



Lausunto

24.4.2025

VN/819/2025

VN/819/2025-VM-107

Ympäristöministeriö

Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain (751/2023) muuttamisesta. Esitysluonnoksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin säännökset rakennusten rakentamisluvan mukaisesta käytöstä, jotta voidaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Lisäksi rakentamislakiin tehtäisiin eräitä muita muutoksia, joilla muun muassa lisättäisiin lakiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja uusiutuvan energian direktiivin mukaisia vaatimuksia sekä seuraamukset EU:n rakennustuoteasetuksen rikkomisesta. Ehdotettujen lakimuutosten on tarkoitettu tulevan voimaan 1.1.2026.

Valtiovarainministeriö lausuu vain asuntojen lyhyt vuokrausta koskevista säännösehdoista.

Valtiovarainministeriö kannattaa esitysluonnoksen tavoitteita selkeyttää asuntojen lyhyt vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä sekä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten toimivaltuuksia ja mahdollisuuksia puuttua asuinrakennuksissa tapahtuvaan lyhyt vuokraukseen.

Esitysluonnoksessa arvioidaan (s. 30), että asuntojen lyhyt vuokrauksen rajoittaminen voisi jossain määrin lisätä kuntien rakennusvalvontaviranomaisille tulevia toimenpidepyyntöjä. Toimenpidepyyntöjen käsitteleminen ja mahdolliset kehotukset lainvastaisen toiminnan oikaisemiseksi sakon uhalla edellyttäisivät viranomaisen selvittävän, millä tavoin ja missä laajuudessa kyseessä olevaa huoneistoa on vuokrattu. Asian selvittämisen ja näytön hankkimisen arvioidaan voivan olla joissain tilanteissa vaikeaa, mikä lisäisi rakennusvalvontaviranomaisten työtaakkaa ja voisi myös johtaa siihen, että ehdotetulla sääntelyllä ei saavutettaisi täysimääräisesti sillä tavoiteltuja hyötyjä.

Valtiovarainministeriö toteaa, että esitysluonnoksessa ei ole otettu nimenomaisesti kantaa siihen, tarkoittaisivatko ehdotetut säännösmuutokset uutta tehtävää kunnille, olemassa olevan tehtävän laajentamista vai olemassa olevan tehtävän sisällön tarkentamista. Ministeriö muistuttaa, että kuntien tehtävämuutokset tulee ottaa huomioon julkisen talouden suunnitelmassa, ja rahoitusperiaatteen mukaan kunnilla tulee olla tosiasialliset edellytykset suoriutua niille säädettävistä tehtävistä ja velvoitteista sekä päättää omasta taloudestaan, kuten perustuslakivaliokunta on vakiintuneessa lausuntokäytännössään edellyttänyt.

Esitysluonnoksen lähtökohtana lienee, että kyse olisi kuntien olemassa olevan tehtävän laajentamisesta tai tarkentamisesta, ja kunnat toteuttaisivat tätä laajentuvaa tai tarkentuvaa tehtävää nykyisten taloudellisten resurssiensa puitteissa. Rakentamislain 100 ja 147 §:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisten tulee jo tällä hetkellä valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan rakentamislainsäädäntä ja sen nojalla säädettyä tai määrättyä, tarvittaessa velvoittaen säännösten tai määräysten vastaisesti toimivaa tahoa oikaisemaan toimintaansa, mahdollisesti uhkasakon tai teettämisuhan asettaen. Vaikka

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 28
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

rakentamislakiin ei tällä hetkellä sisälly nimenomaista kieltoa käyttää rakennusta sen käyttötarkoituksen vastaisesti eikä laki anna viranomaiselle yksiselitteistä toimivaltaa puuttua hallintopakolla rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön (esitysluonnoksen s. 18), joidenkin kuntien rakennusvalvontaviranomaiset ovat jo nykyisin nojalla puuttuneet asuinhuoneistojen lyhyt vuokraukseen (s. 22–24).

Näin ollen ehdotetun sääntelyn voitaisiin katsoa etupäässä vain joko laajentavan tai tarkentavan kuntien rakennusvalvontaviranomaisille jo tällä hetkellä säädetyn valvontatehtävän sisältöä. Asia tulisi kuitenkin todeta ja perustella lakiesityksen perusteluissa.

