gäller att om man i fråga om en bostad konkret har gjort tolkningen att korttidsuthyrning som överskrider 30 dagar inte är tillåten, blir gränsen mer tillåtande i och med lagändringen. Antalet sådana fall är dock knappast betydande. Denna konsekvens lindras av kommunens möjlighet att, om den så önskar och om lagens villkor uppfylls, ändra detaljplanen eller höja gränsen till 180 dagar per år. Med tanke på den som äger byggsplatsen är det dock varken säkert eller nödvändigtvis ens sannolikt att planändring beviljas.

Det är också mycket svårt att göra bedömningar när det gäller jämlik användning av egendom. Situationen kan se olika ut för olika individer beroende på hur gamla byggnader de äger eller i vilken kommun bostäderna finns. En stor del av byggnaderna i Finland har byggts för 50–100 år sedan³³, då byggbestämmelserna i hög grad var annorlunda än i dag. Till följd av detta kan de tekniska kraven på bostäder och inkvarteringslokaler variera storligen trots att användningsändamålet är detsamma. Likaså kan planbestämmelserna på olika tomter variera mycket. Vissa är mer tillåtande, andra striktare. Bygglagstiftningen innehåller många tidsmässiga lager. Fram till större renoveringar omfattas varje byggnad av den markanvändnings- och byggreglering som varit gällande under respektive tidsperiod, eftersom de uppdaterade bestämmelserna om markanvändning och byggande i allmänhet endast gäller ny byggnation. Samtidigt som man i gamla byggnader ur bygglagens perspektiv kan bedriva till

³³ Se Statistikcentralen, statistikdatabasen Byggnader och fritidshus, https://pxdata.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin__rakke/?tablelist=true.

exempel inkvarteringsverksamhet på gamla, mer tillåtande tekniska villkor, är villkoren strängare när det gäller nya byggnader. På motsvarande sätt kan användningen av en gammal byggnad se ut att strida mot detaljplanen, även om den är fullt laglig eftersom byggnaden är från tiden före detaljplanen. Också tillståndspraxis för byggnader varierar vid olika tidpunkter och på olika orter. I vissa kommuner eller områden beviljas fler undantag från detaljplanerna eller görs det upp frimärksplaner. I andra områden och vid andra tidpunkter görs det inte upp frimärksplaner och det är inte heller lätt att ändra användningsändamålet och så vidare.

Äganderätt och frihet att använda en bostad

Propositionen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för människors lagstadgade frihet att använda sin bostad på önskat sätt. Enligt vad som konstaterats ovan anger detaljplanen eller tillståndet för byggnaden sedan gammalt ramarna för vad som är tillåten användning. Regleringen är inte exakt när det gäller användningen. Byggnader och lägenheter har alltid använts för bisysslor utöver det angivna huvudsakliga användningsändamålet. Detta främjar människors möjligheter att göra saker som är viktiga för dem själva. För det första finns det i bostadshus delar som är avsedda som affärslokaler, och i städerna finns hybridplaner som tillåter inkvarterings- och boendeverksamhet i flervåningshus. För det andra används bostäder också till annat än sömn, hobbyer, fritid, matlagning och liknande. I bostäder kan man bland annat distansarbete, ha familjedagvård eller ordna fester, sammankomster och produkt demonstrationer, inkvartera släktingar, vänner och gäster, ordna pop up-tillställningar och så vidare. Dessutom bedrivs i delar av byggnader temporär verksamhet som strider mot det huvudsakliga användningsändamålet, såsom inkvartering i skolor sommartid eller sommarhotellverksamhet i studentinternat. På motsvarande sätt har man i en del semesterbostäder traditionellt bedrivit stuguthyrning på veckobasis eller under längre inkvarteringsperioder, trots att stugorna vaken tekniskt eller till sin utrustningsnivå motsvarar inkvarteringslokaler. Av exemplet kan man dra slutsatsen att trots att användningen av en byggnad är föremål för tillsyn innebär det inte att all användning som strider mot det huvudsakliga användningssyftet är förbjuden.

Remissutlåtandena visar att alla aktörer oroar sig för sin egendom. Detta gäller både dem som bedriver korttidsuthyrning och de övriga bostadsägarna i samma husbolag. De förra upplever att lagreformen äventyrar deras frihet att använda sin egendom i förvärvssyfte. De senare upplever att lagreformen äventyrar bostadens värde, eftersom erfarenheten visar att man vid försäljning inte får ett lika högt pris för bostaden om det förekommer omfattande korttidsuthyrning i husbolaget. Det har inte funnits tillgång till några undersökningar som bekräftar dessa erfarenhetsbaserade uppgifter.

Likabehandling i fråga om användning av bostäder och byggnader

Den ovan beskrivna variationen i användningen av bostäder och tillståndssituationer måste beaktas när propositionens konsekvenser bedöms med tanke på likabehandling. Eftersom det finns olika situationer och tillståndspraxis är det särskilt svårt att bedöma dessa konsekvenser. För en enskild individ kan situationen verka ojämlig, om personen inte beaktar att bestämmelserna om byggande varierar. Eftersom denna variation är ett fenomen som är inbyggt i systemet måste den sannolikt betraktas som godtagbar, och dess konsekvenser för likabehandlingen är en del av den föreslagna huvudregleringen. Konsekvenserna av ändringen uppfattas sannolikt av många som slumpartade. Om en semesterbostad klassificeras som en egentlig bostad i bygglovet och en annan motsvarande bostad som en semesterbostad, kommer regleringen av dem inte heller i framtiden att vara likadan, även om byggnaderna är belägna inom samma detaljplaneområde. På motsvarande sätt kan ett egnahemshus vara beläget inom detaljplaneområdet, ett annat utanför. Även i detta fall är regelverken för byggnaderna olika och

ägarna får därför inte göra exakt samma saker i sina byggnader. När regleringen ändras kan det göra skillnaderna i regelverk synligare. Den yttersta orsaken till skillnaderna ligger dock i systemet och i att likadana byggnader kan ha byggts i förvaltningsmässigt olika områden, med olika slags tillstånd, vid olika tidpunkter och i mycket varierande kombinationer.

Hemfriden

Propositionen beräknas inte ha några betydande konsekvenser för hemfriden. Gränsen för tillståndsplikt för inkvarteringsverksamhet blir kvantitativ i stället för kvalitativ, vilket innebär att situationen i fråga om hemfriden i huvudsak förblir oförändrad. Den föreslagna gränsen på 90 dagar bedöms varken juridiskt eller de facto ändra nuläget i betydande grad. Människor upplever det som störande att det rör sig främmande människor i deras eget bostadshus. Enligt en enkät som gjordes av Finlands Fastighetsförbund rf gäller störningarna mest oljud, nedskräpning och andra störningar och i mindre utsträckning skador på byggnaden. Samtidigt hade 43 procent av respondenterna inte fått kännedom om störningar. Vid polisens hembesök tycks korttidsuthyrning inte sticka ut särskilt. Omfattningen av störningar bedöms inte bli förändrad till följd av denna proposition.

I viss utsträckning är människor som bor i ett husbolag skyldiga att tolerera olika slags begränsningar som följer av att man bor tillsammans. Samtidigt med denna regeringsproposition pågår en ändring av lagen om bostadsaktiebolag. I samband med den lagreformen bedöms noggrannare än i denna proposition hur fenomenet korttidsuthyrning ska hanteras i husbolag. I denna proposition är huvudsyftet att bedöma korttidsuthyrningen med tanke på bygglagstiftningen. Därför står störningar inom husbolagen inte nu i centrum för bedömningen.

4.2.4.6 Konsekvenser för myndigheterna samt tillsyn

När det gäller konsekvenser för myndigheterna bedöms propositionen inverka mest på byggnadstillsynsmyndigheternas situation. En tydlig dagsgräns för tillståndsplikt införs för korttidsuthyrning i stället för den konsekvensbaserade gräns som gällt hittills. Detta bedöms ha olika konsekvenser. Å ena sidan underlättar det i princip tillsynen, eftersom det är lätt att utöva tillsyn över en exakt gränsregel i form av en norm. En dagsgräns kan tillämpas snabbare än en flexibel gräns som baserar sig på en helhetsbedömning. Myndighetens utredningsskyldighet får samtidigt en annan karaktär. Detta kan få olika slags konsekvenser. Det kan antingen underlätta eller försvåra fullgörandet av utredningsskyldigheten, beroende på omständigheterna i fallet och människors beteende.

Konsekvenserna för andra myndigheter är indirekta. Till exempel kan räddningsmyndigheterna, som utövar operationell tillsyn över räddningssäkerheten, uppleva ett större tryck att utfärda direkta anvisningar till dem som bedriver korttidsuthyrning. Tidigare har räddningsmyndigheterna kanske förmedlat sina anvisningar via byggnadstillsynen. Kommunernas planläggnings- eller bostadsväsen kan i sin tur reagera på utgångspunkten att korttidsuthyrning tillåts i 90 dagar per bostad i bostadsområden. Detta kan främja ytterligare planläggning av bostäder, utveckling av områden som särskilt anvisas för korttidsuthyrning eller andra sätt att hantera situationen.

Konsekvenserna för byggnadstillsynen bedöms variera kommunvis. I största delen av kommunerna tycks det utifrån kommunenkäten inte finnas några anhängiga tillsynsärenden som gäller korttidsuthyrning. I dessa kommuner har förslaget inga direkta konsekvenser. I vissa kommuner finns det tiotals och till och med hundratals anhängiga tillsynsärenden. I dessa fall utgör ärendena som gäller korttidsuthyrning en betydande andel av ärendena inom den kontinuerliga tillsynen, både till antal och arbetsmängd. Propositionen har åtminstone

konsekvenser för varje anhängigt ärende. Även i de kommuner där antalet ärenden är litet uppges ärendegruppen vara arbetskrävande. I en del kommuner är man tvungen att anställa extra resurser. Det är alltså tämligen klart att om lagen har konsekvenser syns de särskilt i de kommuner där tillsynen redan nu är belastad.

Resultaten av kommunenkäten ger en fingervisning om konsekvenserna av en ändring ur respondenternas synvinkel (se avsnitten om enkäten och avsnitt **Error! Reference source not found.** om nuläget). Resultaten av enkäten visar att konsekvenserna är starkt lokala. I de kommuner – över hälften av respondenterna – där korttidsuthyrning i praktiken inte alls ingår i byggnadstillsynens arbetsuppgifter är konsekvenserna av ändringen små. Utifrån enkäten utgör sådana kommuner uppskattningsvis tre fjärdedelar av alla kommuner. I enskilda kommuner kan det finnas många anhängiga ärenden. I en av de kommuner som ingick bland respondenterna var antalet klagomål över olägenheter uppskattningsvis 150 år 2025, och i mer än 600 fall av korttidsuthyrning av bostad undersöktes verksamhetens laglighet. Det torde bero på kommunens situation och tillsynspraxis huruvida lagändringen ändrar på situationen i kommunen. Eventuella konsekvenser gäller främst de kommuner i vilka tillsynsfrågor redan nu eller i framtiden behandlas i större utsträckning. I cirka 29 procent av de kommuner som svarade på enkäten hade minst ett tillsynsärende varit anhängigt 2025, medan inga ärenden varit anhängiga i 71 procent av kommunerna. En stor del (57 procent) av dem som svarade på kommunenkäten bedömde att det inom de följande fem åren inte var att vänta någon större förändring i situationen vad gäller korttidsuthyrning.

Propositionen medför inga ändringar i tillsynens allmänna karaktär. Även i fortsättningen tillämpas på tillsynen kapitlet om tvångsmedel i bygglagen. Den föreslagna ändringen inverkar dock kvalitativt på myndigheternas utredningsbörda. Det blir delvis lättare att verifiera förseelser i och med att den avgörande faktorn är antalet faktiska dagar och uppgiften kan fås direkt i form av anteckningar som förs av bostadsinnehavaren. Anteckningarna utgör ett naturligt bevis på den faktiska användningen av bostaden. De är det bästa sättet att utreda saken, om det inte finns bevis i annan riktning. Risken är dock bland annat tillgången till anteckningar, till exempel om ägaren har glömt sin skyldighet.

Om innehavaren har försummat sin skyldighet att föra anteckningar, inte lämnar anteckningarna till myndigheten eller rentav lägger fram oriktiga uppgifter, måste myndigheten förlita sig på bevisning som kan inhämtas från andra källor. För närvarande torde det räcka med indicier på olaglig korttidsuthyrning, till exempel information om att bostaden bjuds ut på plattformar och information om tilläggstjänster och andra omständigheter. Sådana bevis kommer inte att vara lika relevanta efter den föreslagna reformen. I fortsättningen måste myndigheten koncentrera sig på att utreda det faktiska antalet övernattningar med status korttidsinkvartering i bostaden. Detta kan bli svårare att verifiera än hittills. Med stöd av rättspraxis torde man i den nuvarande bedömningen, som utgår från konsekvenser, inte behöva bevisa faktiska inkvarteringar och deras omfattning, utan det räcker att myndigheten visar att bostaden långvarigt bjudits ut på en plattform för korttidsuthyrning. I fortsättningen måste det alltid utredas om bostaden har använts för korttidsuthyrning i mer än 90 dagar.

Förslagets konsekvenser när det gäller antalet anmälningar om olägenhet som görs till myndigheten eller antalet tillsynsärenden kan inte bedömas exakt. Om grannarna hittills har avhållit sig från att göra anmälningar om verksamhet som motsvarar den föreslagna volymen, kommer lagen att ha en ökande effekt på antalet anmälningar. Även det motsatta gäller: om anmälningar om olägenhet hittills har gjorts till exempel redan efter 30 dagar av korttidsuthyrning, kommer gränsen på 90 dagar att höja tröskeln att ta kontakt med byggnadstillsynen. Antalet tillsynsanmälningar kommer då att minska. Den tid som byggnadstillsynen använder för tillsynsarbetet minskar på motsvarande sätt. I vilken riktning

konsekvenserna realiseras på kommunal nivå eller i hela landet är svårt att bedöma. Det beror på hur hög tröskeln att göra en anmälan hittills har varit för de skadelidande. Enligt kommunenkäten finns det i största delen av kommunerna inga anhängiga tillsynsärenden. Dessutom, och till och med i högre grad, påverkar människors laglydighet antalet tillsynsfall. Den nya gränsen är så tydlig att man i fortsättningen nästan säkert vet huruvida man bryter mot lagen eller iakttar den.

Förslaget uppskattas inte ändra tillsynens effektivitet i någon betydande grad. Således uppskattas det inte ske någon förändring i de problem som för närvarande gäller tillsynen i vissa kommuner. Myndigheterna har fortsättningsvis utredningsskyldighet när det gäller brott mot lagen. Den huvudsakliga tillsynsmetoden är fortfarande att bestämma att den lagstridiga verksamheten ska upphöra, vid behov vid vite. Även i Finland vore det ändamålsenligt att utreda införandet av ett registreringsförfarande vid sidan av dagsgränsen. Det ökar tillsynens trovärdighet för medborgare som inte anser att skyldigheten att föra anteckningar är en tillförlitlig informationskälla. Dessutom blir tillsynen mer jämlik i och med att ingripanden inte i så stor utsträckning baserar sig på anmälningar om olägenhet. Det vore också effektivt om informationen överfördes automatiskt från plattformarna till de kommunala myndigheterna.

4.2.4.7 Konsekvenser för miljön och deltagandet

Förslaget bedöms inte ha några betydande konsekvenser för den regionala utvecklingen eller människors livsmiljö. Korttidsuthyrning som fenomen påverkar båda, men den reglering som nu föreslås bedöms inte ändra läget nämnvärt. Korttidsuthyrning kan påverka till exempel hur väl boendet, inkvarteringsverksamheten, trafiken, transporten och servicen fungerar. Om man i detaljplanen inte har berett sig på att korttidsuthyrning blir vanligare, vilket är sannolikt när det gäller gamla detaljplaner, fungerar planen kanske inte på avsett sätt.

I den närmaste framtiden bedöms situationen vara förhållandevis oförändrad. Om korttidsuthyrningen har konsekvenser för markanvändningen eller boendet torde förändringen framför allt bero på att själva fenomenet ökar eller minskar. Korttidsuthyrning som fenomen kan ha negativa och positiva miljökonsekvenser. En möjlig konsekvens är att det befintliga byggnadsbeståndet utnyttjas. Om en bostad annars står tom, är det med tanke på en hållbar användning av miljöresurser en positiv sak att den tas i användning. Effektivare användning minskar också trycket att öka byggandet på bekostnad av miljön. Samtidigt beskrevs ovan i konsekvensbedömningen ett scenario där det kan vara lönsamt att hyra ut en bostad i 90 dagar och låta bostaden stå tom resten av tiden. Detta minskar under vissa förhållanden bostadsbeståndets utnyttjandegrad, och konsekvensen är således negativ.

De föreslagna beslut genom vilka kommunen kan tillåta korttidsuthyrning i upp till 180 dagar bedöms ha större konsekvenser för miljön än den standardgräns på 90 dagar som föreslås i lagen. Kommunens möjlighet att höja gränsen i ett område och lämna gränsen på 90 dagar i kraft i ett annat område kan styra hur fenomenet fördelar sig i kommunen. Sådan styrning motsvarar kommunernas kärnuppgift när det gäller att reglera områdesanvändningen. Kommunerna har sedan gammalt planläggningsbehörighet och utövar markanvändningspolitik. Med hjälp av dessa påverkar de utbudet och placeringen av bostäder och inkvarteringslokaler inom sitt område. Vid sidan av dessa verktyg kan kommunerna nu utnyttja en ny typ av beslut, vilket i viss mån uppskattas öka kommunernas möjligheter att hantera situationen. Dessutom kan kommunerna fortfarande utöva sin planläggningsbehörighet och bland annat uppdatera sina detaljplaner så att korttidsuthyrning som nytt fenomen bättre kan beaktas i dem.

Kommunens egen beslutanderätt, det vill säga gränsen på 91–180 dagar, är föremål för demokratisk tillsyn och förknippad med omfattande möjligheter till deltagande samt beslut av

förtroendeorgan. Deltagandet motsvarar förfarandet med byggnadsordning, där alla kommunmedlemmar och parter samt andra berörda har yttranderätt.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

Korttidsuthyrning

Ett alternativ (1) till den föreslagna propositionen om korttidsuthyrning, det så kallade nollalternativet, vore att det inte lämnas någon proposition. Då skulle verksamheten i fråga om korttidsuthyrning fortsätta på samma sätt som hittills. Bedömningen av användningen av bostaden, alltså huruvida verksamheten strider mot eller överensstämmer med planen och bygglovet, skulle då basera sig på en flexibel tillståndsprövning från fall till fall som vidare preciseras utifrån rättspraxis. Ett annat alternativ (2) är det valda alternativet, där området för tillståndsplikt regleras genom ett exakt antal dagar, dock så att kommunerna kan inskränka området för tillståndsplikt om förhållandena tillåter det. Ett tredje alternativ (3) vore att bemyndiga kommunerna att utfärda kommunspecifika bestämmelser om korttidsuthyrning på ett mer övergripande sätt. Man skulle då i lag utfärda grundläggande bestämmelser och föreskriva om särskilda förfaranden med stöd av vilka kommunerna bemyndigas att inom sitt område införa kommunspecifika regler, om situationen så kräver. Ett fjärde alternativ (4) vore att enbart eller parallellt med övrig reglering införa ett förfarande för registrering av korttidsinkvartering. Ett femte alternativ (5) vore att i större utsträckning än vad som föreslås bemyndiga kommunerna att också ändra området för tillståndsplikt i mer restriktiv riktning. Kommunerna skulle då kunna ges rätt att besluta att området för tillståndsplikt också kan vara 1–90 dagar per kalenderår.

Det alternativ som föreslås bedöms vara det mest ändamålsenliga. I det första skedet är målet att skapa allmän klarhet i fråga om området för bygglov. Det föreslagna alternativet bedöms tjäna detta syfte på bästa sätt. Förslaget är till denna del också bättre än nollalternativet.

De övriga alternativen (3–5) anses inte vara lika ändamålsenliga. Alternativerna skulle förutsätta en granskning av regleringsalternativen som går utöver bygglagens tillämpningsområde. Metoderna bör bedömas på ett mer övergripande sätt med avseende på vilka olika alternativ det finns att hantera efterfrågan på och utbudet av korttidsuthyrning inom olika förvaltningsområden. Bygglov bedöms inte till sitt huvudsakliga syfte vara ett tillstånd för reglering av viss affärsverksamhet. Att det utvecklas i denna riktning bör undvikas. Bland annat i alternativ 5 skulle bygglovet kunna bli en metod för hantering av kommunens turistmarknad och de negativa effekterna av turism. En sådan ändring av bygglovets funktion kräver noggrant övervägande. Det vore mest ändamålsenligt att bedöma regleringen av turistmarknaden och urvalet av metoder på ett mer övergripande sätt och som en separat fråga. Frågan bör bedömas genom en omfattande utredning av urvalet av metoder i förhållande till målen. I en sådan granskning kan bygglov ingå som en regleringsmetod. Staten och kommunerna ser redan till att bland annat bostadsproduktionen främjas med hjälp av metoder som tagits fram för syftet, till exempel genom att skapa bättre förutsättningar för byggande med hjälp av planläggning. Sammantaget anses det valda alternativet vara det bästa, eftersom det inte är ändamålsenligt att bedöma de allmänna konsekvenserna av korttidsuthyrning för efterfrågan på och utbudet av bostäder eller regleringsbehoven enbart som en fråga som gäller urvalet av metoder i bygglagen.

5.2 Lagstiftningen i utlandet

Byggproduktförordningen

EU:s medlemsstater är fortfarande i färd med att överväg vilka påföljdsbestämmelser som lämpar sig för deras respektive rättsordningar för verkställande av byggproduktförordningen. Påföljdsbestämmelsen utgör ny reglering, och försummelse av bestämmelserna i byggproduktförordningen har hittills inte varit straffbelagd. Enligt nuvarande uppgifter planerar Cypern ett bötesstraff på 20 000 euro för underlåtenhet att iakttä byggproduktförordningen.

Korttidsuthyrning

Regleringen av korttidsuthyrning i olika europeiska länder i ljuset av undersökningar

Det finns redan en del forskningslitteratur om korttidsinkvartering.³⁴ I en del av undersökningarna jämförs situationen och regleringssystemet i olika länder. Utifrån undersökningar finns det många enhetliga drag i regleringssystemen i EU:s medlemsstater. Samtidigt består de av skraddarsydda kombinationer av medel. Det största gemensamma draget i många medlemsstater är ett anmälnings- och registreringsystem i anslutning till korttidsuthyrning. Registret utgör ett slags bakgrundssystem med direkt koppling till regleringen av och framför allt tillsynen över korttidsuthyrning. Ett annat gemensamt drag är att regleringen är lokal. I de exempel som ingår i undersökningarna tolkas nästan enbart bestämmelser som utfärdats av städerna själva. Ett tredje gemensamt drag är att metoderna varierar och att de skraddarsys och förbättras under årens lopp. Ett fjärde drag är att fenomenet utvecklas dynamiskt och att regleringen reagerar på nya behov.

Ett rådande drag är att regleringssystemen är lokala. I bakgrunden torde det i allmänhet finnas en nationell ramlagstiftning som städerna kan ta i bruk eller aktivera om problemen ökar. I praktiken innebär aktiveringen att det utfärdas allmänna lokala bestämmelser, skapas tillsynssystem, sanktioner och andra åtgärder.³⁵

Metodkombinationerna i olika länder är mycket varierande. Till metoderna hör bland annat offentliga tillstånds- och kvotsystem, avståndskrav, separat reglering av egna bostäder och bostäder som inte är i bostadsbruk, strängare reglering av yrkesmässig verksamhet, direkta allmänna begränsningar och förbud efter region eller verksamhetens natur, samtycke av boendeföreningarna, majoritetsbeslut om förbud att bedriva korttidsuthyrning i bostadsbolag, höjda vederlag, begränsningar av antalet bostäder som en och samma ägare få äga i byggnaden, styrning genom beskattningen och regleringen av energiprestanda, utveckling av nya sanktioner och böter, intensifierad tillsyn och så vidare.

Tillstånd att ändra byggnadens användningsändamål används även på andra håll än i Finland. Dessutom används olika slags dygnsgränser. Av undersökningar framgår inte alltid om dygnsgränserna för korttidsuthyrning är självständiga regleringsmetoder eller om de gäller trösklar för ansökan om tillstånd inom något annat tillståndssystem. Ibland gäller gränserna

³⁴ Texten i avsnittet baserar sig i huvudsak på följande undersökningar: 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>).

³⁵ (Se bland annat fallet Paris i EU-domstolens dom i de förenade målen C-724/18 och C-727/18 Cali Apartments, punkterna 12–18 i domen).

endast den egna bostaden. För bostäder som ingen bor i finns då ett strängare system, till exempel ett tillstånds- eller kvotsystem. Antalet dagar per år som korttidsuthyrning är tillåten varierar. Vissa städer har också ändrat, i allmänhet skärpt, antalet tillåtna dagar under årens lopp. Bland gränserna finns bland annat årsgränser på 30, 90 och 120 dagar. I många länder, eller snarare kommuner, har man separat infört kategoriska begränsningar när det gäller korttidsinkvartering i vissa områden eller till den del verksamheten är yrkesmässig.

Ett gemensamt drag är att regleringen ständigt utvecklas. Volymerna inom korttidsuthyrningen ökar, och verksamheten fortsätter att ändra karaktär. Lagstiftarna reagerar på förändringar, vilket i praktiken innebär att innehållet i lagstiftningen ständigt uppdateras. Till exempel i Amsterdam har man gradvis minskat antalet dagar som korttidsuthyrning är tillåten och slutligen har man infört tidsbundna totalförbud i de områden som lider mest av problem. Före 2024 hade systemet i Amsterdam utvecklats redan i åtta års tid.

Undersökningar visar att man i Europa framför allt erfarit tre slags problem till följd av korttidsuthyrning. Till dem hör störningar på hyresbostadsmarknaden som framför allt har att göra med sämre tillgång till bostäder och höjd hyresnivå. Dessutom förändras stadscentrumen på ett negativt sätt i och med att invånarna flyttar bort och de som bor kvar känner sig alienerade i de mest turistriska stadsdelarna. För det tredje lyfter undersökningarna som ett skadligt fenomen fram den kraftiga ökningen av verksamheten som yrkesmässiga hyresförmedlingsaktörer för med sig och de negativa följderna av detta.

I viss utsträckning har man i undersökningarna redan analyserat hur väl olika metoder fungerar. I en undersökning jämförde man till exempel städer som infört kraftig reglering med städer som infört minimal reglering. Kraftigare metoder var enligt undersökningen effektiva. Städerna hade framför allt lyckats stävja den yrkesmässiga utvecklingen av marknaden för korttidsuthyrning. Enligt forskningen minskade andelen aktörer som förvaltar flera objekt, vilket var den parameter som användes för att undersöka fenomenets omfattning, med cirka 25 procent till följd av åtgärderna.

Exempel på regleringsmetoder i olika länder³⁶

Europeiska unionen

Europeiska unionen utfärdade 2024 den ovannämnda förordningen (EU) 2024/1028 om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende och om ändring av förordning (EU) 2018/1724. Förordningen ska tillämpas från och med den 20 maj 2026. Förordningen avses harmonisera förfarandena för registrering av korttidsuthyrning av boende, uppgiftskontrollen och datarapporteringen om korttidsuthyrning till myndigheterna. Registreringssystemet torde förenhetliga statistikföringen och kontrollsystemen i EU:s olika medlemsstater. Förordningen tillämpas endast i medlemsstater som har ett nationellt registreringssystem som det hänvisas till i förordningen. Såsom det har konstaterats hör Finland inte till dessa länder. Kommissionen planerar ytterligare åtgärder i anslutning till korttidsuthyrning 2026. Det exakta innehållet i de ytterligare åtgärderna är ännu inte känt. I initiativet behandlas dock allmänt frågor om konsumentskydd och skillnaden mellan

³⁶ Utöver de ovan beskrivna litteraturkällorna baserar sig uppgifterna i avsnittet i huvudsak på uppgifter från statsrådets bibliotek i slutet av 2025 och länkar till lagstiftningen i olika länder samt på offentliga pressmeddelanden om myndigheternas lagstiftningsprojekt om korttidsuthyrning i de aktuella länderna.

professionella och icke-professionella värdar (se kommissionens EU-plan för bostäder till överkomlig kostnad 2025, s. 14).