Kuten esitysluonnoksessa arvioidaan, näytön hankkiminen asuntojen lyhyt vuokrauksesta voi olla käytännössä vaikeaa. Siksi valtiovarainministeriö pitää perusteltuna selvittää paitsi esitysluonnoksessa mainittuja erilaisia rekisteröinti- ja tietojenvälitysmahdollisuuksia (s. 30) myös muita rakennusvalvontaviranomaisille annettavia keinoja asuntojen tosiasiallisen käytön selvittämiseksi sekä tästä selvitystyöstä aiheutuvien kustannusten kattamista esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisten perimillä maksuilla.

Rakentamislakiin ehdotetun uuden 141 b §:n sääntely perustuisi osittain siihen, kenen henkilön asuinpaikaksi kyseessä oleva asuinrakennus tai asuinhuoneisto on väestötietojärjestelmässä merkitty. Tältä osin valtiovarainministeriö toteaa, että väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) mukaan väestötietojärjestelmään talletetaan muun muassa ihmisten vakinaista ja tilapäistä asuinpaikkaa koskevat tiedot sekä mahdollinen muu postiosoite ja yhteystieto (13 §), rakennusten käyttötarkoitus ja rakennusten omistajien ja haltijoiden tiedot (15 §) sekä asuinhuoneistojen hallintaperustetta ja käytössäoloa koskevat tiedot (16 §). Rekisterinpitäjille eli Digi- ja väestötietovirastolle ja Ahvenanmaan valtionvirastolle on säädetty oikeus saada salassapitosäännösten estämättä näitä tietoja esimerkiksi kunnilta (23 §) sekä asuinhuoneistojen omistajilta ja haltijoilta (24 §). Asuinpaikkatietoja koskevasta virastojen tiedonsaantioikeudesta säädetään myös kotikuntalain (201/1994) 8 a §:ssä.

Väestötietojärjestelmään tehtävät asuinpaikkamerkinnot perustuvat ensisijaisesti ihmisten tekemiin muuttoilmoituksiin. Kotikuntalain 7 §:n mukaan asuinpaikkaa muuttavan henkilön on ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle tai Ahvenanmaan valtionvirastolle aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä. Muuttoilmoitus on tehtävä myös esimerkiksi silloin, kun henkilö muuttaa asunnosta toiseen saman rakennuksen sisällä tai kun tilapäinen asuinpaikka muuttuu pysyväksi (HE 104/1993 vp, s. 27). Väestötietojärjestelmään merkitään myös henkilön ilmoittama tilapäinen asuinpaikka. Tilapäisestä asuinpaikasta on ilmoitettava Digi- ja väestötietovirastolle tai Ahvenanmaan valtionvirastolle, jos asuminen siellä kestää yli kolme kuukautta. Kotikuntalaissa ei ole määritelty, mitä asuinpaikalla tai asumisella tarkoitetaan. Lain esitöiden mukaan asuinpaikalla tarkoitetaan sitä kiinteistöä, kiinteistössä sijaitsevaa rakennusta ja rakennuksessa olevaa huoneistoa, jossa henkilö asuu, sekä näitä tarkoittavaa osoitetta, ja asumisella henkilön tosiasiallista asumista tietyssä Suomen kunnassa (HE 104/1993 vp, s. 23 ja 24).

Vastaanotettuaan muuttoilmoituksen Digi- ja väestötietoviraston tai Ahvenanmaan valtionviraston on kotikuntalain 9 §:n mukaan ilman aiheetonta viivytystä tehtävä väestötietojärjestelmään ilmoituksen mukainen merkintä henkilön kotikunnasta, asuinpaikasta tai tilapäisestä asuinpaikasta. Lähtökohtana on, että merkintä tehdään sellaiseksi kuin henkilö on sen itse ilmoittanut. Virastot eivät kuitenkaan voi tehdä merkintää, jos niillä on syytä epäillä ilmoitusta ilmeisen virheelliseksi tai jos ilmoitus on puutteellinen tai muuten sellainen, ettei sen perusteella voida tehdä luotettavaa merkintää. Tällöin virastojen on tarvittaessa pyydettävä lisäselvitystä. Ihmiseltä itseltään saatujen tietojen sijaan virastot voivat toissijaisesti tehdä merkinnän henkilön kotikunnasta, asuinpaikasta tai tilapäisestä asuinpaikasta myös muulta taholta saadun tiedon perusteella. Kyse voi olla tilanteesta, jossa henkilö on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa tai on muutoin yhteistyöhaluton (HE 104/1993 vp, s. 29). Tällaisia merkintöjä tehdään pääasiassa muuttaneen henkilön perheenjäseniltä, kunnilta sekä asunnon uusilta asukkailta saatavien tietojen perusteella. Merkinnän tekeminen muualta saadun tiedon perusteella edellyttää, että on ilmeistä, että tietoa voidaan pitää luotettavana. Muuten asiassa on pyydettävä lisäselvitystä.