Nederländerna

Regleringen av korttidsuthyrning i Nederländerna baserar sig på en allmän lag och närmare kommunala bestämmelser. Bestämmelserna om korttidsuthyrning har gällt sedan 2021, men kommer att ändras. För närvarande gäller kravet på registrering och på att det nummer som fås i samband med registreringen ska användas på plattformar för korttidsuthyrning endast vissa kommuner. Regleringen i Nederländerna och hur den utvecklats fram till 2024 beskrivs i detalj i den vetenskapliga artikel av Kramer (2024) som det hänvisas till ovan.

Österrike

I Österrike regleras korttidsuthyrning genom lagen om hyresrätt. Även i Österrike är regleringen lokal. Wien har förbjudit korttidsuthyrning av bostäder utan undantagstillstånd. Privata bostadsägare kan dock hyra ut sin bostad i högst 90 dagar per år.

Tyskland

Tyskland har nyligen skärpt sina bestämmelser om korttidsuthyrning och ändringarna kommer att träda i kraft under 2026. Enligt lokala bestämmelser krävs till exempel i Berlin registrering, och tillstånd krävs för uthyrning av hela bostaden.

Frankrike

I Frankrike utfärdades ett omfattande lagpaket om turistuthyrning (location touristique) 2024. Paketet trädde i kraft 2025. Genom de nya bestämmelserna strävar man efter att åtgärda de negativa effekterna av överdriven turistuthyrning och skärpa lagstiftningen. Huvudpunkterna i lagreformen räknas upp i regeringens meddelande. Till dem hör en beskattningsreform och reglering av energiprestanda, möjlighet för kommunerna att införa ett registreringsförfarande (maj 2026) och en bestämmelse om att den bostad som hyrs ut bevisligen ska vara hyresvärdens huvudsakliga bostad. Dessutom ges alla kommuner rätt att fastställa en kvot för turistuthyrning och reservera områden för huvudsakliga bostäder i planläggningen samt att slå fast att maximitiden för turistuthyrning av egna bostäder är 90 dagar per år i stället för nuvarande 120 dagar. De lokala myndigheterna kan påföra höga administrativa böter (10–20 000 euro) för överskridningar av dagsgränserna, försummelse att registrera verksamheten och falska anmälningar. Efter reformen betraktas ändring av en bostad till turistuthyrningslokal som ändring av bostadens användningsändamål, för vilket det krävs förhandstillstånd. Tillämpningsområdet för brandsäkerhetsbestämmelser som gäller hotell utvidgades till att även gälla sådana enhetliga, mindre inkvarteringslokaler än hotell som rymmer fler än 15 personer, om de erbjuder bland annat gemensam service.

Utöver dessa ändringar av bestämmelserna om turism och markanvändning ändrades i Frankrike bestämmelserna om samägare (boendeföreningar). Den som registrerar sig som turisthyresvärd ska anmäla detta även till husbolaget. Dessutom ändrades regleringen av husbolag så att turistuthyrning kan förbjudas med två tredjedelars majoritet i stället för enhälligt.

Spanien

I Spanien trädde en nationell förordning om registrering av kortvariga inkvarteringsstjänster (los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración) i kraft 2025. Genom förordningen

inrättas en digital kontaktpunkt för insamling och utbyte av information om uthyrning av kortvariga inkvarteringstjänster.

Samma år trädde en lagändring i kraft som begränsar rätten för dem som bor i ett husbolag att överlåta sin bostad för korttidsinkvartering. Närmare bestämmelser om korttidsinkvartering finns i den spanska hyreslagen. Bostadsägaren måste först få husbolagets godkännande för verksamheten. Godkännande eller återkallande av godkännandet ska ske med en fastslagen kvalificerad majoritet. Dessutom kan bostäder som används på detta sätt med likadan majoritet påföras särskilda kostnadsbaserade avgifter.

Dessutom har de autonoma regionerna i Spanien omfattande befogenheter att själva reglera turism och korttidsuthyrning. Till exempel i Barcelona används ett planläggningsinstrument med hjälp av vilket staden delas in i zoner som omfattas av olika bestämmelser. I Katalonien tillämpas dessutom ett separat femårigt tillstånd för inkvarteringsverksamhet, och för turistbostäder föreskrivs kvoter i proportion till kommunens invånarantal.

I Spanien har korttidsuthyrning också beaktats i statens bostadsplan för 2026–2030 med målet att dämpa hyresnivåerna framför allt i särskilda stressområden.

Portugal

Även Portugal reglerar korttidsuthyrning (serviços de alojamento temporário) genom en egen lag. Ett eget begrepp för lokaler som hyrs ut kortvarigt har skapats (EAL, estabelecimentos de alojamento local). Lagen innehåller bland annat bestämmelser om registreringsprocessen i en centraliserad tjänst, bestämmelser om rätt för delägare i boendeföreningarna att motsätta sig korttidsuthyrning, om maximal inkvarteringskapacitet, om säkerhets- och försäkringskrav samt om särskilda skyddsområden för att förebygga negativa effekter av överdriven uthyrning. Förordningen innehåller bestämmelser om kommunens befogenheter i frågan. Med stöd av lagen har till exempel Lissabon avbrutit beviljandet av tillstånd för korttidsuthyrning i vissa områden.

Norden³⁷

Danmark

År 2019 införde Danmark ny lagstiftning om upplåtelse av hem. De nya bestämmelserna i lagen om fritidsbostäder innehåller ett särskilt hyrestak för uthyrning av en egen åretruntbostad för semester- och fritidsändamål. Vid uthyrning av privatpersoners primära bostad ska ett tak för hyrestiden på 30, 70 eller 100 dagar iakttas, beroende på om en hyresplattform används och om kommunen har beslutat att höja gränsen. Uthyrning av privatpersoners sekundära bostad, rum och så vidare får inte utgöra affärsverksamhet. Detta bedöms utifrån en individuell, konkret bedömning. Juridiska personer får i regel inte tillstånd att hyra ut bostäder för semester- och fritidsbruk. Traditionella hotell utgör dock ett undantag, så länge vissa villkor uppfylls.

Lagens tak på 70 dagar gäller oavsett om lägenheten hyrs ut via en byrå eller om ägaren eller innehavaren själv agerar förmedlare. Kommunen kan besluta att höja hyrestaket på 70 dagar till

³⁷ Uppgifterna baserar sig på uppgifter som samlats in våren 2024 och på utredningar om lagstiftningssituationen i de olika nordiska länderna som presenterades av nordiska experter på markanvändning vid ett möte hösten 2025.

maximalt 100 dagar. Om kommunen beslutar att höja hyrestaket ska beslutet publiceras på kommunens webbplats och meddelas planläggnings- och landsbygdsverket per e-post. Beslutet ska i regel fattas under kalenderåret så att det träder i kraft under det följande kalenderåret. Kommunen kan inte fastställa en gräns på mindre än 70 dagar. Om ägaren eller användaren hyr ut endast delar av sin egen åretruntbostad, till exempel ett rum, tillämpas bestämmelserna i 1 § 1 mom. 1 punkten i den danska lagen om fritidsbostäder. Både enskilda personers och företags uthyrning av fastigheter för semester- och fritidsändamål omfattas av regleringen. För verksamhet som pågår i mer än ett år krävs tillstånd av planläggnings- och landsbygdsverket. Lagens huvudsakliga syfte är att förhindra att trycket på landets rekreationsområden ökar och att säkerställa att justitieministeriets fastighetsupphandlingslag (upphandlingslagen) inte kringgås. Syftet är att säkerställa att uthyrningsverksamheten inte blir ett yrke för ägarna. Kommersiell eller långvarig uthyrning är därför i allmänhet inte tillåten, utom i särskilt begränsade fall. Uthyrning som bedrivs av enskilda personer och som inte är kommersiell verksamhet enligt lagen om fritidsbostäder är dock tillåten och kräver inte tillstånd.

I januari 2021 publicerades en anvisning om uthyrning av sommarhus. Företag och föreningar får hyra ut en lägenhet för semester- och fritidsändamål, om det är fråga om uthyrning för icke vinstdrivande ändamål. Företag och föreningar ska alltid ansöka om tillstånd för sådan uthyrning i enlighet med 1 § 4 mom. i den danska lagen om sommarhus. Företag kan hyra ut fritidsbostäder till sina anställda för semester- och fritidsändamål och måste alltid ansöka om tillstånd för sådan uthyrning. Planläggnings- och landsbygdsverket övervakar att bestämmelserna om uthyrning av den egna åretruntbostaden följs. Kommunen kan dock bistå vid utredningar och lämnandet av uppgifter om hyresförhållandet för tillsynen. Hyrestaket är 30 dagar från och med den 1 januari 2021.

För skatteåret 2021 måste de inkvarterare som är verksamma i Danmark skapa en individuell kod hos den danska skattemyndigheten (Skat.dk) så att de kan lämna uppgifter på ett säkert sätt. Därefter kan inkvarterarna få förmåner, såsom möjlighet att hyra ut hela den primära bostaden 70–100 nätter per år samt skattefria intäkter (29 900 danska kronor för primära objekt och 42 700 danska kronor för sommarstugor).

Bestämmelserna i lagen om fritidsbostäder tillämpas på all uthyrning av hus eller rum för semester- och fritidsändamål oberoende av om objektet är beläget inom en landsbygdszon, ett stadsområde eller ett fritidsbostadsområde. Lagen omfattar också alla slags fastigheter och byggnader oberoende av tidigare användning samt campingplatser. Kommersiell uthyrning av fritidsbostäder, flexibla bostäder och andra bostäder och rum till semesterfirare förutsätter enligt lagen om fritidsbostäder tillstånd av planläggnings- och landsbygdsverket. Om en medborgare hyr ut hela sin bostad, som används året runt, till semesterfirare, kan uthyrningen omfatta högst 70 dagar per kalenderår.

I Danmark diskuteras behoven att ändra lagen, bland annat i fråga om maximiantalet dagar som privata primära bostäder får hyras ut kortvarigt samt förebyggande av att bestämmelserna kringgås.

Sverige

Även om Airbnb har blivit vanligare har dess inverkan i Sverige hittills varit begränsad jämfört med många andra länder. I Sverige finns inga separata bestämmelser om saken, utan den allmänna lagstiftning som gäller hyresbostäder och andrahandsuthyrning av bostadsaktier utgör den huvudsakliga lagstiftningsramen. Dessutom inverkar bestämmelserna om markanvändning och byggande på motsvarande sätt som i Finland. En av de förmodade orsakerna till detta är den relativt stränga hyreslagstiftningen. Två aspekter av hyreslagstiftningen som är centrala i

Airbnb-sammanhang är att hyresgästen inte utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd får hyra ut bostaden i andra hand enligt 12 kap. 39 och 40 § i jordabalken (SFS 1970:994) och att hyresvärden inte får ta ut en högre hyra av hyresgästen än beloppet i hyresavtalet enligt 12 kap. 19 § i jordabalken. Det finns dock undantag från denna bestämmelse. Om hyresvärden inte låter hyresgästen hyra ut bostaden i andra hand, kan hyresgästen klaga hos hyres- och arrendenämnden, som kan tillåta verksamheten om vissa villkor uppfylls. I Airbnb-sammanhang är det också viktigt att notera att hyresgästen behöver tillstånd av hyresvärden (eller hyresnämnden) i varje enskilt hyresfall. Hyresvärden har inget ekonomiskt incitament att tillåta korta hyresperioder i andra hand om hyresvärden inte kan ta ut en tilläggsavgift. Detta har lett till en situation där hyresbostäder sällan hyrs ut i andra hand via Airbnb, även om hyresgästerna inte använder dem exempelvis under semesterperioder.

I Sverige har korttidsuthyrning inte fått något stort utrymme i den allmänna politiska debatten, men hyresgästorganisationerna befarar att bostäder ska försvinna från bostadsmarknaden.

Norge

Norges nya lagstiftning om korttidsuthyrning trädde i kraft den 1 januari 2020. Den innehåller olika bestämmelser beroende på typ av egendom. Antalet inkvarteringsnätter har inte begränsats. Privatägda hus och rum, fritidsbostäder samt radhus och småbostäder omfattas av samma lagstiftning. Vissa husbolag ("borettslag") har nu rätt att hyra ut 30 nätter utan bolagsstyrelsens tillstånd. Styrelsen kan dock begränsa antalet inkvarteringsnätter. I aktielägenheter ("boligsameie") gäller ofta en begränsning av inkvartering till 90 nätter. Samägare kan dock om de så önskar slopa nattgränsen, sänka den till 60 nätter eller höja den till 120 nätter. Gränsen på 90 dagar gäller endast ovan beskrivna bolag. I övrigt finns det inga begränsningar för korttidsuthyrning, utom allmän användning av bostäder för bostadsändamål.

I 24 § i lagen om ägarlägenheter³⁸ föreskrivs följande: Korttidsuthyrning av en hel bostadslägenhet i mer än 90 dagar per år är inte tillåten. Med korttidsuthyrning avses uthyrning utan avbrott i högst 30 dygn. Genom bolagsordningen kan avvikelser göras från gränsen på 90 dagar och i sådana fall kan gränsen fastställas till 60–120 dagar. Ett sådant beslut förutsätter minst två tredjedelars majoritet av de röster som avgetts vid bolagsstämman (årsmötet). Bestämmelsen tillämpas inte på bolag där alla enheter används som fritidsbostäder.

I Norge gäller den allmänna politiska debatten en balansering av turist- och boendebehov samt egendomsskyddet, ungefär på samma sätt som i Finland. Dessutom visar diskussionen på ett behov att få mer information om fenomenets omfattning och utbredning.

Island

I Island får var och en hyra ut en bostad eller ett rum kortvarigt i högst 90 dagar under ett kalenderår och upp till 14 000 euro i inkomster. För volymer som överskrider detta måste tillstånd för inkvarteringsverksamhet sökas. Också i Island gäller den allmänna debatten liknande frågor som i Norge och Finland. Debatten gäller bostadsmarknaden och minskande bostadsutbud, tillsyn och säkerhet, balans mellan turism och boende och rättvis konkurrens inom turistbranschen.

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

I de nordiska länderna verkar endast Island ha infört en nationell registreringskyldighet för den som bedriver korttidsinkvartering.³⁹

6 Remissvar

Utkastet till regeringsproposition var på remiss den 28 februari–25 april 2025. Remissbehandlingen ordnades i webbtjänsten Utlåtande.fi. Det lämnades in 318 utlåtanden om utkastet till proposition. Utlåtanden kom in bland annat från kommuner, myndigheter, ministerier och centrala aktörer i branschen.

Utlåtandena finns i Statsrådets projektportal under projektnumret YM002:00/2025. Av datasekretesskäl finns privatpersoners utlåtanden i Projektportalen endast om personen skriftligen har begärt det i samband med sitt utlåtande eller i foljebrevet till utlåtandet. I utlåtandetjänsten Utlåtande.fi finns endast de utlåtanden som har getts i tjänsten.

Utlåtanden som gäller andra frågor än korttidsuthyrning

Remissinstanserna ansåg att de föreslagna ändringarna i huvudsak kan understödjas och ansåg att främjandet av byggnaders energiprestanda kan understödjas. De remissinstanser som företrädde byggnadsägare och boende ansåg i sitt utlåtande att direktivet bör genomföras nationellt på ett sådant sätt att kraven medför så lite kostnader som möjligt.

Flera remissinstanser ansåg att propositionen inte innehåller till exempel bedömningar av förslagens ekonomiska konsekvenser för byggnads- och boendekostnaderna och att det är svårt att bedöma konsekvenserna utan att ha tillgång till förslag till statsrådets och miljöministeriets förordningar om genomförandet av energieffektivitetsdirektivet. Flera remissinstanser påpekade att bestämmelserna i fråga preciseras genom förordningar och att de innehållsmässigt relevanta bestämmelserna utfärdas på förordningsnivå. Dessutom tog remissinstanserna upp flera åtgärder som gäller förbättring av byggnaders energiprestanda och som inte direkt hänför sig till genomförandet av energieffektivitetsdirektivet. De föreslog också tekniska ändringar i de föreslagna bestämmelserna. När det gäller motiveringen och specialmotiveringen i propositionen efterlystes också preciseringar framför allt av vad som avses med optimering av solenergin i byggnader. Den nya definitionen av användbar golvyta ansågs motiverad och förenlig med direktivet.

Enligt det utlåtande som avgavs av riksdagens biträdande justitieombudsman och justitiekanslern bör det i utkastet till proposition preciseras i vilken utsträckning det i lagförslaget är fråga om bestämmelser utan nationellt handlingsutrymme som uttryckligen förutsätts i direktivet och i vilken utsträckning det är fråga om att utnyttja det nationella handlingsutrymmet.

Slopandet av tillståndsplikten vid reparationer som påverkar energiprestanda i byggprojekt mötte både motstånd (till exempel Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands näringsliv rf, Byggnadsindustrin RT rf) och understöd (Åbo stad, Suomen Isännöintiliitto ry, WWF, Finlands naturskyddsförbund rf). Å ena sidan ansågs det att det efter att tröskeln för tillstånd enligt bygglagen sänkts är positivt med tanke på förbättrandet

³⁹ I fråga om Island se 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)

av byggnaders energiprestanda att förbättring av energiprestanda ska bedömas och eventuellt genomföras också i sådana byggprojekt som inte kräver bygglov. Sloandet av tröskeln för tillståndsplikt ansågs dock även öka regleringen och den administrativa bördan för små byggprojekt i och med att möjligheten att förbättra energiprestanda och eventuellt genomföra reparationer för ökad energiprestanda ska bedömas i alla projekt.

Säkerhets- och kemikalieverket hade flera synpunkter på de föreslagna påföljdsbestämmelserna som ska komplettera EU:s byggproduktförordning. Riksdagens biträdande justitieombudsman och justitieministeriet ansåg att påföljdsbestämmelsen i anslutning till byggproduktförordningen strider mot förbudet mot blankettstraffbestämmelser och föreslog att motiveringen i fråga om lagstiftningsordning kompletteras med en analys av på vilka grunder den nya kriminaliseringen bedöms uppfylla principerna för kriminalisering.

Behörighetskraven för projekterare enligt bygglagen bör enligt flera remissinstanser preciseras. I fråga om VVS-ingenjörer ansågs det att de bör kunna sköta exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. Flera remissinstanser ansåg att man i behörighetsbestämmelsen bör stryka omnämmandet av de årtal då projekteraren ska ha avlagt examen.

De tekniska korrigeringar som föreslogs i bygglagen understöddes. Byggnadsindustrin RT rf och Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry föreslog att 28 § i den gällande bygglagen ska ändras, vilket inte ingår i propositionen om ändring av bygglagen. Ändringen gäller oklar reglering i fråga om översyn av byggnadsordning.

Utifrån remissvaren frångick man i den fortsatta beredningen sloandet av tillståndsplikten, och behörighetskraven och straffbestämmelserna precisades.

Bygglagens 37 § 2 mom. precisades på så sätt att nya byggnader i fortsättningen ska projekteras på ett sätt som gör det möjligt att i ett senare skede förse byggnaden med ett optimalt antal solenergiinstallationer på ett kostnadseffektivt sätt utan betydande ingrepp i byggnadskonstruktionen. Tidigare föreslogs i paragrafen en bestämmelse om maximalt antal. I det inledande stycket i 3 mom. togs uttrycket ”på ett sätt som kräver bygglov” in igen, och till 3 mom. 2 punkten fogades ett förtydligande om att kraven inte tillämpas på bostadshus som är avsedda för fritidsboende.

Till straffbestämmelserna i propositionen fogades närmare hänvisningar. Till 152 § i bygglagen fogades en ny 13 punkt som gäller försummelse av skyldigheter enligt 37 § i bygglagen. Den tidigare föreslagna 12 punkten precisades genom en direkt hänvisning till artiklarna 18 och 19 i byggproduktförordningen.

Dessutom fogades till propositionen till följd av remissresponsen en ändring av 28 § i bygglagen för förtydligande av bestämmelserna om översyn av byggnadsordning. Denna ändring ingick inte i det ursprungliga propositionsutkastet. Dessutom precisades konsekvensbedömningen i propositionen.

Respons från rådet för bedömning av lagstiftningen i fråga om annat än korttidsuthyrning

Enligt utlåtandet av den 16 februari 2026 från rådet för bedömning av lagstiftningen följer utkastet till proposition endast på ett otillfredsställande sätt anvisningarna om konsekvensbedömning vid lagberedning. *Rådets kritik riktas mot konsekvensbeskrivningen.* Enligt rådet saknas i konsekvensbedömningen i fråga om annat än korttidsuthyrning tillräckliga beskrivningar av hur och när det nationella handlingsutrymmet har utnyttjats i fråga om förslagen om byggnaders energiprestanda och byggprodukter. Rådet har fäst uppmärksamhet

vid att kostnaderna i fråga om byggnaders energiprestanda är konsekvenser av den nu föreslagna lagstiftningen och att det enligt Anvisningar för utarbetande av regeringspropositioner är på sin plats att ta med utkast till förordningar som ska utfärdas med stöd av de föreslagna lagarna och lägga till dem som bilaga till propositionen.

Behandling av rådets respons i regeringspropositionen

Utifrån rådets respons har det gjorts korrigeringar i regeringspropositionen. I specialmotiveringen beskrivs i större detalj hur det nationella handlingsutrymmet används i fråga om byggnaders energiprestanda. I fråga om propositionens ekonomiska konsekvenser har det dessutom preciserats att förordningarna utfärdas med stöd av gällande bestämmelser, inte med stöd av de ändringar av bestämmelserna som nu föreslås.

Korttidsuthyrning

Ett stort antal utlåtanden gavs om förslagen om korttidsuthyrning av bostadshus och bostäder. Nästan alla remissinstanser, framför allt de som företräder de boende, ansåg att förslaget om dygnsgränser som ska tillämpas på korttidsuthyrning är problematiskt i något hänseende och att förslaget i den form det var ute på remiss inte skapar klarhet i rättsläget. Privatpersoner, företag som erbjuder korttidsuthyrning, kommuner och intresseorganisationer motsatte sig dygnsgränserna. Några remissinstanser ansåg att dygnsgränser är en bra kompromisslösning (till exempel Suomen Vuokranantajat ry). Hyresvärdarna ansåg det vara ytterst värt att understödja att hyresförhållanden på minst fyra veckor som gäller bostadslägenheter jämföras med permanent boende och att detta uppfyller regeringsprogrammets föresats om förtydligande av lagstiftningen så att den motsvarar dagens behov.

Framför allt privatpersoner som sade sig lida av de negativa effekterna av korttidsuthyrning av grannbostäderna motsatte sig dygnsgränser. Att korttidsuthyrning tillåts i begränsad utsträckning ansågs öka risken för att störningar och andra olägenheter till följd av korttidsuthyrning ökar. Också privatpersoner som bedriver korttidsuthyrning i bostäder som de äger motsatte sig dygnsgränser, eftersom gränserna begränsar deras möjligheter att utnyttja sin bostadsegendom. De ansåg att korttidsuthyrning borde tillåtas utan begränsningar och att olägenheter och störningar borde åtgärdas på annat sätt än genom att förbjuda eller begränsa korttidsuthyrning. De utlåtanden som gavs av privatpersoner kom i huvudsak från Rovaniemi, där omfattningen av korttidsuthyrning och de olägenheter som varit följden har tillspetsats. Privatpersoner tog upp många olika synvinklar på korttidsuthyrning. Också flera bostadsaktiebolag motsatte sig de föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning. När det gäller privatpersoner var det framför allt privatpersoner som bor i bostadsaktiebolag som lämnade utlåtanden.

Företag som erbjuder hotell- och inkvarteringstjänster samt deras intresseorganisationer (till exempel Turism- och Restaurangförbundet rf, Lapin Matkailu- ja Ravintolayrittäjät ry) motsatte sig i stor utsträckning dygnsgränser för korttidsuthyrning. Framför allt företrädarna för hotellbranschen motsatte sig den föreslagna regleringen, eftersom förslagen ansågs ge dem som bedriver korttidsuthyrning otillbörliga konkurrensfördelar. Finlands näringsliv rf motsatte sig dygnsgränserna för korttidsuthyrning. Också företag som erbjuder korttidsuthyrning eller tjänster i samband med uthyrningen, till exempel städföretag och förmedlingstjänster, motsatte sig dygnsgränser och understödde en mer tillåtande reglering.

Kommunförbundet och de kommuner som besvarade begäran om utlåtande motsatte sig dygnsgränserna för korttidsuthyrning. Kontroll av dygnsgränserna ansågs vara besvärligt om det inte finns ett register som uttryckligen är avsett för detta och en skyldighet att registrera

antalet dagar som bostaden använts för korttidsuthyrning. Den så kallade journal över antalet dygn av korttidsuthyrning som föreslås ansågs vara svår att genomföra med tanke på tillsynen och ansågs eventuellt vara problematisk med tanke på skyddet mot självinkriminering (justitieministeriet). Kommunerna påpekade i sina utlåtanden att korttidsuthyrning som tillåts på det föreslagna sättet inverkar på stadsplaneringen och planläggningen.

Definitionerna av boende och inkvartering ansågs fortfarande vara mångtydiga och överlappande. En reglering som utgår från att boende och inkvartering definieras ansågs inte vara det tydligaste och bästa sättet att reglera korttidsuthyrning. Majoriteten av remissinstanserna ansåg också att bestämmelserna inte bör gälla fritidsbostäder. Dessutom ansåg vissa remissinstanser att propositionen som sådan begränsar tillhandahållandet av inkvarteringstjänster i sådana landsbygdsområden där det inte har förekommit några negativa effekter av korttidsuthyrning. Att bestämmelserna om korttidsuthyrning utvidgas till att gälla fritidsbostäder bedömdes vara negativt för landsbygdsturismen, i och med att inkvartering i fritidsbostäder, rum i huvudbyggnader och uthus är centrala inkvarteringsformer inom landsbygdsturismen (till exempel Maa- ja metsätäloustuottajain Keskusliitto MTK ry).

Flera remissinstanser konstaterade att motiveringen i fråga om lagstiftningsordning och förhållande till grundlagen är bristfälliga i propositionen (justitiekanslern, riksdagens biträdande justitieombudsman, justitieministeriet, flera privatpersoner och andra remissinstanser). Enligt dem bör motiveringen i fråga om förhållandet till grundlagen utvidgas betydligt bland annat när det gäller den straffrättsliga legalitetsprincipen, begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna, de grundläggande miljö rättigheterna, egendomsskyddet och hemfriden. Enligt flera remissinstanser (bland annat riksdagens biträdande justitieombudsman och justitieministeriet) är behovet av kriminalisering mycket oklart utifrån utkastet till proposition, och den föreslagna kriminaliseringen kan svårligen anses vara förenlig med laglighetsprincipen på de grunder som beskrivs i utkastets motivering till lagstiftningsordning.

Beaktande av remissutlåtandena om korttidsuthyrning i propositionen

Utlåtandena har beaktats på olika sätt i propositionen. För det första har motiveringarna till lagstiftningsordningen och konsekvensbedömningarna kompletterats. Dessutom har själva regleringen ändrats. Den sanktionsbestämmelse som var problematisk bland annat med tanke på skyddet mot självinkriminering och lagligheten har slopats. Dessutom har regleringssättet ändrats på så sätt att den föreslagna regleringen exakt gäller endast korttidsuthyrning av bostäder och inte längre boende och användning av byggnader i vidare omfattning. Semesterbostäder har lämnats utanför bestämmelsernas tillämpningsområde. Dessutom har det beaktats att problemen med korttidsuthyrning enligt utlåtandena och kommunenkäten koncentreras till flervåningshus med tätt boende i turistregioner och därmed till detaljplaneområden. Därför omfattar tillämpningsområdet för de föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning endast detaljplaneområden, undantaget stranddetaljplaner. Syftet med denna ändring är att säkerställa att regleringen är proportionerlig.

Dygnsgränserna har inte slopats. Den föreslagna standardgräns för tillståndsplikt på 90 dagar och den maximala gräns på 180 dagar som faller inom kommunens regleringsbehörighet har bibehållits. Också bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar som stöd för tillsynen har bibehållits. Motiveringen är att en gräns för området för tillståndsplikt som anges i dagar bedöms göra tolkningen av lagen mer förutsägbar. Villkoren för kommunens beslutsfattande när det gäller att förlänga dagsgränsen till 180 dagar har i enlighet med laglighetsprincipen preciserats i förhållande till den version som var ute på remiss. Villkoren stöder sig på nu bestämmelserna om detaljplanering och principerna för undantag från planerna (se framför allt 57 och 58 § i bygglagen). På så sätt kopplas den nya bestämmelsen bättre till systemet för

styrning av markanvändningen. Dessutom har enskilda krav fogats till förslaget i förhållande till det förslag som var ute på remiss, till exempel tidsmässiga villkor som tryggar skyddet för människors berättigade förväntningar på kommunens beslutsfattande och skyldighet att hålla beslutet tillgängligt.

Respons från rådet för bedömning av lagstiftningen i fråga om korttidsuthyrning

Enligt utlåtandet av den 16 februari 2026 från rådet för bedömning av lagstiftningen följde det utkast till proposition som sändes till rådet för utlåtande endast på ett otillfredsställande sätt anvisningarna om konsekvensbedömning vid lagberedning. Enligt rådet saknades det många bedömningar i konsekvensbedömningen. Rådet efterlyste en mer omfattande beskrivning och bedömning av olika alternativ samt en bättre beskrivning av de samlade konsekvenserna. Rådets utlåtande innehöll också en uppmaning att komplettera vissa andra avsnitt i propositionen.

Propositionen har kompletterats utifrån rådets bedömning. Till avsnittet om konsekvensbedömning har fogats en allmän beskrivning av de centrala för- och nackdelarna. Dessutom har de förväntade väsentliga konsekvenserna av projektet beskrivits mer exakt. Till propositionen har också fogats ett separat avsnitt om ekonomiska konsekvenser. De smärre anmärkningar som rådet för bedömning av lagstiftningen gjorde har beaktats genom att texten i regeringspropositionen har gjorts klarare.

7 Specialmotivering

2 §. Definitioner

Till paragrafen fogas en ny definition av användbar golvyta. Definitionen hänför sig till genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda i den nationella lagstiftningen och preciseringen av de nationella definitionerna.

Begreppet användbar golvyta ska i fortsättningen användas i 37 § i bygglagen.

3 §. Miljöministeriets uppgifter

I paragrafen uppdateras hänvisningen till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011, nedan *byggproduktförordningen*. EU:s byggproduktförordning (CPR) trädde i kraft den 7 januari 2025. Den tillämpas första gången den 8 januari 2026. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

11 §. Nära-nollenergibyggnad

Hänvisningen till direktiv 2010/31/EU uppdateras till en hänvisning till det nya direktivet om byggnaders energiprestanda, (EU) 2024/1275. Till paragrafen fogas ett krav enligt artikel 2.3 i direktivet på att byggnadens energiprestanda inte får vara sämre än den kostnadsoptimala nivån för 2023 som rapporteras av medlemsstaterna enligt artikel 6.2 samt ett skärpt krav på att den nära nollmängden eller mycket låga mängden energi i mycket hög grad ska tillföras i form av energi från förnybara energikällor.

Enligt artikel 6.2 i direktivet ska medlemsstaterna beräkna kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda med hjälp av den ram för jämförbara metoder som fastställts i enlighet med punkt 1 och relevanta parametrar, exempelvis klimatförhållanden och energiinfrastrukturens praktiska tillgänglighet, och jämföra resultaten av denna beräkning med

gällande minimikrav avseende energiprestanda. Vid beräkningen av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda får medlemsstaterna beakta livscykel-GWP. Medlemsstaterna ska rapportera till kommissionen alla indata och antaganden som använts för beräkningarna av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda samt resultaten av dessa beräkningar. Miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda (1010/2017) fastställer den kostnadsoptimala nivån för nära-nollenergibyggnader.

11 a §. Nollutsläppsbyggnad

I lagen tas det in en definition av nollutsläppsbyggnad. Ett krav på att nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader finns i den föreslagna 37 §. Definitionen motsvarar definitionen i artikel 2.2 i direktivet om byggnaders energiprestanda, enligt vilken nollutsläppsbyggnad avser en byggnad med mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, som kräver noll eller mycket lite energi, producerar noll koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och producerar noll eller mycket lite driftsrelaterade växthusgasutsläpp, i enlighet med artikel 11, och som, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, ska erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

I paragrafen hänvisas det till artikel 11 i direktivet om byggnaders energiprestanda och dessutom tas i lagen direkt in kravet i artikel 11.1 på att en nollutsläppsbyggnad inte får orsaka några koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen. En nollutsläppsbyggnad ska, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

14 §. Minimandel energi från förnybara energikällor

Det förslås att paragrafen uppdateras så att minimiandelen energi från förnybara energikällor i fortsättningen ska vara 52 procent i stället för 38 procent. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

28 §. Översyn av byggnadsordning

Till paragrafen fogas en teknisk precisering om att de bestämmelser om byggnadsordningen som gällde innan bygglagen trädde i kraft inte kan tillämpas, om de står i strid med denna lag. Genom preciseringen ändras inte paragrafens innehåll, utan avsikten är att förebygga missförstånd som kan hänföra sig till byggnadsordningar som utarbetats före bygglagens ikraftträdande samt till eventuella konfliktsituationer. Om byggnadsordningen innehåller föreskrifter som står i strid med denna lag, ska lagen alltid iakttas i konfliktsituationer, på samma sätt som enligt den gällande lagen.

37 §. Energiprestanda

Till 1 mom. fogas det ett krav på att utsläppen från energianvändningen ska beaktas vid beräkningen av energiprestandan. Tillägget gör det möjligt att beakta utsläppen i de förordningar som utfärdas med stöd av paragrafen på det sätt som direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att nya byggnader, innan kravet på alla nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader börjar gälla, ska vara nära-nollenergibyggnader eller

nollutsläppsbyggnader. Enligt direktivet om byggnaders energiprestanda ska nya byggnader vara nollutsläppsbyggnader från och med den 1 januari 2030 och byggnader som ägs av offentliga organ från och med den 1 januari 2028. Detta gäller sådana nya byggnader i fråga om vilka ansökan om bygglov blir anhängig den 1 januari 2028 (byggnader som ägs av offentliga organ) och den 1 januari 2030 (övriga nya byggnader). En definition av nollutsläppsbyggnad föreslås i den nya 11 a §.

Med offentliga organ avses enligt artikel 2.5 i direktivet om byggnaders energiprestanda offentliga organ enligt definitionen i artikel 2.12 i direktiv (EU) 2023/1791. Med offentliga organ avses enligt artikeln i fråga nationella, regionala eller lokala myndigheter och enheter som direkt finansieras och administreras av dessa myndigheter men som inte är av industriell eller kommersiell karaktär.

Till momentet fogas det dessutom ett krav på att nya byggnader ska projekteras på ett sätt som gör det möjligt att i ett senare skede förse byggnaden med ett optimalt antal solenergiinstallationer på ett kostnadseffektivt sätt utan betydande ingrepp i byggnadskonstruktionen samt ett krav på att solinstrålningen på den plats där byggnaden är belägen ska beaktas i projekteringen. Det är fråga om genomförande av artikel 10 i direktivet om byggnaders energiprestanda. Enligt artikel 10.1, ”Solenergi i byggnader”, i direktivet om byggnaders energiprestanda ska medlemsstaterna säkerställa att alla nya byggnader konstrueras så att deras solenergiproducerande potential optimeras, baserat på solinstrålningen på platsen, och därmed möjliggör en efterföljande kostnadseffektiv installation av solenergiteknik.

I bestämmelsen är det fråga om förhandsprojektering som möjliggör senare installation av solenergi. Vid projekteringen ska man beakta bland annat kabel- och rördragningar samt utrymmesreserveringar för till exempel en elcentral, fästningen av solenergiinstallationer och den eventuella ökade belastning som dessa medför samt eventuell drivbildning av snö under vinterförhållanden. Vid projekteringen ska även brandsäkerheten och säkerheten vid underhåll beaktas. Typiska solenergiinstallationer är solpaneler avsedda för elproduktion eller solfångare avsedda för värmeproduktion.

Det föreslås att våningsyta i 3 mom. 1 punkten ändras till användbar golvyta. En byggnads våningsyta är kalkylmässigt större än byggnadens uppvärmda nettoarea, det vill säga den nyttoyta som den nya definitionen avser. Regleringen blir således lindrigare i och med att kravet på förbättrad energiprestanda kommer att gälla större byggnader än tidigare. Enligt artikel 2.1 i direktivet om byggnaders energiprestanda avses med byggnad endast sådana byggnader för vilka energi används för att påverka inomhusmiljön. Detta innebär att kravet på förbättrad energiprestanda inte kan gälla byggnader som inte värms upp.

Till 3 mom. fogas en ny 8 punkt som motsvarar artikel 5.3 a i direktivet om byggnaders energiprestanda. Enligt 1 § 3 mom. i bygglagen tillämpas bygglagen inte på Försvarsmaktens byggnads- eller byggobjekt som har direkt samband med försvarsändamål och som räknas till statens fastighetsförmögenhet eller som annars är avsedda för statens bruk Även om dessa objekt redan har lämnats utanför lagens tillämpningsområde, föreskrivs det för tydlighetens skull på det sätt som direktivet förutsätter att en byggnads energiprestanda inte behöver förbättras och att en byggnad inte behöver uppföras som en nära-nollenergibyggnad, om det är fråga om en byggnad som används för det nationella försvaret.

De tekniska bestämmelserna om fastställande av energiprestanda ska utfärdas genom förordningar av miljöministeriet och statsrådet. Till exempel de krav som gäller energiprestanda hos nollutsläppsbyggnader utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Beredningen av förordningarna pågår och de utfärdas våren 2026. Förordningarna ska utfärdas med stöd av de

bemyndiganden att utfärda förordning som redan finns i denna paragraf. I paragrafen föreslås inga nya bemyndiganden att utfärda förordning.

42 §. Bygglov

I 42 § 3 mom. i bygglagen föreskrivs det om tillståndsplikt för reparationer och ändringar av en byggnad. Enligt andra meningen i momentet behövs det bygglov vid reparation av ett byggnadsobjekt, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpan av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet (på finska ”terveellisyyden ja turvallisuuden”) eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Vid riksdagsbehandlingen av regeringens proposition med förslag till bygglag (RP 139/2022 rd) ändrade miljöutskottet formuleringen ”sundhet och säkerhet” (på finska ”terveellisyyden ja turvallisuuden”) i propositionen till ”sundhet eller säkerhet” (på finska ”terveellisyyden tai turvallisuuden”). I samband med de ändringar som statsminister Petteri Orpos regering gjorde i bygglagen (RP 101/2024 rd), ändrades ordalydelsen dock på finska tillbaka till formen ”terveellisyyden ja turvallisuuden”. Bestämmelsens ordalydelse verkar ha ändrats oavsiktligt.

Om det vid en överskridning av tröskeln för bygglov förutsätts att en enskild byggåtgärd äventyrar såväl byggnadsobjektets sundhet som säkerhet, kommer alla de byggåtgärder som påverkar endast den ena av dem inte att omfattas av behovet av tillstånd. Detta innebär att till exempel reparationer och ändringar som har ett nära samband med brand- och utrymningssäkerheten helt skulle falla utanför myndighetstillsynen. Det är skäl att korrigera tröskeln för tillstånd till den nivå som riksdagen avsett. I den svenskspråkiga versionen föreslås en lagteknisk korrigering. Inga andra ändringar föreslås i bestämmelsen.

48 a §. Byggnadens avstånd

I paragrafen föreslås det bestämmelser om en byggnads avstånd till mark som ägs eller innehas av någon annan och till en byggnad på denna mark. Bestämmelsen motsvarar 57 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999).

I 1 mom. föreskrivs det om prövning av var ett byggprojekt ska placeras och av hur lämplig byggplatsen är med tanke på att skyddsavstånden ska vara tillräckliga för att sådana risker för storolyckor som orsakas av farliga ämnen ska kunna avväjas. Bestämmelsen baserar sig på artikel 13 i Seveso III-direktivet (2012/18/EU).

I 2 mom. föreskrivs det att brandfarliga byggnader inte får placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. Bestämmelsen är av betydelse med tanke på brandsäkerheten, i synnerhet när tröskeln för tillstånd höjs.

I paragrafen är det inte ändamålsenligt att ändra begreppet till byggobjekt. Definitionen av byggnadsobjekt i 2 § i denna lag är alltför omfattande och då måste paragrafen tillämpas också på sådana konstruktioner på vilka det inte är ändamålsenligt att bestämmelsen tillämpas.

48 b §. Byggnadens tak och höjd

I paragrafen föreskrivs det om den maximala lutningen på byggnadens takvinkel och om fastställande av byggnadshöjden. Paragrafen motsvarar 58 § i markanvändnings- och byggförordningen. Enligt remissvaren har bestämmelsen ett betydande samband med

tolkningen av vind och med byggnadshöjden. Rättsläget enligt bestämmelsen har med tiden blivit etablerat. Avsaknaden av bestämmelser om byggnaders yttertak och höjd kan leda till oklarheter kring tolkningen och göra det svårare att tolka de planer som gällde när den tidigare regleringen var i kraft. Avsaknaden av bestämmelser kan dessutom eventuellt leda till att det behövs mer detaljerad planläggning.

I 1 mom. föreskrivs det att byggnadens yttertak får ha högst 45 graders lutning från fasadplanet övre kant. Det ska vara möjligt att avvika från den föreskrivna maximala lutningen om det är motiverat av en orsak som hänför sig till stadsbilden eller byggnadens exteriör. En motsvarande bestämmelse om den maximala lutningen på 45 grader på takvinkeln har förutom i markanvändnings- och byggförordningen ingått även i 1959 års byggnadsförordning (266/1959).

I 2 mom. föreslås bestämmelser om fastställande av byggnadshöjden. Enligt bestämmelsen är byggnadshöjden lika med avståndet från markytan till skärningslinjen mellan fasadplanet och yttertaket. Det sätt att bestämma byggnadshöjden som avses i 2 mom. är etablerat och har på det sätt som anges här ingått redan i 1959 års byggnadsförordning.

48 c §. Ringa överskridningar

I paragrafen föreskrivs det om tillåtna ringa överskridningar av tomtgränsen eller det som anges i en detaljplanebestämmelse. Paragrafen motsvarar 59 § i markanvändnings- och byggförordningen. En motsvarande bestämmelse ingick redan i byggnadslagen (370/1958). Syftet med bestämmelsen är att göra byggandet smidigare.

Kommunen ska fortfarande ha prövningsrätt i fråga om ringa överskridningar. Bestämmelsen preciseras så att kommunen själv får avgöra vilken aktör som ska ansvara för tillåtandet av ringa överskridningar. I praktiken ska det dock vara fråga om kommunens byggnadstillsynsmyndighet på samma sätt som för närvarande.

I 1 mom. föreskrivs det om tillåten överskridning av den byggnads- eller takhöjd som angetts i detaljplanen när det är fråga om konstruktioner som tjänar byggnadens användningsändamål eller enkla gavlar eller torn. I 2 mom. föreskrivs det om tillåten överskridning av tomtgränsen mot gatan eller något annat allmänt område när det är fråga om byggnadens trappor, balkonger, burspråk, taksprång och motsvarande utsprång samt sådana delar av ytterväggen som beror på tilläggsisolering. I 3 mom. föreskrivs det att de byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen inte får störa användningen av ett allmänt område för dess egentliga syfte.

48 d §. Uppskjutande av bygglovsbehandling för bedömning av planens aktualitet

I paragrafen föreslås det bestämmelser om kommunens skyldighet att underrätta den kommunala myndighet som svarar för bedömningen av detaljplanens aktualitet om att en ansökan om bygglov blivit anhängig, om det är uppenbart att en sådan bedömning av detaljplanens aktualitet som avses i 60 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning (132/1999) ska utföras innan bygglov beviljas. Bestämmelsen motsvarar 68 § i markanvändnings- och byggförordningen. Bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet finns i 60 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning. På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får enligt momentet bygglov inte beviljas för uppförande av ett nytt byggnadsobjekt som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Avsikten är att den nya 48 d §, som motsvarar 68 § i markanvändnings- och byggförordningen och som ta in i bygglagen, ska fungera som en förfarandebestämmelse som

förtydligar tillvägagångssätten när det gäller kommunens uppgifter i gränssnittet mellan planläggning och byggande.

I 1 mom. föreskrivs det förutom om kommunens underrättelseskyldighet även om uppskjutande av behandlingen av bygglov tills detaljplanens aktualitet har bedömts eller det har konstaterats att någon bedömning inte behövs.

I 2 mom. föreskrivs det att sedan kommunen fått ett meddelande enligt 1 mom. ska den utan onödigt dröjsmål bedöma detaljplanens aktualitet och meddela byggnadstillsynsmyndigheten resultatet av bedömningen.

48 e §. Adressangivelse

I paragrafen föreskrivs det om en byggnads adressangivelse. Ägaren till en byggnad ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett nummer eller en bokstav som beteckning för byggnaden och trapphuset enligt vad kommunen har beslutat om saken. Adressangivelsen ska också vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten. Paragrafen motsvarar 84 § i markanvändnings- och byggförordningen. Bestämmelsen är av betydelse särskilt med tanke på räddningsfordonens verksamhet.

56 a §. Information om rivningsplaner

I paragrafen föreslås det bestämmelser om en skyldighet för kommunens byggnadstillsynsmyndighet att inom 14 dagar från det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad underrätta om rivningen, om rivningen av byggnaden i fråga eller en del av den kan innebära att en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller stadsbild eller byggd miljö förstörs. Bestämmelsen motsvarar 67 § i markanvändnings- och byggförordningen. Syftet med paragrafen är att garantera myndigheterna en möjlighet att förhandla om skyddandet av en byggnad, och bestämmelsen är väsentlig särskilt när det gäller underrättelsen till Tillstånds- och tillsynsverket.

57 a §. Ansökan om undantagslov

I paragrafen föreskrivs det om bilagorna till en ansökan om sådant undantagslov som avses i 57 §. Bestämmelsen motsvarar 85 § i markanvändnings- och byggförordningen. Bygglagen innehåller hittills inga bestämmelser om innehållet i ansökan om undantagslov. För att alla behövliga uppgifter ska kunna läggas fram i ansökan om undantagslov, bör motsvarande bestämmelser tas in i bygglagen.

Paragrafens 1 mom. föreslås innehålla en förteckning över de bilagor som behövs för ansökan om undantag. Enligt momentet ska ansökan innehålla en omgivningskarta som visar områdets läge samt en situationsplan av vilken framgår både befintliga och planerade byggnader eller byggåtgärder på byggplatsen (1 punkten), en handling som visar att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen eller att det finns någon annan grund för ansökan om undantag (2 punkten) samt en utredning om hörande, om sökanden har genomfört hörandet på det sätt som anges i det nya 64 § 3 mom. i bygglagen (3 punkten).

I 2 mom. föreskrivs att det i ansökan ska ges en bedömning av de centrala konsekvenserna av det projekt som undantagslovet gäller samt motiveringar till ansökan.

58 a §. Delgivning av förslag till beslut om områdesvist undantag

I paragrafen föreskrivs det om hörande av grannar och andra parter med anledning av en ansökan om undantag. Det är fråga om en förfarandebestämmelse som gäller hörande i samband med områdesvisa undantag och som för närvarande inte ingår i bygglagen. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 87 § i markanvändnings- och byggförordningen. I paragrafen föreslås en ändring enligt vilken bestämmelserna om offentlig kungörelse i 62 a § i förvaltningslagen (434/2003) ska iakttas i fråga om offentliga kungörelser. Dessutom förenhetligas paragrafens ordalydelse så att det i den talas om delgivning.

5 a kap. Korttidsuthyrning

59 a §. Kapitlets tillämpningsområde och definition av korttidsuthyrning

I paragrafen föreslås det bestämmelser om kapitlets tillämpningsområde och en definition av korttidsuthyrning. Annanstans i lagstiftningen kan begreppen få betydelser som avviker från detta kapitel. Till exempel i den lag som reglerar inkvarterings- och förplägnadsverksamhet avviker begreppet *inkvartering* från den definition av korttidsuthyrning som det nu föreskrivs om, bland annat i fråga om kravet på yrkesmässighet (se begreppet inkvarteringsverksamhet i 1 § i lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet). Inte heller i övrigt görs det genom detta kapitel ingrepp i det som föreskrivs någon annanstans i lag. Till exempel det som nedan föreskrivs om förande av anteckningar och bevarande av dem gäller behoven enligt denna lag. Bland annat på grund av beskattningslagstiftningen kan en boende behöva föra anteckningar även på andra sätt och bevara dem en längre tid.

I paragrafen avses med *bostad* till exempel ett småhus som är avsett för boende eller en bostadslägenhet i ett flervåningshus. Det är en lokal som huvudsakligen är avsedd för boende. En byggnads eller en byggnadsdels huvudsakliga användningsändamål som bostad framgår av tillståndsbeslutet, tillståndshandlingarna eller, i äldre fall, av byggnadens faktiska användning för boende (se detaljmotiveringen till 125 § i RP 101/1998 rd). Bostäder som byggts vid olika tidpunkter kan ha olika egenskaper, eftersom varje byggnad uppfyller de krav som normerna vid byggnadstidpunkten ställer och kraven varierar under olika tidsperioder.

I 1 mom. föreskrivs det om kapitlets tillämpningsområde. Information om detaljplaneområden fås lättast från kommunen, eftersom kommunen med stöd av lagen om områdesanvändning är skyldig att ha en detaljplanesammanställning över sina gällande detaljplaner. Informationen kan dessutom finnas elektroniskt i det nationella datasystemet för den byggda miljön.

I 2 mom. definieras korttidsuthyrning. Hyresförhållandet ska vara kortare än 28 dagar för att det ska vara fråga om korttidsuthyrning. Om inkvarteringen i bostaden varar exakt 28 dagar eller mer *utan avbrott*, är inkvarteringen enligt detta kapitel långvarig och omfattas inte av kapitlets tillämpningsområde. Vid beräkningen av nämnda 28 dagar är hyresförhållandets faktiska längd och oavbrutna karaktär avgörande faktorer. När detta utreds ska antalet avtal inte vara avgörande. Ett hyresförhållande kan pågå utan avbrott till exempel i form av en kedja av flera avtal, förutsatt att det inte finns mellanliggande dagar mellan avtalen. Uthyrning utan avbrott ska inbegripa sådana dagar då samma person kortvarigt hyr en och samma bostad. Även den första och sista dagen ska tas med, även om de inte är hela dagar.

I 3 mom. föreskrivs det om ikraftträdandet av kapitlet när detaljplaneområdet utvidgas. Genom bestämmelsen säkerställs det att kapitlet alltid från ingången av ett kalenderår tillämpas på det område som kommer att omfattas av det. Detta underlättar bland annat beräkningen av 90-dagarsregeln. Om ett detaljplaneområde utvidgas till ett nytt område mitt under ett kalenderår, kommer 90-dagarsregeln att träda i kraft med fördröjning inom utvidgningsområdet. Därigenom får de som redan bor och är verksamma i området tid att anpassa sig till förändringen.

I 4 mom. föreskrivs det om bestående avgränsningar av kapitlets tillämpningsområde. Som en regional avgränsning ska *stranddetaljplaneområden* inte omfattas av kapitlets tillämpningsområde. De är till sin karaktär detaljplaneområden av ett annat slag i och med att de reglerar fritidsbebyggelse, inte tätbebyggelse (se 73 § i lagen om områdesanvändning).

I 4 mom. föreskrivs det dessutom om begränsningar av kapitlets tillämpningsområde på basis av typen av bostad och användningssituationen. Vid indelningen av bostäderna enligt typ utnyttjas Statistikcentralens grunder för klassificering av byggnader och lägenheter. Tillämpningsområdet omfattar för det första inte *fritidsbostäder*, det vill säga semesterbostäder. Vidare ska tillämpningsområdet inte omfatta *bostäder som används för boende*, det vill säga bostäder med en stadigvarande eller tillfällig boende. Sist och slutligen kommer kapitlet om korttidsuthyrning efter dessa uteslutande bestämmelser att tillämpas endast på sådana egentliga bostäder som inte är semesterbostäder eller bebodda bostäder. En bostad som inte är bebodd är en sådan bostad som inte alls används för boende vid tidpunkten för korttidsuthyrning. I det allmänna språkbruket kallas dessa bostäder för bostäder där ingen är skriven.⁴⁰ Bestämmelsens tillämpningsområde omfattar olika bostadstyper, till exempel andrabostäder, placeringsbostäder, dödsbostäder som står tomma och andra motsvarande bostadshus eller bostadsdelar i byggnader.

Det är enklast att få fram uppgifter om en byggnads och lägenhets typ samt om boendesituationen i en bostad ur befolkningsdatasystemet. Systemet innehåller identifieringsuppgifter om byggnader och lägenheter på riksnivå samt uppgifter som specificerar en persons hemkommun och bostad där. I systemet lagras dessutom bland annat uppgifter om byggnaders användningssyfte och bostadslägenheters användning. Kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter meddelar uppgifterna om byggnader och lägenheter till systemet på riksplånet. (Se 7, 13, 15, 16, 23 och 25 § i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009), 22 och 35 § i statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010) och 80 § i bygglagen.) Uppgifter om en byggnads och dess delars användningsändamål finns även i den ursprungliga informationskällan, det vill säga i kommunernas dokumentarkiv för byggärenden eller i motsvarande kommunala informationssystem.

En bostadslägenhets användningssyfte fastställs i huvudsak på basis av flyttningsanmälningarna. Flyttningsanmälan är en i 3 kap. i lagen om hemkommun (201/1994) avsedd anmälan om att en person flyttar från en bostad till en annan inom hemkommunen eller från en kommun till en annan eller om att en person flyttar till utlandet eller saknar stadigvarande bostad. Personen ska göra denna anmälan till Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (7 § i lagen om hemkommun, ändrad genom lag 1170/2019). Personen ska underrätta myndigheten om sin stadigvarande eller tillfälliga bostadsort i enlighet med de tidsmässiga villkor som närmare framgår av bestämmelserna. På basis av anmälningarna ändras användningssyftet för en viss bostad i befolkningsdatasystemet antingen så att den är stadigvarande bebodd, tillfälligt bebodd eller obebodd (se 24 och 27 § i statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet, ändrad genom förordning 852/2014).

59 b §. Tillståndsplikt för ändring av en bostads användningsändamål vid korttidsuthyrning

⁴⁰ Närmare information om statistiska begrepp: Bostadens användningssyfte: https://stat.fi/meta/kas/as_kayt_olo_til_sv.html (8.1.2026).

I paragrafen föreslås det bestämmelser om väsentlig ändring av användningsändamålet vid korttidsuthyrning. Bestämmelsen är en specialbestämmelse om tillståndsplikt för byggande som, i situationer enligt sitt tillämpningsområde, utgör ett undantag från huvudregeln i 42 § 3 mom. 3 punkten i denna lag (19.12.2024/897). Enligt huvudregeln behövs bygglov alltid om ”ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt”.

Enligt huvudregeln förutsätts det alltså bygglov, om användningsändamålet med en byggnad eller en del av den ändras väsentligt. Prövningen av tillståndsplikten är då kvalitativ och övergripande. Den specialbestämmelse som nu föreslås ska vara mer exakt till sin natur. I stället för bestämmelser om en övergripande prövning ska det föreskrivas om ett visst antal dagar som, om de överskrids, ska innebära att den tillståndspliktige måste ansöka om tillstånd att ändra bostadens ändamål så att det nya huvudsakliga användningsändamålet är inkvarteringsverksamhet. Gränsen för tillståndsplikt ändras således från kvalitativ till kvantitativ.

I paragrafen föreslås det att gränsen för tillståndsplikt ska vara 90 dagar per kalenderår. Gränsen anger tröskeln för tillståndsplikt vid en väsentlig ändring av användningsändamålet i sådana situationer med korttidsuthyrning som omfattas av kapitlets tillämpningsområde. När den föreskrivna gränsen på 90 dagar överskrids ska verksamheten alltid anses vara så omfattande att den förutsätter tillstånd. Tillståndet ska sökas för ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den. På motsvarande sätt behövs det inget tillstånd om antalet dagar är 90 eller färre, eftersom tröskeln för tillstånd då inte uppnås. I sak innebär regleringen att bostadens huvudsakliga användningsändamål förblir boende i upp till 90 dagar med korttidsuthyrning. Om gränsen håller på att överskridas med en enda dag, måste byggplatsens innehavare före det ansöka om och få tillstånd till ändring av användningsändamålet. Ett undantag utgör kommunens möjlighet enligt följande paragraf att för vissa områden fastställa en högre dagsgräns för tillståndsplikten. Med dagar avses hela dygn så att det inom ett dygn finns endast en dag. Samma dag räknas inte två gånger till exempel i sådana situationer där hyresgästen byts under en och samma dag.

59 c §. Ändring av området för tillståndsplikt genom beslut av kommunen

I paragrafen föreskrivs det om den kommunala myndighetens rätt att, om den så önskar, ändra dagsgränsen för tillståndsplikt för en väsentlig ändring av användningsändamålet. Kommunen kan öka antalet dagar så att tröskeln för tillståndsplikt höjs från 90 dagar ända upp till 180 dagar.

I 1 mom. föreskrivs det om grunderna och gränserna för kommunens befogenheter. Kommunen kan som gräns för tillståndsplikten välja önskat antal dagar mellan 91 och 180 dagar, dessa dagar medräknade. När det gäller villkoren för beslutsfattande föreskrivs det i momentet att kommunen kan höja antalet dagar av skäl som följer av lokala förhållanden. Dessa skäl kan hänföra sig till olika förhållanden, såsom turism, underutnyttjande av byggnader inom ett visst område eller någon annan motsvarande lokal situation som gäller användning, utveckling eller underhåll av områden eller byggnader. Ett skäl som hör samman med områdesanvändningen kan till exempel vara en vilja att styra efterfrågan på korttidsuthyrning till sådana detaljplaneområden som i fråga om sina planeringsprinciper är särskilt lämpliga för sådan verksamhet.

Enligt momentet ska kommunen se till att kraven på detaljplanens innehåll beaktas vid beslutsprövningen och att beslutet inte medför olägenheter med tanke på genomförandet av planen. Kommunen ska med andra ord säkerställa att beslutet inte äventyrar de mål som enligt lagen ska eftersträvas med detaljplanerna. Detaljplanerna har i tiden godkänts som ett slags lokala preciseringar av innehållskraven enligt 54 § i lagen om områdesanvändning. Eftersom

detaljplanen kan vara från en tid då korttidsuthyrning inte existerade, kan kommunen bli tvungen att tolka målen i detaljplanen på nytt under de förändrade förhållandena och anpassa sin lösning till den förändrade situationen. De krav på innehållet i detaljplanen som anges i 54 § i lagen om områdesanvändning är sådana skyddsintressen som alltid ska tillgodoses när detaljplaner utarbetas och ändras. De kan inte heller kringgå när detta beslut fattas, utan de bör beaktas på ett välvägt sätt vid prövningen av ärendet.

I 2 mom. föreslås det bestämmelser om det område som kommunens beslut gäller. Kommunen ska i sitt beslut ange vilken del av detaljplaneområdet beslutet gäller. Avgränsningen ska göras så tydligt att människorna inser att ett område som är viktigt för dem hör till beslutets tillämpningsområde. Avgränsningen är tydlig om tillämpningsområdet anges till exempel med hjälp av en förteckning över stadsdelar eller liknande områden och en kartbilaga.

I 3 mom. föreslås det bestämmelser om den tidsmässiga tillämpningen av kommunens beslut. Beslutet kan meddelas för viss tid eller tills vidare. Beslutet ska tidsmässigt tillämpas så att dess rättsverkningar alltid gäller kalenderårsvis. Tillämpningen får inte börja eller upphöra mitt under ett kalenderår. När ett kalenderår används som kortaste period ökar regleringens stabilitet och förutsägbarhet, samtidigt som det blir lättare att beräkna antalet dagar.

Med momentets uttryck *vid ingången av visst ett kommande kalenderår* hänvisas det till framtiden, utan att det preciseras vilket kommande kalenderår som avses. Kommunen får med stöd av bestämmelsen själv göra detta val.

På motsvarande sätt ska tillämpningen alltid upphöra vid utgången av ett kalenderår, utan att det exakt anges vilket kommande kalenderår det är fråga om. Det föreslås att kommunen ska ha prövningsrätt i fråga om tillämpningstiden, eftersom det genom beslutet godkänns en sådan allmän regel som är bindande för ett flertal användare av ett område. Kommunen har då ett behov av att i fråga om ändringen överväga hur mycket tid aktörerna ska ges för att anpassa sin verksamhet till den kommande ändringen.

När beslutet fattas är det särskilt skäl att beakta att ett beslut som fattas med stöd av paragrafen har sådana rättsverkningar att byggnadens ägare befrias från skyldigheten att ansöka om bygglov. Beslutet ska alltså till sin natur vara sådana att det är lätt att övervaka och verkställa dem. Tolkningen av dem får i själva verket inte förutsätta mångsidig prövning. Villkoren ska vara tydliga, proportionella, icke-diskriminerande och även i övrigt förenliga med rättsprinciperna inom förvaltningen och bland annat med de allmänna kraven i tjänstedirektivet.

När kommunen fattar beslut ska den också beakta andra bestämmelser som styr myndighetens beslutsfattande än de som anges i detta kapitel. Kommunen är till exempel förpliktad av skyldigheten att tillgodose de grundläggande fri- och rättigheterna enligt 22 § i grundlagen, av de rättsprinciper som anges i förvaltningslagen (6 §) och av andra krav som ställs på god förvaltning och skötsel av förvaltningsärenden. Beslutets räckvidd och en eventuell tidsfrist ska bland annat med hänsyn till proportionalitetsprincipen fastställas så att de står i rätt proportion till det eftersträvade målet. Vid beslutsfattandet ska det således göras en avvägning mellan fördelarna och nackdelarna för olika aktörer. Dessutom ska Europeiska unionens tjänstedirektiv (2006/123/EG) beaktas. Direktivets krav på icke-diskriminering, proportionalitet och tvingande hänsyn till allmänintresset (se artikel 15 i direktivet) och de övriga villkor för offentlig verksamhet som anges i direktivet ska på grund av tolkningen av unionsrätten beaktas i allt beslutsfattande inom den offentliga förvaltningen inom direktivets tillämpningsområde. Såsom det framgår av beskrivningen av nuläget kan ett sådant tillstånd att ändra användningsändamålet som gäller korttidsuthyrning vara ett sådant tillståndsförfarande som

avses i direktivet (se kapitel III i direktivet). Direktivet har i Finland huvudsakligen genomförts genom lagen om tillhandahållande av tjänster (1166/2009).

59 d §. Uppdatering av kommunens beslut

Paragrafen gäller uppdatering av ett i 59 c § avsett beslut om dagsgränsen samt ändring och upphävande av beslutet.

I 1 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att hålla ett beslut uppdaterat, om beslutet gäller tills vidare. Bestämmelsen behövs eftersom de villkor som anges i 59 c § hänför sig till kraven på detaljplanens innehåll och genomförandet av planen. Om kommunen till exempel ändrar detaljplanen för att hålla den uppdaterad, måste kommunen samtidigt pröva om förhållandena förändras så väsentligt också i fråga om ett beslut som grundar sig på denna paragraf att beslutet behöver ändras. Dessutom ska kommunen pröva om ett beslut behöver ändras eller upphävas i sådana fall när de särskilda lokala förhållanden på grund av vilka beslutet har fattats inte längre föreligger i fråga om ett visst område. Behovet av att ändra och upphäva ett beslut bör dock prövas på ett övergripande sätt. Vid prövningen ska särskilt principen om skydd för berättigade förväntningar beaktas. När ett beslut fattas ska de förväntningar som är berättigade i enlighet med 6 § i förvaltningslagen skyddas till exempel genom att aktörerna ges tillräckligt med tid att anpassa sig till ändringen.

I 2 mom. föreskrivs det att kraven i 59 c § ska iaktas också när ett beslut ändras eller upphävs. Regleringssättet motsvarar närmast bestämmelserna om ändring och upphävande av detaljplaner (204 § i lagen om områdesanvändning). Om kommunen helt och hållet upphäver ett beslut i fråga om ett visst område, återgår antalet dagar till det i lagen föreskrivna standardantalet på 90 dagar.

I momentet föreslås det dessutom en bestämmelse om ett tidsmässigt villkor för tillämpningen av ett beslut om ändring eller upphävande. Kommunen ska besluta från ingången av vilket kommande år beslutets rättsverkningar ska träda i kraft. Kommunen ska i sitt beslutsfattande beakta proportionalitetsprincipen enligt 6 § i förvaltningslagen och myndighetens skyldighet att skydda människors berättigade förväntningar. Detta kan medföra ett behov av att skjuta upp ikraftträdandet av ett beslut till en senare tidpunkt än enligt den minimitid som anges i lagen, till exempel så att beslutet blir tillämpligt ett år senare. Bestämmelsen om en minimitid garanterar att de olika aktörerna har möjlighet att anpassa sig till situationen under minst de tre första månaderna av följande år. Under denna eller en av kommunen bestämd längre övergångsperiod ska de som bedriver korttidsuthyrning vid behov minska sin verksamhet på så sätt att den nya dagsgränsen inte överskrids.

59 e §. Beslutsförfarande

I paragrafen föreslås det bestämmelser om förfarandena för kommunens beslutsfattande enligt 59 c och 59 d §. Beslut ska meddelas av något av de kommunala kollegiala organ som nämns i paragrafen. I förvaltningsförfarandet tillämpas samma bestämmelser som i ett ärende som gäller byggnadsordningen, förutom till den del det i detta kapitel finns specialbestämmelser som ska iaktas i första hand och som kompletteras av bestämmelserna om det förfarande som iaktas i fråga om byggnadsordningen. Dessutom ska förvaltningslagen och annan allmän lagstiftning vid behov iaktas i kompletterande syfte.

I 1 mom. föreslås det bestämmelser om den som meddelar beslutet i kommunen. Beslutet ska meddelas av ett sådant kommunalt organ som nämns i bestämmelsen. Detta organ kan enligt kommunens val vara fullmäktige, en nämnd för ärenden som gäller byggande eller något annat

organ vars medlemmar i enlighet med kommunallagen (410/2015) utgörs av förtroendevalda. Organens uppgifter ordnas enligt kommunallagen, vanligen i förvaltningsstadgan (se 14 och 91 § i kommunallagen). För tydlighetens skull föreskrivs det särskilt i momentet att beslutanderätten inte får delegeras till en tjänsteinnehavare. Bestämmelsen är ett undantag framför allt från den behörighet att överföra uppgifter inom byggnadstillsynen som ingår i 99 § i bygglagen (ändrad genom lag 897/2024).

I 2 mom. föreslås en specialbestämmelse om hörande och om tillgängliggörande av beslutet. Enligt momentet ska kommunen höra räddningsmyndigheten innan beslutet meddelas. Hörandet kan genomföras bland annat genom en sådan begäran om utlåtande som avses i 32 § i förvaltningslagen. Det föreslås att det föreskrivs särskilt om hörande av räddningssäkerheten för att understryka att när beslut fattas ska frågor som gäller räddningssäkerheten kontrolleras hos sakkunniga på området. Innan ett beslut fattas ska dessutom andra aktörer (kommunmedlemmarna och intressenterna) höras på det sätt som föreskrivs i följande moment.

I 2 mom. föreskrivs det dessutom att beslutet och information om dess giltighetstid ska finnas tillgängliga på kommunens webbplats. Med beslut avses förutom nämndens formella beslut även eventuella kartbilagor och handlingar som anger hur tillämpningen av beslutet ska avgränsas regionalt. Med information om giltighetstiden avses information om den tidsperiod under vilken beslutet är i kraft och om det tidsintervall under vilket beslutet tillämpas i kommunen. Det föreslås uttryckliga bestämmelser om att informationen ska finnas tillgänglig, eftersom det i bestämmelserna om byggnadsordningen (3 kap. i bygglagen) inte finns något motsvarande krav – vilket inte ens är nödvändigt i och med att kommunerna håller byggnadsordningen allmänt tillgänglig på sin webbplats och invånarna kan fråga efter den. Varje kommun måste ha en byggnadsordning (17 § i bygglagen). Den beslutstyp som det föreskrivs om i detta kapitel är varken sedvanlig eller obligatorisk i kommunen. Detta innebär att invånarna inte förstår att sakna beslutet, och ett transparent och effektivt tillgängliggörande av beslutet är till nytta med tanke på tillgången till information. Dessutom bidrar transparensen till att uppfylla de i EU-rätten fastställda kriterier för tillståndsförfaranden som anges artikel 10.2 f och g i tjänstedirektivet. En bra plats för tillgängliggörandet är till exempel den webbplats där kommunens byggnadsordning och detaljplaner finns.

I 3 mom. föreslås en hänvisning till beslutsförfarandet i fråga om byggnadsordningen. Den kommunala myndigheten ska godkänna beslutet om dagsgränsen enligt ett förfarande som motsvarar det som tillämpas i fråga om kommunens byggnadsordning. Avsikten är att hänvisningen ska vara heltäckande och dynamisk så att den innefattar förfarandet för godkännande av byggnadsordningen enligt lagens lydelse vid respektive tidpunkt. Vid förfarandet tillämpas således de bestämmelser i 3 kap. i bygglagen som gäller framläggande av beslut, hörande, delgivning, ändringsökande, besvär rätt, ikraftträdande och verkställighet.

59 f §. Bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar

I paragrafen föreslås det bestämmelser om skyldigheten för en bostadsinnehavare som bedriver korttidsuthyrning att föra anteckningar. Syftet med bestämmelsen är att underlätta myndighetstillsynen vid eventuella förseelser. Det är bostadsinnehavaren som ansvarar för anteckningarna också när denne bemyndigar någon annan att sköta korttidsuthyrningen utan att besittningsrätten till bostaden överläts. Om inte något annat framgår, är bostadsinnehavaren normalt densamma som ägaren till bostadshuset, byggnadens bostadsdel eller bostadsaktien.

I 1 mom. föreslås det bestämmelser om skyldigheten att föra anteckningar. Som anteckningar räcker till exempel en förteckning eller en tabell över de dagar då bostaden har använts för korttidsuthyrning. I anteckningarna behöver inga personuppgifter uppges. Bostadsinnehavaren

ansvarar för att identifiera om en gästs övernattnings i bostaden är sådan korttidsuthyrning som omfattas av kapitlets tillämpningsområde. Till exempel övernattnings utan vederlag eller långa, 28 dagar eller längre, hyresförhållanden omfattas inte av kapitlets tillämpningsområde och dessa dagar ska inte antecknas i förteckningen eller tabellen.

I momentet föreskrivs det dessutom om den tid anteckningarna ska bevaras samt om överlämnande av dem till följande innehavare så att tillsynsmyndigheten har tillgång till uppgifterna om det uppstår problem och tillsynsåtgärder måste vidtas. Anteckningarna ska bevaras i två år. Bevaringstiden räknas från ingången av respektive kalenderår. Om korttidsuthyrning har bedrivits till exempel 2027, ska uppgifterna om den bevaras till utgången av 2029. Det bör noteras att det som föreskrivs i bestämmelsen inte inverkar på vad som någon annanstans i lag föreskrivs om bostadsinnehavarens skyldigheter. Om bostadsinnehavaren till exempel ska föra anteckningar om korttidsuthyrning också för skattemyndigheten, ska bostadsinnehavaren i fråga om dem iaktta de lagar och föreskrifter som gäller beskattningen. I beskattningslagstiftningen kan det finnas bestämmelser som avviker från denna lag bland annat i fråga om innehållet i anteckningarna, behandlingen av personuppgifter och bevaringstiden för uppgifterna.

I 2 mom. föreskrivs det om skyldigheten att lägga fram anteckningarna. Bestämmelsen kompletterar vad som någon annanstans i lag föreskrivs om byggnadstillsynsmyndighetens befogenheter, uppgifter och inspektionsrätt. De grundläggande paragraferna om tillsynen finns i 14 kap. i bygglagen, som innehåller bestämmelser om bland annat tvångsmedel och påföljder.

61 a §. Ansökan om uppförande av mast eller vindkraftverk

I paragrafen anges det vilka bilagor som ska fogas till ansökan om bygglov när ansökan gäller uppförande av en mast eller ett vindkraftverk. Bestämmelsen motsvarar 64 § i markanvändnings- och byggförordningen. Det är fråga om en preciserande bestämmelse om bilagorna till en ansökan om bygglov för uppförande av en mast eller ett vindkraftverk och om innehållet i bilagorna. Bestämmelsen behövs för att tillståndsmyndigheterna ska ha tillgång till alla uppgifter som behövs i en ansökan om bygglov för uppförande av en mast eller ett vindkraftverk.

Enligt 1 mom. ska det, om bygglov söks för uppförande av en mast, till ansökan fogas en utredning om projektets konsekvenser för landskapet och för grannarna (1 punkten), en utredning om de master som enligt sökandens planer kommer att uppföras närmast den mast som ansökan avser (2 punkten) samt en utredning om huruvida sådana lediga antennplatser som tjänar syftet med masten finns tillgängliga på en mast som redan hör till det allmänna telenätet (3 punkten).

I 2 mom. föreskrivs det att vad som föreskrivs i 1 mom. 1 och 2 punkten i tillämpliga delar också gäller en ansökan om tillstånd för uppförande av ett vindkraftverk.

62 §. Ansökan om placeringstillstånd

I paragrafen föreslås det en teknisk korrigerings som innebär att också förutsättningarna för placeringstillstånd för omställning till ren energi fogas till de förutsättningar som ska vara uppfyllda vid ansökan om placeringstillstånd. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

147 §. Vite och hot om tvångsutförande

Enligt förslaget ska det till 1 mom. fogas hänvisningar till 5 och 5 a kap. i bygglagen. I 5 kap. i bygglagen föreskrivs det bland annat om det allmänna behovet av bygglov när ändamålet med en byggnad eller en del av den ändras väsentligt (42 § 3 mom. 3 punkten). Paragrafen i fråga är den grundläggande bestämmelsen, och den föreslagna 5 a kap. 59 b § är en preciserande specialbestämmelse i förhållande till den. Det är nödvändigt att till paragrafen foga hänvisningar till båda de föreslagna kapitlen för att regleringen av tillsynen ska vara konsekvent.

Det föreslås att momentet kompletteras med hänvisningar till de nämnda kapitlen så att grunden för användningen av hot framgår direkt och tydligt av lagens ordalydelse. Ett hot kan föreläggas bland annat om bostadsinnehavaren försummar sina skyldigheter enligt 5 a kap. Det kan i detta fall vara fråga om en försummelse av att ansöka om tillstånd när en byggnad utan tillstånd börjar användas för korttidsuthyrning så att tröskeln för ändring av användningsändamålet enligt 5 och 5 a kap. överskrids. Likaså kan ett hot föreläggas om bostadsinnehavaren till exempel vägrar att lägga fram sina anteckningar för byggnadstillsynsmyndigheten på det sätt som föreskrivs i 59 f §.

152 §. Straffbestämmelser

Till paragrafen fogas det en ny 12 punkt, enligt vilken det ska vara straffbart att försumma att iaktta märkningsskyldigheterna enligt artiklarna 18 och 19 i EU:s byggproduktförordning (EU) 2024/3110. Enligt artikel 92 i byggproduktförordningen ska medlemsstaterna fastställa regler om sanktioner för bristande överensstämmelse med förordningen och vidta alla nödvändiga åtgärder för att säkerställa att de tillämpas. Sanktionerna ska vara effektiva, proportionella och avskräckande. Den påföljd som bäst lämpar sig för lagstiftningen i Finland kan anses vara bötesstraff för byggnadsförseelse. I paragrafen föreslås det att området för straffbarhet ska omfatta gärningar begångna av oaktsamhet. Straff för byggnadsförseelse ska således kunna dömas ut både för en uppsåtlig gärning och för en gärning som begås av grov oaktsamhet. Det är då fråga om att genom grov likgiltighet eller försummelse inte iaktta en lagstadgad skyldighet. Grov oaktsamhet kan bli aktuellt till exempel i en situation där man dröjer med att fullgöra en skyldighet som gäller en byggnads säkerhet och sundhet. Byggverksamheten har en stor samhällelig betydelse. Därför riktas förväntningar mot aktörerna inom byggandet, i synnerhet när det gäller omsorgsplikten vid iakttagandet av bestämmelserna i bygglagen. Kvaliteten på byggandet har stor betydelse för människors hälsa och säkerhet samt ur ekonomisk synvinkel för affärlivet. Möjligheten till straff för klandervärd verksamhet bidrar till att styra verksamheten inom byggbranschen i önskad riktning. Benämningen på gärningen förblir förseelse eftersom hotet om straff är ett bötesstraff, inte fängelse. Också konfiskation kan bli aktuellt. Bestämmelser om förverkande av ekonomisk vinning av ett brott till staten finns i 10 kap. i strafflagen. När det gäller byggnadsförseelser har åklagaren vanligen inte krävt förverkandepåföljd till skillnad från när det gäller till exempel miljöförstöring där förverkandepåföljder har dömts ut. I enlighet med subsidiaritetsklausulen ska bötesstraff kunna dömas ut i sådana situationer där gärningen inte överskrider straffbarhetströskeln enligt 48 kap. 1–4 § i strafflagen för miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse eller miljöbrott av oaktsamhet eller för byggnadsskyddsbrott enligt 6 § i det kapitlet.

Till paragrafen fogas också en ny 13 punkt där det föreskrivs att försummelse av skyldigheterna enligt 37 § i denna lag ska vara straffbar. Med dessa skyldigheter avses förbättring av en byggnads energiprestanda när byggnaden repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov samt en skyldighet att uppföra en ny byggnad som nära-nollenergibyggnad eller nollutsläppsbyggnad. Genom bestämmelsen genomförs artikel 34 i direktivet om byggnaders energiprestanda, enligt vilken medlemsstaterna ska fastställa bestämmelser om sanktioner vid överträdelser av de nationella bestämmelser som antas enligt direktivet och vidta alla åtgärder som krävs för att säkerställa att de tillämpas. Sanktionerna ska

vara effektiva, proportionella och avskräckande. Den påföljd som bäst lämpar sig för lagstiftningen i Finland kan anses vara bötesstraff för byggnadsförseelse.

154 §. Marknadskontrollmyndighet för byggprodukter

Hänvisningen i 2 mom. till artiklarna 56–59 i EU:s byggproduktförordning (EU) nr 305/2011 ändras till en hänvisning till den nya byggproduktförordningen, det vill säga Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

161 §. Anlitande av utomstående experter

I paragrafen föreslås det bestämmelser om Säkerhets- och kemikalieverkets rätt att anlita utomstående experter vid utförandet av marknadskontrolluppgifter som gäller byggprodukter. I 1 mom. föreskrivs det om rätten att anlita utomstående experter vid undersökning, testning och bedömning av en produkts överensstämmelse med kraven. Enligt den tidigare ordalydelsen föreskrevs det inte om överensstämmelse med kraven utan om undersökning, testning och bedömning av en produkts prestanda eller de egenskaper som anges i certifikatet. Ändringen beror på den ändrade terminologin i EU:s byggproduktförordning. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

174 §. Skyldighet att ersätta utredningskostnader

Det föreslås att en byggprodukts tillverkare eller tillverkarens representant, importören, leverantören av distributionstjänster eller distributören ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten inte överensstämmer med kraven. Bestämmelser om indrivning av ersättning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

Vissa byggprodukter omfattas av byggproduktförordningens tillämpningsområde, och andra inte. En byggprodukt överensstämmer inte med kraven om den inte uppfyller de väsentliga tekniska krav som föreskrivs i bygglagen eller med stöd av den. Bristen på överensstämmelse med kraven kan också bero på att byggprodukten inte uppfyller kraven enligt EU:s byggproduktförordning. Det är alltså möjligt att en byggprodukt inte överensstämmer med kraven till exempel om den tröskelnivå som förutsätts i en standard inte uppnås.

Om bristen på överensstämmelse med kraven är betydande kan marknadskontrollmyndigheten ålägga den ekonomiska aktören att ersätta kostnaderna för anskaffning, testning och undersökning av produkten. Ändringen beror på den ändrade terminologin i EU:s byggproduktförordning. Inga andra ändringar föreslås i paragrafen.

195 §. Övergångsbestämmelse om behörighet

I samband med riksdagsbehandlingen av de ändringar som statsminister Petteri Orpos regering gjorde i bygglagen (RP 101/2024 rd) ändrades övergångsbestämmelsen om behörighet. Bestämmelsen ändrades så att de som avlagt byggnadsarkitektexamen före 1997 och byggmästarexamen före 1998 också fick möjlighet att sköta exceptionellt krävande projekteringsuppgifter och arbetsledningsuppgifter.

Efter att lagen trädde i kraft har det framkommit ett behov av att exceptionellt krävande uppgifter i rättvisans namn också ska kunna skötas av byggnadsingenjörer och personer som

avlagt en annan för uppgiften lämplig ingenjörsexamen, vilka har utexaminerats före den nuvarande möjligheten att avlägga högre yrkeshögskoleexamen. Dessutom har det ansetts att det inte behöver föreskrivas i detalj om tidpunkten för examen.

Det har också varit ett problem att de organ som beviljar kompetensintyg inte med stöd av övergångsbestämmelsen kan bevilja kompetensintyg för en exceptionellt krävande uppgift.

Det föreslås att den tidsfrist som anges i *1 mom.* förlängs med 3 år. Den nya övergångsperioden upphör den 1 januari 2030. Genom förlängningen tryggas möjligheten för sådana projekterare och arbetsledare att utöva sitt yrke vars kompetens ännu inte har erkänts i enlighet med gällande lagstiftning. Inga andra ändringar föreslås i momentet.

Det föreslås att *2 mom.* ändras och att ett nytt *3 mom.* fogas till paragrafen. Enligt *2 mom.* uppfylls behörighetsvillkoren för en exceptionellt krävande projekteringsuppgift av en fysisk person som högst fem år innan lagen trädde i kraft har varit verksam i en exceptionellt krävande projekteringsuppgift och som har ett godkännande av en finsk byggnadstillsynsmyndighet. Det är till exempel möjligt att i Vanda dra nytta av ett godkännande av byggnadstillsynen i Uleåborg.

En begränsad tid före lagens ikraftträdande visar att personen har aktuell kompetens och att erfarenheten inte härrör från flera årtionden tillbaka. Tiden kan inte vara begränsad endast till tidpunkten för lagens ikraftträdande, eftersom det den 1 januari 2025 pågick färre byggprojekt än normalt. Den tekniska examen och erfarenheten ska visas med ett kompetensintyg för en mycket krävande svårighetsklass och byggnadstillsynens godkännande ska ha gällt en motsvarande uppgift. Till exempel en projekterare av en idrottsstadion kan inte nödvändigtvis vara projekterare för ett kärnkraftverk, ett sjukhus eller en simhall.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska ges möjlighet att konstatera behörigheten utan ett kompetensintyg för svårighetsklassen exceptionellt krävande uppgifter. Eftersom formen ”kan” används i momentet, har byggnadstillsynsmyndigheten prövningsrätt från fall till fall när den jämför ett kompetensintyg för svårighetsklassen mycket krävande uppgifter och ett tidigare godkännande för den aktuella exceptionellt krävande projekteringsuppgiften. Om projekteringsuppgifterna inte motsvarar varandra, kan byggnadstillsynsmyndigheten inte konstatera behörigheten med stöd av övergångsbestämmelsen.

Det föreslagna nya *3 mom.* ska på det sätt som beskrivs ovan gälla arbetsledare. Den övergångsperiod på två år som anges i det gällande *1 mom.* gäller också fysiska personer enligt de föreslagna *2 och 3 mom.*, vilket innebär att också de till utgången av 2028 har tid att skaffa ett kompetensintyg för en mycket krävande projekteringsuppgift.

8 Ikraftträdande

Det föreslås att lagen träder i kraft så snart som möjligt.

I propositionen föreslås det att lagens 59 b och 59 f § dock ska träda i kraft först vid ingången av 2027. De nämnda paragraferna gäller 90-dagarsgränsen för korttidsuthyrning och skyldigheten att föra anteckningar. Ingången av året föreslås eftersom tröskeln för tillståndsplikt – 90 dagar – gäller under ett helt kalenderår. Det blir lättare att räkna dagarna om lagen träder i kraft vid ingången av året. Skyldigheten att föra anteckningar är en anknytande bestämmelse och därför ska den likaså träda i kraft senare.

De övriga bestämmelserna om korttidsuthyrning i det nya 5 a kap. ska träda i kraft genast när lagen träder i kraft. Kommunen kan, om den så önskar, bereda och fatta ett i 59 c § avsett beslut

med iakttagande av de förfaranden som anges i 59 e § redan när lagen träder i kraft 2026, så snart kommunen har beslutat vilket organ som har rätt att fatta beslutet. Kommunen kan, om den så önskar, sträva efter att vara så snabb att beslutet träder i kraft och blir tillämpligt redan vid ingången av 2027.

9 Verkställighet och uppföljning

Miljöministeriet följer vilka konsekvenser de föreslagna författningsändringarna har i synnerhet när det gäller byggnaders energiprestanda och korttidsuthyrning.

10 Förhållande till andra propositioner

10.1 Samband med andra propositioner

Till sitt sakinhåll eller i fråga om hänvisningarna hänför sig propositionen till följande lagprojekt som redan behandlas i riksdagen eller som enligt lagstiftningsplanen inom en snar framtid kommer till riksdagen:

- Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal (RP 33/2026 rd). Propositionerna har ett samband i fråga om sakinhållet, eftersom det i lagen om hyra av bostadslägenhet föreslås en bestämmelse om att lagen inte ska tillämpas på korttidsuthyrning.
- Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 34/2026 rd). Propositionerna har ett samband i fråga om sakinhållet, eftersom det i lagen om bostadsaktiebolag föreslås en sådan särskild grund för besittningstagande som avser korttidsuthyrning.
- Regeringens proposition med förslag till ny lag om områdesanvändning (RP 70/2026 rd). Propositionerna har ett samband i fråga om både sakinhållet och hänvisningarna. Hänvisningarna till detaljplanen och ikraftträdandet av den i de föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning hänvisar delvis i fråga om namnet och delvis i fråga om sakinhållet till de bestämmelser om detaljplanen som finns i lagen om områdesanvändning (132/1999) se framför allt lagens 54 § samt mera indirekt lagens 73 §, 200 § (ändrad genom lag 752/2023), 201 § (ändrad genom lag 1589/2009) och 204 § (ändrad genom lag 752/2023)).
- Totalrevisionen av lagen om hemkommun, VM125:00/2021 (uppskattad föredragningsvecka 34). Propositionerna har ett samband i fråga om sakinhållet, eftersom det i lagen om hemkommun föreskrivs om flyttningsanmälan. Flyttningsanmälan inverkar på en bostads användning för boende på ett sätt som är av betydelse med tanke på den nu föreslagna lagen (se sista momentet i 59 a § i detta förslag och motiveringen till bestämmelsen).
- Regeringens proposition med förslag till lag om organiseringen av byggnadstillsynen, YM075:00/2024 (uppskattad föredragningsvecka 45). Propositionen gäller den lag som nu ändras.
- Planering av regional turistskatt, VM157:00/2025 (uppskattad föredragningsvecka 41/2026). Genom regeringspropositionen möjliggörs införandet av en turistskatt i kommunerna. Utifrån ramlagstiftningen kan kommunerna i förfaranden enligt

kommunallagen fatta beslut om huruvida de tar i bruk en turistskatt inom sina områden. Medborgarna hördes om införandet av en regional turistskatt i utlåntjänsten mellan den 10 december 2025 och den 25 januari 2026. När det gäller skattemodellen ska det avgöras vilken typ av övernattningslösningar som gäller. I begäran om utlåntjänst lyfts bland annat korttidsuthyrning via plattformstjänster (AirBnB, Booking, andra plattformar) samt privata inkvarterares direktanmälningar fram.

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

11.1 Direktivet om byggnaders energiprestanda

De föreslagna bestämmelserna är av betydelse med avseende på 8, 15 och 20 § i grundlagen.

Enligt 20 § 1 mom. i grundlagen bär var och en ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet. Detta ansvar för miljön gäller såväl det allmänna som enskilda fysiska personer och juridiska personer. Det ansvar som avses i bestämmelsen gäller både den levande naturen och den livlösa naturmiljön, såsom atmosfären. Enligt 20 § 2 mom. ska det allmänna verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön. Det har ansetts att kravet på en sund miljö ska förstås i vid bemärkelse bland annat så att livsmiljön inte direkt eller indirekt får medföra en sjukdomsrisik för människorna.

Enligt 15 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Utifrån denna generalklausul som gäller egendomsskyddet bedöms olika begränsningar i ägarens nyttjanderätter och bestämmanderätt.

En övergång till nollutsläppsbyggnader 2028 (offentliga byggnader) och 2030 (andra byggnader) vid nybyggnad innebär att den som påbörjar ett byggprojekt för att få bygglov måste se till att allt strängare energieffektivitetskrav uppfylls i byggprojektet. Detta inverkar på kostnaderna för byggandet, men samtidigt förblir energikostnaderna låga under byggnadens livscykel eftersom byggnadens energiprestanda är god. Propositionen innebär inte en sådan begränsning i egendomsskyddet att den påverkar till exempel ägarens frihet att använda sin egendom. Grundlagsutskottet har upprepade gånger behandlat inskränkningar i användningen av egendom av miljöskyddsskäl (till exempel GrUU 25/2014 rd, GrUU 10/2014 rd, GrUU 36/2013 rd, GrUU 20/2010 rd). Propositionen bedöms inte vara problematisk med avseende på egendomsskyddet.

När det gäller direktivet om byggnaders energiprestanda föreslås det att det nationella handlingsutrymmet ska utnyttjas så att direktivets mål uppnås enligt miniminivån. Det nationella handlingsutrymmet ska i huvudsak utnyttjas endast i fråga om straffbestämmelserna.

I 8 § i grundlagen föreskrivs det om den straffrättsliga legalitetsprincipen. Enligt paragrafen får ingen betraktas som skyldig till ett brott eller dömas till straff på grund av en handling som inte enligt lag var straffbar när den utfördes. För brott får inte dömas till strängare straff än vad som var föreskrivet i lag när gärningen begicks. Enligt kärnan i den straffrättsliga legalitetsprincipen måste brottsrekvisitet anges tillräckligt exakt så att det utifrån bestämmelsens lydelse går att förutse om en viss handling eller försummelse är straffbar. Kärnan i legalitetsprincipen är densamma i Europadomstolens och EU-domstolens praxis, där man har betonat strafflagstiftningens förutsebarhet, det vill säga att det utifrån en bestämmelses lydelse ska gå att förutse vad som är straffbart (se t.ex. GrUU 12/2021 rd, stycke 57, GrUU 1/2021 rd, stycke 5, GrUU 20/2018 rd, s. 2, GrUU 10/2016 rd och GrUU 56/2014 rd, s. 2/II samt de utlåtanden som det hänvisas till i dem).

Man förhåller sig avvisande till öppna straffbestämmelser och så kallade blancostraffbestämmelser, och straffbara gärningar bör regleras på så sätt att gärningarna kan specificeras. Blancostraffbestämmelser har i sig inte ansetts vara förbjudna enligt grundlagen (se t.ex. GrUU 12/2021 rd, stycke 58, GrUU 10/2016 rd, s. 8, GrUU 31/2002 rd, s. 3).

I propositionen föreslås det att försummelse att iaktta bestämmelsen om energiprestanda i 37 § ska vara straffbar som byggnadsförseelse. Straffbestämmelserna uppfyller kraven enligt legalitetsprincipen eftersom de preciserar vilka gärningar i strid med EU-förordningen som är straffbara. De föreslagna straffbestämmelserna är således inte blancostraffbestämmelser. Legalitetsprincipen kan anses bli tillgodosedd i och med att de gärningar och försummelser som är belagda med straff specificeras genom de föreslagna tilläggen.

Införandet av straffbestämmelser baserar sig på kravet i artikel 34 i direktivet om byggnaders energiprestanda att anta bestämmelser om sanktioner i den nationella lagstiftningen.

11.2 Byggproduktförordningen

De föreslagna bestämmelserna är av betydelse med avseende på 8 § i grundlagen. Grundlagsutskottets utlåtandepraxis i anslutning till bestämmelsen beskrivs ovan (se avsnitt 12.1).

I propositionen föreslås det att försummelse att iaktta artiklarna 18 och 19 i byggproduktförordningen ska vara straffbar som byggnadsförseelse. Straffbestämmelserna uppfyller kraven enligt legalitetsprincipen eftersom de preciserar vilka gärningar i strid med EU-förordningen som är straffbara. De föreslagna straffbestämmelserna är således inte blancostraffbestämmelser. Legalitetsprincipen kan anses bli tillgodosedd i och med att de gärningar och försummelser som är belagda med straff specificeras genom de föreslagna tilläggen.

Straffbestämmelserna grundar sig på det krav på regler om sanktioner som ingår i artikel 92 i byggproduktförordningen. Det nationella handlingsutrymmet ska i denna proposition utnyttjas endast i fråga om straffbestämmelserna. De andra delar som gäller byggproduktförordningen och som ingår i propositionen är närmast tekniska.

11.3 Korttidsuthyrning

Allmänt

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om tillståndsplikt för väsentlig ändring av en byggnads användningsändamål ändras när det gäller korttidsuthyrning (det nya 5 a kap. i bygglagen). De föreslagna bestämmelserna är av betydelse med avseende på 2, 6, 15, 18, 20, 21, 80 och 121 § i grundlagen.

Bestämmelserna om en byggnads användningsändamål är en del av systemet för markanvändning och byggande. Tillstånden till ändring av användningsändamålet har en mer än hundraårig tradition (se 33 § i byggnadsstadgan, 41/1932, 50 § i byggnadsförordningen, 266/1959 och 125 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 132/1999). Den föreslagna regleringen är en del av ett system som har godkänts med grundlagsutskottets medverkan. Frågor som gäller väsentlig ändring av användningsändamålet har inte särskilt lyfts fram i utskottets tidigare ställningstaganden (se GrUU 64/2022 rd och de utlåtanden av utskottet som nämns i stycke 1 i det).

Kravet på bestämmelser i lag (2 och 80 § i grundlagen)

Enligt 2 § 3 mom. i grundlagen ska all utövning av offentlig makt bygga på lag och i all offentlig verksamhet ska lag noggrant iaktas. Enligt 80 § i grundlagen ska bestämmelser om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter utfärdas genom lag. Kravet på att bestämmelser ska utfärdas genom lag är förenat med ett allmänt krav på att lagen ska vara exakt och noga avgränsad (GrUU 36/2024 rd, stycke 14) samt på att bestämmelserna ska vara tydliga och begripliga (GrUU 70/2022 rd, stycke 12).

Grundlagsutskottet har i samband med reformen av bygglagen fäst vikt vid att lagstiftningen i princip bör vara så tydlig att de som påbörjar ett byggprojekt med stöd av lagstiftningen kan få klarhet i om den planerade åtgärden kräver myndighetstillstånd eller inte (se GrUU 64/2022 rd, stycke 11).

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om tillståndspflicht för ändring av en bostads användningsändamål preciseras i fråga om korttidsuthyrning. Detta bedöms främja lagens tydlighet och exakthet på ett sätt som främjar kraven i 2 och 80 § i grundlagen. Förslaget främjar möjligheterna för var och en att bättre än för närvarande förutse huruvida korttidsuthyrning av bostäder är tillåten på detaljplaneområden inom lagstiftningsområdet för byggande.

Jämlikhet (6 § i grundlagen)

Enligt 6 § 1 mom. i grundlagen är alla lika inför lagen. Det allmänna kravet på jämlikhet förbjuder lagstiftaren att godtyckligt försätta människor i en gynnsammare eller ogynnsammare ställning än andra.

Bestämmelserna i propositionen (59 a–59 f §) är av betydelse med tanke på jämlikheten. Området för tillståndspflicht kommer när det gäller korttidsuthyrning inte att ha samma innehåll överallt i Finland. Innehållet varierar i synnerhet om kommunen beslutar att utöva sin befogenhet och bestämma att gränsen för tillståndspflicht ska vara 91–180 dagar på någon del av ett detaljplaneområde. Detta innebär att det kommer att finnas bestämmelser med olika innehåll om samma sak både i olika kommuner och på olika detaljplaneområden i samma kommun. Även i övrigt inverkar de villkor som gäller bestämmelsernas tillämpningsområde på människors rättsliga ställning. De inverkar på olika sätt beroende på om bostäderna finns inom eller utanför ett detaljplaneområde. Dessutom inverkar sättet att använda bostaden på tillämpningen av bestämmelserna, eftersom bestämmelserna om korttidsuthyrning endast tillämpas på bostäder som inte används för boende och som inte är semesterbostäder.

Det att det görs skillnad mellan olika områden på ovan beskrivet sätt bedöms ha godtagbara grunder med tanke på markanvändningen och boendet samt lokala förhållanden på så sätt att regleringen bedöms uppfylla kraven i 6 § i grundlagen. Sådana skillnader som stöder syftena med regleringen är typiska inom området för reglering av markanvändningen. I lagen föreskrivs det om villkor för kommunens beslutsfattande. Kommunernas möjlighet att höja tröskeln för tillståndspflicht förutsätter bland annat att det föreligger särskilda skäl som följer av lokala förhållanden. Kommunen ska således i samband med sitt beslut ange de särskilda skäl och lokala förhållanden som gör beslutsfattandet nödvändigt och möjligt. De övriga villkor som styr kommunens prövningsrätt hänför sig till kraven på detaljplanernas innehåll och säkerställandet av att planerna genomförs.

Det bedöms vara motiverat att de nya bestämmelserna tillämpas på detaljplaneområden och vissa typer av bostäder på dem. Behovet av reglering av korttidsuthyrning gäller framför allt flervåningshus och områden med tätbebyggelse. Det att tillämpningen begränsas till tomma

(inte bebodda) bostäder uttrycker i sin tur den ökade risken för att sådana bostäder blir föremål för regelbunden korttidsuthyrning. När det gäller den egna bostaden är denna risk mindre eftersom det egna boendet begränsar användningen för korttidsuthyrning. Det att bestämmelserna inte tillämpas på semesterbostäder hänger samman med att semesterbostäder har ett etablerat och förväntat användningssätt som skiljer sig från vanligt boende. Stugor och andra semesterbostäder har också hittills rätt allmänt använts för inkvarteringsverksamhet, även om inkvartering inte är deras huvudsakliga användningsändamål. En stor del av semesterbostäderna ligger i glesbygdsområden.

Med stöd av vad som anförts ovan bedöms det att det för de i 5 a kap. föreslagna skillnaderna finns ett godtagbart skäl som anknyter till syftena med regleringen av markanvändning och byggande.

I det följande bedöms jämlikheten mellan olika typer av näringsidkare. Grundlagsutskottets vedertagna tolkning i fråga om jämlikhet är att jämlikhetsbestämmelsen i princip gäller endast människor, inte juridiska personer. Jämlikhetsprincipen kan dock enligt utskottet ha betydelse också vid bedömningen av lagstiftningen om juridiska personer, i synnerhet när regleringen indirekt kan inverka på fysiska personers rättsliga ställning. Ju lösare denna koppling är, desto mindre blir betydelsen av denna aspekt. (Se GrUU 11/2012 rd, s. 2 och GrUU 1/2026 rd, stycke 7.) De näringsidkare som bedriver korttidsuthyrning torde i stor utsträckning åtminstone delvis vara fysiska personer, och därför behöver propositionens konsekvenser för jämlikheten också när det gäller näringsidkare bedömas med avseende på 6 § i grundlagen.

Grundlagsutskottet har konstaterat att det ur jämlikhetsprincipen inte går att läsa ut några skarpa gränser för lagstiftarens prövning när en reglering i överensstämmelse med den rådande samhällsutvecklingen eftersträvas. Men särbehandlingen får inte då heller vara godtycklig eller skillnaderna oskäligen. Vid bedömningen av bestämmelserna om juridiska personer bör man enligt utskottet fästa särskild vikt vid jämlikhetsprincipens förhållande till lagstiftarens prövningsrätt. (Se GrUU 1/2026 rd, stycke 8 och de utlåtanden som nämns där.)

Propositionen är av betydelse med tanke på jämlikheten mellan dels näringsidkare som bedriver kortvarig inkvarteringsverksamhet i inkvarteringslokaler, dels näringsidkare som bedriver korttidsuthyrning i bostäder. Konsekvenserna för företagen och näringsverksamheten beskrivs ovan i konsekvensbedömningen (se kapitel 4.2.4.2).

Vid bedömningen av jämlikheten är det viktigt att först bedöma om de aspekter som jämförs liknar varandra med avseende på 6 § i grundlagen. Bestämmelsen i 6 § i grundlagen och på motsvarande sätt den likhet inför lagen som tryggas i artikel 20 i EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna innebär att lika situationer inte får behandlas olika och att olika situationer inte får behandlas lika, såvida det inte finns sakliga skäl för en sådan behandling (se EU-domstolens dom i mål C-522/20⁴¹, punkt 19). Frågan huruvida olika situationer är jämförbara ska bedömas med hänsyn till samtliga omständigheter som kännetecknar dem. Dessa omständigheter ska bland annat bedömas mot bakgrund av föremålet för och syftet med den bestämmelse genom vilken en skillnad införs samt med avseende på de mer allmänna principerna och målen för regleringsområdet. (Se punkt 20 i nämnda dom.)

Korttidsuthyrning kan jämföras med traditionell inkvarteringsverksamheten på olika sätt. Aktörerna befinner sig åtminstone delvis i en konkurrenssituation. Korttidsuthyrning bedrivs i

⁴¹ EU-domstolen, mål C-522/20, OE mot VY, 10.2.2022.

bostäder och hem. Inkvarteringsverksamhet bedrivs i sin tur vanligen på hotell eller i andra lägenheter som är avsedda för inkvartering samt även i stugor. Stugor, det vill säga semesterbostäder, lämnas här utanför en noggrannare granskning, eftersom de föreslagna bestämmelserna inte gäller dem. Ändå är det bra att som bakgrund beakta att de åtminstone i vissa situationer i omfattande grad godkänns att det i stugor, det vill säga i semesterbostäder och semesterbyggnader, bedrivs kortvarig inkvarteringsverksamhet året om, även om en sådan verksamhet inte är tillåten i vanliga bostäder.

Korttidsuthyrning i bostäder kan inte som fenomen jämföras med helt traditionell inkvarteringsverksamhet. Korttidsuthyrning inbegriper många nya slags inkvarteringsätt och inkvarteringsformer som inte har funnits tidigare. Den kan inte jämföras med tillfälliga besök av släktingar eller ett långvarigt hyresförhållande, inte heller med hotellverksamhet, utan den är, om den förblir tillräckligt småskalig, en mellanform mellan dem. Utgångspunkten är att dessa funktioner inte helt kan jämföras med varandra till sitt kärninnehåll. Denna åsikt får stöd av det grundläggande valet i den föreslagna regleringen, där korttidsuthyrning i standardfallet får bedrivas endast 90 dagar per år i samma bostad. Denna begränsning gäller inte med korttidsuthyrning jämförbar inkvartering i egentliga inkvarteringsrörelser, så skillnaden är betydande.

I regleringen av funktionerna finns det dessutom skillnader i fråga om syftena. Syftet med ändringen av bestämmelserna om korttidsuthyrning är att förtydliga tröskeln för när det behövs bygglov för användningen av bostäder för inkvartering, eftersom fenomenet håller på att öka och det råder stor ovisshet om var gränsen går i nuläget. I fråga om inkvartering finns det däremot redan en långvarig regleringstradition, vars syfte hänför sig till ordnandet av inkvarteringsverksamhet ur samhällets synvinkel. Syftena med den föreslagna regleringen avviker därmed delvis från syftena med regleringen av inkvarteringsverksamhet.

Trots de föreslagna skillnaderna är det ännu till fördel att göra en jämförelse med en situation där korttidsuthyrning av en bostad påminner om traditionell hotellverksamhet till sin karaktär och i fråga om användningsgrad. Verksamheten kan vara så hotellisk att det blir svårt för till exempel en kund se skillnaden till ett hotell. En sådan situation skulle vara problematisk med tanke på jämlikheten mellan näringsidkarna, eftersom skyldigheterna för den som bedriver korttidsuthyrning och den som driver ett hotell avviker från varandra i fråga om de krav som ställs på byggnaderna. Skillnaderna kan ge den ena av dem konkurrensfördelar. Skillnaderna mellan bestämmelserna om byggande för olika ändamål är så pass komplexa och till sin betydelse så olika att det inte är lätt att jämföra dem med avseende på konkurrensfördelen. Å ena sidan förutsätter byggandet av bostäder bland annat att det finns kök samt lägenheter av visst slag och storlek och utrymmen att röra sig på. Kraven avviker från de krav som ställs på inkvarteringsverksamhet, där det inte behövs lika stora lägenheter eller något kök. Vid inkvarteringsverksamhet iaktas å andra sidan de särskilda krav som ställs på inkvarteringslokaler, såsom krav som gäller brandklass, brandsektionering, dörrstängare, samt, vid verksamhet i flervåningshus, flera utgångar och bland annat annorlunda brandlarmsystem än i ett motsvarande bostadshöghus. När det gäller tillgänglighet är kraven delvis strängare när det gäller bostadshus, eftersom kravet i fråga om inkvarteringslokaler är att bara 5 procent och minst 1 lokal är lämplig för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och deras assistenter (se 13 § i statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet, 241/2017). På grund av dessa skillnader är det möjligt att en aktör får konkurrensfördelar i förhållande till andra aktörer. Samtidigt är den ovan beskrivna jämförelsen hypotetisk eftersom framför allt den föreslagna gränsen på 90 dagar redan i sig leder till skillnader i aktörernas ställning. En aktör som inkvarterar turister i bostadsutrymmen är i en annan ställning än en aktör som inkvarterar turister i inkvarteringslokaler. Det torde bero på trycket från turismen och lägenhetsmarknaden

samt på övriga förhållandena i området, om det uppstår konkurrensfördelar för en aktör och på vilket sätt detta tar sig uttryck under olika omständigheter.

När man bedömer konkurrensfördelarna måste man vidare beakta att det nu är byggnadernas användningsändamål som regleras. Den övriga regleringen av inkvarteringsverksamhet (se närmare beskrivningen av lagstiftningens nuläge i avsnitt 2.3) är inte juridiskt bunden till de lösningar som införs i denna lag, såsom begreppet korttidsuthyrning. Nu regleras frågor som tjänar en enda lags syften, medan det i andra lagar som gäller inkvartering regleras sådant som överensstämmer med dessa lagars syften. De krav som ställs på inkvarteringsverksamheten någon annanstans i lag kan bli tillämpliga på korttidsuthyrning i bostäder, eller så inte, beroende på syftena med och villkoren för tillämpning av lagarna i fråga. I denna proposition bedöms inte tillämpningen av sådana bestämmelser noggrant, utan snarare skillnaderna eller likheterna mellan byggnade och byggnaders användningsändamål.

Sammantaget verkar det som om situationen för den som bedriver korttidsuthyrning och den som bedriver yrkesmässig inkvarteringsverksamhet inte är juridiskt så lika efter lagändringen att de på ett allmänt plan behöver jämföras med varandra vid en sådan bedömning av jämlikheten som grundlagen förutsätter. Korttidsuthyrning av bostäder är ett nytt slags fenomen som till sitt kärnområde faller under den huvudsakliga användningen för boende. Den verksamhet som nu regleras avviker till sin allmänna karaktär från traditionell inkvarteringsverksamhet. Detta konstaterande gäller framför allt situationer där lagens standardgräns på 90 dagar iaktas. Till den del kommunen höjer gränsen för tillståndsplikt till 180 dagar kan bedömningen bli en annan. Detta är fallet i synnerhet om inkvarteringsrörelsens beläggningsgrad på orten är genomsnittlig eller högst 50 procent, det vill säga cirka 182 dagar per år. När kommunen fattar beslutet ska den dock för egen del beakta jämlikhetsprincipen. Den ska alltså bedöma beslutets konsekvenser också med tanke på jämlikheten mellan näringsidkare. Konsekvenserna av kommunens beslut med tanke på proportionaliteten bedöms närmare nedan i samband med bedömningen av kommunens självstyrelse.

Den föreslagna regleringen, i vilken det ingår en sådan särskild bestämmelse om ändring av användningsändamålet som innebär att den som bedriver korttidsuthyrning får tillåtelse att bedriva inkvartering i 90 dagar, bedöms inte bli problematisk med avseende på 6 § i grundlagen. Inte heller den i lagen föreskrivna befogenheten för kommunen att av särskilda skäl, på de villkor som nämns i bestämmelsen, höja gränsen till 180 dagar bedöms strida mot kravet i 6 § i grundlagen. Bedömningen är att det finns ett sådant godtagbart skäl till olika reglering som anknyter till målen om en tydlig reglering samt systemet för reglering av markanvändningen.

Egendomsskydd och näringsfrihet (15 och 18 § i grundlagen)

Enligt 15 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Enligt 18 § 1 mom. i grundlagen har var och en i enlighet med lag rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt. Genom det grundlagsenliga skyddet av egendom skyddas av hävd intressen som har förmögenhetsvärde. Av dessa hör äganderätten till den mest omfattande (GrUU 16/2025 rd, stycke 4). I egendomsskyddet ingår dels den principiella rätten för en ägare att använda sin egendom enligt eget gottfinnande, dels rätten att bestämma över den (GrUU 49/2005 rd, s. 2). Om man minskar eller begränsar rättigheter som tidigare hörde till äganderätten, ingriper man därmed i egendomen (GrUU 16/2025 rd, stycke 4). I fråga om näringsfriheten har grundlagsutskottet i sin praxis betraktat näringsfriheten som en huvudregel enligt grundlagen, men ansett att tillstånd för näringsverksamhet kan krävas i undantagsfall. Det är möjligt att i lag inskränka och reglera användningen av egendom eller näringsfriheten, förutsatt att inskränkningarna är exakta och noga avgränsade och att inskränkningarnas omfattning och förutsättningarna för dem framgår av lagen så att lagen ger tillräcklig

förutsebarhet i myndigheternas verksamhet. (Se GrUU 46/2025 rd, stycke 6.) Näringsverksamhet innefattar ett risktagande som hör till företagandets frihet. I bestämmelserna om näringsverksamhet beaktas det bland annat om företagen kan anpassa sin verksamhet och på så sätt minska de negativa konsekvenserna för lönsamheten (se GrUU 50/2025 rd, stycke 16). I bestämmelserna om näringsverksamhet är det dessutom möjligt att beakta om det är fråga om en starkt reglerad verksamhet och om verksamhetsutövaren måste beakta att lagstiftaren kan göra ändringar som också påverkar näringsverksamhetens lönsamhet (se GrUU 46/2025 rd, stycke 16).

I det följande bedöms bestämmelsernas konsekvenser med tanke på egendomsskyddet och näringsfriheten. I praktiken, när det är fråga om bostadsegendom, är egendomsskyddet den grundläggande rättighet utifrån vilken även näringsfriheten utövas, och därför har bedömningen av egendomsskyddet betydelse också med avseende på näringsfriheten.

Egendomsskydd och näringsfrihet inom EU

Vid bedömningen ska inte bara nationella grundläggande fri- och rättigheter beaktas utan även de grundläggande fri- och rättigheter som följer av unionsrätten. EU-domstolen har i sin rättspraxis fastställt att ett tillstånd till ändring av en byggnads användningsändamål i samband med korttidsuthyrning kan vara ett sådant tillstånd som avses i unionens tjänstedirektiv (se EU-domstolens dom i de förenade målen C-724/18 och C-727/18, punkterna 37, 42–46, 50–57 samt generaladvokatens förslag till avgörande i mål C-813/24, punkt 40). Detta innebär att bestämmelserna om tillståndsplikt är av både nationell och unionsrättslig karaktär och omfattas av de krav som ställs på de grundläggande fri- och rättigheterna i unionen. I unionsrätten finns det bestämmelser om egendomsskydd i artikel 17 i stadgan om de grundläggande rättigheterna⁴² och bestämmelser om näringsfrihet i artikel 16 i den stadgan. Enligt det allmänna villkoret för skyddet för äganderätten har var och en rätt att besitta lagligen förvärvad egendom, att nyttja den, att förfoga över den och att testamentera bort den. EU-domstolen konstaterar som sin vedertagna tolkning bland annat att rätten till egendom inte utgör en absolut rättighet och att dess utövande, under de villkor som anges i artikel 52.1 i stadgan, kan bli föremål för inskränkningar för att tillgodose av unionen erkända mål av allmänintresse (se EU-domstolens dom i mål C-659/20⁴³, punkt 63). Enligt den artikel som gäller näringsfrihet ska näringsfriheten erkännas i enlighet med unionsrätten samt nationell lagstiftning och praxis. Enligt vedertagen rättspraxis är näringsfriheten inte en absolut rättighet, utan utövandet av den kan begränsas enligt artikel 52.1 i stadgan. På motsvarande sätt som i Finland ska man vid begränsning av unionens grundläggande fri- och rättigheter respektera det väsentliga innehållet i friheten och rättigheten i fråga samt beakta proportionalitetsprincipen och säkerställa att begränsningarna är nödvändiga och faktiskt svarar mot mål av allmänt samhällsintresse som erkänns av unionen eller behovet av skydd för andra människors rättigheter och friheter (se EU-domstolens dom i mål C-254/23⁴⁴, punkt 108).

De föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning bedöms inte beröra de grundläggande fri- och rättigheterna på ett sådant sätt att det är nödvändigt att gå igenom EU-domstolens rättspraxis i större utsträckning än att det konstateras att domstolen eller generaladvokaten i det ovannämnda fallet med korttidsuthyrning inte direkt hänvisade till stadgan om de grundläggande rättigheterna. Däremot bedömer de bland annat diskriminering och

⁴² Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna, EUT C 202, 7.6.2016, s. 389–405.

⁴³ Mål ET mot Ministerstvo životního prostředí, C-659/20, 8.9.2022.

⁴⁴ EU-domstolen, mål C-254/23, INTERZERO m.fl., 10.7.2025.

proportionalitetsprincipen med avseende på de relevanta bestämmelserna i tjänstedirektivet (se de förenade målen C-724/18 och C-727/18, punkterna 57, 62 och 75 samt generaladvokatens avgörande, punkterna 48–55 och 77). Den bedömning som nu görs fördjupar sig inte mer än så här i EU:s rättspraxis i fråga om skyddet för de grundläggande fri- och rättigheterna. Den föreslagna regleringen bedöms inte till sin natur vara sådan att eventuella skillnader i tillämpningen av de grundläggande fri- och rättigheterna i unionen och Finland nu skulle bli betydelsefulla.

Utgångspunkter för bedömningen

Bestämmelserna om korttidsuthyrning har betydelse med tanke på egendomsskyddet och näringsfriheten. En stor del av de bostäder som omfattas av bestämmelserna ägs av privata aktörer som är skyddade av de grundläggande fri- och rättigheterna. Korttidsuthyrning är en del av sådan verksamhet som ägaren har bestämmande inflytande över och den åtnjuter egendomsskydd (HFD 2024:75).

Regleringen påverkar inte bara ställningen för ägaren till en bostadsaktie utan även ställningen för boendegemenskapen, bland annat bostadsaktiebolaget, och därigenom ställningen för dem som äger bolaget. Bostadssammanslutningen är själv i typiska fall den innehavare av byggplatsen som har rätt och skyldighet att ansöka om bygglov för en väsentlig ändring av användningsändamålet även när det gäller lägenheter. Bestämmelserna om tröskeln för tillståndsplikt gäller alltså i sak direkt bolaget och indirekt ägaren till lägenhetsaktier.

De föreslagna bestämmelserna bedöms nu närmast i förhållande till det rådande rättsläget. De gällande bestämmelserna utgör den grund i förhållande till vilken de föreslagna bestämmelserna ska jämföras. Vid jämförelsen läggs tonvikten på ändringarna i bestämmelserna. Skillnaderna mellan boende och inkvarteringsverksamhet baserar sig på planer och bygglov. Genom dem genomförs bestämmelserna om användningsändamål i markanvändnings- och bygglagstiftningen. Genom detaljplaner anvisas enligt lagen om områdesanvändning behövliga områden för olika ändamål. I byggloven säkerställs det för sin del att ett byggnadsobjekt är lämpligt för sitt ändamål. Bestämmelserna om användningsändamålet har med grundlagsutskottets medverkan godkänts som en del av markanvändnings- och bygglagstiftningen. Den nu föreslagna regleringen baserar sig till sin grundläggande lösning på den gällande regleringen och det är inte nu nödvändigt att på nytt bedöma huruvida den grundläggande lösningen är förenlig med grundlagen, utan till denna del kan det hänvisas bland annat till grundlagsutskottets färskta utlåtande om bygglagen (se GrUU 64/2022 rd och särskilt styckena 1–4).

Allmänt taget kan det konstateras att på regleringen av byggande inverkar, som ett allmänt intresse, i vidaste bemärkelse de grundläggande miljörättigheterna och de skyddsintressen som skyddas genom dem och nu framför allt människornas livsmiljö. Systemen för styrning av markanvändning och byggande tillgodoser som helhet de grundläggande miljörättigheterna. De grundläggande miljörättigheterna fungerar som ett allmänt berättigande för de olika typer av inskränkningar i användningen som bygglagen i nuläget innehåller i förhållande till enskildas grundläggande fri- och rättigheter. (Se förhållandet mellan de grundläggande miljörättigheterna och systemet för markanvändning och byggande, särskilt GrUU 38/1998 rd, s. 2–5.) De föreslagna bestämmelserna är en del av samma system, och därför finns det ett sådant godtagbart skäl till det som hänför sig till främjandet av livsmiljöns kvalitet.

En av de bestämmelser om byggande som är viktigast med tanke på denna proposition och som för sin del begränsar användningen av egendom är 42 § i bygglagen, enligt vilken innehavaren av en byggplats ska ansöka om bygglov när ändamålet för en byggnad eller en del av den ändras

väsentligt. En viktig bestämmelse är likaså 44 § i bygglagen, enligt vilken det för placeringen av en byggnad förutsätts att byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen, samt 55 § i lagen om områdesanvändning, enligt vilken det i detaljplanen på det sätt som behovet av styrning förutsätter anges bland annat områdenas allmänna eller enskilda användningsändamål och 58 § i den lagen (detaljplanens rättsverkningar).

Inom området för reglering av markanvändning och byggande kan en person i det rådande rättsläget i viss mån använda sin bostad eller någon annan lägenhet för korttidsuthyrning. En förutsättning är att de typiska konsekvenserna av verksamheten inte är alltför stora med tanke på markanvändningen och att de inte höjer byggnadens risknivå för mycket (se rättsläget och dess utveckling HFD 1986-A-II-65, HFD 2.12.2016/5152, HFD 2014:143, HFD 2021:114, HFD 2022:143 samt de rättsfall som det hänvisas till i avsnitt 2.3.9).

Innehållet i de föreslagna ändringarna

Propositionens konsekvenser hänför sig i huvudsak till regleringstekniken i fråga om bygglov. Revideringen ändrar sättet att reglera tillståndsplikten, inte egentligen nivån på den i sin grundläggande form. Förslaget ändrar sättet att reglera tillståndsplikten på två olika sätt. *För det första* blir tillståndsplikten för ändring av en byggnads (bostads) användningsändamål mer standardiserad än för närvarande. Ändringen förenklar och preciserar grunderna för prövning av tillståndsplikten. Detta gör tillståndsplikten mer förutsägbar. Denna konsekvens har återverkningar på egendomsskyddet och näringsfriheten. Ändringens huvudsakliga målsättning och effekt hänför sig till legalitetsprincipen när ändringen tillgodoser lagens tydlighet (se fördelarna med detta, bland annat GrUU 64/2022 rd, stycke 11). Samtidigt begränsar ändringen kommunens möjligheter att beakta skillnader från fall till fall. Detta gör lagen mindre känslig i förhållande till situationsspecifika faktorer. *För det andra* och i anslutning till det ovannämnda kan tillståndsmyndigheten inte längre beakta miljöförhållandena, detaljplanens innehåll och bygglovets särdrag på motsvarande sätt som i dag. Den enda särskilda flexibiliteten är kommunens rätt att på förhand besluta mer allmänt om området för tillståndsplikt genom en ökning av antalet dagar (59 c § i förslaget).

I vissa fall blir användningen av bostadsegendom sannolikt friare jämfört med nuläget till följd av preciseringen, i vissa fall skärps regleringen och i vissa fall sker ingen ändring i någondera riktningen. Det är svårt att bedöma vilken riktning användningen tar, eftersom den nuvarande praxisen, som baserar sig på en bedömning från fall till fall, inte har gett upphov till sådana anvisningar, rättspraxis eller beskrivningar i rättslitteraturen utifrån vilka frågan kan bedömas statistiskt.

Bedömning med avseende på egendomsskyddet och näringsfriheten

Bestämmelserna i 5 a kap. bedöms precisera *regleringen* av egendomsanvändningen. Förslaget bedöms inte generellt *begränsa* egendomsskyddet jämfört med nuläget. Enligt grundlagsutskottet handlar bland annat planbestämmelserna till stora delar snarare om *reglering* av egendomsanvändningen, vilket är nödvändigt i vårt moderna samhälle, än om regelrätta *begränsningar* (se GrUU 33/2008 rd, s. 3). Det görs skillnad mellan regleringen och begränsningarna av egendomsanvändningen också i lagberedarens handbok (Lainkirjoittajan opas, på finska).⁴⁵ Tillståndsplikten för ändring av användningsändamålet tjänar för sin del

⁴⁵Se Lainkirjoittajan opas (på finska), avsnitt 4.2.10 Omaisuudensuoja (15 §) och underavsnitt ”Omaisuuden käytön sääntely” samt de utlåtanden av grundlagsutskottet som det hänvisas till.

tillsynen över att detaljplanen iakttas, vilket innebär att de föreslagna bestämmelserna hänför sig till *regleringen* av användning av egendom enligt planläggningssystemet. Det ska finnas ett godtagbart skäl till den som anknyter till syftena med styrningen av markanvändningen och byggandet. Ändringarna i nuläget bedöms inte vara så betydande att regleringen utgör en ny begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna. Regleringen bedöms inte bli problematisk med tanke på det egendomsskydd eller den näringsfrihet som tryggas i grundlagen.

Ändringen bedöms jämfört med nuläget inte begränsa *näringsfriheten* på ett sådant sätt att den äventyrar kraven i 18 § i grundlagen. I det rådande rättsläget kan en person i viss mån använda sin bostadsegendom för näringsverksamhet. I snitt är det möjligt att använda bostadsegendomen i motsvarande mån även i framtiden, även om regleringssättet i vissa fall preciseras och indirekt kan försämra möjligheterna för en näringsidkare att använda sina bostäder för korttidsuthyrning.

Användningen av bostäder är tämligen reglerad inom markanvändning och byggande. Således måste de som bedriver näringsverksamhet i bostäder beakta att lagstiftaren kan göra lagstiftningsändringar som avser framtiden och som påverkar verksamhetens lönsamhet. Preciseringsen av området för tillståndsplikt bedöms inte inskränka näringsidkarens frihet jämfört nuläget på ett sådant sätt att regleringen anses medföra egentliga nya begränsningar av näringsfriheten. En näringsidkare kan förlägga användningen av en bostad till en del av året så att bostaden hyrs ut till exempel under längre perioder än fyra veckor. Näringsidkaren kan således fortfarande få inkomster från bostaden och också bedöma vilket användningssätt som är lönsammare som helhet betraktat – alternering mellan korttidsuthyrning och annan användning eller uthyrning av bostaden under en längre tid.

Trots vad som anförts ovan kan situationerna se olika ut i enskilda fall. I vissa fall kan det vara nödvändigt att avsevärt ändra sättet att använda bostaden jämfört med hur bostaden de facto används för närvarande. Dessa varierande faktiska konsekvenser och orsakerna till dem beskrivs närmare i konsekvensbedömningen (se avsnitt 4.2.4). Delvis på grund av preciseringen av regleringen, delvis på grund av denna faktiska konsekvens, görs det en ännu noggrannare bedömning av propositionen med avseende på proportionalitetsprincipen. Bedömningen av proportionaliteten görs i fråga om 180-dagarsregeln i samband med behandlingen av den kommunala självstyrelsen.

Proportionalitet i fråga om 90-dagarsregeln (59 b §)

Förslaget till bestämmelser om en gräns på 90 dagar bedöms ytterligare med avseende på proportionaliteten. Syftet med förslaget är att öka förutsägbarheten, och därmed finns det en godtagbar grund för förslaget. En reglering som baserar sig på antalet dagar bedöms göra lagtillämpningen och myndighetstillsynen i anslutning till den mer förutsägbar. Den valda metoden kan anses lämplig för sitt syfte. Det är inte lätt att för samma syfte hitta ett alternativ. Med tanke på tydligheten är det svårt att hitta en lika effektiv metod som skulle inverka på utövandet av de grundläggande fri- och rättigheterna i mindre utsträckning. Regleringen bedöms således också uppfylla kravet på nödvändighet.

Jämfört med nuläget kan de föreslagna bestämmelserna minska eller öka möjligheten att använda bostadsegendom för korttidsuthyrning. Detta kan ha indirekta konsekvenser och påverka olika aktörers möjligheter att använda egendom och aktörernas livsmiljö. Dessa beskrivs i konsekvensbedömningen (se särskilt avsnitt 4.2.4.2 Ekonomiska konsekvenser och avsnitt 4.2.4.3 Konsekvenser för boendet).

Proportionaliteten ska bedömas åtminstone med tanke på egendomsskyddet och näringsfriheten samt de grundläggande miljörättigheter som tryggar trivseln i livsmiljön. Propositionen kan

också indirekt påverka bostadsmarknaden så att man vid avvägningen mellan fördelarna och nackdelarna måste beakta det allmännas uppgift enligt 19 § i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad. Alla dessa grundläggande fri- och rättigheter måste beaktas vid bedömningen av proportionaliteten i regleringen.

I avsnittet om de viktigaste förslagen (avsnitt 4.1) beskrivs de faktorer som har beaktats vid fastställandet av gränsen för tillståndsplikt till just 90 dagar. I avsnittet framgår det bland annat att dagsgränser på mellan 30 och 120 dagar är ett typiskt sätt att åtgärda olägenheter vid korttidsuthyrning i olika europeiska länder (se även avsnitt 5.2). Dagsgränser är dock endast en av många regleringsmetoder som används på andra håll. Dagsgränserna kan gälla endast en del av bostäderna, samtidigt som korttidsuthyrning i andra typer av bostäder är mer begränsad eller friare. Dessutom har städerna i egenskap av regleringsmyndigheter i allmänhet anpassat sina regler till förändrade förhållanden på så sätt att regleringen med tiden skärps på olika sätt om den inte är tillräckligt effektiv. I vissa länder är regleringen också rätt kommunspecifik.

Proportionaliteten kan bedömas utifrån ytterligheterna. Det är sannolikt så att det inte är möjligt att i lag kategoriskt förbjuda användningen av en bostad för annan verksamhet än boende utan vägande skäl, eftersom detta skulle begränsa bostadsinnehavarens bestämmanderätt, egendomsskydd och näringsfrihet i oproportionerligt stor utsträckning, om det inte finns vägande skäl för detta. Samtidigt torde det stå klart att det inte heller är godtagbart att använda en bostadsbyggnad enbart för inkvarteringsverksamhet under mer än halva året, eftersom det finns allmänna bestämmelser för vilka den huvudsakliga grunden är byggnadens användningsändamål och hanteringen av en ändring av det. Många villkor för markanvändning, byggande och användning av byggnader bestäms för närvarande på basis av användningsändamålet. Bland annat detaljplanläggningen baserar sig i rätt hög grad på skillnaderna mellan användningsändamålen och åtskiljandet av dem.

Den föreslagna gränsen på 90 dagar bedöms vara en balanserad allmän lösning med tanke på hela landet. Denna lösning torde ligga någonstans i mitten vid en jämförelse med nuvarande praxis i olika kommuner. Proportionaliteten kommer att öka i och med att en enskild kommun har möjlighet att höja tröskeln för tillståndsplikt upp till 180 dagar. I förslaget ges en kommun å andra sida inte rätt att på motsvarande sätt sänka gränsen så att den underskrider 90 dagar. Detta grundar sig på målet att på lagnivå exakt föreskriva om ett minimiskydd vid användning av bostadsegendom. Dessutom är målet inte att ändra området för bygglov, såsom det beskrivs i avsnittet om handlingsalternativen (avsnitt 5.1). Avsikten är inte att ändra syftet med bygglov så att bygglov blir det huvudsakliga sättet att hantera tillgången till korttidsuthyrning och tillhandahållandet av den som en tjänst i Finland.

Proportionaliteten i den föreslagna regleringen tryggas förutom av det som nu föreslås också av den allmänna miljö- och grannlagsrättsliga regleringen. Till exempel det straffrättsliga hemfridskyddet skyddar de boende också mot störningar som orsakas av korttidsuthyrning. De ändringar som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag och som gäller den särskilda grunden för tagande av en bostad i besittning (RP 34/2026 rd, 2 §) tryggar också för sin del kvaliteten på grannarnas boende- och livsmiljö, särskilt inne i byggnaden. Likaså tryggar miljöskyddslagens och hälsoskyddslagens krav på en sund och trivsam miljö och tillsynsmetoderna i anslutning till dem människors boende- och levnadsförhållanden. Kommunen är dessutom skyldig att hålla detaljplanerna aktuella och beakta inte bara omgivningens trivsel utan i synnerhet också behovet av bostadsproduktion (51 § i lagen om områdesanvändning). Även denna bestämmelse främjar för sin del tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna och i synnerhet det allmännas uppgift enligt 19 § i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad. Myndigheterna har således redan i det nuvarande rättsläget olika sätt att ingripa i de negativa följder som korttidsuthyrning eventuellt har för livsmiljön. Som helhet skyddar dessa olika sätt

människornas boendeförhållanden och bostadsegendom mot störningar från omgivningen och grannskapet samt mot de indirekta konsekvenser som sådana störningar kan ha bland annat för bostadens värde.

Vid bedömningen av proportionaliteten kan det ytterligare beaktas att aktörerna reagerar på ändringar i regleringen och tillgodoser sina egna intressen på många sätt. Till exempel en boende som skyddar sin hemfrid och den som hyr ut sin bostad kan försöka påverka sina förhållanden genom att vara aktiv i bostadsaktiebolaget eller som kommunmedlemmar. En näringsidkare kan anpassa sin verksamhet till förändringarna i omvärlden till exempel genom att hyra ut bostaden under en längre tid. Kommunen kan och torde också delvis vara skyldig att uppdatera detaljplanerna inför det tryck som följer av korttidsuthyrning så att en eventuell bostadsbrist lindras med tiden.

Det föreslagna gränsen på 90 dagar för tillståndsplikt bedöms ligga inom lagstiftarens prövningsmarginal. Införandet av en gräns för tillståndsplikt som baserar sig på dagar och ett exakt antal dagar är uppskattningsvis i sista hand ett regleringssätt som lagstiftaren kan välja. Det torde inte finnas något sådant exakt på kunskap baserat antal dagar som är det enda antal som kan väljas. I stället sker valet inom ett sådant intervall för vilket kunskapen, den allmänna miljölagstiftningen och de grundläggande fri- och rättigheterna samt avvägningen mellan dem anger ramarna.

Regleringen i den föreslagna 59 b § (90 dagar) bedöms vara proportionerlig med tanke på bestämmelserna om de grundläggande fri- och rättigheterna. Regleringen bedöms som helhet också trygga kvaliteten på de boendes och bostadsinnehavarnas livs- och boendemiljö. Regleringen bedöms inte försämra livsmiljöns kvalitet i så hög grad eller på ett sådant sätt att den strider mot de grundläggande miljö rättigheterna.

Helhetsbedömning

De eventuella nackdelarna bedöms bli mindre än de fördelar som propositionen medför i synnerhet i form av en precisering av regleringen och ökad förutsägbarhet. De samlade fördelarna bedöms vara större än eventuella nackdelar. Bedömningen är alltså att de bestämmelser som föreslås i 59 b § och konsekvenserna av dem i fråga om proportionaliteten är förenliga med kraven i grundlagen.

Ansvar för miljön (20 § i grundlagen)

Enligt 20 § i grundlagen bär var och en ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet. Det allmänna ska verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön.

Propositionens förslag om korttidsuthyrning hör till lagstiftningsområdet för markanvändning och byggande. Tillstånd för ändring av användningsändamålet vid korttidsuthyrning, liksom även tillstånd för ändring av användningsändamålet i övrigt, används för att styra och övervaka uppförandet av byggnader och iakttagandet av planer. En sådan reglering bidrar till att genomföra bestämmelsen om ansvar för miljön i 20 § i grundlagen och en sund livsmiljö i enlighet med den, såsom det redan konstaterades ovan. (Se även GrUU 38/1998 rd, s. 2–5.) Regleringen har således ett godtagbart skäl som hänför sig till främjandet av de grundläggande fri- och rättigheterna.

Grundlagsutskottet har vid bedömningen av bestämmelserna om användning av egendom särskilt uppmärksammat den inbördes relationen mellan bestämmelsen om egendomsskyddet i

15 § i grundlagen och bestämmelsen om ansvar för miljön. Båda utgör delar av samma regeluppsättning för de grundläggande fri- och rättigheterna och kan därmed inverka på tolkningen av vardera i ett sammanhang där målet är att lagstiftningsvägen främja en balans mellan människa och miljö. Grundlagsutskottet har upprepade gånger bedömt inskränkningar i användningen av egendom till följd av miljöskyddshänsyn. I sin bedömning av huruvida inskränkningar i användningsrätten är godtagbara och proportionella har utskottet lagt särskild vikt vid de grunder som är förankrade i grundlagens 20 §. (Se GrUU 69/2018 rd, s. 3.)

De grundläggande miljö rättigheterna och den kvalitet på livsmiljön som de tryggar är ett allmänt skäl till regleringen av markanvändningen och byggandet, såsom det beskrivs ovan. Propositionen har konsekvenser för denna grundläggande fri- och rättighet. Konsekvenserna för de grundläggande miljö rättigheterna har bedömts ovan i samband med bedömningen av proportionaliteten. Dessutom behöver konsekvenserna bedömas separat med tanke på de olika sätt på vilka regleringen kan främja eller indirekt försämra tillgodoseendet av dessa grundläggande rättigheter när man ser till bostädernas risknivå.

Tekniska krav på bostäder

De föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning är av betydelse med tanke på boendets säkerhet och sundhet. Byggnadernas tekniska egenskaper ska planeras och tillgodoses i förhållande till byggnadens användningsändamål (se 4 kap. i bygglagen). När korttidsuthyrning bedrivs i en bostadslägenhet har bland annat bostadens brand- och räddningssäkerhet vanligen ordnats på ett delvis annat sätt än i inkvarteringslokaler, såsom det redan konstaterades ovan (se avsnitt 2.3.3). Således når man i något skede den gräns då mängden korttidsuthyrning i en bostad överskrider den risknivå som man försöker kontrollera genom de tekniska krav som beroende på användningsändamål ställs på byggande. En ökad risk kan bedömas som en eventuell försämring av livsmiljöns kvalitet.

I praktiken avviker kraven på byggande av utrymmen för boende och inkvartering dock inte från varandra i den utsträckning som det ser ut på normnivå. Detta har betydelse vid bedömningen av om regleringen är proportionell i den bemärkelsen att den ökade risken inte överstiger den förväntade nyttan och som helhet förblir på en godtagbar nivå. Finlands byggnadsbestånd är gammalt och gamla byggnader har byggts enligt tidigare normer med lägre säkerhetskrav. Dessutom bedrivs inkvarteringsverksamhet traditionellt delvis i byggnader och lägenheter som är planerade som semesterbostäder och i vilka säkerhetskraven är på samma nivå eller lindrigare än i bostadshus. Vanligen har också andra lokaler, såsom skolor eller studenthem, tillfälligt fått användas som inkvarteringslokaler under sommaren, förutsatt att man i den operativa verksamheten har beaktat de olika tekniska lösningarna i lokalerna och vid behov kompenserat eventuella brister i konstruktionerna med funktionella metoder. Bygglövsmyndigheten har prövningsrätt vid tolkningen av hur de tekniska föreskrifterna iakttas. I tillståndsförfarandet kan en myndighet bland annat bevilja undantag från de allmänna föreskrifterna (se till exempel 1 § i miljöministeriets förordning 848/2017 (brandsäkerhet), 1 § i miljöministeriets förordning 631/2024 (planering av bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen) samt 57–59 § i bygglagen).

Propositionen bedöms i någon mån försvaga riskhanteringen i synnerhet eftersom de ändringar av användningsändamålet som omfattas av tillämpningsområdet för den föreslagna regleringen är befriade från tillståndsplikt. I sådana fall har byggnadstillsynsmyndigheten inte möjlighet att meddela till exempel funktionella krav eller anvisningar om hur boende som bedriver korttidsuthyrning ska kompensera för strukturella säkerhetsbrister. Framför allt den ökade risken bör övervägas noga om kommunerna utövar sin behörighet och inskränker området för tillståndsplikt så att antalet dagar med korttidsuthyrning i en bostad kan uppgå till 180 dagar

utan att det behöver ansökas om något tillstånd. För att hantera riskerna kan kommunen å andra sida noggrant välja vilka detaljplaneområden som ska omfattas av beslutet.

På det hela taget bedöms det i fråga om riskerna att riskerna vid användningen av bostäder i tillräcklig utsträckning blir hanterade på olika sätt i propositionen. Hanteringen av risker sker dessutom i praktiken också genom andra lagar, såsom räddningslagen. Ändringar under en byggnads brukstid hanteras bland annat direkt genom kraven i räddningslagstiftningen. De boende och andra aktörer är till exempel skyldiga att anpassa sin räddningsverksamhet till de rådande förhållanden (se avsnittet om innehållet i räddningslagen under avsnitt 2.3.8 i förslaget). En sådan reglering av den fortlöpande verksamheten är vid operativa ändringar effektivare och reagerar på mindre ändringar än sådan tillsyn enligt bygglagen som tidsmässigt fokuserar mer på verksamheten under byggtiden och tillsynen över den.

Rättsskydd (21 § i grundlagen)

I 21 § i grundlagen föreskrivs det om människors rättsskydd. Enligt paragrafen har var och en bland annat rätt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Dessutom ska rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning tryggas genom lag.

Propositionen är av betydelse med tanke på den grundläggande rätten till rättsskydd. I 59 c–59 e § i förslaget föreskrivs det om kommunens beslutsfattande. Kommunens beslut om området för tillståndsplikt påverkar indirekt livet för sådana enskilda personer som bor eller äger bostadslägenheter i områden där kommunen överväger att höja antalet dagar till 91–180 dagar. Människornas möjligheter att delta i beslutsfattande som gäller deras livsmiljö tar sig nya former. Människorna ska ha rätt att delta i kommunens allmänna beslutsfattande (59 c–59 e §). Beslutsförfarandet är förfarandet för godkännande av och sökande av ändring i byggnadsordningen (se 3 kap. i bygglagen). Bygglagen innehåller bestämmelser om kommunmedlemmarnas och intressenternas rätt att delta och söka ändring (19, 21 och 22 § i bygglagen) och om ikraftträdande, verkställighet och ändring av beslut (23–27 § i bygglagen). På detta sätt kan kommuninvånarna och andra intressenter uttrycka sin åsikt. I 59 e § föreslås det att beslutet ska finnas tillgängligt på kommunens webbplats. Genom kravet främjas det att parter och andra har tillgång till information om ett beslut som i likhet med planer är i kraft en lång tid och som det därför är bra att lätt få allmän information om. Förslaget bedöms uppfylla kraven i 21 § i grundlagen. Samtidigt försämrar människornas möjligheter att delta i beslutsfattande som gäller deras livsmiljö på motsvarande sätt på annat håll. Till följd av kommunens ovannämnda beslut krymper området för bygglovsförfarandet. Detta innebär att intressenterna får sämre möjligheter att delta och påverka i specifika projekt. Detta balanseras dock av det ovan beskrivna mer allmänna förfarandet.

Som helhet bedöms förslaget vara i balans och uppfylla kraven i 21 § i grundlagen även i fråga om rättsskyddet.

Kommunal självstyrelse (121 § i grundlagen)

Enligt 121 § 1 mom. i grundlagen ska kommunernas förvaltning grunda sig på självstyrelse för kommunens invånare. Enligt 2 mom. utfärdas bestämmelser om de allmänna grunderna för kommunernas förvaltning och om uppgifter som åläggs kommunerna genom lag.

De föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning och kommunens beslutsförfaranden i anslutning till dem är uppskattningsvis av ringa betydelse med tanke på kommunens

självstyrelse. Genom förslaget föreslås det inte några nya uppgifter för kommunerna och inte heller bestämmelser om kommunens verksamhet på ett sådant sätt som kan minska kommunens ekonomiska handlingsutrymme eller påverka kommunens ekonomi.

I bestämmelserna om gränsen på 90 dagar (59 b §) bedöms det inte så mycket vara fråga om kommunens självstyrelse som om reglering av medborgarnas rättsliga ställning. Bestämmelserna gäller området och tröskeln för bygglov. Beviljandet av bygglov är en myndighetsuppgift som sedan tidigare hör till kommunen. Ändringen av tillståndsplikten från kvalitativ till kvantitativ påverkar uppskattningsvis inte kommunens självstyrande ställning.

Proportionalitet och kommunens prövningsrätt i fråga om 180-dagarsregeln (59 c–59 e §)

Kommunen föreslås ha behörighet att besluta om regleringen av bygglov inom ett visst intervall (91–180 dagar). Det är fråga om reglering av nytt slag. Genom detaljplanen regleras visserligen redan i nuläget byggande och användning av byggnader. Kommunen torde dock inte ha behörighet att genom detaljplanebestämmelser reglera området för tillståndsplikt för byggande, utan planbestämmelserna har konsekvenser för tillståndsförfarandet i ett senare skede, i och med att de för sin del påverkar prövningen av villkoren för beviljande av tillstånd.

Det bedöms finnas ett godtagbart skäl till den rätt omfattande prövningsrätt som föreslås för kommunen i 59 c–59 e §, eftersom behörigheten hänförs till detaljplanerna som styrmedel för kommunens markanvändning. I de föreslagna bestämmelserna förutsätts det att innehållet i kommunens beslut, såsom det regionala och tidsmässiga tillämpningsområdet, övervägs med beaktande av kraven på detaljplanernas innehåll och genomförandet av detaljplanen. Innehållet i detaljplanerna och förhållandena i kommunen varierar. Genom sin prövningsrätt kan kommunen anpassa sina beslut enligt 59 c–59 e § till innehållet i lösningen för områdets detaljplan. Om detaljplanen ändras, måste kommunen alljämt kunna anpassa sina beslut till den förändrade situationen. Förslaget bedöms vara ändamålsenligt, eftersom detaljplanerna, såsom beskrivs ovan, är ytterst individuella och den prövningsrätt som föreslås för kommunen gör det möjligt att beakta detta. Den föreslagna regleringen bedöms också vara lämplig som metod. Regleringen äventyrar inte heller förutsägbarheten i någon betydande utsträckning. Beslutet om en ny dagsgräns fattas nämligen i förväg och är öppet tillgängligt för alla.

Den föreskrivna metoden bedöms vara proportionerlig vid en avvägning mellan fördelar och nackdelar. Förslaget bedöms inte gå utöver vad som är nödvändigt. Lagen ger dock kommunen rätt stor prövningsrätt i fråga om det intervall inom vilket tröskeln för tillstånd fastställs i kommunen. Intervallets omfattning bedöms vara ändamålsenlig. Tack vare intervallet kan kommunen anpassa sina lösningar till särdragen hos respektive planområde och till förhållandena i kommunen. En absolut övre gräns på 180 dagar föreslås delvis för att en byggnads huvudsakliga användningsändamål inte ska bli ett annat över tid. I propositionen utgår man från att det maximala antalet dagar, det vill säga 180 dagar, understiger antalet dagar under ett halvt kalenderår.

Kommunen ska vid sin prövning beakta även andra villkor. Dessa villkor begränsar och balanserar för sin del omfattningen av kommunens prövningsrätt. Kommunen kan inte mekaniskt höja gränsen till 180 dagar, utan det valda antalet dagar ska motiveras och berättigas. Utöandet av kommunens prövningsrätt styrs av de prövningsgrunder som anges i 59 c–59 d § samt av de rättsprinciper som anges i 6 § i förvaltningslagen och av andra allmänna rättsliga krav. Dessa garanterar för sin del att kommunens beslutsfattande förblir konsekvent, jämlikt och proportionerligt samt att besluten motiveras i förhållande till kraven i lagen. De föreslagna kraven på förfarandena är ytterligare en faktor som ökar proportionaliteten. I samband med beslutsfattandet ska intressenterna höras i lika stor utsträckning som i det beslutsförfarande som

gäller byggnadsordningen. Kommunmedlemmarna och intressenterna kan söka ändring i kommunens beslut hos domstol. Regleringen är som helhet fortfarande rätt förutsägbar, eftersom kommunen på förhand ska fatta det beslut som ändrar området för tillståndsplikten. Dessutom ska beslutet offentliggöras, och det kan bli tillämpligt tidigast från ingången av det kalenderår som följer på beslutet.

Fördelarna med propositionen bedöms i fråga om 59 c–59 e § överstiga de eventuella olägenheter som den indirekt kan orsaka egendomsskyddet, näringsfriheten, tillgodoseendet av de grundläggande miljö rättigheterna och livsmiljöns kvalitet. Regleringen bedöms inte gå utöver vad som är motiverat med beaktande av vikten av det mål om förutsägbarhet som ligger till grund för regleringen och de varierande förhållandena i kommunen. Gränserna för kommunens prövningsrätt bedöms, tillsammans med kommunernas uppgift att trygga de grundläggande fri- och rättigheterna, i tillräcklig utsträckning garantera att de grundläggande fri- och rättigheterna tillgodoses. Som helhet bedöms det att bestämmelserna uppfyller kraven på nödvändighet och proportionalitet också i fråga om 59 c–59 e § och att förslaget är förenligt med kraven i grundlagen.

Skydd för berättigade förväntningar och kommunens prövningsrätt (59 c–59 e §)

Den föreslagna regleringen (59 c–59 e §) måste ytterligare bedömas med tanke på skyddet för kontinuiteten i förvaltningsbeslut och skyddet för berättigade förväntningar.

Enligt principen om skydd för berättigade förväntningar ska myndigheternas åtgärder skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen. Principen om skydd för berättigade förväntningar begränsar möjligheten att med retroaktiv verkan återkalla beslut genom vilka någon beviljats en förmån, och rent allmänt att ändra beslut i en för en enskild negativ riktning (se GrUU 25/2013, s. 3). Enligt grundlagsutskottets utlåtandepraxis utgör principen emellertid inte i sig något hinder för ändring av lagstiftningen ens när ändringen inverkar på ett rättsläge som baserar sig på tidigare förvaltningsbeslut (Se GrUU 12/2023 rd, stycke 10). Grundlagsutskottet har dock bland annat när det gäller innehållet i den näringsrättsliga regleringen ansett det viktigt att bestämmelserna om tillståndsvillkor och tillståndets giltighet garanterar en tillräcklig förutsebarhet i myndigheternas verksamhet (GrUU 13/2025 rd, stycke 3). Näringsidkarens möjlighet att anpassa sin verksamhet till ändringarna i lagstiftningen till exempel med hjälp av övergångsperioder inverkar också på bedömningen av regleringens proportionalitet (se GrUU 7/2020 rd, s. 5).

I 59 c–59 e § föreslås det att kommunen ska ha rätt att på eget initiativ besluta om utövandet av sin behörighet och om inledandet av beslutsfattande. Behörigheten gäller kommunens rätt att bestämma om området för tillståndsplikt för byggande på ett sätt som påverkar människors rättsliga ställning i framtiden. Beslutet gäller av kommunen fastställda områden, och det gäller för viss tid eller tills vidare på det sätt som kommunen bestämmer. Kommunen ska hålla besluten uppdaterade, och kommunen ska ha rätt att senare på eget initiativ ändra eller upphäva sitt beslut när vissa villkor är uppfyllda.

Bestämmelsen i 59 d § överensstämmer till sin idé med skyldigheten att hålla detaljplanerna aktuella. Vid bedömningen av om ett beslut är uppdaterat samt vid ändring och upphävande av ett beslut ska villkoren enligt 59 c § 1 mom. iaktas. Det är samma villkor som de som kommunen ska iaktta när det första beslutet utarbetas. Regleringen motsvarar också till denna del bestämmelserna om detaljplaner (se 204 § i lagen om områdesanvändning).

Kommunens ovan beskrivna behörighet innebär i sak att kommunens beslut inte är särskilt varaktigt. Kommunen har rätt och även skyldighet att ändra sitt beslut på vissa villkor, vilket

har återverkningar på människors bostadsanvändning och rättsliga ställning. Människors rätt att bestämma vilka dagar en bostad hyrs ut kortvarigt kan inskränkas eller utvidgas när ett nytt beslut fattas av kommunen. Kommunens beslut om tillståndsplikt är av betydelse också med tanke på att det kan begränsa eller avreglera det sätt på vilket bostadens ägare har varit van att använda bostaden under många år. Detta är relevant med tanke på rättssäkerheten och skyddet för berättigade förväntningar.

Ärendets natur berättigar och motiverar kommunens behörighet enligt 59 c–59 e §. Kommunens beslutanderätt hänför sig till kommunens regleringsuppgifter i fråga om markanvändningen. Regleringsformen är bygglov, men den sakliga grunden för regleringsbehovet anknyter till kommunens planläggningsuppgift. I denna uppgift ingår kommunens skyldighet att hålla planerna aktuella och kommunens rätt att ändra och upphäva planerna. Den föreslagna bestämmelsen återspeglar denna verklighet. Beslutet kan delvis också jämföras med 47 och 58 § i bygglagen, som anknyter till samma helhet.

Kommunens beslut fungerar som stöd för detaljplanen i synnerhet i en situation där det vid utarbetandet av planen inte har varit möjligt att beakta korttidsuthyrning som ett brett fenomen. Många detaljplaner är från tiden innan det blev vanligare med korttidsuthyrning, och därför har fenomenets konsekvenser för markanvändningen inte kunnat beaktas vid beslutsfattandet. Detaljplanerna ska förvisso hållas aktuella (se 51 § i lagen om områdesanvändning), men korttidsuthyrning utvecklas så snabbt att det i förhållande till den tar relativt länge att utarbeta planer och bedöma planernas aktualitet. Dessutom torde bestämmelserna om tillståndsplikt inte vara en fråga som kan regleras genom planerna, och därför behövs det sannolikt en separat bestämmelse på lagnivå.

Vid bedömningen av skyddet för berättigade förväntningar bör det beaktas att den föreslagna regleringen inte begränsar den grundläggande användningen av en bostad, det vill säga boendet. Däremot gäller den sekundär användning av en bostad, det vill säga korttidsuthyrning. Dessutom bör det noteras att syftet med regleringen anknyter till kommunens uppgift att reglera markanvändningen. Kommunen ska motivera och berättiga sitt beslut i enlighet med detta. Vidare bör det noteras att ett beslut som kommunen kan ändra på eget initiativ till sin karaktär inte är ett sådant tillståndsbeslut som grundar sig på rättslig prövning och som fattas på initiativ av en part. Trots att begränsningen ingriper i ett etablerat sätt att använda en bostad föreligger det således en godtagbar grund för ingripandet i form av en skälig metod för reglering av markanvändningen. Egendomsskyddet och näringsfriheten är inte ovillkorliga på ett sådant sätt att de inte vid behov kan regleras och även begränsas så att användningen av en bostad de facto begränsas i ett framtida perspektiv, förutsatt att regleringen är proportionell och förenad med övergångsperioder och andra aspekter som tryggar förtroendet.

Kommunen kan välja om beslutet fattas tills vidare eller för viss tid. Att beslutet fattas för viss tid innebär att kommunen beslutar om tidpunkten för när giltighetstiden upphör redan när beslutet fattas. Detta ger medborgarna möjlighet att förutse när beslutet inte längre är i kraft. Detta främjar skyddet för berättigade förväntningar på så sätt att aktören kan beakta tidsramen till exempel i sina investeringsbeslut. I fråga om beslut som gäller tills vidare är förutsägbarheten inte lika god. Därför föreslås det ytterligare bestämmelser om dem. Enligt förslaget ska beslut som gäller tills vidare omfattas av ett villkor enligt vilket ändringar bli tillämpliga tidigast vid ingången av det kalenderår som följer på beslutsfattandet. En likadan bestämmelse ska gälla områden för utvidgning av detaljplaneområden. (Se 59 a § 3 mom., 59 c § 3 mom. och 59 d §). Dessa bestämmelser tryggar för sin del skyddet för aktörers och andra intressenters berättigade förväntningar. Vid sin prövning ska kommunen dessutom iakttä det som föreskrivs i 6 § i förvaltningslagen, såsom skyddet för berättigade förväntningar. Det har också betydelse att intressenterna hörs i stor utsträckning innan ett beslut fattas (se 59 e §).

Behovet av skydd för berättigade förväntningar kan konkret framgå av de åsikter som intressenterna framför. Det bedöms att dessa olika bestämmelser tillsammans tryggar parternas berättigade förväntningar.

På de grunder som anförts ovan bedöms det att den föreslagna regleringen enligt 59 c–59 e § i tillräcklig utsträckning uppfyller kraven på skydd för berättigade förväntningar.

Vissa andra grundläggande fri- och rättigheter

I detta avsnitt görs det ingen separat bedömning av förslaget förhållande till den hemfrid eller det skydd för personuppgifter som tryggas i 10 § i grundlagen och inte heller till det allmänna uppgift enligt 19 § i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad. Förslaget bedöms inte gälla hemfriden enligt 10 § i grundlagen på så sätt att en separat bedömning behövs. I propositionen föreslås det till exempel inga bestämmelser om myndigheters tillträde till utrymmen som används för boende av permanent natur eller bestämmelser om observation eller teknisk övervakning i sådana utrymmen. Propositionen gäller således inte tillämpningsområdet för eller åtminstone inte kärnan i den i grundlagen skyddade hemfriden. (Se åtgärder inom tillämpningsområdet för hemfriden, bl.a. GrUU 56/2025 rd, stycke 28, GrUU 30/2025 rd, stycke 6 och GrUU 51/2025 rd, styckena 18–19). Allmänna bestämmelser om behandlingen av personuppgifter utfärdas med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och den allmänna lagstiftningen på nationell nivå (se GrUU 28/2022 rd, stycke 3). I propositionen (59 f §) föreslås det inga bestämmelser om behandling av personuppgifter. Fullgörandet av skyldigheten att föra anteckningar förutsätter inte behandling av personuppgifter, såsom det beskrivs i specialmotiveringen, och därför behövs det ingen separat bedömning av skyddet för personuppgifter. Förslaget bedöms inte heller gälla sådan rätt till boende som regleras i 19 § i grundlagen på så sätt att det är nödvändigt att bedöma propositionen med tanke på 19 § i grundlagen. Den nämnda bestämmelsen i grundlagen förutsätter inte boende av en viss kvalitet och garanterar inte var och en rätt till bostad (se i fråga om bestämmelsens betydelse detaljmotiveringen till 15 a § i RP 309/1993 rd). Till den del propositionen kan ha indirekta konsekvenser för bostadsmarknaden har detta beaktats som en del av den övriga bedömningen.

Begäran om utlåtande av grundlagsutskottet

Bestämmelserna om korttidsuthyrning lämnar delvis rum för tolkning när det gäller hur förutsägbarheten, de grundläggande miljö rättigheterna, egendomsskyddet, näringsfriheten och jämlikheten ska betonas vid proportionalitetsbedömningen av de grundläggande fri- och rättigheterna. Oklarheten gäller i synnerhet den del av propositionen där det föreslås att kommunen ska ha behörighet att besluta om området för tillståndsplikt inom ett intervall på 91–180 dagar på ett sådant sätt att det inverkar på användningen av människors bostadsegendom. Kommunen ska fatta sitt beslut med ledning av de villkor som anges i lagen. Prövningsrätten i fråga om införandet av systemet är dock rätt omfattande. En helhet av detta slag har inte tidigare bedömts med tanke på de grundläggande fri- och rättigheterna. Det vore bra att få ett utlåtande av grundlagsutskottet om förslaget.

Dessutom finns det rum för tolkning när det gäller de föreslagna bestämmelsernas karaktär som reglering av användningen av egendom vs. begränsning av användningen av egendom (se, i fråga om begreppsskillnaderna, GrUU 33/2008 rd, s. 3 samt Lainkirjoittajan opas, avsnittet 4.2.10 Omaisuudensuoja (15 §) och underavsnittet Omaisuuden käytön sääntely). Ovan har det bedömts att det i bestämmelserna om korttidsuthyrning snarare är fråga om bestämmelser om de grundläggande fri- och rättigheterna än om en begränsning av dem. Utifrån detta är bedömningen av förslaget mer begränsad än normalt när det gäller bedömningen av principerna för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna. De krav som ställs på nivån på och

innehållet i bedömningsskyldigheten lämnar rum för tolkning. Det vore bra att få ett utlåtande av grundlagsutskottet om tolkningen av begreppen reglering av användningen av egendom vs. begränsning av användningen av egendom.

Avslutningsvis

På de grunder som anges ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning. Regeringen anser det dock önskvärt att grundlagsutskottet ger ett utlåtande i frågan eftersom det ovannämnda begreppet som gäller proportionalitet och reglering av användningen av egendom lämnar rum för tolkning.

Med stöd av vad som anförts ovan och eftersom de direktiv som gäller byggnaders energiprestanda och förnybar energi samt byggproduktförordningen innehåller bestämmelser som föreslås bli genomförda genom lag, föreläggs riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i bygglagen (751/2023) 2 § 7 punkten, 3 § 2 mom., 11 §, 14 § 1 mom., 28 och 37 §, det inledande stycket i 42 § 3 mom., 62 §, 147 § 1 mom., 152 § 11 punkten, 154 § 2 mom., 161 § 1 mom., 174 § och 195 §,
av dem det inledande stycket i 42 § 3 mom., 62 § och 195 § sådana de lyder i lag 897/2024, samt
fogas till 2 § en ny 8 punkt, till lagen nya 11 a §, 48 a–48 e §, 56 a, 57 a och 58 a §, ett nytt 5 a kap., en ny 61 a §, till 152 § nya 12 och 13 punkter som följer:

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

-
- 7) *extern granskning* en oberoende och kvalificerad sakkunnigs granskning av om den planerade lösningen eller det planerade byggandet uppfyller föreskrivna krav,
8) *användbar golvyta* summan av alla uppvärmda våningsplansareor räknat enligt ytterväggarnas inneryta (uppvärmd nettoarea A_{netto} (m²)).

3 §

Miljöministeriets uppgifter

Miljöministeriet ska även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011, nedan *byggproduktförordningen*. Miljöministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna ställer upp.

11 §

Nära-nollenergibyggnad

Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda. Energiprestandan för nära-nollenergibyggnader ska uppnå åtminstone den kostnadsoptimala nivån för 2023. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi ska i mycket hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

11 a §

Nollutsläppsbyggnad

Med nollutsläppsbyggnad avses en byggnad med mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, som kräver noll eller mycket lite energi, producerar noll koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och i enlighet med artikel 11 i direktivet producerar noll eller mycket lite driftsrelaterade växthusgasutsläpp och som, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, ska erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

14 §

Minimiandel energi från förnybara energikällor

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att minst 52 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Beräkningar ska användas för att visa att kravet på energi från förnybara energikällor blir uppfyllt.

28 §

Översyn av byggnadsordning

På en byggnadsordning som är i kraft när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för 17 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, till den del de inte står i strid med denna lag, till dess byggnadsordningen har ändrats i enlighet med denna lag och ändringen har trätt i kraft, dock under högst två år från ikraftträdandet.

37 §

Energiprestanda

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (energiformsfaktorer). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primäre energi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas. Vid beräkningen av energiprestandan ska utsläppen från energianvändningen beaktas.

En ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnad eller nollutsläppsbyggnad. Nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med den 1 januari 2030. Nya byggnader som ägs av offentliga organ ska vara nollutsläppsbyggnader från och med den 1 januari 2028. Nya byggnader ska projekteras på ett sätt som gör det möjligt att i ett senare skede förse byggnaden med ett optimalt antal solenergiinstallationer på ett kostnadseffektivt sätt utan

betydande ingrepp i byggnadskonstruktionen. I projekteringen ska solinstrålningen på den plats där byggnaden är belägen beaktas.

När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

1) byggnader med en användbar golvyta på mindre än 50 kvadratmeter,
2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,

3) temporära byggnader som ska användas högst två år,

4) industribyggnader eller verkstäder,

5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,

6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,

7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende,

8) byggnader som ägs av försvarsmakten eller centrala myndigheter och som tjänar nationella försvarssyften, med undantag för inkvarteringsbyggnader för enskilda eller kontorsbyggnader för försvarsmakten och annan personal som är anställd av de nationella försvarsmyndigheterna.

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemers energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,

2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,

3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,

4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,

5) byggprodukter,

6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

42 §

Bygglov

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa galler avhjälper av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparationer som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Det behövs alltid bygglov, om

48 a §

Byggnadens avstånd

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid prövning av var byggprojektet ska placeras och hur lämplig byggplatsen är se till att skyddsavstånden är tillräckliga för att sådana risker för storolyckor som orsakas av farliga ämnen ska kunna avvärjas.

Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

48 b §

Byggnadens tak och höjd

Byggnadens yttertak får mot gatan och gården ha högst 45 graders lutning från fasadplanet övre kant. Undantag från detta kan göras om det är motiverat av en orsak som hänför sig till stadsbilden eller byggnadens exteriör.

Byggnadshöjden är lika med avståndet från markytan till skärningslinjen mellan fasadplanet och yttertaket.

48 c §

Ringa överskridningar

Kommunen kan tillåta överskridningar av den byggnads- eller takhöjd som angivits i detaljplanen i fråga om konstruktioner som tjänar byggnadens användningsändamål samt i fråga om enkla gavlar och torn, om de är anpassade till byggnaden och miljöbilden och inte förorsakar grannarna betydande olägenhet.

Om inte något annat bestäms i detaljplanen, får byggnadens trappor, balkonger, burspråk, taksprång och motsvarande utsprång samt en sådan del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering i ringa mån sträcka sig över tomtgränsen mot gatan eller något annat allmänt område enligt vad som bestäms i kommunens byggnadsordning.

De byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen får inte störa användningen av ett allmänt område för dess egentliga syfte.

48 d §

Uppskjutande av bygglovsbehandling för bedömning av planens aktualitet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska underrätta den kommunala myndighet som svarar för bedömningen av detaljplanens aktualitet om att en ansökan om bygglov blivit anhängig, om det är uppenbart att en sådan bedömning av detaljplanens aktualitet som avses i 60 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning ska utföras innan bygglov beviljas. Behandlingen av bygglovet ska då skjutas upp tills detaljplanens aktualitet har bedömts eller det har konstaterats att någon bedömning inte behövs.

Sedan kommunen fått ett meddelande enligt 1 mom. ska den utan onödigt dröjsmål bedöma detaljplanens aktualitet och meddela byggnadstillsynsmyndigheten resultatet av bedömningen.

48 e §

Adressangivelse

Ägaren till en byggnad ska enligt vad kommunen har beslutat om saken på en plats som syns från gatan sätta upp ett nummer eller en bokstav som beteckning för byggnaden och trapphuset på ett sådant sätt att beteckningen kan ses från en annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten. Adressangivelsen ska också vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten.

56 a §

Information om rivningsplaner

Om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad kan innebära att en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller stadsbild eller byggd miljö förstörs, ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet inom 14 dagar från det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad underrätta kommunstyrelsen och Tillstånds- och tillsynsverket om det.

57 a §

Ansökan om undantagslov

Till en ansökan om sådant undantagslov som avses i 57 § ska fogas

- 1) en omgivningskarta som visar områdets läge samt en situationsplan av vilken framgår både befintliga och planerade byggnader eller byggåtgärder på byggplatsen,
- 2) en handling som visar att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen eller att det finns någon annan grund för ansökan om undantag, samt
- 3) en utredning om hörande, om sökanden har genomfört hörandet på det sätt som anges i 64 § 3 mom.

I ansökan ska det ges en bedömning av de centrala konsekvenserna av det projekt som undantagslovet gäller samt motiveringar till ansökan.

58 a §

Delgivning av förslag till beslut om områdesvist undantag

Kommunen ska delge grannarna och andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet ett förslag till beslut om områdesvist undantag genom offentlig kungörelse. Bestämmelser om offentlig kungörelse finns i 62 a § i förvaltningslagen (434/2003).

Kommunen ska reservera minst 14 dagar för dem som avses i 1 mom. att göra en skriftlig anmärkning om förslaget till beslut om områdesvist undantag.

5 a kap.

Korttidsuthyrning

59 a §

Kapitlets tillämpningsområde och definition av korttidsuthyrning

Detta kapitel ska tillämpas på korttidsuthyrning av en bostad på ett detaljplaneområde.

Med korttidsuthyrning avses uthyrning av en möblerad bostad utan avbrott i mindre än 28 dagar mot ersättning i inkvarteringssyfte.

Med avvikelse från 1 mom. tillämpas kapitlet inte när detaljplaneområdet utvidgas med en ny del förrän från och med ingången av det kalenderår som följer på ikraftträdandet av den nya detaljplanen.

Med avvikelse från 1 mom. tillämpas kapitlet inte på stranddetaljplaneområden. Kapitlet tillämpas inte heller på något område på fritidsbostäder eller bostäder som används för boende.

59 b §

Tillståndsplikt för ändring av en bostads användningsändamål vid korttidsuthyrning

Som tillståndspliktig väsentlig ändring av användningsändamålet enligt 42 § 3 mom. 3 punkten betraktas användning av en bostad för korttidsuthyrning i mer än 90 dagar per kalenderår. Vid korttidsuthyrning i 90 dagar eller mindre betraktas ändringen inte som väsentlig.

59 c §

Ändring av området för tillståndsplikt genom beslut av kommunen

Kommunen kan förlänga den tid på 90 dagar som anges i 59 b § upp till 180 dagar av särskilda skäl som följer av lokala förhållanden och som gäller användning, utveckling och underhåll av områden eller byggnader. Kommunen ska se till att beslutet är förenligt med de krav på detaljplanens innehåll som föreskrivs i 54 § i lagen om områdesanvändning. Beslutet får inte medföra olägenheter för genomförandet av planen.

Kommunens beslut enligt 1 mom. kan gälla hela detaljplaneområdet eller en del av det. Kommunen ska i sitt beslut fastställa vilken del av detaljplaneområdet beslutet gäller.

Beslutet kan meddelas för viss tid eller tills vidare. Kommunen ska i sitt beslut bestämma att beslutet ska tillämpas från och med ingången av ett visst kommande kalenderår och, om beslutet gäller för viss tid, att tillämpningen upphör vid utgången av ett visst kalenderår.

59 d §

Uppdatering av kommunens beslut

Kommunen ska hålla ett i 59 c § avsett beslut som gäller tills vidare uppdaterat. Kommunen ska vid bedömningen av om beslutet behöver uppdateras beakta väsentliga ändringar i lagstiftningen, detaljplanen och andra förhållanden. Dessutom ska kommunen beakta huruvida beslutet orsakar sådana skadliga konsekvenser som väsentligt avviker från de på förhand uppskattade konsekvenserna.

På ändring och upphävande av beslut tillämpas vad som i 59 c § föreskrivs om beslutets innehåll och villkoren för beslutsfattandet. Ett beslut om ändring eller upphävande kan bli tillämpligt tidigast vid ingången av det kalenderår som följer på beslutsfattandet.

59 e §

Beslutsförfarande

Beslut som avses i 59 c och 59 d § meddelas av kommunfullmäktige, byggnadstillsynsmyndigheten eller ett annat kollegialt organ som utses av kommunen. Behörighet får inte delegeras till en tjänsteinnehavare.

Innan beslutet fattas ska kommunen höra välfärdsområdets räddningsmyndighet. När beslutet har fattats, ska beslutet och aktuell information om dess giltighetstid finnas tillgängliga på kommunens webbplats.

På fattande av beslut, verkställande av beslut och sökande av ändring i beslut som avses i 59 c och 59 d § tillämpas i övrigt vad som i denna lag föreskrivs om byggnadsordning.

59 f §

Bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar

Bostadsinnehavaren ska föra anteckningar om korttidsuthyrning som omfattas av tillämpningsområdet för detta kapitel. I anteckningarna ska det anges vilka dagar under kalenderåret bostaden varit kortvarigt uthyrd. Anteckningarna ska bevaras i två år räknat från ingången av kalenderåret efter varje dag av korttidsuthyrning. Vid byte av innehavare är bostadsinnehavaren skyldig att överlämna anteckningarna till följande innehavare.

Bostadsinnehavaren ska för tillsynen över de förpliktelser som föreskrivs i detta kapitel på begäran lägga fram anteckningarna för byggnadstillsynsmyndigheten för påseende och kopiering.

61 a §

Ansökan om uppförande av mast eller vindkraftverk

Om bygglov söks för uppförande av en mast, ska till ansökan fogas

- 1) en utredning om projektets konsekvenser för landskapet och för grannarna,
- 2) en utredning om de master som enligt sökandens planer kommer att uppföras närmast den mast som ansökan avser,
- 3) en utredning om huruvida sådana lediga antennplatser som tjänar syftet med masten finns tillgängliga på en mast som redan hör till det allmänna telenätet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 och 2 punkten gäller också en ansökan om tillstånd för uppförande av ett vindkraftverk.

62 §

Ansökan om placeringstillstånd

Om den som påbörjar ett byggprojekt ansöker om ett separat beslut om placeringstillstånd, ska till tillståndsansökan fogas utredningar på basis av vilka kommunen kan bedöma om förutsättningarna enligt 44–46 a § uppfylls. I utredningarna ska det ingå uppgifter om dimensionering och fasad samt placeringen på byggplatsen, ordnandet av körförbindelser och, i fråga om områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

147 §

Vite och hot om tvångsutförande

Om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får

kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 5, 5 a, 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats.

152 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

11) försummar sin skyldighet enligt 145 § att försätta byggplatsen och dess omgivning i ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen,

12) försummar att iaktta de i artiklarna 18 och 19 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011 föreskrivna skyldigheterna avseende anbringande av CE-märkning och andra märkningar samt påståenden om prestanda,

13) försummar att iaktta sin skyldighet enligt 37 § att när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov förbättra dess energiprestanda eller att uppföra en ny byggnad som en nära-nollenergibyggnad eller nollutsläppsbyggnad

ska, om inte gärningen utgör miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse eller miljöbrott av oaktsamhet enligt 48 kap. 1–4 § i strafflagen eller byggnadsskyddsbrott enligt 6 § i det kapitlet, för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

154 §

Marknadskontrollmyndighet för byggprodukter

Bestämmelser om Säkerhets- och kemikalieverkets verksamhet som marknadskontrollmyndighet i situationer där det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för hälsan, säkerheten, miljön eller egendom eller att byggprodukten inte stämmer överens med en CE-märkning, ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande finns i artiklarna 11, 25.5, 26.3, 26.4, 27 och 28 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 om marknadskontroll och överensstämmelse för produkter och om ändring av direktiv 2004/42/EG och förordningarna (EG) nr 765/2008 och (EU) nr 305/2011. Bestämmelser om marknadskontrollmyndighetens åtgärder i situationer där en CE-märkt byggprodukt inte uppfyller angivna prestanda eller medför en risk finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.

161 §

Anlitande av utomstående experter

Säkerhets- och kemikalieverket har rätt att anlita utomstående experter vid undersökning, testning och bedömning av produkters överensstämmelse med kraven.

174 §

Skyldighet att ersätta utredningskostnader

En byggprodukts tillverkare eller tillverkarens representant, importören, leverantören av distributionstjänster eller distributören ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten inte överensstämmer med kraven. En byggprodukt överensstämmer inte med kraven om den inte uppfyller de väsentliga tekniska krav som föreskrivs i denna lag eller med stöd av den eller om den inte överensstämmer med kraven i byggproduktförordningen.

Om byggprodukten inte överensstämmer med kraven och bristen på överensstämmelse med kraven är betydande kan marknadskontrollmyndigheten ålägga aktören att ersätta kostnaderna för anskaffning, testning och undersökning av produkten. Kostnadsersättningen är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av ersättning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

195 §

Övergångsbestämmelse om behörighet

Som projekterare eller arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren betraktas fram till den 1 januari 2030 också en person som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande uppgifter i fråga om både svårighetsklassen och byggprojektets användningsändamål och som således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver. Om projekteringsuppgiften eller arbetsledningsuppgiften inte slutförts den 1 januari 2030, bibehålls behörigheten för uppgiften till dess att denna upphör.

En fysisk person som har ett kompetensintyg för exceptionellt krävande uppgifter av motsvarande svårighetsklass och som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande exceptionellt krävande uppgifter och således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver kan anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. Med avvikelse från 85 § kan byggnadstillsynsmyndigheten i detta fall konstatera behörigheten utan ett kompetensintyg för svårighetsklassen exceptionellt krävande uppgifter.

En fysisk person som har ett kompetensintyg för exceptionellt krävande uppgifter av motsvarande svårighetsklass och som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande exceptionellt krävande uppgifter och således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver kan anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter. Med avvikelse från 89 § kan byggnadstillsynsmyndigheten i detta fall konstatera behörigheten utan ett kompetensintyg för svårighetsklassen exceptionellt krävande uppgifter.

Denna lag träder i kraft den 20 . Lagens 59 b och 59 f § träder dock i kraft först den 1 januari 2027.

Helsingfors den 30 april 2026

Statsminister

Petteri Orpo

Miljö- och klimatminister Sari Multala

Lag

om ändring av bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i bygglagen (751/2023) 2 § 7 punkten, 3 § 2 mom., 11 §, 14 § 1 mom., 28 och 37 §, det inledande stycket i 42 § 3 mom., 62 §, 147 § 1 mom., 152 § 11 punkten, 154 § 2 mom., 161 § 1 mom., 174 § och 195 §,
av dem det inledande stycket i 42 § 3 mom., 62 § och 195 § sådana de lyder i lag 897/2024, samt
fogas till 2 § en ny 8 punkt, till lagen nya 11 a §, 48 a–48 e §, 56 a, 57 a och 58 a §, ett nytt 5 a kap., en ny 61 a §, till 152 § nya 12 och 13 punkter som följer:

Gällande lydelse

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

7) *extern granskning* en oberoende och kvalificerad sakkunnigs granskning av om den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

3 §

Miljöministeriets uppgifter

Miljöministeriet ska även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, nedan *byggproduktförordningen*. Miljöministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna ställer upp.

Föreslagen lydelse

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

7) *extern granskning* en oberoende och kvalificerad sakkunnigs granskning av om den planerade lösningen eller *det planerade* byggandet uppfyller föreskrivna krav,
8) *användbar golvyta summan av alla uppvärmda våningsplansareor räknat enligt ytterväggarnas inneryta (uppvärmd nettoarea Anetto (m²)).*

3 §

Miljöministeriets uppgifter

Miljöministeriet ska även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av *förordning (EU) nr 305/2011*, nedan *byggproduktförordningen*. Miljöministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna ställer upp.

11 §

Nära-nollenergibyggnad

Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda, *sådan bilagan lyder delvis ändrad genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet*. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi som krävs ska i hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

11 §

Nära-nollenergibyggnad

Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda. *Energiprestandan för nära-nollenergibyggnader ska uppnå åtminstone den kostnadsoptimala nivån för 2023*. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi ska i mycket hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

11 a §

Nollutsläppsbyggnad

Med nollutsläppsbyggnad avses en byggnad med mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 om byggnaders energiprestanda, som kräver noll eller mycket lite energi, producerar noll eller mycket lite energi, producerar noll eller mycket lite koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och i enlighet med artikel 11 i direktivet producerar noll eller mycket lite driftsrelaterade växthusgasutsläpp och som, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, ska erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

Gällande lydelse

14 §

Minimandel energi från förnybara energikällor

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att minst 38 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Beräkningar ska användas för att visa att kravet på energi från förnybara energikällor blir uppfyllt.

28 §

Översyn av byggnadsordning

På en byggnadsordning som är i kraft när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för 17 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet till dess byggnadsordningen har ändrats i enlighet med denna lag och ändringen har trätt i kraft, dock under högst två år från ikraftträdandet.

37 §

Energiprestanda

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (energiformsfaktorer). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med

Föreslagen lydelse

14 §

Minimandel energi från förnybara energikällor

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att minst 52 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Beräkningar ska användas för att visa att kravet på energi från förnybara energikällor blir uppfyllt.

28 §

Översyn av byggnadsordning

På en byggnadsordning som är i kraft när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för 17 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, *till den del de inte står i strid med denna lag*, till dess byggnadsordningen har ändrats i enlighet med denna lag och ändringen har trätt i kraft, dock under högst två år från ikraftträdandet.

37 §

Energiprestanda

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (energiformsfaktorer). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med

Gällande lydelse

avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas.

En ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, ska projekteras och uppföras som näronnenergibygnad. När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

- 1) byggnader med en våningsyta på mindre än 50 kvadratmeter,
- 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,
- 3) temporära byggnader som ska användas högst två år,
- 4) industribyggnader eller verkstäder,
- 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- 7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

Föreslagen lydelse

avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas. *Vid beräkningen av energiprestandan ska utsläppen från energianvändningen beaktas.*

En ny byggnad för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt ska projekteras och uppföras som näronnenergibygnad *eller nollutsläppsbyggnad. Nya byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från och med den 1 januari 2030. Nya byggnader som ägs av offentliga organ ska vara nollutsläppsbyggnader från och med den 1 januari 2028. Nya byggnader ska projekteras på ett sätt som gör det möjligt att i ett senare skede förse byggnaden med ett optimalt antal solenergiinstallationer på ett kostnadseffektivt sätt utan betydande ingrepp i byggnadskonstruktionen. I projekteringen ska solinstrålningen på den plats där byggnaden är belägen beaktas.*

När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

- 1) byggnader med en användbar *golvyta* på mindre än 50 kvadratmeter,
- 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,
- 3) temporära byggnader som ska användas högst två år,
- 4) industribyggnader eller verkstäder,
- 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- 7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet

Gällande lydelse

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemers energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,

2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,

3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,

4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,

5) byggprodukter,

6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

42 §

Bygglövs

Föreslagen lydelse

(498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende,

8) byggnader som ägs av försvarsmakten eller centrala myndigheter och som tjänar nationella försvarssyften, med undantag för inkvarteringsbyggnader för enskilda eller kontorsbyggnader för försvarsmakten och annan personal som är anställd av de nationella försvarsmyndigheterna.

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemers energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,

2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,

3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,

4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,

5) byggprodukter,

6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

42 §

Bygglövs

Gällande lydelse

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Det behövs alltid bygglov, om

Föreslagen lydelse

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för *reparationer* som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Det behövs alltid bygglov, om

48 a §

Byggnadens avstånd

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid prövning av var byggprojektet ska placeras och hur lämplig byggplatsen är se till att skyddsavstånden är tillräckliga för att sådana risker för storolyckor som orsakas av farliga ämnen ska kunna avväjas.

Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

48 b §

Byggnadens tak och höjd

Byggnadens yttertak får mot gatan och gården ha högst 45 graders lutning från fasadplanets övre kant. Undantag från detta kan göras om det är motiverat av en orsak som hänför sig till stadsbilden eller byggnadens exteriör.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Byggnadshöjden är lika med avståndet från markytan till skärningslinjen mellan fasadplanet och yttertaket.

48 c §

Ringa överskridningar

Kommunen kan tillåta överskridningar av den byggnads- eller takhöjd som angivits i detaljplanen i fråga om konstruktioner som tjänar byggnadens användningsändamål samt i fråga om enkla gavlar och torn, om de är anpassade till byggnaden och miljöbilden och inte förorsakar grannarna betydande olägenhet.

Om inte något annat bestäms i detaljplanen, får byggnadens trappor, balkonger, burspråk, taksprång och motsvarande utsprång samt en sådan del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering i ringa mån sträcka sig över tomtgränsen mot gatan eller något annat allmänt område enligt vad som bestäms i kommunens byggnadsordning.

De byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen får inte störa användningen av ett allmänt område för dess egentliga syfte.

48 d §

Uppskjutande av bygglovsbehandling för bedömning av planens aktualitet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska underrätta den kommunala myndighet som svarar för bedömningen av detaljplanens aktualitet om att en ansökan om bygglov blivit anhängig, om det är uppenbart att en sådan bedömning av detaljplanens aktualitet som avses i 60 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning ska utföras innan bygglov beviljas. Behandlingen av bygglovet ska då skjutas upp tills detaljplanens aktualitet har bedömts eller det har konstaterats att någon bedömning inte behövs.

Sedan kommunen fått ett meddelande enligt 1 mom. ska den utan onödigt dröjsmål bedöma detaljplanens aktualitet och meddela

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

byggnadstillsynsmyndigheten resultatet av bedömningen.

48 e §

Adressangivelse

Ägaren till en byggnad ska enligt vad kommunen har beslutat om saken på en plats som syns från gatan sätta upp ett nummer eller en bokstav som beteckning för byggnaden och trapphuset på ett sådant sätt att beteckningen kan ses från en annan trafikled och från trafikområdet inne på toften. Adressangivelsen ska också vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten.

56 a §

Information om rivningsplaner

Om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad kan innebära att en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller stadsbild eller byggd miljö förstörs, ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet inom 14 dagar från det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad underrätta kommunstyrelsen och Tillstånds- och tillsynsverket om det.

57 a §

Ansökan om undantagslov

Till en ansökan om sådant undantagslov som avses i 57 § ska fogas

1) en omgivningskarta som visar områdets läge samt en situationsplan av vilken framgår både befintliga och planerade byggnader eller byggätgärder på byggplatsen,

2) en handling som visar att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen eller att det finns någon annan grund för ansökan om undantag, samt

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3) en utredning om hörande, om sökanden har genomfört hörandet på det sätt som anges i 64 § 3 mom.

I ansökan ska det ges en bedömning av de centrala konsekvenserna av det projekt som undantagslovet gäller samt motiveringar till ansökan.

58 a §

Delgivning av förslag till beslut om områdesvist undantag

Kommunen ska delge grannarna och andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet ett förslag till beslut om områdesvist undantag genom offentlig kungörelse. Bestämmelser om offentlig kungörelse finns i 62 a § i förvaltningslagen (434/2003).

Kommunen ska reservera minst 14 dagar för dem som avses i 1 mom. att göra en skriftlig anmärkning om förslaget till beslut om områdesvist undantag.

5 kap

Tillståndsplikt och förutsättningar för byggande

5 a kap.

Korttidsuthyrning

59 a §

Kapitlets tillämpningsområde och definition av korttidsuthyrning

Detta kapitel ska tillämpas på korttidsuthyrning av en bostad på ett detaljplaneområde.

Med korttidsuthyrning avses uthyrning av en möblerad bostad utan avbrott i mindre än 28 dagar mot ersättning i inkvarteringssyfte.

Med avvikelse från 1 mom. tillämpas kapitlet inte när detaljplaneområdet utvidgas

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

med en ny del förrän från och med ingången av det kalenderår som följer på ikraftträdandet av den nya detaljplanen.

Med avvikelse från 1 mom. tillämpas kapitlet inte på stranddetaljplaneområden. Kapitlet tillämpas inte heller på något område på fritidsbostäder eller bostäder som används för boende.

59 b §

Tillståndsplikt för ändring av en bostads användningsändamål vid korttidsuthyrning

Som tillståndspliktig väsentlig ändring av användningsändamålet enligt 42 § 3 mom. 3 punkten betraktas användning av en bostad för korttidsuthyrning i mer än 90 dagar per kalenderår. Vid korttidsuthyrning i 90 dagar eller mindre betraktas ändringen inte som väsentlig.

59 c §

Ändring av området för tillståndsplikt genom beslut av kommunen

Kommunen kan förlänga den tid på 90 dagar som anges i 59 b § upp till 180 dagar av särskilda skäl som följer av lokala förhållanden och som gäller användning, utveckling och underhåll av områden eller byggnader. Kommunen ska se till att beslutet är förenligt med de krav på detaljplanens innehåll som föreskrivs i 54 § i lagen om områdesanvändning. Beslutet får inte medföra olägenheter för genomförandet av planen.

Kommunens beslut enligt 1 mom. kan gälla hela detaljplaneområdet eller en del av det. Kommunen ska i sitt beslut fastställa vilken del av detaljplaneområdet beslutet gäller.

Beslutet kan meddelas för viss tid eller tills vidare. Kommunen ska i sitt beslut bestämma att beslutet ska tillämpas från och med ingången av ett visst kommande kalenderår och, om beslutet gäller för viss tid, att tillämpningen upphör vid utgången av ett visst kalenderår.

59 d §

Uppdatering av kommunens beslut

Kommunen ska hålla ett i 59 c § avsett beslut som gäller tills vidare uppdaterat. Kommunen ska vid bedömningen av om beslutet behöver uppdateras beakta väsentliga ändringar i lagstiftningen, detaljplanen och andra förhållanden. Dessutom ska kommunen beakta huruvida beslutet orsakar sådana skadliga konsekvenser som väsentligt avviker från de på förhand uppskattade konsekvenserna.

På ändring och upphävande av beslut tillämpas vad som i 59 c § föreskrivs om beslutets innehåll och villkoren för beslutsfattandet. Ett beslut om ändring eller upphävande kan bli tillämpligt tidigast vid ingången av det kalenderår som följer på beslutsfattandet.

59 e §

Beslutsförfarande

Beslut som avses i 59 c och 59 d § meddelas av kommunfullmäktige, byggnadstillsynsmyndigheten eller ett annat kollegialt organ som utses av kommunen. Behörighet får inte delegeras till en tjänsteinnehavare.

Innan beslutet fattas ska kommunen höra välfärdsområdets räddningsmyndighet. När beslutet har fattats, ska beslutet och aktuell information om dess giltighetstid finnas tillgängliga på kommunens webbplats.

På fattande av beslut, verkställande av beslut och sökande av ändring i beslut som avses i 59 c och 59 d § tillämpas i övrigt vad som i denna lag föreskrivs om byggnadsordning.

59 f §

Bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Bostadsinnehavaren ska föra anteckningar om korttidsuthyrning som omfattas av tillämpningsområdet för detta kapitel. I anteckningarna ska det anges vilka dagar under kalenderåret bostaden varit kortvarigt uthyrd. Anteckningarna ska bevaras i två år räknat från ingången av kalenderåret efter varje dag av korttidsuthyrning. Vid byte av innehavare är bostadsinnehavaren skyldig att överlämna anteckningarna till följande innehavare.

Bostadsinnehavaren ska för tillsynen över de förpliktelser som föreskrivs i detta kapitel på begäran lägga fram anteckningarna för byggnadstillsynsmyndigheten för påseende och kopiering.

61 a §

Ansökan om uppförande av mast eller vindkraftverk

Om bygglov söks för uppförande av en mast, ska till ansökan fogas

1) en utredning om projektets konsekvenser för landskapet och för grannarna,

2) en utredning om de master som enligt sökandens planer kommer att uppföras närmast den mast som ansökan avser,

3) en utredning om huruvida sådana lediga antennplatser som tjänar syftet med masten finns tillgängliga på en mast som redan hör till det allmänna telenätet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 och 2 punkten gäller också en ansökan om tillstånd för uppförande av ett vindkraftverk.

62 §

Ansökan om placeringstillstånd

Om den som påbörjar ett byggprojekt ansöker om ett separat beslut om placeringstillstånd, ska till tillståndsansökan fogas utredningar på basis av vilka kommunen kan bedöma om förutsättningarna enligt 44–46 § uppfylls. I utredningarna ska det ingå

62 §

Ansökan om placeringstillstånd

Om den som påbörjar ett byggprojekt ansöker om ett separat beslut om placeringstillstånd, ska till tillståndsansökan fogas utredningar på basis av vilka kommunen kan bedöma om förutsättningarna enligt 44–46 a § uppfylls. I utredningarna ska det ingå

Gällande lydelse

uppgifter om dimensionering och fasad samt placeringen på byggplatsen, ordnandet av körförbindelser och, i fråga om områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

147 §

Vite och hot om tvångsutförande

Om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats.

Föreslagen lydelse

uppgifter om dimensionering och fasad samt placeringen på byggplatsen, ordnandet av körförbindelser och, i fråga om områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

147 §

Vite och hot om tvångsutförande

Om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 5, 5 a, 6, 8, 10, 12 och 13 kap. ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats.

152 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

11) försummar sin skyldighet enligt 145 § att försätta byggplatsen och dess omgivning i ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen

152 §

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

11) försummar sin skyldighet enligt 145 § att försätta byggplatsen och dess omgivning i ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen,

12) försummar att iaktta de i artiklarna 18 och 19 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011 föreskrivna skyldigheterna avseende anbringande av CE-märkning och andra märkningar samt påståenden om prestanda,

13) försummar att iaktta sin skyldighet enligt 37 § att när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglöv

Gällande lydelse

ska, om inte gärningen utgör miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse eller miljöbrott av oaksamhet enligt 48 kap. 1–4 § i strafflagen eller byggnadsskyddsbrott enligt 6 § i det kapitlet, för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

154 §

Marknadskontrollmyndighet för byggprodukter

Bestämmelser om Säkerhets- och kemikalieverkets verksamhet som marknadskontrollmyndighet i situationer där det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för hälsan, säkerheten, miljön eller egendom eller att byggprodukten inte stämmer överens med en CE-märkning, ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande finns i artiklarna 11, 25.5, 26.3, 26.4, 27 och 28 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 om marknadskontroll och överensstämmelse för produkter och om ändring av direktiv 2004/42/EG och förordningarna (EG) nr 765/2008 och (EU) nr 305/2011. Bestämmelser om marknadskontrollmyndighetens åtgärder i situationer där en CE-märkt byggprodukt inte uppfyller angivna prestanda eller medför en risk finns i artiklarna 56–59 i byggproduktförordningen.

161 §

Anlitande av utomstående experter

Föreslagen lydelse

förbättra dess energiprestanda eller att uppföra en ny byggnad som en nära-nollenergibyggnad eller nollutsläppsbyggnad ska, om inte gärningen utgör miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse eller miljöbrott av oaksamhet enligt 48 kap. 1–4 § i strafflagen eller byggnadsskyddsbrott enligt 6 § i det kapitlet, för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

154 §

Marknadskontrollmyndighet för byggprodukter

Bestämmelser om Säkerhets- och kemikalieverkets verksamhet som marknadskontrollmyndighet i situationer där det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för hälsan, säkerheten, miljön eller egendom eller att byggprodukten inte stämmer överens med en CE-märkning, ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande finns i artiklarna 11, 25.5, 26.3, 26.4, 27 och 28 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 om marknadskontroll och överensstämmelse för produkter och om ändring av direktiv 2004/42/EG och förordningarna (EG) nr 765/2008 och (EU) nr 305/2011. Bestämmelser om marknadskontrollmyndighetens åtgärder i situationer där en CE-märkt byggprodukt inte uppfyller angivna prestanda eller medför en risk finns i *Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011.*

161 §

Anlitande av utomstående experter

Gällande lydelse

Säkerhets- och kemikalieverket har rätt att anlita utomstående experter vid undersökning, testning och bedömning av en produkts prestanda eller de egenskaper som anges i certifikatet.

174 §

Skyldighet att ersätta utredningskostnader

En byggprodukts tillverkare eller tillverkarens representant, importören, leverantören av distributionstjänster eller distributören ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten *inte motsvarar angivna prestanda eller de egenskaper som anges i certifikatet*. Kostnadsersättningen är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av ersättning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

195 §

Övergångsbestämmelse om behörighet

Som projekterare eller arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren betraktas fram till den 1 januari 2027 också en person som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande uppgifter i fråga om både svårighetsklassen och byggprojektets användningsändamål och som således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver. Om

Föreslagen lydelse

Säkerhets- och kemikalieverket har rätt att anlita utomstående experter vid undersökning, testning och bedömning av *produkters överensstämmelse med kraven*.

174 §

Skyldighet att ersätta utredningskostnader

En byggprodukts tillverkare eller tillverkarens representant, importören, leverantören av distributionstjänster eller distributören ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten *inte överensstämmer med kraven*. *En byggprodukt överensstämmer inte med kraven om den inte uppfyller de väsentliga tekniska krav som föreskrivs i denna lag eller med stöd av den eller om den inte överensstämmer med kraven i byggproduktförordningen*.

Om byggprodukten inte överensstämmer med kraven och bristen på överensstämmelse med kraven är betydande kan marknadskontrollmyndigheten ålägga aktören att ersätta kostnaderna för anskaffning, testning och undersökning av produkten. Kostnadsersättningen är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av ersättning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

195 §

Övergångsbestämmelse om behörighet

Som projekterare eller arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren betraktas fram till den 1 januari 2030 också en person som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande uppgifter i fråga om både svårighetsklassen och byggprojektets användningsändamål och som således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver. Om

Gällande lydelse

projekteringsuppgiften eller arbetsledningsuppgiften inte slutförts den 1 januari 2027, bibehålls behörigheten för uppgiften till dess att denna upphör.

Den som före den 1 januari 1997 vid en teknisk läroanstalt har avlagt byggnadsarkitektexamen och som har minst sex års erfarenhet av krävande projekteringsuppgifter och som har visat sin kompetens genom ett intyg enligt 83 § anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. Den som före den 1 januari 1998 vid en teknisk läroanstalt har avlagt byggmästarexamen (tekniker) och som har minst fyra års erfarenhet av arbetsledningsuppgifter i krävande objekt och som har visat sin kompetens genom ett intyg enligt 87 § anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter.

Föreslagen lydelse

projekteringsuppgiften eller arbetsledningsuppgiften inte slutförts den 1 januari 2030, bibehålls behörigheten för uppgiften till dess att denna upphör.

En fysisk person som har ett kompetensintyg för exceptionellt krävande uppgifter av motsvarande svårighetsklass och som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande exceptionellt krävande uppgifter och således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver kan anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. Med avvikelse från 85 § kan byggnadstillsynsmyndigheten i detta fall konstatera behörigheten utan ett kompetensintyg för svårighetsklassen exceptionellt krävande uppgifter.

En fysisk person som har ett kompetensintyg för exceptionellt krävande uppgifter av motsvarande svårighetsklass och som högst fem år före ikraftträdandet av denna lag har ett godkännande av någon byggnadstillsynsmyndighet för motsvarande exceptionellt krävande uppgifter och således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver kan anses uppfylla behörighetsvillkoren för exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter. Med avvikelse från 89 § kan byggnadstillsynsmyndigheten i detta fall konstatera behörigheten utan ett kompetensintyg för svårighetsklassen exceptionellt krävande uppgifter.

Denna lag träder i kraft den 20 . Lagens 59 b och 59 f § träder dock i kraft först den 1 januari 2027.