Kotikuntalain esitöiden (HE 104/1993 vp, s. 24 ja HE 78/2016 vp, s. 5) mukaan kotikuntalaki on yleislaki, jota sovelletaan myös muussa viranomaistoiminnassa silloin, kun henkilön kotikunnalla tai asuinpaikalla on vaikutusta viranomaisen ratkaisuun, ellei muussa laissa toisin säädetä. Henkilön kotikunta ja asuinpaikka voidaan siis ratkaista jokaisessa viranomaisprosessissa itsenäisesti kotikuntalakia soveltaen. Digi- ja väestötietoviraston tai Ahvenanmaan valtionviraston tekemillä ratkaisuilla henkilön kotikunnasta ja asuinpaikasta sekä niiden väestötietojärjestelmään tallettamilla kotikuntaa ja asuinpaikkaa koskevilla merkinnöillä ei ole oikeudellisesti sitovaa

vaikutusta muiden viranomaisten toimintaan. Väestötietojärjestelmään talletettuja, henkilön kotikuntaa ja asuinpaikkaa koskevia tietoja pidetään kuitenkin väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain 18 §:n mukaisesti julkisesti luotettavina, ja niillä on muiden viranomaisten ratkaisutoiminnassa huomattava tosiasiallinen merkitys. Henkilön kotikunnan tai asuinpaikan määrittäminen kussakin tapauksessa erikseen henkilön yksilöllisten olosuhteiden perusteella olisi monesti haastavaa ja aikaavievää. Siksi muut viranomaiset luottavat omassa ratkaisutoiminnassaan useimmiten suoraan väestötietojärjestelmään tehtyihin merkintöihin.

Valtiovarainministeriö toteaa, että siltä osin kuin asuntojen lyhyt vuokrauksen rajoittaminen kytkettäisiin väestötietojärjestelmään merkittyihin asuinpaikkatietoihin, hallituksen esitykseen sisältyvässä nykytilan kuvauksessa ja ehdotetun uuden sääntelyn perusteluissa, mahdollisesti itse sääntelyssäkin, olisi otettava tarvittavilta osin huomioon edellä kuvattu muuttoilmoitusten tekemistä ja asuinpaikkatietojen merkitsemistä väestötietojärjestelmään koskeva sääntely. Erityisesti on syytä huomata kotikuntalaissa sekä väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa käytetty terminologia ja määritelmät varsinkin silloin, jos rakentamislaisissa halutaan joiltakin osin poiketa niistä. Lisäksi on syytä huomata edellä kuvattu viranomaisten itsenäinen tulkintaoikeus koskien kotikuntalain soveltamista ja väestötietojärjestelmään talletettuja tietoja, etenkin liittyen esitysluonnoksen ehdotukseen kuntien rakennusvalvontaviranomaisten mahdollisuudesta arvioida ihmisten tosiasiallista asumista tietyssä huoneistossa väestötietojärjestelmän tiedoista poiketen (s. 38).

Lopuksi valtiovarainministeriö toteaa, että koska ehdotetuilla säännösmuutoksilla olisi vaikutusta kuntien toimintaan ja talouteen, esitysluonnos tulee käsitellä kuntalain (410/2015) 13 §:n mukaisesti valtiovarainministeriön yhteydessä toimivassa kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Osastopäällikkö

Minna-Marja Jokinen

Hallitusneuvos

Ville Koponen

Jakelu

YM Ympäristöministeriö

VN/819/2025-VM-107

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: