

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

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

Esityksessä ehdotetaan myös kahta korjausta rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä ja muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneilla olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä.

Rakentamislakiin lisättäisiin uusi 5a luku asuntojen lyhytvuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Sääntely koskisi sellaista lyhytvuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka ei ole asuinkäytössä ja joka on asemakaava-alueella. Pääsääntöinen luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Esitys liittyy Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevaan lainsäädännön selkeyttämisestä.

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

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	6
2.1 Rakennusten energiatehokkuus	6
2.1.1 Yleistä	6
2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset	7
2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa.....	8
2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta	9
2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät	12
2.2 Rakennustuoteasetus	13
2.3 Lyhyt vuokraus	14
2.3.1 Yleistä lyhyt vuokrauksesta	14
2.3.2 Tilastotietoa.....	15
2.3.3 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö ja lyhyt vuokraus	21
2.3.4 Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokseen	23
2.3.5 Rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuudet puuttua kaavan ja rakentamisluvan vastaiseen toimintaan	24
2.3.6 Asunto-osaakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö.....	25
2.3.7 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö	26
2.3.8 Muu keskeinen lainsäädäntö	27
2.3.9 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö maankäytön ja rakentamisen alalla	31
2.3.10 Yhteen veto lyhyt vuokrausta koskevasta lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä...33	
2.3.11 Nykytilan arviointia	34
3 Tavoitteet	36
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	37
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	37
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	38
4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi.....	38
4.2.2 Rakennustuoteasetus	40
4.2.3 Asetustasoisten säännösten nostaminen rakentamislakiin	40
4.2.4 Lyhyt vuokraus	40
4.2.4.1 Vaikutukset asumiseen.....	41
4.2.4.2 Vaikutukset elinkeinotoimintaan	45
4.2.4.3 Ihmisvaikutukset ja vaikutukset yhdenvertaisuuteen	46
4.2.4.4 Viranomaisvaikutukset ja valvonta	48
4.2.4.5 Ympäristö ja osallistuminen.....	50
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	50
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	50

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö	51
6 Lausuntopalaute	57
7 Säännöskohtaiset perustelut	62
8 Lakia alemman asteinen sääntely	74
9 Voimaantulo	75
10 Toimeenpano ja seuranta	75
11 Suhde muihin esityksiin.....	76
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	76
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	76
12.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi	76
12.2 Rakennustuoteasetus	77
12.3 Lyhytvuokraus	77
LAKIEHDOTUS	90
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	90
RINNAKKAISTEKSTI.....	100
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	100

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

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

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

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

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

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

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

1.2 Valmistelu

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

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

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

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

Ensin asiaa tarkasteltiin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen valmistelun yhteydessä, asiassa järjestettiin mm. sidosryhmätilaisuus 28.2.2024. Ympäristöministeriö pyysi ajalla 26.4.–6.6.2024 lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä (asia VN/17257/2023). Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin, että asumiseksi katsottaisiin vähintään neljän viikon oleskelu. Asumista olisi myös asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus alle neljän viikon jaksoissa. Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta. Ympäristöministeriölle annettiin kaikkiaan 159 kappaletta ehdotettua uutta rakentamislain 40 a §:ää koskevaa lausuntoa. Lausuntopalaute käsitellään tämän hallituksen esityksen luvussa 6 Lausuntopalaute. Lausuntopalauteen perusteella kyseisen säännöksen sisältö päätettiin palauttaa jatkovalmisteluun.

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

Ympäristöministeriö käynnisti talvella 2024 valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (Esitystä kutsutaan usein rakentamislain tuunaussarjaksi). Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Hallituksen esitys oli lausunnoilla ajalla 28.2.2025–25.4.2025.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat saatavilla julkisessa palvelussa osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM0:00/2025>. Hankeikkunasta löytyvät myös hallituksen esityksen luonnoksesta annetut lausunnot.

Lainsäädännön arviointineuvosto on arvioinut lausuntojen jälkeen muutetun esitysluonnoksen.

Hallituksen esitys on tarkastettu oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Rakennusten energiatehokkuus

2.1.1 Yleistä

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

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

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

2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta

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

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

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

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

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

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

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

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

1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;

3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertomien lukuarvoista.

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

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

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

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

5) rakennustuotteista;

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

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

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

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

2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät

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

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

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

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

2.2 Rakennustuoteasetus

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

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

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

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

2.3 Lyhyt vuokraus

2.3.1 Yleistä lyhyt vuokrauksesta

Lyhyt vuokraus ilmiönä

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

Ilmiön hyödyistä ja haitoista

Lyhytaikainen vuokraus on puhututtanut viime vuosina Suomessa erityisesti sen vuoksi, että se on runsastunut ja samalla kokemuksen siitä ovat lisääntyneet. Sen haitallisiksi sivuvaikutuksiksi on koettu esimerkiksi häiriöt ja muut haitat naapuriasukaille ja sen kausiluonteinen tai pysyvämpikin vaikutus asuntojen saatavuuteen eräillä paikkakunnilla. Lisäksi alueiden tai talojen yleinen asumisviihtyvyys on voinut vähentyä vaihtuvien majoittajien takia. Toistuva lyhyt vuokraus johtaa usein siihen, että asunnossa oleskelevat henkilöt vaihtuvat tavanomaista asumista useammin. Lisäksi meluhäiriöt ja muut häiriöt voivat lisääntyä, kun majoittuvat henkilöt eivät asu vakinaisesti asunnossa.

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

Euroopan tasolla lyhytaikaisen majoituksen nähdään sekä olevan hyödyllistä että aiheuttavan huolia. Etuina pidetään suurempaa valinnanvaraa, lisäpalveluja kuluttajille, lisätuloja majoittajille ja kannustimia remontointiin sekä piristystä matkailulle, tulovirtoihin ja työpaikoille. Huolta aiheuttavat ensinnäkin kilpailuasetelman muuttuminen: ammattimaisen lyhyt vuokrauksen nähdään kilpailevan perinteisten majoituspalvelujen kanssa osin epäreilusti, kun jälkimmäiset joutuvat noudattamaan tiukempia vaatimuksia turvallisuus-, vastuu- ja kuluttajansuojasääntöjen näkökulmasta. Toiseksi huolta aiheuttavat toiminnan oikeudellisen varmuuden vajeet ja kolmanneksi kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan niukkeneminen paikallisille asukkailla turistirikkailla alueilla. (Ks. Toimenpide 6. Puututaan lyhytaikaisiin vuokramajoituspalveluihin asuntopulasta. Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle. Kohtuuhintaista

asumista koskeva eurooppalainen suunnitelma. COM/2025/1025 final (jatkossa komission kohtuuhintaisen asumisen eurooppalainen suunnitelma 2025), s. 14–15.)

Oikeustilasta ja ihmisten odotuksista

Ihmisten käsitykset lyhytvuokrauksen sallittavuudesta Suomessa vaihtelevat tällä hetkellä. Mm. lausuntopalautteen perusteella on pääteltävissä, että eri asemista asiaa katsovien odotukset eivät täysin kohtaa: toiminnan sallittavuudesta vallitsee erilaisia käsityksiä. Osa näkee lyhytvuokrauksen asiana, jota ei saisi harjoittaa asuinalueilla ja asuinrakennuksissa, varsinkaan jos se häiritsee rakennuksen toisia asukkaita. Toiset näkevät asian niin, että lyhytvuokraus on yksi mahdollinen tapa vuokrata asuntoja ja saada siitä pieni- tai suurempimuotoista hyötyä itselle ja yhteiskunnalle. Toimijat eivät välttämättä miellä toimivansa lainvastaisesti, koska nimenomaista lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä ei ole. Lisäksi ilmiö on melko uusi kaavoituksen ja rakentamisen aikahorisontissa, ja käytännössä lyhytvuokrausta harjoitetaan maailmalla ja Suomessa asunnoissa jo varsin laajasti ilman, että asiaan olisi erityisesti puututtu kaavoituksessa tai rakentamisessa. Näin ollen toimijat eivät hae välttämättä asunnon pääkäyttötarkoituksen muutosta tai tiedustele kunnasta sen tarvetta aloittaessaan toiminnan. Nykytilan epäselvyyteen vaikuttaa sekin, että viranomaisesti eivät voi tehokkaasti valvoa toimintaa ihmisten asuntojen sisällä mm. kotirauhan suojan vuoksi. Tällöin mahdolliset rikkomukset asunnon käytössä rakentamislain kannalta tulevat rakennusvalvontaviranomaisten tietoon joko naapurivalitusten tai vastaavien haittailmoitusten kautta tai muuten varsin sattumanvaraisesti.

2.3.2 Tilastotietoa

Tilastoja rakennuksista ja huoneistoista

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

Asunnoista vajaassa 88 %:ssa on (2024) tilastokeskuksen tietojen mukaan vähintään yksi vakinainen asukas ja 0,2 %:ssa tilapäinen asukas, jolloin 11,7 % asunnoista on kokonaan vailla asukkaita. Kerrostalojen asunnoista vailla asukkaita oli vuonna 2024 noin 185 000. Osa asuu rakennuksissa, jotka ovat tyypiltään asuntojen sijaan asuntoloita, mm. iäkkäiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaana oli vuoden 2024 lopussa noin 55 000 asiakasta.

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

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

Osassa kaikista Suomen asutuista asunnoista asuu omistaja tai tämän perheenjäsen itse, osa asunnoista on vuokralla. Tilastokeskuksen (2024) tietojen mukaan asutokunnista noin 37 %

on vuokra-asuntokuntia ja runsas 63 % omistusasuntokuntia. Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt.

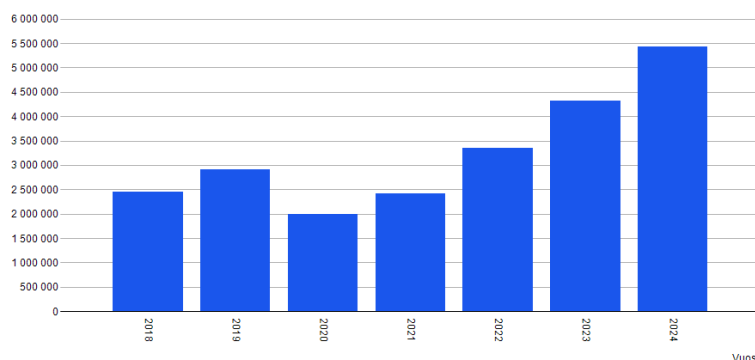
Lähteet: SYKE/Liiteri; TIKE/Asunnot ja asuinolot sekä Rakennukset ja kesämökit; THL/Sosiaalihuollon laitos ja asumispalvelut; MML/HTJ.¹

Tilastotietoa yöpymisistä Suomessa: lyhyt vuokraus ja majoitustoiminta

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

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

Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa muuttujina Vuosi, KOKO MAA, Yhteensä, Alustoilta varatut yöpymiset, lkm.



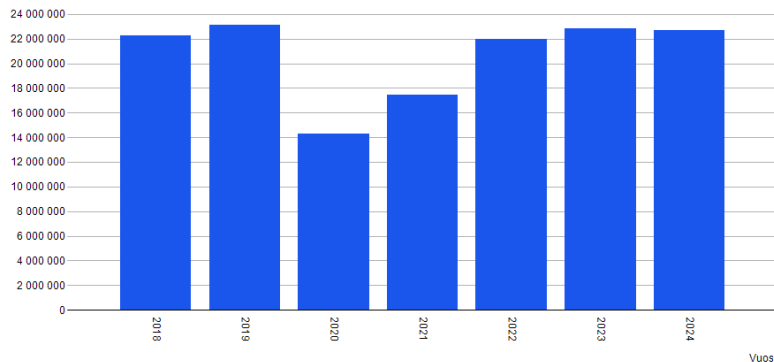
Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa muuttujina Maakunta, Asuinmaa, Tiedot ja Vuosi

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

Taulukko 1: Lyhyt vuokrauksen yöpyjämäärät 2018–2024 (VF/Majoitustilastot).

¹ Linkit käytettyihin tietokantoihin ja muut lähteitä koskevat tarkemmat tiedot löytyvät hallituksen esityksen valmisteluasiakirjojen yhteydestä valtioneuvoston hankkeet -sivustolta.

Vuosittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmaittain muuttujina Vuosi. KOKO MAA, Yhteensä, Yöpymiset, lkm.



Vuosittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmaittain muuttujina Alue, Asuinmaa, Tiedot ja Vuosi

	Yöpymiset, lkm						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
KOKO MAA							
Yhteensä	22 235 084	23 095 660	14 323 661	17 488 715	21 971 266	22 832 061	22 678 769

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

Yöpymiset kaupungeittain: lyhyt vuokraus

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

Kuukausitilastoja: lyhyt vuokraus ja majoitusliikkeet

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

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

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

Lyhyt vuokraus Euroopan unionissa vuonna 2024

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

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

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

City	Number of guest nights
Paris	23 499 910
Roma	15 662 954
Barcelona	12 481 279
Madrid	11 789 929
Lisboa	11 312 571
Milano	8 891 724
Budapest	8 207 665
Athina	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
Firenze	5 744 867
Praha	5 697 090
Warszawa	4 959 184
Kraków	4 463 295
Napoli	4 342 113
Venezia	4 251 283

Source: Eurostat (online data code: tour_ce_oarc)

eurostat

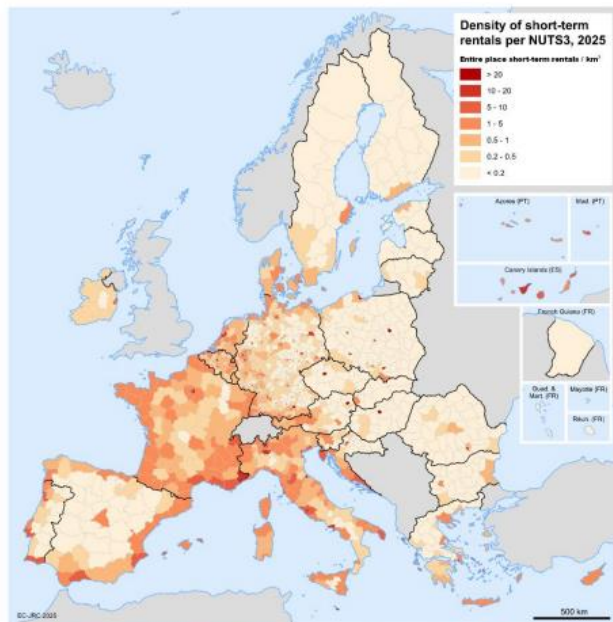
Table 3: Top 20 cities in terms of guest nights spent at short-stay accommodation offered via online booking platforms, 2024

Source: Eurostat ([tour_ce_omn12](#))

Taulukko 4: Top 20 lyhyt vuokrauskaupunkia EU:ssa vuonna 2024 kansainvälisten verkkoalustojen tilastoinnissa (Eurostat/Tourism).

Lyhyt vuokrauksen volyymin painopiste EU:n etelä- ja länsiosiin käy hyvin ilmi asiaa kuvaavasta karttakuvasta:

Figure 33: Number of entire place short-term rental per square kilometre, per NUTS3 regions in the EU27, 2025



Source: European Commission: Joint Research Centre, 2025a, based on AirDNA data.

Taulukko 5 lyhytvoimakrauksen volyymi EU maissa 2025 (Komissio 2025, s. 90)

Tilastoja majoitusliikkeiden käyttöasteesta Suomessa

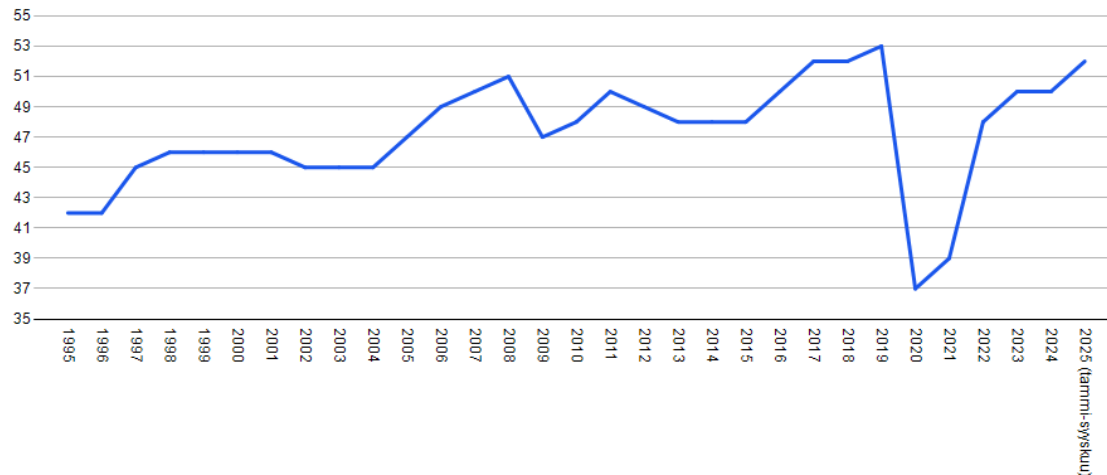
Majoitusliikkeiden käyttöasteet vaihtelevat Suomessa alueittain. Keskimääräinen käyttöaste koko maassa on 50 %. Seuraavassa taulukossa on esimerkkejä runsaan ja vähäisen käyttöasteen majoitustilastoissa kaupungeista ja seuduilta:

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

Taulukko 6: Majoitusliikkeiden keskimääräinen vuosikapasiteetin käyttö (VF/Majoitustilastot)

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

Majoitusliikkeiden keskimääräinen vuosikapasiteetti ja sen käyttö muuttujina Vuosi. KOKO MAA, Huonekäyttöaste, %.



Taulukko 7, Majoitusliikkeiden käyttöasteet vuosina 1995–2025 (VF/Majoitustilastot).

Majoitusliikkeiden keskimääräinen kapasiteetti

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

Lyhytvuokrauksen ilmiön vaihtelevuus eri kunnissa kuntakyselyn 2026 perusteella

Lyhytvuokraus ei vaikuta muodostavan monissakaan kunnista pääasiallista majoitusmuotoa. Näin voidaan päätellä kuntakyselyn 2026² tuloksista. Vastaajista (n=90) noin 70 % arvioi, että kunnan majoitustarve ei juurikaan nojaa lyhytvuokraukseen tai nojaa siihen vain jonkin verran. Vastaavasti runsas 10 % ilmoitti, että se nojaa siihen joko noin puolella tai suurimmaksi osaksi – lisäksi 20 % ei osannut arvioida tilannetta. Monet vastaajat korostivat, että tarkkaa tietoa ei ole saatavilla. Loma-asuntojen lyhytvuokrauskäytön osalta yli 40 % vastaajista ei osannut arvioida niiden lyhytvuokrauskäytöstä, toisaalta runsas 40 % pystyi arvioimaan, että vain vähemmistä, alle 10 % kunnan alueen mökeistä, on lyhytvuokrauksen piirissä.

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

² Kuntakysely 2026 on kuntien rakennusvalvonnan asiantuntijoille suunnattu kysely ja sen tulosraportti. Se sisältää vastaukset ajalta 16.12.2025 – 8.1.2026. Kyselyssä oli 8 kysymystä ja avokenttiä. Ympäristöministeriö keräsi kyselyllä taustatietoa lakiuudistuksen kuntavaikutusten arviointia varten. Kysely lähetettiin asiantuntijoille Kuntaliiton avulla ja siihen vastasi 8.1.2026 mennessä 90 asiantuntijaa. Kysely löytyy hallituksen esityksen valmisteluasiakirjojen yhteydestä valtioneuvoston hankkeet -sivustolta.

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

2.3.3 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö ja lyhyt vuokraus

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

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

Asemakaava-alueiden rakennusten ja niiden osien käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen on ollut yleisesti luvanvaraista aina asemakaavalain säätämisestä lähtien (ks. nyt jo kumotut rakennussääntö (29.1.1932/41), 33 § ja rakennuslaki (370/1958) 42a § ja 100 §, muut. 674/1975 sekä rakennusasetus (266/1959) 50 § ja 121 §, muut. 930/1989).

Alueidenkäyttölaki

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

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

Rakentamislaki

RaL 42 §:ssä säädetään siitä, milloin rakennuskohteen rakentaminen tai muutos rakennuksessa edellyttää rakentamislupaa. Pykälän 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään uuden

rakennuskohteen luvasta. Ensimmäisen momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan aina mm., jos kohde on asuinrakennus. Pykälän 3 momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan myös momentissa tarkemmin määriteltyn rakennuskohteen tai rakennuksen korjaamisen tai muuttamiseen. Momentin viimeisen kohdan rakentamislupa tarvitaan aina, jos ”3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti”.

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

Rakentamislain 4 luvussa säädetään rakennuksen olennaisista teknisistä vaatimuksista. Luvun 40 §:ssä säädetään asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevista olennaisista teknisistä vaatimuksista. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitettut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi. Luvun 32 §:ssä säädetään paloturvallisuudesta. Pykälän mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on mm. ”huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.” Lisäksi rakennuksen on mm. ”oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa.” Vastaavasti luvun 31–39 ja 41 §:ssä säädetään muun tyyppisistä olennaisista teknisistä vaatimuksista niin, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan niidenkin osalta käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla. Mainittujen pykälien lopussa on asetuksenantovaltuudet, joilla valtioneuvostolle tai ympäristöministeriölle annetaan valta säätää mainittuja asioita koskevia tarkempia säännöksiä mm. rakennuksen käyttötarkoituksen muutostilanteissa.

Ympäristöministeriön asetukset

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

Asetuksen perustelumuiotiossa ei tarkemmin määritellä, mitä tarkoitetaan ammattimaisesti tarjottavalla majoituksella. Uusi asetus (631/2024) kumosi aiemman ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1108/2017), jonka perustelumuiotioon mukaan

majoitustilaan rinnastettiin asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla. Voimassa olevan asetuksen perustelumuistiossa ei ole kohtaa vastaavasta rinnastamisesta.

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

Kuntien omat ohjeet

Monien kuntien, mm. Rovaniemen ja Tampereen, kunnat tai rakennusvalvonnat ovat antaneet ohjeita liittyen lyhyt vuokraukseen.³ Lisäksi TOP 10 -kuntien rakennusvalvonnat ovat tehneet ja julkaisseet ohjeensa laintulkinnasta koskien sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena (ks. Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta, RTY, top ten , 125 01, 22.5.2023, <https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>). Kuntakyselyn 2026 perusteella ohjetta käytetään monissa kunnissa arvioitaessa rakentamisluvan hakemisen tarvetta.

2.3.4 Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokseen

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

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii siis rakentamisluvan. Lyhyt vuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee, tarvitseeko asuinrakennuksen

³ Ks. Tampereen ohje: Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta. Sivu: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/rakenna-ja-korjaa/rakentamisen-maaraykset-ja-ohjeet/airbnb-tyyppinen-majoitustoiminta> (8.1.2026). Ks. lisäksi kuntakysely 2026.

majoituskäyttöön käyttämiseen hakea rakentamislupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan tai rinnalla lyhytvuokraukseen jonkin aikaa vuodessa.

Jos lupaa lyhytvuokraukseen ei voida myöntää, voi rakennuspaikan haltija edelleen hakea asemakaavan muutosta tai poikkeuslupaa esitoimena, jonka jälkeen rakentamisluvan myöntäminen voisi olla mahdollista. Näiden muutosten saaminen perustuu kuitenkin kuntien tarkoituksenmukaisuusharkintaan, eikä niiden saaminen ole varmaa. Lisäksi luvanvaraiset ja muut viranomaispäätöstä edellyttävät asiat ovat asunnon haltijan kannalta mm. kerrostaloissa taloyhtiön toiminnan takana. Kuntakyselyn 2026 (avoimet vastaukset) perusteella on pääteltävissä, että taloyhtiöt eivät ole aina halukkaita hakemaan näitä päätöksiä asukkaansa puolesta, vaikka rakennusvalvonta siihen kannustaisikin.

2.3.5 Rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuudet puuttua kaavan ja rakentamisluvan vastaiseen toimintaan

Rakentamislain säädetään rakennusvalvonnan järjestämisestä kunnassa (9 luku) ja rakentamiseen liittyvistä pakkokeinoista ja seuraamuksista (14 luku). Kyseisiä säännöksiä sovelletaan arvioitaessa kunnan mahdollisuuksia puuttua rakentamisluvan tai asemakaavan vastaiseen toimintaan mm. lyhytvuokrausta koskevissa tapauksissa. Rakentamislain säännösten ja käytäntöjen perusteella valvontatoiminnan keskiössä on rakentamisen lupamenettely ja rakentamisaikainen valvonta. Silti rakennusvalvonnalla on toimivaltaa puuttua rakennuksen käytönkin rikkomuksiin siltä osin, kuin rakentamislain on käyttöä koskevia säännöksiä.

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

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

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

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

AKL:n säännösten noudattamisen valvonta ja että valvontaa koskevan toimivallankin osalta sovelletaan RaL:n säännöksiä.

Rakennusvalvonnan mahdollisuuksiin puuttua rakennusten käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan liittyy keskeisesti tiedon saaminen siitä, onko rakennusta tai sen osaa käytetty olennaisesti vastoin käyttötarkoitusta. Viranomaiset eivät valvo tyypillisesti aktiivisesti tapahtumia rakennusten sisällä. Usein rakennusvalvonta saa tiedon luvanvastaisesta käytöstä naapureilta. Joissain Euroopan kaupungissa viranomaiset saavat tietoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrästä suoraan lyhytvuokraukseen erikoistuneilta alustapalveluilta. Tietojensaanti on voitu hoitaa ulkomailla esimerkiksi niin, että lyhytvuokrausta harjoittavat lisätään matkailurekisteriin tai että alustapalvelu jakaa tietoja kaupungin viranomaisten kanssa. Vuoden 2026 toukokuussa tulee voimaan EU:n rekisteröintiasetuksen (EU/2024/1028)⁴ vaatimus, jossa säädetään alustojen velvollisuudesta toimittaa lyhytvuokrauksista tietoja viranomaisille. Velvoite on voimassa jäsenvaltioissa, joissa on käytössä lyhytmajoitusta koskeva kansallinen rekisteröintimenettely; Suomi ei kuulu näiden maiden joukkoon.

2.3.6 Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö

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

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

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

⁴ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1028, annettu 11 päivänä huhtikuuta 2024, lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti). EUVL L, 2024/1028, 29.4.2024.

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

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

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

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

2.3.7 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, AHVL). Sen 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Saman momentin mukaan huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Lain esitöiden mukaan pääasiallinen käyttötarkoitus määrää, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanotto-tilana tai tilitoimistona ei vielä yksin muuta huoneiston käyttötarkoitusta muuksi kuin asumiseksi. Liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei myöskään tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun vähäistä osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen. (HE 304/1994 vp, sivu 46, 48 ja 100)

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

Lain mukaan vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen (AHVL 5.1 §). Lyhytaikaisten vuokrasuhteiden yleistymisen on synnyttänyt epätietoisuutta sovellettavasta laista. Mikään nimenomainen säännös ei poissulje AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle sopimusta, jolla luovutetaan huoneiston käyttöoikeus asumiseen lyhyeksikin aikaa, jos kyse ei ole majoitusliikkeen toiminnasta. (OM 2024:41, s. 58, 59.)

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

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

2.3.8 Muu keskeinen lainsäädäntö

Lyhytvuokraus elinkeinona

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan harjoittaa eri laajuudessa. Laajuus voi vaihdella enintään muutamia kertoja vuodessa tapahtuvasta satunnaisista yksittäisen kohteen vuokrauksista laajamittaiseen useita asuntoja kattavaan ympärivuotiseen toimintaan. Elinkeino-oikeudellisen sääntelyn perusteella ei-satunnainen ja ansaintatarkoituksessa toteutettava toiminta voidaan katsoa ammattimaiseksi majoitustoiminnan harjoittamiseksi riippumatta siitä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Ammattimaista majoitustoimintaa voidaan harjoittaa eri muodoissa hotellitoiminnasta loma-asuntojen vuokraamiseen. Myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittaminen voidaan katsoa ammattimaiseksi elinkeinotoiminnaksi (ks. hallituksen esitys eduskunnalle laiksi majoitus- ja ravitsemistoiminnasta sekä eräiksi siihen

liittyviksi laeiksi, HE 138/2004 vp sekä hallituksen esitys eduskunnalle kaupparekisterilaiksi ja elinkeinotoimintalaiksi sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi, HE 244/2022 vp.)

Verotuksessa toiminnan luonnetta elinkeinotoimintana arvioidaan itsenäisesti verotus- ja oikeuskäytännössä muodostettujen kriteerien perusteella. Ammattimaisen ja ei-ammattimaisen vuokraustoiminnan erottelu on vero-oikeudelliselta kannalta usein keskeistä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vero-oikeudellisilla arviointitavoilla voisi olla osittaista tulkintavaikutusta arvioitaessa lyhytvuokrauksen sallittavuutta maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalan piirissä (ks. Hovila – Malo 2017, s. 88–90 sekä Hovila – Päläs 2020, s. 365).⁵

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta

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

Terveydensuojelulaki

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

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

Pelastuslaki

Pelastuslain (379/2011) tavoitteena on parantaa ihmisten turvallisuutta ja vähentää onnettomuuksia (1 §). Laissa säädetään ihmisten, yritysten sekä muiden yhteisöjen ja oikeushenkilöiden velvollisuudesta ehkäistä tulipaloja ja muita onnettomuuksia ja niitä

⁵ Hovila, Ilari – Malo, Jenna: Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä, Liikejuridiikka 2/2017; Hovila, Ilari – Päläs, Jenna: Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maakäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussäätelyn tulkintaan, Defensor Legis 3/2020.

koskevasta varautumisesta (ks. 2 §). Jokaisen on oltava pelastuslain mukaan huolellinen tulipalon tai muun onnettomuuden vaaran ja vahingon välttämiseksi ja valvottava, että hänen määräysvaltansa piirissä noudatetaan tulipalon ja muun onnettomuuden ehkäisemiseksi ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä (4 §).

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

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

Sisäasiainministeriö on julkaissut ohjeen asuinkiinteistön pelastussuunnitelman laadinnasta vuonna 2012. Siinä ei ole mainittu lyhytvuokrausta erikseen.⁶ Edellä kuvattu riskien arviointi voinee tarkoittaa lyhytvuokrauksen huomioimista suunnitelmassa; toisaalta asuinrakennuksen omistajan ja rakennuspaikan haltijan, yleensä asunto-osakeyhtiön, on hankala ottaa huomioon lyhytvuokrausta pelastussuunnitelmassaan, jos isännöitsijä tai yhtiö ei saa osakkeenomistajilta tietoa lyhytvuokraustoiminnasta.

Suomen pelastusalan keskusjärjestö (SPEK) on laatinut lyhytaikaisille vuokramajoittajille turvallisuusohjeita sekä malleja lyhytmajoittajan huoneentauluiksi ja tarkistuslistoiksi. Ohjeet on tarkoitettu kaikille, jotka vuokraavat lyhytaikaisesti esimerkiksi asuntoa tai mökkiä. SPEKin ohjeissa esitellään yleisimmät turvallisuusriskit ja keinot niiden ennaltaehkäisemiseksi.⁷ Lisäksi pelastuslaitosten kumppanuusverkosto on antanut ohjeen tilapäismajoituksen turvallisuusjärjestelyistä ohjaten sitä, miten tilapäismajoitus voidaan järjestää pelastustoimen lainsäädännön näkökulmasta turvallisesti.⁸

Palveludirektiivi (EU)

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tarjoaminen ja siihen liittyvä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen luvanvaraisuus kuuluvat tietyin edellytyksin Euroopan unionin palveludirektiivin

⁶ Ks. Asuinkiinteistön pelastussuunnitelman laadinta. Sisäasiainministeriön julkaisu 2/2012.

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-491-722-3>. (Löytyy myös sivulta <https://intermin.fi/pelastustoimi/pelastussuunnitelma> ja linkki julkaisuun).

⁷ Ks. mm. SPEK, Paloturvallisuus lomalla:

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

⁸ Ks. kumppanuusverkoston ohje: Tilapäismajoituksen turvallisuusjärjestelyt kokoontumistiloissa 24.3.2022. <https://www.pelastuslaitokset.fi/tietopankki>, (hakusanalla tilapäismajoitus) (8.1.2026).

(2006/123/EY)⁹ palvelutoiminnalle asetettujen säännösten soveltamisalaan (ks. unionin tuomioistuinin, yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18¹⁰, 26, 28, 40–45, 46, 50–56 kohta). Palveludirektiivillä edistetään palvelujen vapaata liikkuvuutta unionin sisämarkkinoilla. Direktiiviä sovelletaan itsenäisten ammatinharjoittajien palveluihin (ks. 2 ja 4 art.). Direktiivin mukaan palvelutoiminnalle asetettujen julkisten vaatimusten ja ehtojen, sekä yleisten että luvissa asetettujen, tulee olla oikeasuhteisia, syrjimättömiä ja perusteltuja yleisen edun mukaisin pakottavin syin (ks. 10, 15 ja 16 art.). Luvan kriteerien on oltava lisäksi sellaisia, että ne estävät viranomaisen mielivallan, jonka vuoksi niiden on oltava mm. ennalta tiedossa, selviä ja yksiselitteisiä, objektiivisia ja oikeasuhtaisia ja lisäksi niihin on voitava hakea muutosta (ks. 10 art.). Direktiivissä asetetaan muitakin ehtoja palvelutoiminnan luvanvaraisuudelle ja lupien myöntämishdoille ja -menettelyille (ks. III luku, etenkin 1 jakso eli 9–13 art.).

Palveludirektiiviä ei ole mainittu rakentamislain lopussa ilmoitettujen, kyseisellä lailla toimeenpantujen direktiivien joukossa. Näin ollen on epäselvää, onko rakentamislain ja etenkin rakentamisluvan säännökset käyty läpi siltä kannalta, täyttyvätkö palveludirektiivin edellä kuvatut ja muut vaatimukset varmasti niissä tapauksissa, joissa rakentamislupaa haetaan käyttötarkoituksen muutokselle tuomioistuinkäytännön kuvaamalla tavalla. Myöskään laissa palveluiden tarjoamisesta (1166/2009) tai sitä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 216/2009) ei ole tarkkaan selvitetty, miten esimerkiksi vaatimukset oikeasuhtaisuudesta, syrjimättömyydestä ja yleisen edun mukaisista rajoituksista sekä lupia koskevista muista vaatimuksista on toimeenpantu Suomessa. Tätä hallituksen esitystä tehtäessä oletetaan, että kyseiset vaatimukset on toimeenpantu asianmukaisesti mm. hallintolain (434(2000) nojalla ja sitä kautta, että jokaista lakia ja luvanvaraisuutta säädettäessä on huolehdittava mm. perusoikeuksien ja perustuslain 21 §:n noudattamisesta.

Lyhytaikaisen vuokramajoituspalvelun rekisteröintiasetus (EU)

Unionitasolla säännellään myös lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluita tarjoavien verkkoalustojen ja majoittajien toimintaa. Heitä koskee unionin rekisteröintiasetus (EU/2024/1028¹¹). Asetus tulee sovellettavaksi, jos jäsenmaassa on kansallista rekisteröitymistä edellyttävää lainsäädäntöä. Asetus ei velvoita jäsenmaita tällaisen rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoon, mutta jos sellainen on käytössä, sen on oltava asetuksen vaatimusten mukainen. Komission mukaan asetus velvoittaa lyhytvuokraalustojen pitäjiä tarkistamaan satunnaisesti majoittajien toiminnan oikeellisuutta, kuten rekisteröityvätkö majoittajat ja ilmoittavatko he oikeat rekisteröintinumerot. Lisäksi viranomaiset voivat pyytää alustoja poistamaan sääntöjä rikkovat majoittajat. Alustojen on myös jaettava dataa kansallisiin "yksiin digitaalisiin asiointipisteisiin" kerran kuukaudessa automatisoidusti niin, että tiedot sisältävät tietoja majoittajan henkilöllisyydestä, kiinteistön sijainnista ja vuokrauksen kestosta. Asetus parantaa viranomaisten pääsyä lyhytvuokraustarjontaa koskevaan dataan, lisää läpinäkyvyyttä ja auttaa viranomaisia säätelemään markkinoita oikeasuhtaisella ja näyttöön perustuvalla tavalla (ks. komissio 2025, s. 91). Suomessa ei ole käytössä asetuksessa tarkoitettua

⁹ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/123/EY, annettu 12 päivänä joulukuuta 2006, palveluista sisämarkkinoilla. EUVL L 376, 27.12.2006, s. 36–68.

¹⁰ Euroopan unionin tuomioistuin (EUTI), yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, Cali Apartments SCI (C-724/18) ja HX (C-727/18) v. Procureur général près la cour d'appel de Paris ja Ville de Paris. 22.9.2020.

¹¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1028, annettu 11 päivänä huhtikuuta 2024, lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti). PE/77/2023/REV/1. EUVL L, 2024/1028, 29.4.2024.

rekisteröintimenettelyä, joten asetusta ei pääosiltaan sovelleta Suomessa sen voimaantullessa toukokuussa 2026.

Rekisteröintiasetuksen 1 artiklan 4 alakohdan määritelmän mukaan lyhytaikaisella vuokramajoituspalvelulla tarkoitetaan ”majoituskohteen lyhytaikaista vuokraamista korvausta vastaan joko ammattimaisesti tai muutoin kuin ammattimaisesti, säännöllisesti tai tilapäisesti, siten kuin se on määriteltä tarkemmin kansallisessa lainsäädännössä”.

Jäljempänä ehdotettava rakentamislain lyhytvuokrauksen määritelmä vastaa asiallisesti pitkälti rekisteröintiasetuksen määritelmää. Erona määritelmien välillä olisi lähinnä, että rakentamislain määritelmä olisi täsmällisempi lyhytaikaisuuden keston osalta, sillä lyhytaikaisuuden raja-arvoksi rakentamislain kontekstissa esitetään 28 päivää eli neljää viikkoa.

Muu lainsäädäntö

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

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

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

Tapauksessa **KHO 2021:76** Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina. X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina. Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneisto olivat rakennuslupan mukaan asuinhuoneistoja. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n

valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Selvyiden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

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

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

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

Korkein hallinto-oikeus totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa

rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiallisesti majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Korkein hallinto-oikeus viittasi tältä osin myös ennakkopäätöksiin KHO 2021:76 ja KHO 2021:77.

Korkein hallinto-oikeus katsoi selvitetyn, että A:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä olevat huoneistot sijaitsivat asuinkeuhkotalossa, jonka ympäristössä oli lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyyppillistä ja odotettavissa olevaa. Kun myös otettiin huomioon, että rakennuksessa tapahtuva hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta oli sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle myönnetyn rakennusluvan vastaista, rakennusvalvontaviranomainen oli voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksessä tehdyn veloitteen rajauksen johdosta asiassa ei ollut arvioitavana, oliko sellaista asuinhuoneistojen vuokrausta, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin, pidettävä majoitustoimintana.

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

Käytännöt rakennusvalvonnoissa

Kuntakyselyn 2026 tulosten perusteella rakennusvalvontojen tilanne on hyvin vaihteleva. Vastaajista (n=90) kaksi kolmasosaa (66 %) ilmoitti, että vuonna 2025 kuntaan ei tullut yhtään haittavalitusta lyhytvuokraustoiminnasta. Samalla yksi vastaaja ilmoitti haittavalituksia olleen noin 150 kappaletta vuoden aikana. Vastaavasti yli 70 % ilmoitti, että rakennusvalvonnassa ei ole vireillä yhtään lyhytvuokrausta koskevaa valvonta-asiaa, kun yhdessä kunnassa niitä on vireillä noin 600 huoneistosta.

2.3.10 Yhteenveto lyhytvuokrausta koskevasta lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä

Suomen lainsäädäntö ei sisällä erityissääntelyä lyhytvuokrauksesta. Sen sijaan lyhytvuokrausta välillisemmin koskevaa sääntelyä on useassa laissa. Toiminnan juridinen kehikko on monitahoinen kokonaisuus. Aiemmin selostetuilla säädöksillä on omat tavoitteensa, käsitteensä ja soveltamisalansa, jotka voivat vaihdella keskenään niin, että lyhytvuokraus eri muodoissaan joko kuuluu tai ei kuulu säännösten soveltamisalaan. Lyhytvuokraus ilmiönä ulottuu niin ympäristöoikeuden (rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki), yhtiöoikeuden (asunto-osakeyhtiölaki) kuin majoitusalan palveluiden ja markkinoiden sääntelyn alalle ja muillekin oikeudenalueille. Juridisen kehikon määrittelyä vaikeuttaa, että lyhytvuokraus voi olla

ammattimaista tai yksittäisen henkilön satunnaista toimintaa. Sovellettava lainsäädäntö riippuu esimerkiksi siitä, harjoitetaanko lyhyt vuokrausta asunto-osakeyhtiössä vai muussa kiinteistössä ja onko toiminta ammattimaista vai ei.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen arviointi on tapauskohtaista. Vaikka vieraiden henkilöiden esiintyminen asuinympäristössä on arvioinnissa merkitsevä asia, järjestyshäiriöt eivät ole: ne eivät ole huomioon otettavia asioita arvioitaessa, onko toiminta asunnon käyttötarkoituksen vastaista (ks. KHO 2024:75, 36 kohta). Viimeisessä oikeustapauksessa (KHO 2024:75) tuomioistuin määrittelee majoitustoiminnan olennaisiksi piirteiksi toiminnan jatkuvuuden, laajuuden ja ammattimaisuuden sekä sen, millaisiin erityisjärjestelyihin toiminnan mahdollistamiseksi on ryhdytty (ks. 32 ja 35 kohta). Aiemmistä ratkaisuihin tuomioistuin on korostanut, että harkinnassa ei ole ratkaisevaa, onko toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista on, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on (KHO 2021:76, kohta 1.4.1). Samoin tuomioistuin on todennut aiemmin, että sillä, onko kysymys liiketoiminnasta, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain harkinnassa ratkaisevaa merkitystä (ks. KHO 2021:77, kohta 1.4). Oikeuskäytännön perusteella ei selviä, tarkoittaako ammattimaisuus ja liiketoiminta samaa vai eri asiaa, jolloin ei voida päätellä varmasti, onko ratkaisulinja viimeisessä tapauksessa liiketoimintakriteerin osalta muuttanut.

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

2.3.11 Nykytilan arviointia

Lyhyt vuokraus on maailmassa uudehko ilmiö. Sitä on säännelty Euroopan isoissa kaupungeissa jo noin 10 vuoden ajan paikallisesti ja etenkin kaupunkien keskusta-alueilla.¹² Kunnallista norminantoa tuetaan kansallisella yleislainsäädännöllä, se antaa kaupungeille valtuuden toimia. Sen sijaan Suomessa ei ole vielä alan erityissäännöksiä eikä kunnallisiakaan määräyksiä tai ohjeita - ei siltäkään osin, kuin niiden antaminen olisi ehkä jo mahdollista.

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

¹² Ks. kansainvälisestä kehityksestä tarkemmin jäljempänä kappale 5.2.

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

Suomessa on edetty pisteeseen, jossa lyhyt vuokrausta koskeva erityissääntely on tarpeen. Tilastojen mukaan Suomessa vietettiin vuonna 2024 ainakin 5,4 miljoonaa lyhyt vuokraus yötä, ilmiö laajenee vuosi vuodelta selvästi voimakkaammin kuin perinteinen hotellitoiminta. Esimerkit Euroopasta osoittavat, että sääntely on aloitettava ajoissa. Sääntely tuskin on heti valmista, vaan vaatii tyypillisesti kehittämistä ja reagoimista ilmiön muutoksiin. Valvovat viranomaiset, Suomessa tällä hetkellä etenkin rakennusvalvonta, tarvitsisivat lisävälineitä ilmiön hallitsemiseen rakennusten käytön kannalta. Tarve on paikallinen ja koskee kuntakyselyn 2026 ja lausuntojen perusteella etenkin matkailuvoittoisia kuntia. Samanaikaisesti arviolta ainakin puolessa Suomen kunnista ilmiö ei aiheuta erityisiä ongelmia. Niinpä sääntelyä kehitettäessä on otettava huomioon kuntien erilaisuus ja mahdollistettava sääntelyn sopivuus ja sopeuttaminen paikallisiin olosuhteisiin ja tarpeisiin.

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

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

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

Lyhyt vuokrauksen sääntelyssä on mahdollista edistää ongelmien haltuunottoa nyt ja tulevana vuosina järjestelmällisesti. Maankäytön ja rakentamisen alalla sääntelytarve koskee asumisen, lyhyt vuokrauksen ja majoitustoiminnan sisältöä ja niiden suhteita. On tarpeen siis miettiä lyhyt vuokraustoiminnan sääntelyä eri lainsäädäntöaloilla ja lakien työnjakoa. Maankäytön ja rakentamisen alalla on tarpeen määritellä, missä määrin asumisen yhteydessä voidaan harjoittaa lyhyt vuokrausta asunnon sivukäyttönä. Myös on tarpeen hahmottaa ja kirkastaa, millä tavalla maankäytössä on – ja on aina ollut – mahdollista harjoittaa käyttötarkoituksen sisällä toimintaa, joka ei ole käyttötarkoituksen nimen mukaista, mutta joka on vaikutuksiltaan ja riskeiltään siinä määrin samankaltaista, että sen harjoittaminen ”väärän nimisellä” käyttötarkoituksella on laillista ja hyväksyttävää. Tämä ideologia on hyvin alan ammattilaisten tiedossa. Kuitenkaan ihmiset yhteiskunnassa eivät liene siitä erityisen tietoisia. Tämä ”väärinkäsitys” herättää ihmisissä odotuksia: ihmiset odottava alueelta nimensä mukaista käyttöä, toimivat viranomaisten kanssa hyvässä uskossa ja joutuvat pettymään, jos odotus ei vastaakaan normitodellisuutta.

3 Tavoitteet

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

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

Lyhyt vuokraus

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

Tavoitteena on täsmentää sääntelyä erityisesti ympäristöissä, joissa lyhyt vuokraus aiheuttaa nyt ja arviolta lähitulevaisuudessa eniten ristiriitoja. Näitä ympäristöjä ovat etenkin tiheästi asutut alueet kaupungeissa ja etenkin kerrostalot; lähinnä siis asunnot, jotka sijaitsevat ja joita voidaan rakentaa kuntien asemakaava-alueilla.

Esityksen tavoitteena ei ole säännellä lyhyt vuokrausta kokonaisvaltaisesti: nyt ehdotettavan sääntelyn tavoitteet koskevat vain rakentamisen alaa ja siinä asumisen käyttötarkoituksen hallintaa. Tavoite liittyy rakentamisluvan hakemisen kynnyksen selkeyttämiseen, siihen kohdistuu yhteiskunnassa paljon ristiriitaisia odotuksia ja selkeyttäminen on siksikin perusteltua. Lyhyt vuokraus ja sen sääntelytarve on kuitenkin laaja-alaisempi. Lausunnoissa nousevat esiin esim. turvallisuushuolet ja tiedon saaminen lyhyt vuokraajien identiteetistä tarvittaessa. Sääntelyä lisätäänkin eri aloilla. Mm. Euroopan unionista on tulossa uutta lyhyt vuokraussääntelyä jo tämän vuoden lopussa. Suomessa mm. asunto-osaakeyhtiölakiin on

tulossa muutoksia. Esityksen tavoitteena on luoda vain yksi niistä perusratkaisuista, jonka varaan tulevassa muussa sääntelyssä voidaan nojata.

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

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

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

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

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

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

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

Lyhyt vuokraus

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

Sääntely koskisi vain asemakaava-alueita, joita lyhyt vuokrauksen vaikutukset eniten koskevat. Haja-asutusalueet jäisivät ehdotuksen ulkopuolelle. Asunnoista soveltamisalaan kuuluisivat vain ne, jotka eivät ole kenenkään asuinkäytössä kyseisellä hetkellä. Näin ollen omat asunnot ja loma-asunnot jäisivät soveltamisalan ulkopuolelle.

Esityksessä ehdotettu 90–180 päivän luvanvaraisuuden raja muuttaisi lupakynnyksen laadullisesta määrälliseksi. Samalla se vaikuttaisi lyhyt vuokrauksen luvanvaraisuuden nykytilaan tavalla, jonka täsmällisiä muutosvaikutuksia on vaikea arvioida: laadullista, tapauskohtaiseen arviointiin perustuvaa kynnystä ja ehdotettua määrällistä, kaavamaisempaa kynnystä ei voida verrata täysin keskenään.

Ehdotettu sääntelyratkaisu on intressien yhteensovituksen tulos. Päivien lukumäärää valittaessa tavoitteena on ollut löytää kohtuullinen tasapaino. Mallia keinovalinnalle on haettu Euroopasta: päiväraja on yksi tyypillinen tapa luoda reunaehtoja asuntojen käytölle lyhyt vuokrauksessa. Intressipunninta, jonka perusteella pääsääntöinen 90 päivän raja on valittu, perustuu monipuoliseen kokonaisharkintaan. Valinnassa on otettu huomioon lyhyt vuokrauksen ilmiön yleisyys ja taso Suomessa nyt ja lähitulevaisuudessa, rakennusten käyttötarkoitussääntelyn luonne ja erottelu pääkäyttötarkoituksen ja muun käytön välillä, yleinen sääntely-ympäristö ja lakien välinen työnjako, paikallisten olosuhteiden suuri vaihtelevuus, odotettavissa oleva unionisääntely, turvallisuusriskin arviointi ja vaatimusten oikeasuhtaisuus, asukkaiden, lyhyt vuokraustoimijoiden ja muiden majoitustoimijoiden intressit, maankäytön sääntelyssä tärkeät yleiset intressit sekä lopulta sekin, että rajanpaikkaa ei voida päättää täysin tiedollisen päättelyn ja tieteen tulosten pohjalta, vaan päivien täsmällinen lukumäärä on lopulta poliittisluonteisen valinnan tulos.

Suomessa lyhyt vuokrausmäärät ovat keski-Euroopan suuriin kaupunkeihin ja niiden häiriöihin nähden vielä maltillisia, ehkä Rovaniemeä lukuun ottamatta. Sääntely otetaan nyt uutena käyttöön Suomessa. Tämän vuoksi laissa säädetyksi rajaksi ehdotetaan 90 päivää, joka lienee eurooppalaisen nykytilan haarukan yläpäässä.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi

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

Päästöttömän rakennuksen määritelmä koskee tässä vaiheessa niitä, jotka päättävät ryhtyä rakentamishankkeeseen ja päättävät rakentaa uudisrakennuksen päästöttömäksi rakennukseksi. Vaihtoehtoisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvät voivat rakentaa rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi kuten tälläkin hetkellä. Päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaaliset tasot asetetaan valmistelussa olevalla ympäristöministeriön asetuksella. Rakentamislakiin ehdotetuilla säännösmuutoksilla, ei näin ollen ole suoraan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi rakentamishankkeeseen ryhtyville, vaan taloudelliset vaikutukset

riippuvat keskeisesti asetuksenantovaltuuksien nojalla annetuista asetuksista. Asetusluonnoksista aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia selvitetään hallituksen asetusten valmistelun yhteydessä ja ne täsmentyvät valmistelun edetessä. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

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

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

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

Näin ollen, jos rakennuksen elinkaari on lyhyempi kuin 30 vuotta, lasketaan käyttökustannusten pienentymisen vaikutukset verrattuna tähän lyhyempään elinkaareen. Jos rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää on jäljellä esimerkiksi 10 vuotta, eivät omistajat enää oletettavasti tee isoja korjauksia, vaan korjaavat vain välttämättömmimmän. Huoltokorjausten yhteydessä ei merkittäviä energiatehokkuuden parannuksia ole yleensä mahdollista tai tarkoituksenmukaista tehdä.

4.2.2 Rakennustuoteasetus

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

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

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

4.2.3 Asetustasoisten säännösten nostaminen rakentamislakiin

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

4.2.4 Lyhytvaikutus

Ehdotuksen soveltamisala tilastojen valossa

Vaikutusarviointeja on luettava ottaen huomioon tiedot Suomen asuntokannasta. Tilastojen perusteella ehdotus koskisi suoraan vajaata 12 %:a Suomen noin 3,2 miljoonasta asunnoista, eli asuntoja, jotka ovat kokonaan vailla asukkaita eli ”tyhjiä”. Lisäksi, koska sääntely olisi rajattu asemakaava-alueisiin, vain osa ”tyhjästä” asunnoista kuuluisi sääntelyn piiriin. Arviolta ehdotus

koskisi suoraan noin 200 000–300 000:aa Suomen asunnosta. Lisäksi esityksellä olisi välillisiä vaikutuksia näiden asuntojen naapuriasuntoihin.

Vielä vaikutusarviointia on luettava suhteessa aiemmin esitettyyn tilastotietoon asumisesta Suomessa. Huoneistotietojärjestelmään tähän asti kirjattujen tietojen perusteella on pääteltävissä, että ihmiset omistavat Suomessa yleensä kerrallaan vain yhden huoneiston (ks. ao kohta luvusta 2.2). Näin ollen ehdotettavan sääntelyn ei arvioida koskevan suurinta osaa suomalaisista asunto-osakkeiden omistajista toimijan roolissa; luonnolliset henkilöt lienevät itse ainoiden asuinhuoneistojensa vakinaisia asukkaita, ainakin pääosin. Vielä kokonaisasuinympäristöstä on hyvä panna merkille, että vajaa 40 % kaikista Suomen asunnoista on vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntoja ei ole mahdollista luovuttaa eteenpäin vieraille, paitsi rajoitetusti ja sopimuksesta (ks. AHVL 17 ja 18 §).

Vaikutuslajien jakautuminen arvioinnissa

Seuraavaksi kuvataan esityksen vaikutuksia asumiseen, elinkeinotoimintaan, ihmisiin ja yhdenvertaisuuteen sekä ympäristöön. Vaikutuslajien luvuista ensimmäinen (asuminen) ja kolmas (ihmisvaikutukset ja yhdenvertaisuus) kattavat vaikutukset ihmisiin siltä osin kuin kyse on ihmisten asumisrauhasta tai mahdollisuudesta saada asuntomarkkinoilta asuntoja. Lisäksi jälkimmäisessä kuvataan yhdenvertaisuutta yleisesti samoin kuin eri elinkeinojen välillä. Toisessa kohdassa (elinkeinotoiminta) kuvataan taloudelliset vaikutuksia sekä kotitalouksille että elinkeinotoimijoille asunnon omistajina ja haltijoina. Esityksellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia julkiseen talouteen tai kansantalouteen, joten näitä teemoja ei juurikaan käsitellä. Neljännessä luvussa (viranomaisvaikutukset ja valvonta) kuvataan toiminnan viranomaisvaikutukset ja osa kuntavaikutuksista. Pääasiallinen viranomaisvaikutus koskee kunnan rakennusvalvonnan toimintaa, joten se on luvussa pääteemana. Viimeisessä luvussa (ympäristö ja osallistuminen) kuvataan ehdotuksen vaikutuksia elinympäristöön ja kuntien maankäyttöön ja ihmisten osallistumiseen. Esityksellä ei ole tunnistettu olevan merkittäviä muiden vaikutuslajien vaikutuksia. Niinpä niitä ei käsitellä enemmälti kuin miten ne esiintyvät satunnaisesti kuvattujen vaikutuslajien lukujen sisällä.

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

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

4.2.4.1 Vaikutukset asumiseen

Esimerkit Euroopasta osoittavat, että runsas lyhyt vuokraus asuinalueilla voi aiheuttaa ihmisten viihtyvyyden ja turvallisuuden tunteen vähenemistä sekä häiriöitä asuntomarkkinoihin ainakin

tietyllä aikavälillä. Lyhyt vuokraustoiminta tuo asuinalueelle totuttua enemmän vieraita; mitä suurempi määrä asunnoista on aktiivisen lyhyt vuokraustoiminnan piirissä, sitä suuremmiksi haitat yleensä koetaan. Siltä osin kuin lyhyt vuokraus mahdollisesti yleistyi tämän esityksen myötä asuinalueilla, vaikutukset olisivat asukkaiden viihtyvyyden kannalta haitallisiksi koettuja – etenkin jos ilmiö on runsastuvaa, kuten tyypillisesti matkailulle suotuisilla alueilla. Esityksen vaikutusta elinympäristön viihtyisyyteen suhteessa nykytilaan on kuitenkin vaikea ennakoida.

Lyhyt vuokraus ilmiönä kasvaa yhä maailmalla ja Suomessa. *Ilmiön itsensä* vaikutukset *asumiseen sen häiriöinä* arviolta lisääntyvät tästä esityksestä riippumatta. Samalla siihen liittyvien, koettujen asumishaittojenkin todennäköisyys lisääntyy. Toisaalta ilmiö ja sen sääntely-ympäristö on muutoksessa. Niinpä tulevaisuuden ennakointi on epävarmaa. Ilmiöön voidaan esimerkiksi jossain määrin tottua, se voi jollain tavalla muotoaan niin, että haitat vähenevät, tai eri alojen lainsäädännöllä voidaan muotoilla ilmiön sisältöä. Tämän esityksen vaikutukset häiriöiden esiintyvyyteen arvioidaan epävarmoiksi ja luonteeltaan pääosin välillisiksi ja pikemmin pieniksi kuin olennaisiksi. Tätä arviota tukee kuntakysely 2026, josta ilmenee, että suurimmassa osassa vastaajien kunnista lyhyt vuokraus ei vaikuta rakennusvalvonnan toimintaan oikeastaan ollenkaan (ks. kyselyä koskeva kohta luvusta 2.3.9).

Ehdotuksella voi olla *välillisiä vaikutuksia asumisen alan sääntelyyn*. Ehdotettu 90 päivän raja voisi heijastua joustavampien oikeussääntöjen tulkintaan eräänlaisena referenssinä. Tämä voisi näkyä jo rakentamisen alalla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, joilla lupakäytäntö jäisi vanhan, joustavan lupakynnyksen varaan. Lisäksi se voisi näkyä asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain mahdollisten lyhytaikaista vuokrausta koskevien säännöksen tulkinnassa. Uusi rajasäännös voisi ylipäättään heijastua aiemmin kuvatuille läheisille lainsäädäntöaloille, kuitenkin niille ominaisella tavalla. Tällainen välillinen vaikutus on kuitenkin epävarma sekä syntymältään että vaikutustavaltaan ja -suunnaltaan. Selvää on lähinnä se, että Suomen lainsäädännössä käsitteet koskevat vain omaa lakiaan. Niinpä 90 päivän raja ole sitova eikä aina asiallisestikaan järkevä referenssi muiden lakien tulkinnassa.

Ehdotuksen *vaikutukset asuntomarkkinoihin eivät ole selviä*. Jos lyhyt vuokraus vaikuttaisi asuntojen niukkuuteen sitä lisäävästi, se nostaisi, muiden syiden muassa, asuntojen ja vuokrien hintatasoa. Näin tapahtuisi ainakin siihen asti, kunnes asuntotuotanto vastaisi kysyntää. Kuntakyselyn 2026 tulosten perusteella lyhyt vuokraus ei ole vielä mukana kunnan asuntopoliittisessa ohjelmoinnissa ja se näkyy toistaiseksi vain vähän asemakaavoissa (ks. kyselyä koskeva kohta esityksen luvusta 2.3.2).

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

Lyhyt vuokraus on vaikuttanut asuntojen saatavuuteen ainakin joissain Euroopan kaupungeissa. Ilmiötä kiihdyttää mm. matkailu kerrannaisvaikutuksineen, sillä siellä missä on paljon matkailijoita, tarvitaan asuntoja heille ja heitä palveleville työntekijöille. Lisäksi ilmiöön vaikuttaa yleinen asuntoinvestointikehitys. (Ks. komissio 2025, s. 9, 88–93.)

Matkailun aiheuttama nopeasti kehittyvä niukkuus asuntomarkkinoilla on *mahdollinen myös Suomessa*. Etenkin Rovaniemellä on nähtävissä samankaltaista kehitystä kuin EU:n matkailukaupungeissa. Mm. lausuntopalautteen perusteella Rovaniemellä on aiempaa vaikeampi saada ympärivuotisia vuokrasopimuksia sopivalla etäisyydellä opiskelu- tai työpaikoista. Tällä on monia heijastusvaikutuksia opiskelijoille, työntekijöille ja lopulta alueen kehitykselle ja elinvoimalle. Tämä lyhytvuokrauksen aiheuttama ilmiö seurauksineen jatkuu tästä esityksestä riippumatta. Jos ilmiö tulevana vuosina lisääntyy tai muuttuu, vain pieni osa lienee suoraa seurausta tästä lakiehdotuksesta.

Ehdotuksen varsinainen tavoite on sääntelyn selkeyden lisääminen. Ehdotuksen *arvioidaankin lisäävän luvanvaraisuuden ja valvonnan ennakoitavuutta*. Vaikutus koskee kaikkia osallisia, niin lyhytvuokraajia kuin asukkaita. Ihmiset tulevan esityksen myötä tietoisemmiksi, mikä on sallitun ja kielletyn raja lyhytvuokrauksessa asemakaava-alueella. He voisivat jatkossa tarkistaa rajan paikan suoraan laista tai kunnan julkisilta verkkosivuilta. Samalla ihmiset tiedostaisivat, millaiselle tasolle haittojen ja hyötyjen sietovelvollisuus alalla yleisesti ja kunnassa asettuu. He voisivat suunnata toimintaansa tämän tiedon valossa; myös haittailmoituksia rakennusvalvontaan tehtäisiin päivärajan mukaisesti, koska rakennusvalvonnan puuttumistoinnivalta alkaisi vasta rajan ylityksestä. Vaikutuksia arvioitaessa on muistettava, että ehdotettava sääntely täsmentää vain yhtä toiminnan reunaehto. Muiden oikeudenalojen säännöt ja viranomaistoiminta eivät tämän seurauksena muuttuisi.

Selkeytymisellä *voi olla välillisiä vaikutuksia* ihmisten käyttäytymiseen. Siltä osin kuin laki muuttuu täsmällisemmäksi, ihmiset tietäisivät toimintansa lainmukaisuuden rajat entistä varmemmin. Osa heistä, jotka ovat olleet epävarmoja lyhytvuokrauksen sallittavuudesta omistamassaan asunnossa, saattaa esityksen vaikutuksesta ryhtyä lyhytvuokraajaksi. Vastaavasti osa saattaa luopua toiminnasta, jos päivärajat heidän kohdallaan ylittyvät ja nykyistä toimintaa on supistettava - samalla pitkäaikainen vuokraaminen voi tulla näissä asunnoissa suhteessa kannattavamaksi. Lyhytvuokraus vain 90 päivää vuodessa ei liene kannattavaa asunnon käyttöä sen omistajalle kaikkialla Suomessa. Kuitenkin joillain alueilla lyhytvuokraus saattaa olla kannattavaa silloinkin, kun sitä voidaan harjoittaa vain tuo noin neljäsosa vuodesta. Eri tilanteiden esiintyvyyttä ei voida arvioida hyvin. Määrät riippuvat lyhytvuokrausmarkkinoiden tilanteesta, jota ei tunneta tarkasti. Sääntelymuutosten vaikutusta ihmisten käyttäytymiseenkin ei ole helppo arvioida.

Ehdotus voi vaikuttaa välillisesti asuntojen *käyttöasteeseen*. Joissain rakennuksissa osa asuinhuoneistoista voi olla lyhytvuokralla korkeintaan 90 (tai kunnan päätöksellä 180) päivää vuodessa ja lopun ajan tyhjiään. Jos esim. kerrostalosta enin osa olisi lyhytvuokrauskäytössä, jäisivät vakinaisesti rakennuksessa asuvat mahdollisesti vähemmistöosakkaan asemaan. Vähemmistöön jääneet voisivat kokea tilanteen asumisen laadun kannalta haitalliseksi, kun eivät tuntisi naapureitaan samalla tavalla kuin pitkäaikaisten vuokrasuhteiden tilanteessa. Toisaalta, jos vaihtoehtona on asuntojen oleminen tyhjiään, he voisivat kokea asuntonsa hoitokulujen kasvun riskin helpottavan, kun lyhytvuokraus lisäisi tyhjiään olevien asuntojen omistajien maksukykyä. Kuvatus vakaakäytön tilanteen syntyminen lienee mahdollista jo nyt, joten kyseessä ei olisi varsinainen lain muutosvaikutus, ellei esityksen arvioida lisäävän sen yleisyyttä. Joissain kunnissa tai rakennuksissa kuvatus tilanteen todennäköisyys voisi kasvaa, toisissa vähetä ehdotuksen seurauksena. Vakaakäytön ilmiön mahdollisuus taloudellisesti kannattavasti on todennäköisin alueilla, joissa matkailupaine on pysyvää ja kasvavaa luoden huoneistoniukkuutta. Jos vuokrahinnat niukkuuden vuoksikohoavat, asuntoa voisi pitää pitkiä aikoja tyhjiään. Juurisyy tilanteeseen on osaltaan matkailupaine ja vaikeus vastata siihen tavanomaista majoitustoimintaa ja asuntoja lisäämällä. Toisaalta osassa maata talot ovat joka tapauksessa tyhjiään, jolloin pienikin lisämäärä lyhytvuokrausta olisi pikemminkin kaikille myönteinen asia. Paljon on kiinni siis siitä, miten lyhytvuokramarkkinat ja muut markkinat

maassa kehittyvät. Kaikenlainen vuokra-asuntojen tarve lisääntyy erityisesti alueilla, joilla matkailu lisääntyy nostaen yleisesti vuokrakohteiden hintatasoa. Kuitenkin koko maan tasolla ilmiö on moninainen: Vain joillain alueilla asuntoja kannattanee pitää neljäsosa vuodesta lyhytvuokralla ja muu osa vuodesta tavanomaisilla vuokramarkkinoilla tai tyhjänä, jos on valinnan vaihtoehtoja.

Ehdotuksen arvioidaan vaikuttavan *naapuriasukkaiden kokemien häiriöiden määrään tai valvontaan vain jonkin verran*. Jatkossa rakennusvalvonnan puoleen ei kannata kääntyä ennen kuin majoitustoiminta asunnossa ylittää arviolta 90 päivää vuodessa. Mahdolliset häiriöt voidaan hoitaa, kuten nykyäänkin, eri tavoilla. Asian voi ottaa hoitaakseen isännöitsijä, taloyhtiön hallitus, poliisi ja muu asuin ympäristön häiriöihin yleisesti puuttuva taho. Asukkaiden olisi toimittava häiriötilanteissa kuten he nyt toimivat talon vakinaisen asukkaan aiheuttaessa häiriötä. Häiriöiden valvonta muun lain alalla voi tehostua tästä esityksestä riippumatta tai sen välillisenä seurauksena. Tämän suuntainen on esim. oikeusministeriössä valmisteilla oleva ehdotus asunto-osakeyhtiön hallintaanoton lyhytvuokrausperusteesta. Oikeusministeriön esitys, eteenpäin mennessään, lisäksi isännöitsijän ja taloyhtiön mahdollisuuksia puuttua häiriöihin. Kuntakyselyn 2026 perusteella (avoimet vastaukset) rakennusvalvojat odottavat taloyhtiöiden puuttuvan häiriöihin, jotka tapahtuvat kerrostaloissa. He siis toivovat asunto-osakeyhtiöille tehokkaita välineitä haittoihin puuttumiseen.

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

Kuntakysely 2026 vahvistaa arviota ehdotuksen muutosvaikutuksen vaihtelevuudesta. Kysyttäessä vastaajien näkemystä 90 päivän rajasta, 39 % arvioi, että tuolla päivien määrällä ei todennäköisesti vaadittaisi käyttötarkoituksen muutoslupaa nykytilassa. Vastaavasti 33 % arvioi, että lupa todennäköisesti tarvittaisiin. Yhteensä 28 % joko ilmoitti, että asia vaatii monimuotoisempaa pohdintaa tai ei osannut sanoa.

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

On epäselvää, *muuttuuko valvontapaine nykyiseen nähden vai ei*. Epävarmuus johtuu muutoksen luonteesta: luvanvaraisuuden kynnyks muuttuisi laadullisesta määrälliseksi, sitä ei tekstitasolla selkeästi tiukenneta tai löysennetä. Kuntakyselyn 2026 tulokset antavat viitteitä muutospäätöksestä vastanneiden osalta (ks. kyselyä koskevat kohdat edellä luku 4.2.4.1 ja nykytilaa koskeva luku **Virhe. Viiteen lähdettä ei löytynyt.**). Kyselyn tulosten perusteella vaikutukset ovat vaihtelevia ja joka tapauksessa vahvasti paikallisia. Niissä kunnista - yli puolessa vastanneista - muutoksen vaikutus olisi pieni, joissa asiaryhmää ei ole valvonnan työtehtävissä mukana käytännössä ollenkaan. Osassa kunnista on taas paljon vireillä haittavaikutuksia. Yhdessä kunnissa valituksia oli tehty 2025 arviolta 150 ja vireillä oli yli 600 asunnon lyhyt vuokrauskäytön laillisuutta koskevaa asiaa. Riippuu kunnan asemasta, muuttaako laki valvontaa ylipäänsä, lähinnä vaikutukset, jos niitä on, koskevat niitä kuntia, joissa valvontasuorituksia ylipäänsä käsitellään. Suuri osa vastaajista myös arvioi, että heidän kunnassaan ei ole odotettavissa seuraavan viiteen vuoteen suurta muutosta.

Kunnan oma päätös - siis kunnan päätös ottaa käyttöön 91–180 päivän raja - vaikuttaisi arviolta enemmän nykytilaan kuin lain oletusraja-arvo. Tarkat vaikutusarviointit olisi tehtävä kunnassa jo päätöksen yhteydessä. Ehdotuksessa kunta veloitetaan ottamaan päätöksenteossaan huomioon asemakaavan laissa säädetyt sisältövaatimukset ja haitat kaavan toteutumiselle. Tämä tulosvastuu toisi mukanaan vastaavan selvityselvöllisyyden. Kunta voisi selvitystensä avulla punnita, missä määrin päätös vaikuttaisi mm. asumiseen kunnassa. Kunnan selvityselvöllisyyttä vielä vahvistaa perustuslain 22 §:n mukainen perusoikeuksien turvaamistehtävä sekä kunnan asema oman asuntopolitiikkansa hoitajana.

4.2.4.2 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Ehdotuksen arvioidaan *lisäävän lainsäädännön selkeyttä ja sen myötä välillisesti taloudellista toimeliaisuutta*. Ennakoitavuuden lisääntyessä toimijat voisivat luottaa laintulkintansa oikeellisuuteen nykyistä vahvemmin. Lyhyt vuokrauksen harjoittajat voisivat tehdä kannattavuuslaskelmia asuntonsa eri käyttötavoista: luottaessaan toimintasuunnitelmansa lainmukaisuuteen ja laintulkinnan pitävyyteen, he voisivat tulla markkinoille tai vetäytyä markkinoilta todetessaan asuntonsa käytön lyhyt vuokraukseen kannattavaksi tai kannattamattomaksi.

Esityksellä on välillisiä vaikutuksia yrittäjiin, jos heidän on *tapauskohtaisesti sopeutettava jo aloitettu toimintansa uusiin säännöksiin*. Esityksessä on huolehdittu toimijoiden luottamuksen suojasta niin, että heille varataan kohtuullinen aikaa sopeutua muutoksiin. Ensin säännösten soveltamisen alku määrätään vuoden 2027 alkuun. Lisäksi kuntakohtaisissa päätöksissä aikaa on varattava aina siten, että päätös tulee voimaan ja päättyy aina aikaisintaan seuraavassa vuodenvaihteessa, jolloin sopeutumisajaksi on vähintään seuraavan vuoden ensimmäiset 90 päivää.

Ehdotus voi muuttaa lyhyt vuokrauksen kokonaisvolyyymiä verrattuna nykyiseen. Vaikutussuunta on kuitenkin epävarma. Edellä kuvattujen laskelmien tuloksena osa lyhyt vuokrauksen harjoittajista arviolta rajoittaa, osa lisää toimintansa volyyymiä nykyisestä. Rajoitusvaikutus syntyy, jos toimija on tulkinnut omassa tapauksessaan nykytoiminnan lainmukaiseksi, vaikka 90 päivän raja ylittyy - hänen on vähintään pienennettävä volyyymiä alle 90 päivään vuodessa. Vastaavasti osa toimijoista, jotka ovat tähän asti vuokranneet asuntoaan esim. 30 päivää vuodessa, voivat kasvattaa sitä aina 90 päivään asti, jos kysyntää riittää. Riippuen siitä, kumpi vaikutus on isompi, kokonaismarkkina joko kasvaa tai supistuu. Tällä voi olla välillisiä vaikutuksia hintatasoonkin, joka puolestaan vaikuttaa takaisin markkinoihin.

Ehdotus voi vaikuttaa uusien toimijoiden tuloon markkinoille. Tämänkin osalta on vaikea arvioida vaikutuksen suuruutta tai suuntaa. Lyhyt vuokraukseen ylipäättään käytettävien asuntojen määrä -tai taloudellisen kannattavuuden raja – ei ole tiedossa. Tämä vaikeuttaa vaikutuspotentiaalin arviointia. Komissio (komissio 2025, s. 9) arvioi EU-tasolla, että runsas prosentti asunnoista olisi lyhyt vuokrauskäytössä, kysynnän ja toiminnan keskittyessä edelleen voimakkaasti matkailukaupunkien keskustoihin nousten niissä jopa 20 %:iin. Tämän ehdotuksen piiriin kuuluvat vain ei-asuinkäytössä olevat asunnot. Näitä on Suomen asuntokannasta noin 11 %, joten ehdotuksen suoran vaikutukset maksimipotentiaali koskee tätä asuntomassaa. Arviolta vain osa tällaisista asunnoista on potentiaalisia uusia lyhyt vuokrauskohteita, sillä kysytyimpien alueiden tällaiset asunnot lienevät jo usein lyhyt vuokrauskäytössä.

Esityksen ei arvioida vaikuttavan lyhyt vuokrausta harjoittavien yrittäjien profiiliin merkittävästi. Jos muutosta tapahtuu, se vaikuttaa pikemminkin ammattimaista toimintaa vähentävästi. Tämä johtuu siitä, että asuntoja ei saisi kategorisesti käyttää asemakaava-alueilla enää lyhyt vuokraukseen yli 90 päivää vuodessa ilman poikkeuslupaa tai asemakaavan muutosta. Suomen Vuokranantajien vuokranantajakysely 2024 mukaan tyypillinen yksityinen vuokranantaja on keskituloinen ja keski-ikäinen, ja hän omistaa yhdestä kolmeen vuokra-asuntoa. Alle 7 prosentilla on 10 tai enemmän vuokra-asuntoa. Vastaajista 92 prosenttia ilmoitti vuokraavansa kerrostaloasuntoa, 17 prosenttia rivitaloasuntoa ja 8 prosenttia kalustettua asuntoa. Vastaajista 3,8 prosenttia ilmoitti vuokraavansa kalustettua asuntoa. (Vuokranantajakysely 2024.¹³).

Kansantalouden vaikutukset ovat saman suuntaisia kuin edellä. Jos lyhyt vuokraustoiminta kokonaisuutena lisääntyy, se aiheuttaa kerrannaisvaikutuksia koko talouteen vastaavasti kuin matkailun tai työpaikka-alueiden lisääntyminen. Jos toiminnan kokonaisvolyyymi vähenee, matkailu- ja muut kerrannaistulot vähenevät, mutta vastaavasti asuntojen saaminen voi lisätä tuloja toisaalla, kun esim. työntekijät ja opiskelijat löytävät asuntoja läheltä työpaikkoja ja oppilaitoksia.

4.2.4.3 Ihmisvaikutukset ja vaikutukset yhdenvertaisuuteen

Esityksen ei arvioida rajoittavan ihmisen vapautta entiseen verrattuna juurikaan. Ihmisten on tullut noudattaa rakennuslainsäädännön vaatimuksia asemakaava-alueilla jo pitkään. Säännöt rakennusten käyttötarkoitukselle ovat noin sadan vuoden ikäisiä: Jo vuodesta 1932 käyttötarkoituksen olennainen muutos on ollut luvanvaraista. Tässä mielessä ihmisten tosiasiallinen asema ei muutu nyt, vaikka raja muuttuu laadullisesta määrälliseksi; esitys ei arviolta vähennä ihmisten vapautta päättää omistamansa tai hallitsemansa asunnon tai rakennuksen käytöstä. Se ei myöskään vähennä keskimäärin ihmisten mahdollisuutta harjoittaa elinkeinoa asunnossaan, ei ainakaan, jos asiaa katsotaan normien tasolla. Pieni myönteinen vaikutus ihmisen autonomiaan liittyy ennakoitavuuden paranemiseen, kun luvanvaraisuuden raja on nähtävissä suoraan lain tekstistä. On kuitenkin huomattava, että valvonnan vaikeuden vuoksi joku on tosiasiallisesti voinut käyttää asuntoaan, vilpittömässäkin mielessä, jo useita vuosia lainvastaisesti lyhyt vuokraukseen. Tällaisten toimijoiden kannalta paluu lainmukaisuuteen voi olla taloudellisesti hankala tapahtuma.

Edellä lausutusta huolimatta yksittäisen ihmisen tilanne voi muuttua vahvasti: jos paikallinen rakennusvalvonta on nyt tulkinnut, että lyhyt vuokraus esimerkiksi tietyn sairaalan viereisessä

¹³ Ks. Vuokranantajakysely 2024. Suomen Vuokranantajat.
<https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/> (8.1.2026)

asuinrakennuksessa on sallittua rajattomasti, raja muuttuisi lain myötä tiukemmaksi ja vaikuttaisi sekä vuokranantajan että lyhytvuokramiesten asemaan. Tätä vaikutusta lieventää kunnan mahdollisuus halutessaan muuttaa asemakaavaa tai myöntää poikkeuslupia tai nostaa raja 180 päivään vuodessa.

Ihmisten keskinäiset tilanteet voivat vaihdella lisäksi sen mukaan, minkä ikäluokan rakennuksia he omistavat tai missä kunnassa asuvat. Suuri osa Suomen rakennuksista on rakennettu 50–100 vuotta sitten, jolloin rakentamisen määräykset olivat varsin erilaisia kuin nykyaikana. Tämän seurauksena asuntojen ja majoitustilojenkin tekniset vaatimukset voivat vaihdella paljonkin samalla käyttötarkoituksella. Rakentamisen lainsäädäntö on ajallisesti kerrostunutta: kukin rakennus on oman aikakautensa rakentamissääntelyn alainen isompiin remontteihin asti; maankäytön ja rakentamisen ajantasaiset säännökset koskevat yleensä vain uutta rakentamista. Samalla kun vanhoissa rakennuksissa voidaan harjoittaa vanhoilla ehdoilla esim. majoitustoimintaa – rakentamislain näkökulmasta – uusissa rakennuksissa ehdot ovat tiukempia. Vastaavasti vanhan rakennuksen käyttö voi olla näennäisesti asemakaavan vastaista, vaikka onkin täysin laillista, jos rakennus on ajalta ennen asemakaavaa. Tämä näennäinen epäyhdenvertaisuus on järjestelmään sisään rakennettua. Myös rakennusten lupakäytännöt eroavat eri aikoina ja paikoissa. Joissain kunnissa tai alueilla myönnetään enemmän poikkeuksia asemakaavoista tai tehdään postimerkkikaavoja, toisissa paikoissa ja toisena aikana niitä ei tehdä eikä käyttötarkoituksen muuttaminenkaan ole helppoa jne.

Esityksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ihmisen vapautteen käyttää omistamaansa asuntoa haluamallaan tavalla. Kuten oli jo esillä, raamit sallitulle käytölle osoittaa jo vanhastaan asemakaava tai rakennuksen lupa. Kaikkina aikoina rakennuksissa ja huoneistossa on harjoitettu nimetyn pääkäytön lisäksi sivutoimintaa; tämä osaltaan edistää ihmisten mahdollisuuksia tehdä elämässään itselleen tärkeitä asioita. Yhtäältä asuinrakennuksissa on liiketiloiksi tarkoitettuja osia ja kaupungeissa on hybridikaavoja, jotka sallivat majoitus- ja asumistoiminnan sekoittamisen kerrostaloissa. Toiseksi itse asuntoja käytetään muuhunkin kuin nukkumiseen, harrastamiseen, vapaa-ajanviettoon, peseytymiseen, ruuanlaittoon tms. asumiseen. Asunnoissa lisäksi mm. tehdään etätöitä, pidetään psykologin tai hammaslääkärin vastaanottoa, harjoitetaan perhepäivähoitoa tai pidetään juhlia, kokoontumisia ja tuote-esittelyjä, majoitetaan sukulaisia, ystäviä ja vieraita, pidetään pop-up-tilaisuuksia yms. Lisäksi rakennuksien osissa harjoitetaan väliaikaista pääkäyttötarkoituksen vastaista toimintaa, kuten perinteisesti kouluissa kesäaikoina majoitusta tai opiskelija-asuntoloissa kesähotellitoimintaa. Vastaavasti esimerkiksi loma-asunnoista osassa on harjoitettu vuosikymmeniä mökin vuokraamista viikkovuokrina tai pidempinä majoitusjaksoina, vaikka teknisesti mökit eivät vaatimustasoltaan vastaa majoitustiloja.

Edellä kuvattu asuntojen käytön ja lupatilanteiden vaihtelevuus on otettava huomioon arvioitaessa esityksen vaikutuksia yhdenvertaisuuden kannalta. Kun tilanteet ja lupakäytännöt ovat vaihtelevia, on yhdenvertaisuutta erityisen vaikea arvioida. Yksittäisen ihmisen kannalta tilanne voi vaikuttaa epäyhdenvertaiselta, jos hän ei ota huomioon rakentamisen sääntelyn itsessään aiheuttamaa tilanteiden vaihtelevuutta. Kun vaihtelevuus on järjestelmään sisäänrakennettu ilmiö, sitä pidetään hyväksyttävänä ja sen yhdenvertaisuutta vähentävä vaikutus on osa pääsääntelyratkaisua. Esityksen muutosvaikutukset lienevät monen mielestä varsin sattumanvaraisia: jos yhden loma-asunto on luvultaan varsinainen asunto ja toisen vastaava on statukseltaan loma-asunto, niiden sääntely ei ole tulevaisuudessa(kaan) yhtäläistä, vaikka ne sijaitsisivat samalla asemakaava-alueella; vastaavasti joku omakotitalo voi olla asemakaava-alueen sisällä, toinen sen ulkopuolella; näidenkin sääntely-ympäristöt ovat erilaisia eivätkä niiden omistajat saa siksi tehdä rakennuksissaan keskenään aivan vastaavia asioita. Sääntelyn muuttuminen voi tehdä sääntely-ympäristöjen erot näkyvämmiksi. Silti erojen

juurisyyt ovat järjestelmässä ja siinä, että samanlaisia rakennuksia on voitu rakentaa hallinnollisesti erilaisille alueille erilaisilla luvilla eri aikoina hyvin erilaisilla kombinaatioilla.

Esityksen arvioidaan vaikuttavan jonkin verran yhdenvertaisuuteen asuinnoissa harjoitettavien eri elinkeinojen välillä. Lyhytvuokrausta harjoittavalle esitetään erityissäännöstä, jonka vuoksi käyttötarkoituksenmuutoksen luvanvaraisuuden sääntelytapa on erilainen kuin muissa elinkeinoissa. Lyhytmajoittaja voi verrata rajaa muunlaiseen asunnossa harjoitettavaan elinkeinotoimintaan, kuten psykologin vastaanottoon, vaikeassa asemassa olevien nuorten perhekotiin tai perhepäivähoitoon. Hän voi kokea, että sääntely ei ole yhdenvertaista, jos hänen toimintansa raja on 90 päivää ja toisen toiminnalle ei aseteta lainkaan päivärajaa. Vastaavasti hotellia pitävä voi ajatella, että lyhytmajoittaja saa asunnossa toimiessaan kilpailuetua, vaikka toimintaa rajoitetaan lailla 90 päivään tai kunnan päätöksellä 180 päivään. Tämän esityksen tavoitteet ja nykytilakuvaus kuitenkin osoittavat, millä tavalla lyhytvuokraus on ilmiönä erityinen ja miksi sen osalta tarvitaan erityissääntelyä. Tarve asumisen sääntelyn selkeyttämiselle, lyhytvuokrausilmiön yhä kasvaessa, erottaa sen muista käyttötarkoituksenmuutoksista. Tämä esitys voi silti nostaa yhdenvertaisuuden asiat keskusteluun; edelleen on muistettava, että monet erot ovat olemassa toimintojen, haittojen ja tavoitteiden erilaisen luonteen vuoksi tai rakentamisen ajallisen kerrostuman takia ja erilaiselle kohtelulle on siksi hyväksyttävät perusteet.

4.2.4.4 Viranomaisvaikutukset ja valvonta

Esityksen arvioidaan vaikuttavan viranomaisista eniten *rakennusvalvontaviranomaisten tilanteeseen*. Lyhytvuokraukselle asetettaisiin selkeä luvanvaraisuuden raja aiemman vaikutusperusteisen rajan sijaan. Tämän arvioidaan vaikuttavan eri suuntiin. Yhtäältä se helpottaisi valvontaa periaatteessa, koska täsmällinen rajasääntö on normina helppo: päivärajaa on nopeampi soveltaa kuin kokonaisvaltaiseen arviointiin perustuva, joustava rajaa. Viranomaisen selvitysvastavuuden luonne muuttuisi samalla. Tämän vaikutus on monen suuntainen: se voi joko helpottaa tai vaikeuttaa selvitysvastavuuden täyttämistä, riippuen tapauksen olosuhteista.

Vaikutukset muiden viranomaisten toimintaan olisivat välillisiä. Esimerkiksi pelastusviranomainen, joka valvoo pelastusturvallisuutta operationaalisesti, voisi kokea painetta ohjeistaa lyhytvuokraajia aiempaa suoremmin, aiemmin he ehkä ovat jakaneet ohjeitaan rakennusvalvontojen välityksellä. Kunnan kaavoitus- tai asuntotoimi taas voisi reagoida siihen, että oletusarvona asuntoalueilla sallitaan 90 päivää asuntoa kohden lyhytvuokrausta; tämä voisi edistää asuntojen lisäkaavoitusta tai lyhytvuokraukselle erityisesti osoitettujen alueiden kehittämistä tai muita tilanteen haltuunoton tapoja.

Vaikutukset rakennusvalvontaan vaihtelisivat arviolta *kunnittain*. Suurimmassa osassa kunnista ei kuntakyselyn 2026 vastausten perusteella näyttäisi olevan lainkaan lyhytvuokrausta koskevia tapauksia vireillä. Näissä kunnissa ehdotus ei vaikuttaisi välittömästi. Joissain kunnista valvonta-asioita on taas vireillä kymmeniä ja jopa satoja. Tällöin lyhytvuokraustapaukset muodostavat jo merkittävän osan jatkuvan valvonnan asioista sekä tapausten määrällä että työmäärällä mitattuna. Esitys vaikuttaisi ainakin jokaisen vireillä olevan asian hoitoon jollain tavalla. Nekin, jotka kertovat asioiden olevan lukumäärältään vähäisiä, kuvaavat asiaryhmän olevan suuritöinen. Osassa kunnista joudutaan palkkaamaan lisäresursseja. On siis varsin selvää, että jos lailla on vaikutuksia, ne näkyvät erityisesti kunnissa, jotka jo nyt ovat kuormittuneita.

Esitys ei muuta valvonnan yleistä luonnetta, edelleen valvontaan sovellettaisiin rakentamislain pakkokeinolukua. Ehdotettu muutos vaikuttaisi *viranomaisen selvitystaakkaan laadullisesti*. Rikkomuksen todentaminen osin helpottuisi, kun määrääväksi tekijäksi tulisi todellisten päivien

lukumäärä ja tieto olisi saatavilla suoraan asunnon haltijalta muistiinpanojen muodossa. Muistiinpanot toimisivat luonnollisena näyttönä asunnon todellisesta käytöstä. Ne olisivat paras näyttö, jollei ole olemassa toisen suuntaista näyttöä. Viranomainen ei voisi sen sijaan käyttää arviointiperusteena aiempaa vastaavasti vain tietoja huoneiston *tarjoamisesta* lyhytvuokrausalustoilla tai lisäpalveluista. Näin ollen, jos haltija olisi laiminlyönyt muistiinpanovelvollisuutensa tai ei antaisi muistiinpanojaan viranomaiselle tai suorastaan esittäisi väärän tiedon, viranomaisen olisi turvaututtava muualta saatavaan näyttöön. Tällä hetkellä näytöksi laittomasta lyhytvuokrauksesta riittänevät aihetodisteet, kuten tieto asunnon tarjoamisesta alustoilla ja tieto lisäpalveluista; nämä todisteet eivät olisi yhtä relevantteja ehdotetun uudistuksen jälkeen. Viranomaisen olisi jatkossa keskityttävä selvittämään, kuinka monta yötä asunnossa on todellisuudessa yövytty lyhytvuokrausstatuksella. Tämä voi olla vaikeampi todentaa suhteessa aiempaan: Oikeuskäytännön perusteella nykyisessä vaikutusperusteisessa arvioinnissa ei liene tarpeen todistella todellisia majoitustapahtumia ja niiden laajuutta, vaan riittää, että viranomainen osoittaa asunnon olleen pitkäaikaisesti tarjolla lyhytvuokrausalustalla. Jatkossa taasen olisi selvítettävä, onko asunto ollut yli 90 päivää lyhytvuokrauskäytössä.

Ehdotuksen vaikutuksia viranomaiselle tehtyjen hättailmoitusten ja valvonta-asoiden määrään ei voida arvioida tarkasti. Jos ihmiset ovat tähän asti pidättäytyneet ehdotetun volyymin alittavan toiminnan ilmoitusten tekemisestä, lain vaikutus olisi ilmoituksia lisäävä. Ja päinvastoin, jos tähän asti hättailmoitus on tehty yleisesti esim. jo 30 päivän lyhytvuokrauksen jälkeen, 90 päivän raja nostaisi ihmisten kynnystä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tällöin valvontailmoitusten määrä vähenisi. Rakennusvalvonnan valvontatyöhön käyttämä aika vastaavasti supistuisi. Vaikutussuuntaa kokonaisuutena, kunnan tai valtakunnan tasolla, on vaikea arvioida; suunta riippuisi siitä, millaisilla kynnyksillä haitankärsijät ovat ilmoituksiaan tähän asti tehneet. Kuntakyselyn 2026 perusteella tiedetään, että suurimmassa osassa vastaajakunnista ei ole asioita vireillä ollenkaan. Lisäksi, ja ehkä enemmänkin, valvontatapauksiinkin vaikuttaa ihmisten lainkuuliaisuus. Uusi raja on niin selvä, että ihmiset tietäisivät jatkossa varmasti rikkovansa lakia tai noudattavansa sitä. Jatkossa epäselvyys koskisi enää sitä, sijaitseeko asunto asemakaava-alueella ja onko sen rakentamislain mukainen status asunto. Lisäksi haltijoiden pitäisi muistaa muistiinpanovelvollisuutensa.

Esitys muuttaisi valvontaviranomaisen *keinovalikoimaa vain vähäisesti*. Laissa ehdotettu asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuus tukee osaltaan uutena asiana viranomaisen valvontaa. Toisaalta selvitystapa sisältää yleisen riskin siitä, että muistiinpanojen teko unohtuu tai ilmoitus ei ole totuudenmukainen. Viranomaisen on vaikeaa todentaa päivien ylitystä, jos muistiinpanot puuttuvat tai eivät ole tarkat tai totuudenmukaiset. Tällöin hän tarvitsee käytännössä apua naapureilta, isännöitsijältä tai muilta talon asioita tuntevalta. Nykyinen arviointi ei liene sekään helppoa. Sekin vaatineee vastaavia tapauskohtaisia tiedonhankintakeinoja. Tämän vuoksi on vaikea arvioida, kuinka paljon ja millä tavalla rakennusvalvonnan toiminta todellisuudessa muuttuisi.

Jos jatkossa haluttaisiin *tasa-arvoisempaa ja tehokkaampaa valvontaa*, olisi Suomessakin tarkoituksenmukaista selvittää rekisteröintimenettelyn käyttöönottoa. Se lisäisi valvonnan uskottavuutta sellaisten kansalaisten silmissä, jotka eivät pidä ihmisten omaa muistiinpanovelvollisuutta luotettavana tietolähteenä syystä tai toisesta. Lisäksi se lisäisi valvonnan tasapuolisuutta, kun puuttuminen ei olisi niin vahvasti hättailmoitusperusteista. Jos tieto siirtyisi alustoilta automatisoidusti viranomaisille, olisi se myös tehokasta.

4.2.4.5 Ympäristö ja osallistuminen

Ehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueelliseen kehitykseen tai ihmisten elinympäristöön. Lyhyt vuokraus ilmiönä vaikuttaa kumpaankin, mutta nyt ehdotettavan sääntelyn ei arvioida muuttavan tilannetta merkittävästi. Lähitulevaisuudessa tilanteen arvioidaan pysyvän kutakuinkin nykyisen kaltaisena: jos lyhyt vuokraus vaikuttaa maankäyttöön tai asumiseen, muutos aiheutunee ennen kaikkea itse ilmiön kiihtymisestä tai vaimenemisesta. Lyhyt vuokrauksella ilmiönä voi olla myönteisiä ympäristövaikutuksia. Yksi mahdollinen vaikutus on olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen. Jos asunto on muuten tyhjäkäytössä, on sen saaminen käyttöön ympäristön resurssien käytön kannalta positiivinen asia. Tehokkaampi käyttö myös vähentää painetta lisätä rakentamista ympäristön kustannuksella. Toisaalta vaikutusarvioinnissa aiemmin esitettiin skenaario, jossa voi olla kannattavaa pitää asuntoa 90 päivää lyhyt vuokralla ja loppu aika tyhjänä. Tämä vähentäisi joissain olosuhteissa asuntokannan käyttöastetta, eli vaikutus olisi kielteinen. Kuten usein on jo todettu, edellinen kuvaus koskee itse ilmiötä, ei varsinaisesti tämän esityksen sisältöä ja vaikutuksia.

Ehdotuksen sallimilla *kuntakohtaisilla päätöksillä 180 päivään asti arvioidaan olevan enemmän vaikutusta ympäristöön kuin laissa säädetyllä oletusarvoisella 90 päivän rajalla.* Kuntien mahdollisuus nostaa raja-arvoa yhtäällä ja jättää 90 päivän raja voimaan toisaalla voi ohjata ilmiön jakaantumista kunnassa. Tällainen ohjaaminen vastaa kuntien ydintehtävää alueidenkäytön sääntelijöinä. Kunnilla on vanhastaan kaavoitustoimivaltaa ja maankäyttöpolitiikkansa, joilla ne vaikuttavat asuntojen ja majoitustilojen tarjontaan ja sijoittumiseen alueellaan. Nyt kunnat saavat näiden työkalujen rinnalle uuden päätöslajin työkalukseen, tämän arvioidaan hieman lisäävän kuntien mahdollisuuksia hallita tilannetta.

Kunnan oma päätösvalta – 91–180 päivän raja – on *demokraattisesti valvottua ja laajojen osallistumismahdollisuuksien ja luottamuselinpäätösten takana.* Osallistuminen vastaa rakennusjärjestysmenettelyä, jossa kaikilla kunnan jäsenillä ja asianosaisilla sekä muilla osallisilla on puhevalta ja kaikki he sekä moni viranomainen voivat valittaa päätöksestä ja vaikuttaa tehokkaasti ja saada aikaan muutoksen, jos laissa säädetyt päätösehdot ei noudateta.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ehdotetun lyhyt vuokrausta koskevan esityksen pääasiallinen vaihtoehto on sen antamatta jättäminen ja odottaminen niin, että lainsäädännöllä kyetään, pidemmällä valmistautumisajalla, sääntelemään huomattavasti kokonaisvaltaisemmin lyhyt vuokrauksesta kuin nyt. Kuten eri ministeriöiden lyhyt vuokrausta koskevista hankkeista on nähtävissä, asian sääntely ei ole suoraviivaista eikä nopeaa, vaan vaatii harkintaa monelta kantilta.

Kuvatulla toimintatavalla, siis jätettäessä esitys antamatta, lyhyt vuokrauksen saralla jatkettaisiin samalla tavalla kuin tähän asti. Asunnon käytön kaavan ja rakentamisluvan vastaisuuden arviointi nojautuisi edelleen oikeuskäytäntöön ja etenkin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin ja niissä määriteltyihin kriteereihin. Rakennusvalvonnat arvioisivat oikeuskäytännön vastaavuutta kulloinkin käsillä oleviin tapauksiinsa. Osa soveltaisi TOP 10 -ohjeita. Tavallisten kansalaisten osaaminen ei ole yhtä hyvällä tasolla, joten heille rajanpaikka olisi todennäköisesti jatkossakin epäselvä.

Sääntely-ympäristö lyhyt vuokrauksessa on joka tapauksessa muutoksessa. Ensinnäkin ehdotus asunto-osaakeyhtiölain muuttamisesta edistäisi voimaan tullessaan yhtiöiden mahdollisuutta

puuttua lyhyt vuokraukseen nykyistä vahvemmin. Ne voisivat häiriötapauksissa mm. uhata asunnon haltuunotolla. Lisäksi EU:lta on odotettavissa uutta sääntelyä, ehdotus on tulossa jo vuoden 2026 aikana, mutta sen sisältö ei ole vielä tiedossa. Lisäksi muiden alojen lainsäätäjät ja asunto-osakeyhtiöt voivat kehittää omaa sääntelyään ja ohjaustaan. Muuten seuraavat vuodet eletäisiin likipitään nykytilakuvauksen mukaisessa maailmassa. Lyhyt vuokraus ilmiönä todennäköisesti lisääntyy edelleen.

Lausunnoissa ja kuntakyselyn 2026 vastauksissa oli hyviä ajatuksia lyhyt vuokrausta koskevan sääntelyn muutostarpeista. Osa muutosehdotuksista ylty rakennuslakia pidemmälle, osa koski mm. unionisääntelyn mukaisen rekisteröintipakon käyttöönottoa. Ehdotukset ovat hyviä, mutta niitä ei voida valmistella osana tätä esitystä, joten ne eivät ole vaihtoehtoja tälle esitykselle.

Vaihtoehtona toimimattomuudelle on nyt ehdotetun lyhyt vuokrausta koskevan esityksen hyväksyminen. Hyväksymällä ehdotus luotaisiin asetelma, jossa ihmiset tietäisivät nykyistä paremmin, minkä tasoinen lyhyt vuokraus on mahdollista maankäytön ja rakentamisen kannalta. Tämän hyötynä olisi parhaimmillaan ihmisten normatiivisten odotusten synkronoituminen.

Kansainväliset kokemukset osoittavat, että lyhyt vuokrauksen sääntely on luonteeltaan dynaamista; toiminta muuttua yhä muotoaan ja sääntelijät muuttavat säännöksiään mukana. Vaikuttaa siltä, että eri maissa on lähdetty liikkeelle varovaisesti ja pikkuhiljaa, vuosien myötä, sääntelyä on tarvittaessa tiukennettu: päivärajoja on kiristetty, on otettu käyttöön rekisteröinti- ja lupamenettelyjä, lyhyt vuokrausasuntojen määriä on kiintiöity hankalimmilla alueilla, asuntoyhtiöiden toimintaa on säännelty ja omistamista rajoitettu; toiminta on kielletty osassa asuntotyyppejä, on luotu asuntomarkkinoille saatavuutta tukevia kompensatiomekanismeja jne. Säännösten sisältöjä ja uusia valvontakeinoja kehitetään etenkin niissä kaupungeissa, joissa ilmiön haitalliset vaikutukset ovat merkittävimpiä.

Tämän hallituksen esityksen valmisteluajataulussa ei ole ollut mahdollista tehdä kokonaisvaltaista, hallinnonalat ylittävää yhtenäistä valmistelua. Ei esim. ehditty todella arvioida sellaisen rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoa, jota unioni edellyttää uudessa lyhyt vuokrauksen rekisteröintiasetuksessaan. Käytännössä rekisteröintimenettelyn käyttöönotto myöhemmin olisi tämän esityksen kanssa asiallisesti sopusoinnussa. Sopusointi koskisi mm. lyhyt vuokrauksen määritelmää ja valvonnan tapaa; rekisteröintijärjestelmästä saatavat tiedot todennäköisesti tehostaisivat suoraan rakennusvalvonnan toimintaa ja toiminnan yhdenvertaisuutta verrattuna nykytilaan, jossa puuttuminen toimintaan ei liene tasaista vaan yksittäisiin häiriökokemuksiin perustuvaa. Nyt ehdotettava sääntely, kuten nykytilakin, hyötyisi rekisteröintijärjestelmän käyttöönotosta.

Ehdotettua sääntelyä voidaan tukea ohjeilla ja yhteistyöllä sekä nykytilassa että ehdotuksen edetessä.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö

Rakennustuoteasetus

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

Lyhyt vuokraus

Lyhyt vuokrauksen sääntely eri Euroopan maissa tutkimusten valossa

Lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta on olemassa jo jonkin verran tutkimuskirjallisuutta.¹⁴ Osassa tutkimuksia verrataan eri maiden tilannetta ja sääntelyjärjestelmiä toisiinsa. Tutkimusten perusteella EU:n jäsenmaiden sääntelyjärjestelmillä on paljon yhtenäisiä piirteitä, vaikka ne ovat toisaalta kukin omanlaisiaan keinoyhdistelmiä. Ensinnäkin laajimpana yhteisenä piirteenä eri jäsenmaissa on käytössä lyhyt vuokrauksen ilmoitus- ja rekisteröitymisjärjestelmä. Rekisteri muodostaa eräänlaisen taustajärjestelmän, johon lyhytaikaisen majoituksen sääntelyratkaisut ja etenkin valvonta kiinnitetään. Toinen yhtenäinen piirre on sääntelyn paikallisuus. Tutkimusesimerkeissä tulkitaan lähes yksinomaan kaupunkien itsensä antamia määräyksiä. Kolmas yhteinen piirre on keinojen monimuotoisuus ja niiden räätälöinti ja parantelu vuosien aikana. Neljäs piirre on ilmiön dynaaminen kehittyminen ja vastaava sääntelyn reagoiminen uusien tarpeiden mukana.

Paikallisuus on siis sääntelyjärjestelmien piirteenä vallitseva. Taustalla vaikuttaa yleensä kansallinen kehikkolainsäädäntö, jonka kaupungit voivat ottaa käyttöönsä, ikään kuin aktivoida, jos ongelmat kasvavat. Käytännössä aktivointi tarkoittaa paikallisten yleisten sääntöjen antamista, valvontajärjestelmien luomista, sanktiointia ja muita toimenpiteitä. (Ks. mm. Pariisin tapaus, EU-tuomioistuimen tuomio yhdistetyissä asioissa C-724/18 ja C-727/18 *Cali Apartments*, tuomion kohdat 12–18).

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

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoslupa on käytössä lyhyt vuokrauksen hallinta- ja valvontakeinona muuallakin kuin Suomessa. Sen rinnalla on käytössä erilaisia vuorokausirajoja, kuten ehdotetaan tässäkin esityksessä. Aina tutkimuksista ei kuitenkaan selviä, ovatko vuorokausirajat sittenkin jonkin muun lupajärjestelmän luvanhakukynnyksiä. Joskus rajat koskevat vain omaa asuntoa ja ei-asuville asunnoille on käytössä tiukempi järjestelmä, kuten lupa- ja kiintiöjärjestelmä. Vuosittain sallittujen lyhyt vuokrauspäivien määrä vaihtelee. Kaupungit myös muuttaneet, yleensä kiristäneet sallittujen vuorokausien määrää vuosien mittaan. Joukossa on mm. 30, 90 ja 120 päivän vuosirajoja. Monissa maissa on rajoitettu erikseen lyhytaikaista majoitusta kategorisesti tietyillä sijainneilla tai siltä osin kuin toiminta on ammattimaista.

Neljäs yleinen piirre on *sääntelyn jatkuva kehittyminen*. Lyhyt vuokraustoiminnan volyymit kasvavat ja luonne muuttuu edelleen. Sääntelijät reagoivat muutoksiin, tämä merkitsee käytännössä lainsäädännön sisällön jatkuvaa päivittymistä. Esimerkiksi Amsterdamissa lyhyt vuokrauspäivien sallittua lukumäärää on pikkuhiljaa vähennetty ja lopulta käyttöön on

¹⁴ Luvun teksti perustuu pääosin seuraaviin tutkimuksiin: Hübscher – Kallert (2022), Kramer (2024), Bei – Celata (2023), Tarkemmat viitetiedot löytyvät lähteitä ja linkkejä koskevasta tiedostosta hallituksen esityksen valmisteluasiakirjojen yhteydestä.

otettu määräaikaiset täyskiellot alueilla, jotka kärsivät ongelmista eniten. Vuoteen 2024 mennessä järjestelmää on kehitetty Amsterdamissa jo kahdeksan vuotta.

Tutkimusten perusteella lyhyt vuokraus aiheuttaa Euroopassa etenkin kolmenlaisia ongelmia. Näitä ovat *vuokra-asuntomarkkinoiden häiriöt*, jotka liittyvät etenkin asuntojen saatavuuden heikkenemiseen ja vuokratason nousuun. Lisäksi *kaupunkikeskustat* muuttuvat *epäedullisella tavalla*, kun asukkaat siirtyvät pois ja jäljelle jäävät tuntevat vieraantumista turistirikkaimmissa kaupunginosissa. Kolmanneksi tutkimuksissa nostetaan haitallisena ilmiönä esille *ammattimaisten vuokravälitystoimijoiden mukanaan tuoma toiminnan voimakas kiihtyminen* ja siitä johtuva haitallisten lieveilmiöiden kasvu.

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

*Esimerkkejä eri maiden sääntelykeinoista*¹⁵

Euroopan unioni

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

Alankomaat

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

Itävalta

¹⁵ Luvun tiedot perustuvat edellä kuvattujen kirjallisuuslähteiden lisäksi pääosin valtioneuvoston kirjaston vuoden 2025 lopussa toimittamiin tietoihin ja linkkeihin eri maiden lainsäädäntöön ja ao. valtioiden viranomaisten lyhyt vuokrausta koskevien säännöshankkeiden julkisiin tiedotteisiin.

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

Saksa

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

Ranska

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

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

Espanja

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

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

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

Espanjassa lyhyt vuokraus on otettu huomioon myös valtion asuntosuunnitelmassa vuosille 2026–2030 tavoitteenaan hillitä vuokratasoja etenkin erityisillä stressialueilla.

Portugali

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

Pohjoismaat¹⁶

Tanska

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

Lain 70 päivän katto on voimassa riippumatta siitä, vuokrataanko huoneisto toimiston kautta vai onko omistaja tai haltija itse välittäjänä. Kunta voi päättää korottaa 70 päivän vuokratattoa enintään 100 päivään. Jos kunta päättää korottaa vuokratattoa, päätös on julkaistava kunnan verkkosivuilla ja siitä on ilmoitettava kaavoitus- ja maaseutualuevirastolle sähköpostitse. Päätös on pääsääntöisesti tehtävä kalenterivuoden aikana siten, että se tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden aikana. Kunta ei voi asettaa 70 päivää pienempää rajaa.

Jos omistaja tai käyttäjä vuokraa vain osia omasta ympärivuotisesta asunnostaan, esimerkiksi huonetta, sovelletaan Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia sääntöjä. Sekä yksityishenkilöiden että yritysten liike- tai pitkäaikaiseen kiinteistöjen vuokraamiseen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin on sääntelyn alaista. Yli vuoden mittaiseen toimintaan tarvitaan kaavoitus- ja maaseutualueviraston lupa. Lain päätarkoituksena on estää maan virkistysalueisiin kohdistuvan paineen lisääntyminen ja varmistaa, että oikeusministeriön kiinteistönhankintalakia (hankintalaki) ei kierretä. Tavoitteena on varmistaa, että vuokratoinnista ei tule omistajien ammattia. Siksi kaupallinen tai pitkäaikainen vuokraus ei yleensä ole sallittua, paitsi erityisen rajoitetuissa tapauksissa. Toisaalta yksityishenkilöiden vuokraus, joka ei ole loma-asuntolaissa tarkoitettua kaupallista toimintaa, on sallittua eikä vaadi lupaa.

¹⁶ Tiedot pohjautuvat keväällä 2024 kerättyihin tietoihin sekä syksyllä 2025 pohjoismaisessa alueidenkäytön asiantuntijoiden kokouksessa saatuihin asiantuntijoiden selvityksiin oman maansa lainsäädännön tilanteesta.

Tammikuussa 2021 julkaistiin opas loma-asuntojen vuokrauksesta. Yritykset ja yhdistykset saavat vuokrata huoneistoa loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, jos kyse on vuokraamisesta voittoa tavoittelemattomaan tarkoitukseen. Yritysten ja yhdistysten on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 4 momentin mukaisesti. Yritykset voivat vuokrata loma-asuntoja työntekijöilleen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, ja niiden on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen. Suunnittelu- ja maaseutualuevirasto valvoo oman ympärikuotisen asunnon vuokraamista koskevien sääntöjen noudattamista. Kunta voi kuitenkin avustaa selvityksissä ja vuokrasuhdetta koskevien asiatietojen toimittamisessa valvontaa varten. Vuokratotto on 30 päivää 1.1.2021 alkaen.

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

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

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

Ruotsi

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

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

Norja

Norjan uusi lyhytaikaista vuokrausta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1. tammikuuta 2020. Se sisältää erilaisia säädöksiä omaisuuden tyypin mukaan. Majoitettavien öiden määrää ei ole rajoitettu: yksityisomistuksessa olevat talot ja huoneet, loma-asunnot sekä rivitalot ja pienasunnot ovat saman sääntelyn kohteena. Taloyhtiöissä ("borettslag") on oikeus vuokrata 30 yötä ilman yhtiön hallituksen lupaa. Tämän lisäksi hallitus voi rajoittaa majoitettavien öiden määrää. Osakehuoneistoissa ("boligsameie") on oletuksena 90 yön rajoitus majoittamiselle. Yhteisomistajat voivat kuitenkin halutessaan poistaa yörajan, laskea sen 60 yöhön tai nostaa sen 120 yöhön. 90 päivän raja koskee vain edellä kuvattuja yhtiöitä. Muuten lyhytvuokraukselle ei ole rajoituksia, paitsi yleinen asuntojen käyttö asumistarkoitukseen (ei hotellitoimintaan).

Uuden lain 24 §:ssä säädetään seuraavaa: Koko asuinalueen lyhytaikainen vuokraus yli 90 päivää vuodessa ei ole sallittua. Lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan sitä, että tila vuokrataan enintään 30 peräkkäiseksi päiväksi. Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa 90 päivän rajasta, ja siinä tapauksessa se voidaan asettaa 60–120 päiväksi. Tällainen päätös edellyttää vähintään kahden kolmasosan enemmistöä vuosikokouksessa annetut äänet. Ensimmäistä, kolmatta ja neljättä virkettä sovelletaan muihin kuin osakehuoneistoihin, joissa kaikkia yksiköitä käytetään loma-asuntoina.

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

Islanti

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

Nähtävästi pohjoismaissa ei ole vielä Islantia lukuun ottamatta käytössä kansallista lyhytaikaisen majoittajan rekisteröitymisvelvollisuutta.¹⁷

6 Lausuntopalaute

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

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

¹⁷ Ks. Islannin osalta Licences and home sharing. Government of Iceland. ministry of industries. <https://www.government.is/topics/business-and-industry/tourism-in-iceland/licences-and-home-sharing/> (1.8.2026)

Muut kuin lyhytvuokrausasia koskevat lausunnot

Lausunnonantajat pitivät ehdotettuja muutoksia pääosin kannatettavina ja katsoivat, että rakennusten energiatehokkuuden edistäminen on kannatettavaa. Rakennusten omistajia ja asukkaita edustavat tahot lausuivat, että direktiivi tulisi toimeenpanna kansallisesti niin, että vaatimuksista tulisi mahdollisimman vähän kustannuksia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rakentamislain ehdotettu 11 a §:ää täsmennettiin siten, että siinä viitataan suoraan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklaan I liitteen lisäksi.

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

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

Lyhyt vuokraus

Lausuntokierros 2024

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a §:ksi oli lausuntokierroksella yhdessä ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus ja työtiloista kanssa 25.4.–6.6.2024. Ehdotettua 40 a §:ää koskien lausuntoja annettiin kaikkiaan 159 kappaletta.

Lausunnot olivat keskenään ristiriitaisia riippuen vastaajan taustaorganisaatiosta. Lausunnonantajat pitivät hyvänä, että asiasta säädetään lain tasolla. Lausunnonantajat olisivat kuitenkin laajasti sitä mieltä, että tavoite selkeyttää lyhyt vuokraukseen liittyvää sääntelyä ei esityksessä toteutunut. Yleisesti katsottiin, että kalustettujen asuntojen lyhyt vuokraus ei edelleenkään sopisi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaisi näiden kategorioiden väliin. Myös ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan erottamista toisistaan vahvemmin kannatettiin.

Lyhyt vuokrauksen kieltäminen tai salliminen rakennusjärjestyksellä sai paljon kritiikkiä ja siitä toivottiin luovuttavan. Osa toivoi valtakunnallista sääntelyä. Kuntakohtaisen sääntelyn katsottiin voivan johtaa ennakoimattomiin tilanteisiin ja rikkovan yhdenvertaisuutta. Viittauksia perustuslain omaisuuden suojaan ja elinkeinovapauteen tuli usealta lausunnonantajalta. Lausunnoissa arvioitiin, että lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen rajoittaisi myös elinkeinovapautta ja olisi perustuslain vastaista. Toisaalta myös asunto-osakeyhtiöiden asukkaat vetosivat perustuslakiin yksityiselämän ja kotirauhan turvaamisen osalta ja omaisuuden suojan arvioitiin esityksessä asukkaan näkökulmasta vaarantuvan. Lausunnonantajien mukaan pykälän perustusoikeudellisia oikeuksia tulee jatkovalmistelussa harkita eri osallisten näkökulmasta. Lausunnonantajat toivat myös esiin, että asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain valmistelun yhteensovittaminen rakentamislain kanssa on tärkeää. Merkittävä osa lausunnoista liittyi Rovaniemeen, niissä otettiin kantaa lyhyt vuokraukseen kaupungissa puolin ja toisin. Myös kalustettuja asuntoja vuokraavat yritykset ja heidän asiakkaansa olivat lausunnoissa

laajasti edustettuna. Eniten ristiriitaa aiheuttaa lyhytvuokraajien mahdollisuus harjoittaa elinkeinoaan siten, ettei asukkaiden oikeuksia vaaranneta.

Lausuntokierros 28.2.–25.4.2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta oli edellä kuvatusti lausunnoilla lausuntopalvelussa keväällä 2025 8 viikkoa. Lausuntoja saatiin pyydetysti sidosryhmiltä, kuten ministeriöiltä, virastoilta, etujärjestöiltä ja suurimmilta kunnilta. Lausunnon pystyivät antamaan myös ne, joille ei lähetetty erikseen lausuntopyyntöä. Lausuntoja saatiin yhteensä 318. Tällä lausuntokierroksella ollut hallituksen esityksen luonnos on pohjana nyt esitettävässä ehdotuksessa.

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

Vuorokausirajojen asettamista vastustivat erityisesti yksityishenkilöt, jotka kertoivat kärsivänsä naapuriasuntojen lyhytvuokrauksen tuomista haittavaikutuksista. Lyhytvuokrauksen rajallisen sallimisen katsottiin lisäävän riskiä siihen, että lyhytvuokrauksesta aiheutuvat häiriöt ja muut haitat lisääntyisivät. Myös lyhytvuokrausta omistamissaan asunnoissaan harjoittavat yksityishenkilöt vastustivat vuorokausirajojen asettamista, koska se rajoittaisi heidän mahdollisuuksiaan hyödyntää asunto-omaisuuttaan. Lyhytvuokrausta harjoittavat yksityishenkilöt katsoivat, että lyhytvuokraus tulisi sallia rajoituksetta ja lyhytvuokrauksen haittoihin ja häiriöihin tulisi puuttua muilla keinoin kuin kieltämällä tai rajoittamalla lyhytvuokrausta. Yksityishenkilöiden lausunnot tulivat pääosin Rovaniemeltä, jossa lyhytvuokrauksen määrä ja sen aiheuttamat haitat ovat kärjistyneet. Yksityishenkilöt toivat esiin runsaasti erilaisia näkökulmia lyhytvuokraukseen. Myös useat asunto-osakeyhtiöt vastustivat lyhytvuokraukseen ehdotettuja säännöksiä. Yksityishenkilöiden lausunnot painottuivat asunto-osakeyhtiöissä asuviin henkilöihin.

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

Kuntaliitto ja lausuntopyyntöön vastanneet kunnat vastustivat lyhytvuokrauksen vuorokausirajoja. Lyhytvuokrauksen vuorokausirajojen valvonnan katsottiin olevan hankalaa ilman siihen nimenomaan tarkoitettua rekisteriä ja lyhytvuokraukseen käytettyjen päivien rekisteröintivelvoitetta. Ehdotuksessa esitetyn niin sanotun päiväkirjan pitäminen lyhytvuokrauksen vuorokausimäärästä katsottiin olevan valvonnan kannalta vaikea toteuttaa, ja sen katsottiin olevan mahdollisesti ongelmallinen itsekriminointisuojan näkökulmasta

(oikeusministeriö). Kunnat toivat lausunnoissaan esiin, että lyhyt vuokrauksen salliminen ehdotetulla lailla vaikuttaisi kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen.

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

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

Lyhyt vuokrausta koskevien lausuntojen huomioon ottaminen esityksessä

Lausunnot on otettu esityksessä huomioon eri tavoin. Ensinnäkin säännösjärjestysperusteluita ja vaikutusarviointeja on täydennetty. Lisäksi itse sääntelyä on muutettu. Mm. itsekriminalisointisuoja ja laillisuuden kannalta ongelmallinen sanktiosäännös on poistettu. Lisäksi sääntelytapaa on muutettu siten, että ehdotettu sääntely koskee täsmällisesti vain asuntojen lyhyt vuokrausta, ei enää asumista eikä rakennusten käyttöä laajemmin. Loma-asunnot on jätetty selkeästi säännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Lisäksi otettu huomioon, että lyhyt vuokrauksen ongelmat painottuvat, lausuntojen ja kuntakyselyn 2026 mukaan, kasvaviin kuntiin, matkailuseuduille, tiheään asumisen kerrostaloihin ja siten asemakaava-alueille: soveltamisalana ovat ehdotuksen mukaan asemakaava-alueet – pl. ranta-asemakaavat. Vuorokausirajoista ei ole luovuttu, vaan ehdotetut 90 päivän oletusarvoinen ja korkeintaan 180 päivän kuntakohtainen raja on säilytetty, samoin valvontaa tukeva asunnonhaltijan muistiinpanovelvoite. Pääsyynä päivärajojen säilyttämiselle on ihmisten odotusten vaihtelevuus ja tarve lisätä laintulkinnan ennakoitavuutta lyhyt vuokrausilmiön voimakkaasti kasvaessa: laki ei nyt tue parhaalla mahdollisella tavalla tätä tavoitetta – toisin sanoen ihmiset eivät voi lain perusteella hahmottaa helposti ja samansuuntaisesti, mikä on sallittua ja mikä kiellettyä. Päivien määrän suuruusluokkaan on otettu mallia mm. muista pohjoismaista ja EU:n jäsenmaiden kaupunkien sääntelystä. Kunnan päätöksenteon ehtoja on laillisuusperiaatteen mukaisesti täsmennetty suhteessa lausunnolla olleeseen versioon: nyt reunaehdot löytyivät laista. Ehdoissa nojataan asemakaavoitusta koskevaan sääntelyyn ja kaavoista poikkeamisen periaatteisiin (ks. etenkin RaL 57 ja 58 §). Lisäksi ehdotukseen on lisätty lausunnoilla olleeseen ehdotukseen nähden yksittäisiä vaatimuksia, kuten ihmisten luottamuksen suojaa turvaavia ajallisia kunnan päätöksenteon ehtoja ja päätöksen julkipitämisvelvoite. Ehdotuksessa ei ole voitu ottaa huomioon lausunnoissa usein esiin tuotua majoittajan rekisteröitymisvelvollisuutta. Rekisterin olisi täytettävä Euroopan unionin lyhyt vuokrauksen rekisteröintiasetuksen laadulliset vaatimukset; tällaisen rekisterin suunnittelu ja perustaminen ei voisi onnistua tämän esityksen aikataulussa.

7 Säännöskohtaiset perustelut

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

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

3 §. Ympäristöministeriön tehtävät. Pykälään päivitetäisiin viittaus rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:0 305/2011 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen, jäljempänä *rakennustuoteasetus* ja *CPR*. EU:n rakennustuoteasetus (CPR) tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

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

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

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

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

reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

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

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

37 §. Energiatohokkuus. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin vaatimus energian käytön päästöjen huomioon ottamisesta energiatohokkuuden laskennassa. Lisäys mahdollistaisi päästöjen huomioon ottamisen pykälän nojalla annettavissa asetuksissa rakennusten energiatohokkuusdirektiivin edellyttämällä tavalla.

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

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

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

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

Pykälän 3 momentin 1 kohdan kerrosala muutettaisiin hyötypinta-alaksi. Rakennuksen kerrosala on laskennallisesti suurempi kuin rakennuksen lämmitetty nettoala eli uuden määritelmän mukainen hyötyala. Näin ollen sääntely kevenisi, kun energiatehokkuuden parantamisvaatimus koskisi aiempaa suurempia rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan vain niitä rakennuksia, joiden sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa, joten energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei voisi koskea rakennuksia, joita ei lämmitettäisi.

Pykälän 3 momentin 2 kohtaan lisättäisiin maininta alle 25 prosentin arvioidusta energiankulutuksesta ympärivuotisen käytön kulutuksessa. Lisäksi kohtaan lisättäisiin maininta asuinrakennuksesta Sääntely vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 d-kohtaa. Olennaista ei jatkossa olisi se, olisiko rakennus rakennettu vapaa-ajan asuntoa vastaavia rakentamismääräyksiä vai vakituisen asunnon vaatimukset täyttäviä rakentamismääräyksiä noudattaen tai olisiko kaavan mukainen käyttötarkoitus pysyvä, vai vapaa-ajan asunto. Olennaista olisi se, kuinka pitkän ajan vuodesta asuinrakennusta olisi tarkoitus käyttää tai kuinka paljon energiaa se kuluttaisi. Loma-asunnolla tarkoitetaan ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) mukaisesti kevyemmillä rakennusmääräyksillä rakennettuja vapaa-ajan asuntoja.

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

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

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

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

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennushankkeen sijoittumiseen ja rakennuspaikan soveltuvuuteen liittyvästä harkinnasta suhteessa vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittäviin suojaetäisyyksiin. Säännös perustuu Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) 13 artiklaan.

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

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

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

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

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

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin sallitusta asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden ylittämisestä, kun kyseessä on rakennuksen käyttötarkoitusta palveleva rakennelma taikka vähäinen pääty tai torni. 2 momentissa säädettäisiin sallitusta tontin rajan ylittämisestä katu- tai muulle yleiselle alueelle, kun kyseessä ovat rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät tai vastaavat ulokkeet taikka lisäeristyksestä johtuvat ulkoseinän osat. 3 momentissa säädettäisiin siten, että tontin rajan yli ulottavat rakennusosat eivät saisi haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §. Rakentamislupakäsittelyn lykkäminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi. Pykälässä säädettäisiin kunnan velvollisuudesta ilmoittaa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain (132/1999) 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakentamislupasetuksen 68 §:ää. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 60 § 2 momentissa. Kyseisen momentin mukaan

rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta. Uuden rakentamislakiin lisättävän maankäyttö- ja rakentamisasetuksen 68 §:ää vastaavan 48 d §:n funktiona olisikin toimia toimintatapoja selkeyttävänä menettelysäännöksenä koskien kunnan tehtäviä kaavoituksen ja rakentamisen rajapinnalla.

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

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

48 e §. Aidan rakentaminen. Pykälässä säädettäisiin kiinteistönomistajan oikeudesta rakentaa aita tontin rajalle. Lisäksi pykälään sisältyisi säännös rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta määrätä aidan rakentamisvelvollisuudesta, laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:ää. Säännös siirrettäisiin lain tasolle, koska oikeustila on asiassa vakiintunut, minkä vuoksi aidan rakentamiseen liittyvän sääntelyn puute saattaisi aiheuttaa epäselvyyttä suhteessa vallitsevaan oikeustilaan.

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

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

57 a §. Poikkeamislupan hakeminen. Pykälässä säädettäisiin lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevan hakemuksen liitteistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:ää. Rakentamislaki ei toistaiseksi sisällä poikkeuslupahakemuksen sisältöä koskevaa sääntelyä. Jotta poikkeamislupahakemuksessa tulisi esitetyksi kaikki tarvittavat tiedot, olisi vastaavan sääntelyn sisällyttävä rakentamislakiin.

Pykälän 1 momentti sisältäisi luettelon poikkeamista koskevaan hakemukseen tarvittavista liitteistä. Momentin mukaan hakemukseen olisi sisällytettävä alueen sijainnin osoittava ympäristökartta sekä asemapiirros, josta kävisi ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla (1 kohta), rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta osoittava asiakirja (2 kohta) sekä selvitys kuulemisesta,

jos hakija on sen suorittanut rakentamislain uuden 64 §:n 3 momentissa säädettyllä tavalla (3 kohta).

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

58 a §. *Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta.* Pykälässä säädettäisiin naapureiden ja muiden asianosaisten kuulemisesta poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta. Kyseessä olisi alueelliseen poikkeamiseen liittyvää kuulemistä koskeva menettelysäännös, jollaista ei tällä hetkellä sisälly rakentamislakiin. Säännös vastaisi pääosin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 87 §:ää. Pykälään tehtäisiin muutos, että julkisesta kuulutuksesta noudatettaisiin mitä hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä säädetään julkisesta kuulutuksesta.

59 a §. *Lyhyt vuokran käsite*

Pykälässä säädettäisiin lyhyt vuokran käsitelmääritelmästä. Muualla laissa samat käsitteet, kuten majoitus, voivat saada toisenlaisia merkityksiä. Esimerkiksi majoitus- ja ravitsemistoimintaa sääntelevässä laissa majoituksen käsite poikkeaa nyt säädettävästä mm. ammattimaisuuden vaatimuksen osalta (ks. Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, 1 §:n majoitustoiminnan käsite).

Pykälän 1 momentissa sanalla asunto tarkoitettaisiin esimerkiksi asuinkäyttöön tarkoitettua pientaloa tai kerrostalon asuinhuoneistoa. Se on tila, joka on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti asumiseen. Rakennuksen tai sen osan pääkäyttötarkoitus asuntona selviää rakennuksen lupapäätöksestä, lupa-asiakirjoista tai, vanhoissa tapauksissa, rakennuksen tosiasiallisesta asumiskäytöstä (ks. HE 101/1998, 125 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Eri aikoina rakennetut asunnot voivat olla ominaisuuksiltaan erilaisia, sillä kukin rakennus täyttää rakentamishetken mukaisen normiston vaatimukset ja eri aikakausien vaatimukset vaihtelevat.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lyhytaikaisuudesta. Lyhytaikaista olisi vuokraaminen, joka kestäisi alle 28 päivää. Tällöin rajan alle jäävä majoittuminen samaan asuntoon, samojen vuokralaisten kanssa solmituin sopimuksin, olisi luonteeltaan lyhytaikaista. Jos taas majoittuminen kestäisi tasan 28 päivää tai tätä enemmän, majoittuminen olisi tämän lain kannalta pitkäaikaista eikä kuuluisi tämän luvun soveltamisalaan.

Mainitun 28 päivän laskemisessa määrääviä tekijöitä olisivat vuokrasuhteen tosiasiallinen kesto ja yhtäjaksoisuus. Tätä selvitetessä muodollisten sopimusten lukumäärä ei olisi ratkaiseva: yhtäjaksoisuus voisi syntyä esimerkiksi monen sopimuksen yhteistuloksena, kunhan sopimusten väliin ei jää välipäiviä.

Yhtäjaksoiseen vuokraamiseen laskettaisiin mukaan päivät, joina sama henkilö lyhyt vuokraa samaa asuntoa. Mukaan laskettaisiin tulo- ja lähtöpäivätkin, vaikka ne olisivat vajaita. Päivillä tarkoitetaan kokonaisia vuorokausia niin, että yhden vuorokauden sisällä on vain yksi päivä. Samaa päivää ei laskettaisi kahteen kertaan esim. tilanteissa, joissa vuokralainen vaihtuu toiseksi saman päivän aikana.

59 b §. *Olenainen käyttötarkoituksen muutos eräissä lyhyt vuokran tilanteissa*

Pykälässä säädettäisiin olennaisen käyttötarkoituksen muutoksesta lyhyt vuokraustilanteissa. Säännös olisi rakentamisen luvanvaraisuuden erityissäännös, joka muodostaisi,

soveltamisalansa mukaisissa tilanteissa, poikkeuksen tämän lain 42.3 §:n 3 kohdassa säädetystä pääsäännöstä.

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

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin luvanvaraisuuden rajaksi 90 päivää kalenterivuodessa. Raja ilmaisisi olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuskynnyksen lyhytvuokraustapauksissa. Säädetyn 90 päivän ylityessä toimintaa pidettäisiin aina siinä määrin laajana, että se edellyttäisi lupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Vastaavasti, jos päivien lukumäärä jäisi 90:een tai sen alle, lupaa ei tarvittaisi, koska lupakynnys ei laukeaisi. Asiallisesti sääntely tarkoittaisi sitä, että asunnon pääkäyttötarkoitus pysyisi 90 lyhytvuokrauspäivään asti asumisena. Jos raja olisi ylityksessä yhdelläkin päivällä, rakennuspaikan haltijan olisi ennen sitä haettava ja saatava lupa käyttötarkoituksen muutokseen. Poikkeuksen tähän muodostaisi seuraavassa pykälässä säädetty kunnan mahdollisuus asettaa 90 päivää korkeampi luvanvaraisuuden raja tietyille alueille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin 1 momentin alueellisesta soveltamisalasta. Sen mukaan pykälää sovellettaisiin vain kunnan asemakaava-alueella. Ranta-asemakaava-alueet rajattaisiin kuitenkin soveltamisen ulkopuolelle, koska ne ovat luonteeltaan toisenlaisia: ne koskevat loma-asutuksen, ei taaja-asutuksen järjestämistä (ks. alueidenkäyttölaki 73 §).

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin rajoituksia 1 momentin soveltamisalaan asunnon tyyppin ja käytössäolotilanteen perusteella. Asuntojen erottelussa hyödynnettäisiin tilastokeskuksen vakiintuneita rakennusten ja huoneistojen luokitteluperusteita. Soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät ensinnäkin vapaa-ajanasunnot eli loma-asunnot. Lisäksi ulkopuolelle rajattaisiin asuinkäytössä olevat asunnot eli asunnot, joissa on ns. kirjoilla vakinainen tai tilapäinen asukas. Lopulta pykälää sovellettaisiin, näiden ulosrajausten jälkeen, vain varsinaisiin asuntoihin, jotka eivät ole asuttuja eli jotka eivät ole lainkaan asuinkäytössä lyhytvuokrauksen hetkellä. Yleisessä kielenkäytössä näitä asuntoja kutsutaan asunnoiksi, joissa kukaan ei ole kirjoilla.¹⁸ Pöytäkirjojen jälkeen säännöksen soveltamisala kattaisi käytännössä esim. ihmisten kakkosasunnot, sijoitusasunnot, tyhjilleen jääneet asunnot ja muut vastaavat rakennukset tai niiden osat.

Rakennuksen ja huoneiston status sekä asunnon asumistilanne selviävät helpoiten väestötietojärjestelmästä. Järjestelmässä ylläpidetään valtakunnallisesti rakennusten ja huoneistojen yksilöintitietoja sekä tietoja, jotka yksilöivät henkilön kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan. Lisäksi järjestelmään tallennetaan mm. rakennusten käyttötarkoitus ja asuinhuoneiston käytössäolotiedot. Rakennusten ja huoneistojen tiedot saadaan valtakunnan järjestelmään kuntien rakennusvalvonnoista. (Ks. laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (VTJ-laki), 661/2009, 7, 13, 15, 16, 23 ja 25 § ja VnA väestötietojärjestelmästä, 128/2010, 22, 35 §, sekä RaL 80 §). Tietoa rakennuksen ja sen osien

¹⁸ Ks. tilastokäsitteistä tarkemmin Asunnon käytössäolotilanne: https://stat.fi/meta/kas/as_kayt_olo_til.html (8.1.2026).

käyttötarkoituksesta löytyy myös alkuperäisestä tiedon lähteestä, eli kuntien rakentamisasioiden asiakirja-arkistosta tai vastaavasta kunnan tietojärjestelmästä.

Asuinhuoneiston käytössäolotilanne määräytyy muuttoilmoitusten perusteella. Muuttoilmoitus on kotikuntalain (201/1994) 3 luvussa säännelty henkilön ilmoitus hänen muutostaan yhdestä asuinpaikasta toiseen kotikunnan sisällä, kunnasta toiseen taikka muutosta ulkomaille ja vaille vakinaista asuntoa olevaksi. Henkilö tekee mainitun ilmoituksen Digi- ja väestötietovirastolle (KotikuntaL 7 §, muut.1170/2019). Hänen on ilmoitettava virastolle pysyvä tai tilapäinen asuinpaikkansa säännöksistä tarkemmin ilmenevien ajallisten ehtojen mukaisesti. Ilmoitusten seurauksena tietyn asunnon käytössäolon tila muuttuu väestötietojärjestelmässä joko vakinaisesti asutuksi, tilapäisesti asutuksi tai asumattomaksi (ks. VnA väestötietojärjestelmästä 24 ja 27 §, muut. 852/2014).

59 c §. Päivien lukumäärän lisääminen kunnan päätöksellä

Pykälässä säädettäisiin kunnan viranomaisen oikeudesta halutessaan muuttaa olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden rajaa tämän luvun soveltamisalalla. Kunta voisi kasvattaa 90 päivän päivien lukumäärää niin, että luvanvaraisuuden kynnyks nousisi aina 180 päivään asti.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan toimivallan perusteista ja rajoista. Kunta voisi valita luvanvaraisuuden rajaksi haluamansa määrän päiviä 91 ja 180 päivän väliltä nämä mukaan lukien. Momentin toisessa virkkeessä säädettäisiin päätöksenteon ehdoista niin, että kunta voisi nostaa päivien määrää erityisen paikallisista olosuhteista johtuvan syyn ilmetessä. Syy voisi liittyä erityyppisiin paikallisiin olosuhteisiin, kuten matkailuun, tietyn alueen rakennusten vajaakäyttöisyyteen tai muuhun vastaavaan alueiden tai rakennusten käyttöä, kehittämistä tai ylläpitoa koskevaan paikalliseen tilanteeseen. Alueidenkäyttöllinen syy voisi liittyä esimerkiksi haluun ohjata lyhytvuokrauksen kysyntäpainetta sellaisille asemakaava-alueille, jotka olisivat suunnitteluperiaatteiltaan tällaiseen toimintaan erityisen soveltuvia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan päätöksenteosta. Kunnan olisi ensinnäkin ilmaistava päätöksessään, mitä osaa asemakaava-alueista päätös koskee. Rajaus olisi tehtävä selkeästi niin, että ihmiset tietäisivät itselleen tärkeän alueen kuulumisesta päätöksen soveltamisen piiriin; selkeää olisi ilmaista rajat esim. kaupunginosien tms. alueiden luetteloinnin ja karttaliitteen avulla.

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

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kunnan päätöksen ajallisesta soveltamisesta, oikeastaan päätöksenteon jaksoista. Päätös olisi määrättävä sovellettavaksi ajallisesti niin, että sitä sovelletaan aina kalenterivuositain. Päätöksen soveltaminen ei saisi alkaa eikä päättyä keskellä kalenterivuotta. Kalenterivuosi minimimitana yhtäältä lisäisi sääntelyn vakautta ja

ennakoitavuutta ja toisaalta helpottaisi 59 b §:ssä säädettyjen päivien määrän laskemista. Momentin mukainen kunnan päätös olisi siten oikeusvaikutuksiltaan voimassa aina kokonaisina kalenterivuosina.

Momentissa säädettäisiin päätöksen soveltamisen alkavan tulevan kalenterivuoden alusta. Tällä viitataan tulevaisuuteen täsmentämättä, mitä tulevaa kalenterivuotta tarkoitetaan. Yleensä se tarkoittanee päätöksentekoa seuraavaa kalenterivuotta, mutta valinta jää säännöksen perusteella kunnan harkintaan. Vastaavasti soveltamisen päättymisaika olisi aina kalenterivuoden lopussa. Tämä olisi joko päätöstä seuraava kalenterivuoden loppu tai, kunnan niin harkitessa, joku sitä seuraava. Soveltamisenkin osalta ehdotetaan kunnalle harkintavaltaa, koska päätöksellä hyväksytään yleinen määräys. Tällöin kunnan voi olla tarpeen harkita, onko toimijoille annettava aikaa sopeuttaa toimintansa tulevaan sääntömuutokseen.

Kunnan olisi päätöstä tehdessään otettava huomioon muutkin sen päätöksentekoa koskevat säännökset kuin tässä luvussa säädetty. Kuntaa velvoittavat esimerkiksi PL 22 §:ssä säädetty perusoikeuksien turvaamisvelvollisuus, hallintolaissa säädetty oikeusperiaatteet (6 §) ja muut hyvän hallinnon ja hallintoasiain hoitamisen vaatimukset sekä nyt relevantti Euroopan unionin palveludirektiivi (2006/123/EY). Direktiivin syrjimättömyyden, oikeasuhtaisuuden ja pakottavan yleisen edun vaatimukset (ks. direktiivin 15 artikla) ym. siinä säädetty julkisen toiminnan ehdot on otettava huomioon unionioikeuden tulkintavaikutuksen vuoksi kaikessa julkishallinnon päätöksenteossa direktiivin soveltamisalalla. Kuten nykytilakuvauksessa oli esillä, lyhytvuokraustoimintaa koskeva käyttötarkoituksen muutoslupa voi olla direktiivin tarkoittama lupajärjestelmä (ks. direktiivin III luku).

59 d §. Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Pykälä koskisi 59 c §:ssä säädetyn kunnan päivärajapäätöksen ajantasaisena pitämistä ja päätöksen päivittämistä ja kumoamista.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin kunnan velvollisuudesta pitää lyhytvuokrauksen luvanvaraisuuden päivärajapäätös ajan tasalla. Jos olosuhteet kunnassa muuttuisivat relevantilla tavalla tai jos haitalliset vaikutukset olisivat ennakoituja isompia, kunnan olisi tarvittaessa reagoitava päivittämällä päätöstä. Päätöksen olisi täytettävä jatkuvasti riittävästi 59 c §:ssä säädetty ehdot, jotta sen voimassa pitäminen olisi perusteltua.

Ennakoimattomiin haittoihin ja olosuhdemuutoksiin olisi reagoitava muuttamalla päivien määrää mahdollisine niihin liittyvine tarkempine soveltamisehtoineen. Lisäksi reagointitapana voisi olla päätöksen kumoaminen niin, että kunnan omasta sääntelystä luovutaan kokonaan; jälkimmäiseen ratkaisuun olisi päädyttävä, jos erityiset syyt päätökselle olisivat lakanneet kokonaan. Tilanteeseen olisi reagoitava, jos olosuhdemuutokset olisivat sääntelyn tavoitteiden ja päätöksen sisällön kannalta olennaisia. Tämä tarkoittaa, että ne olisivat päätöksen kannalta relevantteja sekä merkityksellisiä, eli vähäistä suurempia eivätkä vain tilapäisiä. Vastaavasti haitallisten vaikutusten osalta olennaisuus velvoittaisi kuntaa toimimaan. Muutos olosuhteissa voisi olla luonteeltaan esimerkiksi lainmuutos, asemakaavan muutos, matkailun aiheuttaman majoituspaineen muutos tai muu vastaava päätöksen sisällön ja tavoitteiden kannalta relevantti asia.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin muuttamis- tai kumoamispäätöksen voimaantulosta. Momentin mukaan päätös tulisi sovellettavaksi eli päätöksen oikeusvaikutukset tulisivat voimaan aikaisintaan päätöstä seuraavan kalenterivuoden alusta, sen mukaan kuin kunta päätöksessään määrää. Tässäkin noudatettaisiin vakioidusti kalenterivuoden minimiysikköä. Tämän seurauksena oikeustilan muutokset sijoittuisivat aina vuodenvaihteeseen. Kunta

päätäisi, kuten edellisessä pykälässä, minkä tulevan vuoden alusta päätöksen vaikutukset tulisi voimaan, yleisimmin voimaantulovuosi lienee heti päätöksen hyväksymistä tai lainvoimaisuutta seuraava kalenterivuoden alku.

Kun päätös kumotaan kokonaan, päivien lukumääräksi palautuisi laissa suoraan säädetty 90 päivää. Tällaisessa tilanteessa eri tahoille jäisi sopeutumisajaksi vähintään seuraavan vuoden kolme ensimmäistä kuukautta, joiden aikana majoituksen tarjoajien olisi laskettava toimintansa volyyymiä niin, että 90 päivän vuosiraja ei sinä tai tulevina vuosina ylittyisi.

59 e §. Päätösmenettely

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

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin päätöksentekijästä kunnassa. Päätös olisi tehtävä jossain säännöksessä mainitussa kunnan toimielimessä. Toimielin voisi olla kunnan valinnan mukaan valtuusto, rakentamisasioiden lautakunta tai muu toimielin, jonka jäsenet koostuvat kuntalain (410/2015) säännösten mukaisesti luottamushenkilöitä. Toimielinten tehtävät määräytyvät kuntalain mukaan, yleensä ne järjestetään hallintosäännössä (ks. kuntalaki 14 ja 91 §). Selvyyden vuoksi momentissa säädettäisiin erikseen, että päätösvaltaa ei saisi delegoida viranhaltijalle, säännös on kirjoitettu poikkeukseksi etenkin rakentamislain 99 §:ssä (muut. 897/2024) säädetystä rakennusvalvontatehtävien delegointitoimivallasta.

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

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

Pykälän 3 momentissa olisi viittaus rakennusjärjestyksen päätöksentekomenettelyyn. Kunnan viranomaisen olisi hyväksyttävä päätös vastaavin menettelymuodoin kuin kunnan rakennusjärjestys. Viittaus on tarkoitettu kattavaksi ja dynaamiseksi niin, että se pitäisi sisällään

rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelyn osallistumisesta päätösmuodollisuuksiin aina päätöksen täytäntöönpanoon, muutoksenhakuun ja lainvoimaisuuteen asti. Näin ollen menettelyssä sovellettaisiin RaL 3 luvun säännöksiä päätöksen nähtävilläpidosta, kuulemisesta, tiedoksiannosta, muutoksenhausta, valitusoikeudesta, voimaantulosta ja täytäntöönpanosta.

59 f §. Asunnon haltijan muistiinpano- ja kunnan tiedotusvelvollisuus

Pykälässä säädettäisiin lyhyt vuokrausta harjoittavan asunnonhaltijan muistiinpanovelvollisuudesta. Säännöksen tarkoituksena on helpottaa viranomaisen valvontaa mahdollisissa rikkomustapauksissa. Vastuu muistiinpanoista olisi asunnon haltijalla silloinkin, kun tämä valtuuttaisi jonkun muun toimimaan lyhyt vuokraustoiminnan operaattorina luovuttamatta tälle asunnon hallintaoikeutta. Jos muuta ei ilmenisi, asunnon haltija olisi oletusarvoisesti sama kuin asuntona käytettävän rakennuksen, sen ao. osan tai asunto-osakkeen omistaja.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin muistiinpanovelvollisuudesta ja sen olennaisesta sisällöstä. Lisäksi säädettäisiin muistiinpanojen säilytysajasta ja luovuttamisesta niin, että tiedot olisivat varmasti valvontaviranomaisen saatavissa, jos ongelmia ilmenisi ja valvontatoimiin olisi ryhdyttävä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin muistiinpanojen esittämisvelvollisuudesta valvojalle. Säännös täydentäisi sitä, mitä muualla tässä laissa säädetään valvontaviranomaisen toimivallasta, tehtävistä ja tarkastusoikeudesta. Valvontaa koskevat peruspykälät ovat RaL 14 luvussa, jossa säädetään pakkokeinoista ja seuraamuksista. Lisäksi pykälässä olisi säännös muistiinpanovelvollisuudesta tiedottamisesta. Tämä ohjeistuksen ohessa tehtävä tiedottaminen tukisi osaltaan valvontaviranomaisen työtä niin, että ihmiset eivät unohtaisi velvollisuuttaan, vaan ne löytyisivät, jos valvontaviranomainen niitä pyytää.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta. Sitä voitaisiin käyttää, jos käytännön perusteella ilmenisi, että muistiinpanojen tekemisessä on tarpeen ohjeistaa asuntojen haltijoita tarkemmin, kuin mitä pykälässä jo säädetään.

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

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

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

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

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

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

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

161 §. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita suorittaessaan rakennustuotteiden markkinavalvontatehtäviä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikeudesta käyttää tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa ulkopuolisia asiantuntijoita. Aiemman sanamuodon mukaan ei säädetty vaatimustenmukaisuudesta vaan tuotteen suoritusasteiden tai sertifikaatissa ilmoitettujen

ominaisuuksien tutkinnasta, testaamisesta ja arvioimisesta. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

174 §. Velvollisuus korvata selvityskustannukset. Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija olisi velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaisi, että rakennustuote olisi vaatimustenvastainen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (pykälän 3 momentti).

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

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

195 §. Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemän niin sanotun rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) eduskuntakäsittelyn yhteydessä kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä muutettiin. Säännöstä muutettiin siten, että ennen vuotta 1997 rakennusarkkitehdin ja ennen 1998 rakennusmestarin tutkinnon suorittaneille mahdollistettiin myös poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimiminen. Lain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä toimiminen myös rakennusinsinööreille, muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneille sekä henkilöille, jotka ovat voineet toimia suunnittelijoina maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2024) kelpoisuusvaatimuksia koskevan siirtymäsäännöksen perusteella. Lisäksi on katsottu, ettei valmistumisajankohdasta ole tarpeen säätää yksityiskohtaisesti.

Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että tehtävään soveltuvan insinöörin (esimerkiksi LVI-insinöörin) tutkinnon suorittaminen voisi toimia poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä. Maininta valmistumisajankohdasta poistettaisiin tarpeettomana sekä suunnittelutehtävien, että työnjohtotehtävien osalta. Momentin työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimuksia tarkennettaisiin siten, että myös soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanut voi toimia työnjohtajana.

Lakia alemman asteinen sääntely

Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annetaan ympäristöministeriön ja valtioneuvoston asetuksina. Näin ollen esimerkiksi päästöttömän rakennuksen energiatehokkuutta koskevat vaatimukset annetaan ympäristöministeriön asetuksella. Asetusten valmistelu on käynnissä ja ne annettaisiin keväällä 2026.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Rakentamislain 59 f §:n 3 momentissa säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta koskien asunnonhaltijan muistiinpanojen sisältöä ja erittelyä lyhyt vuokrausta koskien.

Ympäristöministeriö käyttäisi valtuuttaan, jos se osoittautuisi tarpeelliseksi ihmisten ohjeistamisen kannalta.

Rakentamislain 59 c §:ään ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan kunnalla olisi oikeus antaa pysyväispäätös ja muodostaa samalla poikkeus laissa säädetystä 90 päivän rajasta koskien olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen rakentamisluvanvaraisuutta lyhyt vuokraustapauksissa. Kunnalla olisi oikeus nostaa päiväraja aina 180 päivään asti pykälässä säädettyjen ehtojen salliessa ja siinä säädettyin menettelymuodoin. Päätös olisi voimassa kunnassa norminkaltaisena yleisenä vaatimuksena niillä asemakaava-alueilla, jotka kunta olisi nimennyt päätöksessään sen soveltamisalaan kuuluviksi.

9 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan niin pian kuin mahdollista.

Lain 59 b § (olennaisen käyttötarkoituksen muutos eräissä lyhyt vuokraustilanteissa) ja 59 § (muistiinpanovelvollisuus) ehdotetaan tulevan sovellettavaksi lain voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden eli vuoden 2027 alusta. Vuoden alkua ehdotetaan, koska luvanvaraisuuden kynnys – 90 päivää – koskee kokonaista kalenterivuotta, ja säännösten soveltaminen on helpompaa niiden tullessa sovellettavaksi kalenterivuoden ensimmäisenä päivänä. Muistiinpanovelvollisuus on kynnysäännöksen liitännäissäännös, joten sen soveltaminen alkaisi samanaikaisesti. Kunta voisi halutessaan ryhtyä valmistelemaan ja tehdä 59 c §:ssä säädetyn päätöksensä 59 e §:ssä säädettyin menettelyin vuonna 2026, heti lain voimaantultua ja sen jälkeen, kun kunta olisi päättänyt päätöksentekoon oikeutetusta toimielimestä. Kunta voisi halutessaan pyrkiä tekemään ensimmäisen päivärajapäätöksensä etukäteen niin, päätös tulisi voimaan ja sovellettavaksi jo vuoden 2027 alusta. Vireillä oleviin asioihin ehdotetaan säännöstä lievemman lain soveltamisesta hakijan kannalta. Tätä ehdotetaan mm. siksi, että hakija voisi muuten, heti 1.1.2027 lukien, laittaa vireille uuden hakemuksen, jolla hakisi muutosta juuri tehtyyn, hänen kannaltaan epäedullisempaan päätökseen. Edullisemman lain soveltaminen vähentäisi hallinnollista taakkaa sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta. Viranomaisen olisi käytännössä harkittava, onko kuulemismenettelyä tai selvityksiä tarpeen täydentää, vai onko asia siinä määrin sama ja kuulemisen tulokset sellaisia, että vireillä olevassa asiassa voitaisiin edetä vaarantamatta asianosaisten oikeusturvaa. Käytännössä tällaiset asiat lienevät harvinaisia, sillä kuten on ollut esillä, luvanvaraisuuden rajan muuttuessa laadullisesta määrälliseksi rakennuslupia tuskin on myönnetty päivien määrän perusteella tähän asti niin, että uusi laki selkeästi olisi lievämpi tai ankarampi. Lainvoimaisten lupien osalta tilanne lienee vastaava; lienee harvinaista, että majoituspäivien määrä olisi ollut asuntoa koskevassa lupa-asiassa sillä tavalla esillä, että luvan ja uuden lain suhdetta olisi erityisesti arvioitava oikeusvoiman ja oikeusvarmuuden kannalta.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa ehdotettujen säädösmuutosten vaikutuksia liittyen erityisesti rakennusten energiatehokkuuteen ja lyhyt vuokraukseen. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin toimiin tässä esityksessä ehdotettujen säännösten täsmentämiseksi, jos tarvetta havaitaan.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Lyhyt vuokrausta koskevan luvun säännökset ovat uusia, joten esitys ei liity välittömästi eduskunnassa käsiteltävänä oleviin tai lähiaikoina siellä vireille tuleviin maankäytön tai rakentamisen alan hallituksen esityksiin. Esitys liittyy kuitenkin asiasisällöltään jossain määrin seuraaviin eduskunnassa jo oleviin tai lähiaikoina lainsäädäntösuunnitelman mukaan sinne tuleviin lakihankkeisiin:

- Asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen, OM119:00/2023 (arvioitu esittelyviikko 13)
- Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain uudistaminen OM100:00/2023 (arvioitu esittelyviikko 12)
- Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi YM057:00/2023 (arvioitu esittelyviikko 9)
- Hallituksen esitys laiksi rakennusvalvonnan järjestämisestä YM075:00/2024 (arvioitu esittelyviikko 16)

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Ehdotettu sääntely on merkityksellinen PL 15 ja 20 §:n kannalta.

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

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

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

Perusoikeusrajoitusten on perustuttava eduskunnan säätämään lakiin. Lisäksi perustuslain 80 §:n mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan kuuluvat lain alaan. Asetuksia voidaan kuitenkin antaa perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Valtuuttavan lain on täytettävä vaatimukset täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta.

Ehdotus perustuu muun rakentamisen sääntelyn tapaan laajasti lainsäädäntövallan delegoinnin varaan, joten se on merkityksellinen perustuslain 80 §:n asetusten antamista ja lainsäädäntövallan siirtoa koskevien säännösten kannalta.

12.2 Rakennustuoteasetus

Ehdotettu sääntely on merkityksellinen PL 8 §:n kannalta

Perustuslain 8 §:ssä säädetään rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteesta. Sen mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty.

Avoimiin ja ns. *blanco*-rangaistussäännöksiin suhtaudutaan torjuvasti ja rangaistavista teoista tulisi säännellä siten, että teot ovat yksilöitävissä.

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

Rangaistussäännöksistä säätäminen perustuisi rakennustuoteasetuksen 92 artiklan vaatimukseen säätää seuraamuksista.

12.3 Lyhytvookraus

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuuden säännöksiä lyhytvookrauksen osalta (uusi RaL 5 a luku). Ehdotettu sääntely on merkityksellinen PL 2, 6, 7, 10, 15, 18–22, 80 ja 121 §:n kannalta.

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

Lailla säätämisen vaatimus (PL 2 ja 80 §)

PL 2.3 §:n mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. PL 80 §:n mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla. Lailla säätämisen vaatimukseen kohdistuu

yleinen vaatimus lain täsmällisyydestä ja tarkkuudesta (PeVL 36/2024 vp, 14 kappale) sekä sääntelyn selkeydestä ja ymmärrettävyydestä (PeVL 70/2022 vp, 12 kappale).

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

Esityksessä ehdotetaan täsmennettäväksi käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden kynnystä. Tämä edistäisi PL 2 §:ään perustuvaa lain selkeyden ja täsmällisyyden vaatimusta. Samalla ehdotus edistäisi ihmisten mahdollisuuksia ennakoida nykyistä paremmin asuntojen lyhytvuokrauksen sallittavuutta etenkin asemakaava-alueilla ja rakentamisen lainsäädäntöalalla.

Yhdenvertaisuus (PL 6 §)

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

Esityksessä ehdotetaan uusia erityissäännöksiä rakentamislupakynnykseen koskien lyhytvuokrausta. Säännökset eivät olisi voimassa samansisältöisinä kaikkialla, etenkin, jos kunnat päättäisivät käyttää toimivaltaansa ja määrätä luvanvaraisuuden rajan 91–180 päiväksi. Muutenkin säännösten soveltamisalaehdot vaikuttavat ihmisten oikeusasemaan kulloinkin eri tavoin sen mukaan, sijaitsevatko ihmisten asunnot asemakaava-alueella vai sen ulkopuolella. Lisäksi asunnon käyttötapa vaikuttaisi säännösten soveltamiseen, sillä lyhytvuokraussäännöksiä sovellettaisiin vain asuntoihin, jotka eivät olisi asuinkäytössä tai jotka eivät olisi loma-asuntoja. Kullakin kunnalla olisi oikeus säännellä luvanvaraisuutta lisäämällä päivien määrää lain oletusarvosta kunnan päättämällä asemakaava-alueilla. Tällöin eri kunnissa ja samankin kunnan sisällä eri asemakaava-alueilla olisi samasta asiasta erisisältöistä sääntelyä.

Edellä kuvatuille erotteluille arvioidaan olevan hyväksyttävät maankäyttöön ja asumiseen sekä paikallisiin oloihin liittyvät perusteet. Vastaava erottelu on yleisemminkin tyyppillistä sääntelyalalla. Tarkemmin perusteltuna sääntelyn soveltamisen rajaaminen vain asemakaava-alueisiin on perusteltua, koska lyhytvuokrauksen sääntelytarve koskee erityisesti kerrostaloja ja siten taaja-asutusalueita, jotka edellyttävät lain mukaan syntyäkseen asemakaavoja. Soveltamisen rajaaminen tyhjiin (ei-asuttuihin) asuntoihin kuvaa puolestaan tällaisten asuntojen kohonnutta riskiä päätyä säännöllisen lyhytvuokrauksen kohteiksi; oman asunnon kohdalla riski on pienempi oman asumisen rajoittaessa lyhytvuokrakäyttöä luonnostaan. Loma-asuntojen erottelu tavallisista asunnoista liittyy puolestaan siihen, että niiden vakiintunut ja odotusten mukainen käyttötapa poikkeaa tavallisesta asumista: mökkejä ja muita loma-asuntoja on käytetty majoitustoimintaan tähänkin asti melko yleisesti, vaikka majoitus ei olisikaan niiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Suuri osa loma-asunnoista sijaitsee säännöksen yleisemminkin soveltamisalan ulkopuolella, haja-asutusalueilla ja ranta-asemakaavojen alueilla. Kuntien mahdollisuus nostaa luvanvaraisuuden kynnystä tietyillä asemakaava-alueilla olisi kunnan itse oikeutettava. Kunnan olisi päättämisenä yhteydessä esitettävä ne erityiset syyt ja paikalliset olosuhteet, joiden vuoksi päätöksenteko on tarpeen ja mahdollista. Kuvatut eroavuudet johtuisivat siten kaiken kaikkiaan alueiden ja asuntojen käytön erilaisuudesta suhteessa sääntelyn tavoitteisiin ja erot sääntelyssä olisivat siten oikeutettuja yhdenvertaisuuden kannalta.

Yhdenvertaisuutta elinkeinonharjoittajien välillä arvioidaan myöhemmin PL 18 §:n käsittelyn yhteydessä.

Henkilökohtainen vapaus, yksityiselämän suoja ja kotirauha sekä oikeus asuntoon (PL 7, 10 ja 19 §)

PL 10.1 § n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Yksityiselämän suojan lähtökohtana on, että yksilöllä on oikeus elää omaa elämäänsä ilman viranomaisten tai muiden ulkopuolisten tahojen mielivaltaista tai aiheetonta puuttumista siihen (PeVL 11/2005 vp, s. 5). PL 7.1 §:n mukaan jokaisella on oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen, koskemattomuuteen ja turvallisuuteen. Perustuslain 7 §:n turvaama henkilökohtainen vapaus on luonteeltaan yleisperusoikeus, joka suojaa ihmisen fyysisen vapauden ohella myös hänen tahdonvapauttaan ja itsemääräämisoikeuttaan (ks. PeVL 20/2022 vp, 7 kappale). PL 19.4 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Säännöksessä ei ole säädetä nimenomaisia laatuvaatimuksia asumisen tasolle, mutta edistettäessä oikeutta asuntoon on kiinnitettävä erityistä huomiota asumisen terveellisyyteen (HE 309/1993, 15 a §:n perustelut). Julkisen vallan tehtävänä on edistää lisäksi jokaisen oikeutta asuntoon (PL 19.4 §).

Asunnon lyhyt vuokraussääntely voi koskea merkityksellisellä tavalla ihmisten yksityiselämän, kotirauhan ja asumisen järjestymisen kokonaisuutta. Asunto on yksi niistä paikoista, joissa ihminen elää elämäänsä vapaana muiden puuttumiselta ja jossa hän toteuttaa tahdonvapauttaan. Etenkin kerrostalossa asunnon käyttäminen oman tahdonvapauden mukaisesti voi kuitenkin häiritä naapureiden vastaavaa elämänpiiriä ja muiden tahdonvapauden toteuttamista. Kokonaisuutena on siten tarpeen huolehtia, että kun asunnon käyttöä säännellään, huomioon otetaan yhtäläisesti kaikkien asuntojen omistajien ja käyttäjien perusoikeudet.

Lyhyt vuokraus on maailmassa melko uusi ilmiö. Sen tuleminen naapuriin etenkin kerrostalossa on todennäköisesti vastoin sitä odotusta, joka monille on ollut heidän hankkiessaan asuntoa asuinkerrostalosta asemakaava-alueella. Naapureista osa voi kokea lyhyt vuokrauksen häiritsevän kotirauhaa ja yksityisyyttänsä tavanomaista asumista enemmän. Toisaalta osa voi kokea ilmiön neutraaliksi tai myönteiseksi tai huolestua lähinnä, jos asunnosta aiheutuu konkreettista häiriötä esim. öisen meluamisen muodossa. Lyhyt vuokraus on eri ihmisille siten ajatuksena vaihteleva ilmiö. Perusoikeusvaikutuksia arvioidaan seuraavaksi erityisesti heidän kannaltaan, jotka kokevat ilmiön uhaksi kotirauhalleen, yksityisyydelleen, tahdonvapaudelleen tai asumiselleen.

Perustuslaissa suojatun kotirauhan piiri ei kata asuntojen ulkopuolisia tiloja. Tämä periaate on vahvistettu tuoreeltaan esimerkiksi sosiaalialan toimintayksikköjä koskevan hallituksen esityksen käsittelyn yhteydessä (ks. PeVL 51/2025 vp, 20 ja 21 kappale). Niinpä naapuriasunnon lyhyt vuokraus ja siitä johtuva vieraiden ihmisten kulkeminen käytävillä ja yhteisissä tiloissa ei kosketa suoraan perustuslaillisen kotirauhan suojaamia tiloja. Vaikutukset kotirauhaan ja asunnon käyttöön ovat välillisempiä: ne ovat niitä todellisia vaikutuksia, joita ihmiset kokevat, kun vieraat kulkevat asuinrakennuksen käytävissä, yhteisissä tiloissa ja piha-alueilla tai käyttäytyvät meluavasti tai esim. tupakoivat naapurihuoneistossa.

Kerros- tai rivi- ja paritalojen yhteiset tilat ja pihat ovat osa ihmisten lähiasuinympäristöä. Etenkin pieniä asuntoja sisältävissä asuinrakennuksissa asumiskonsepti voi nojata yhteisiin tiloihin tavanomaista enemmän. Mm. näiden rakennusten vuoksi ja edellä kuvatun tahdonvapauden kokonaisuuden kannalta sääntelyn muuttumista on hyödyllistä arvioida ihmisen asumiselle ja yksityiselämän hallinnalle asettamien odotusten osana – ja perusoikeuksienkin käyttöä välillisesti koskevana asiana. Lisäksi lyhyt vuokraus voi vaikuttaa välillisesti asuntojen saatavuuteen, jolla on merkitystä PL 19 §:n kannalta.

Ehdotuksen muutosvaikutuksen arviointi perusoikeuksien kannalta ei ole suoraviivaista. Nykyisessä oikeustilassa lyhyt vuokrauksen sallittavuus asunnoissa arvioidaan tapauskohtaisesti ja kokonaisvaltaisesti. Ehdotetussa sääntelyssä sallittavuus määritettäisiin päivien lukumäärän perusteella.

Olellaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden arviointiin vaikuttavat nykytilassa varsin monet tekijät. Tutkittavia asioita ovat yhtäältä ympäristön olosuhteet ja toisaalta toiminta asunnossa. Ympäristön olosuhteina tutkitaan mm. kaavan ja rakennuksen käyttötarkoitus ja tosiasialliset ympäristöolosuhteet alueella. Toimintana tutkitaan lyhyt vuokrauksen luonnetta, jonka tekijöitä ovat toiminnan jatkuvuus, laajuus, kesto, ammattimaisuus, asukkaille ominainen vaihtumistiheys, lisäpalveluiden tarjoaminen sekä toiminnan rinnastuvuus hotellitoimintaan.

Oikeuskäytännössä korostetaan asukkaiden tiheää vaihtuvuutta: tämä voi johtaa sellaisiin häiriötilanteisiin ja yleisen turvattomuuden tunteen lisääntymiseen, jonka ei voida katsoa kuuluvan asuinkäytön tyypillisiin vaikutuksiin; toisaalta pelkäävät se, että asuinhuoneiston vuokrauksesta on syntynyt järjestyshäiriöluonteisia seurauksia, ei merkitse, että vuokrausta olisi pidettävä asunnon käyttötarkoituksen vastaisena (ks. KHO 2024:75). Korkeimman hallinto-oikeuden käytäntö koskee nykyisen joustavan harkintaperusteen soveltamista. Näin ollen siinä ei käsitellä kriteereitä, jotka auttaisivat arvioimaan, muuttaako ehdotettava säännös lain sisältöä merkittävästi perusoikeuksien käytön kannalta. Tuomioistuimen päätöksissä ei mm. oteta kantaa lyhyt vuokrauspäivien lukumäärään.

Yleisarviona vaikutusarvioinnissa esitetään, että ehdotettu luvanvaraisuuden (määrällinen 90 päivän) rajanpaikka ei muuta yhdensuuntaisesti nykyistä (laadullisesta) rakentamisluvan hakemisen kynnyksen rajanpaikkaa. Arvio saa tukea kuntakyselyn 2026 tuloksista: muutosvaikutus ei ole tasaisesti yhdensuuntainen, vaan vaihtelee kunta- alue-, rakennus- tai toimintakohtaisesti ja asettune keskimäärin samankaltaiselle tasolle kuin mitä se on nykyään laadullisesti arvioituna. (Ks. vaikutusarviointi kohta 4.2.4.1 ja kuntakyselyn 2026 selostus eri kohdissa.)

Lisäksi perusoikeuksien toteutumista on arvioitava ehdotetun kunnan monijäseniselle toimielimelle annetun toimivallan osalta; kunnalla olisi toimivalta nostaa luvanvaraisuuden raja halutessaan 91–180 päivään lain 90 päivän oletusarvosta. Päätöstä tehdessään kunnan on noudatettava tiettyä menettelyä ja harkintaehtoja. Menettelynä noudatetaan rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelyä ja harkintaehdoissa edellytetään asemakaavan sisältövaatimusten huomioon ottamista ja sitä, että päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kunnan päätöksenteolle on siten monia laissa säädettyjä rajoja. Siinä määrin kuin päätös vaikuttaa perusoikeuksiin, kunnan on arvioitava päätöksensä vaikutuksia edellä mainittujen ehtojen ja PL 22 §:n mukaisesti. Lisäksi kuntien harkinnanvaraista päätöksentekoa ohjaavat yleisesti niiden tehtävät asuntopolitiikassa (ks. laki asunto-olojen kehittämisestä, 919/1985, 6 §, 1191/1993). Kunnalla on asuntopolitiikkansa harjoittamiseen keinoja, kuten juuri asemakaavoitus sekä siihen liittyvä kunnan maankäyttöpolitiikka toimeenpanovälineineen.

Edellä kuvatun perusteella sääntelyn arvioidaan kokonaisuudessaan turvaavan riittävästi kodin ja asunnon käyttöä, sekä yleisemmin asumista koskevia perusoikeuksia, myös kunnan päätöksenteon osalta. Kunta ei voisi, säädettyjen edellytysten valossa, hyväksyä laillisesti päätöstä, jonka vaikutuksena kuntalaisten asuinolot heikentyisivät merkittävästi. Vaikutustenarviointi tukee arviota. Eri asia on, että lyhyt vuokraus esimerkiksi Rovaniemellä vaikuttaa ilmiönä tällä hetkellä asuntomarkkinoihin niin, että viranomaisilla on vaikeuksia hallita tilannetta olemassa olevien sääntelyjärjestelmien avulla PL 22 §:stä ja kunnan asuntopolitiikan tehtävistä ja toimivallasta huolimatta.

Omaisuu den suoja ja elinkeinovapaus (PL 15 ja 18 §)

PL 15.1 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. PL 18.1 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Omaisuu den perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia etuja, joihin kuuluu laajimpana omistusoikeus (PeVL 16/2025 vp, kappale 4). Omaisuu densuoja sisältää omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla ja vallan määrätä siitä (PeVL 49/2005 vp, s.2). Jos omistusoikeuteen aikaisemmin kuuluvia oikeuksia vähennetään tai rajoitetaan, puututaan samalla omaisuuteen (PeVL 16/2025 vp, kappale 4). Elinkeinovapau den osalta perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti pitänyt elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä, mutta katsonut elinkeinotoiminnan luvanvaraisuuden olevan mahdollista poikkeuksellisesti. Omaisuu den käytön tai elinkeinovapau den rajoittaminen ja sääntely laissa on mahdollista, kunhan rajoitukset ovat täsmällisiä ja tarkkarajaisia ja rajoittamisen laajuus ja edellytykset ilmenevät laista niin, että laki antaa riittävän ennustettavuuden viranomaistoiminnasta. (Ks. PeVL 46/2025 vp, 6 kappale.)

Seuraavaksi sääntelyn vaikutuksia arvioidaan edellisistä lähinnä omaisuu den suojan kannalta. Käytännössä kun kyse on asunto-omaisuudesta, omaisuu den suoja on se perusoikeus, jonka pohjalta elinkeinovapauttakin on käytettävä, joten arvio on merkityksellinen myös elinkeinovapau den kannalta.

Arvioinnissa on otettava huomioon kansallisten lisäksi unionioikeu den perusoikeudet. Unionin tuomioistu in on oikeuskäytännössään nimittäin vahvistanut, että lyhyt vuokraukseen liittyvä rakennusten käyttötarkoituksen muutos lupa voi olla unionin palveludirektiivissä tarkoitettu lupa (ks. unionin tuomioistuimen tuomio yhdistetyissä asioissa C-724/18 ja C-727/18, 37, 42–46, 50–57 kohta). Tämä tarkoittaa, että luvanvaraisuuden sääntely on luonteeltaan paitsi kansallista, myös unionioikeudellista ja unionin perusoikeuksia koskevien vaatimusten alaista. Unionioikeudessa omaisuu densuojasta säädetään perusoikeuskirjan¹⁹ 17 artiklassa ja elinkeinovapau desta 16 artiklassa. Omistusoikeu den suojan yleisen ehdon mukaan ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä.” Unionin tuomioistu in toteaa vakiintuneena tulkintanaan mm., että omaisuu densuoja ei ole ehdoton ja sen käyttöä voidaan rajoittaa unionin yleisen edun mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdassa määrättyissä olosuhteissa (ks. unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-659/20, 63 kohta). Elinkeinovapautta koskevan artiklan mukaan ”Elinkeinovapaus tunnustetaan unionin oikeu den sekä kansallisten lainsäädäntöjen ja käytäntöjen mukaisesti.” Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan myös kää n elinkeinovapaus ei ole ehdoton oikeus, vaan sen käyttämistä voidaan rajoittaa perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdan mukaan. Vastaavasti kuin Suomessa, unionin perusoikeuksia rajoitettaessa on kunnioitettava kyseisen vapau den ja oikeu den keskeistä sisältöä sekä noudatettava suhteellisuusperiaatetta sekä varmistettava, että rajoitukset ovat välttämättömiä ja vastaavat tosiasiallisesti – nyt unionin tunnustamia - yleisen edun mukaisia tavoitteita tai tarvetta suojella muiden henkilöiden oikeuksia ja vapauksia (ks. unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-254/23, 108 kohta).

Ehdotettu lyhyt vuokraussääntely ei arviolta kosketa perusoikeuksia sillä tavalla, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä olisi tarpeen käydä läpi enemmän kuin toteamalla, että edellä mainitusta lyhyt vuokrauksen tapauksessa tuomioistu in ei viitannut suoraan perusoikeuskirjaan. Sen sijaan se arvioi mm. syrjivyyttä ja suhteellisuusperiaatetta palveludirektiivin asianomaisten säännösten kannalta (ks. mainittu yhdistetyt asiat C-724/18 ja C-727/18, 57, 62 ja 75 kohta).

¹⁹ Euroopan unionin perusoikeuskirja, EUVL C 202, 7.6.2016, s. 389–405.

Nyt tehtävässä arvioinnissa ei paneuduta tämän enempää unionin perusoikeussuojaa koskevaan oikeuskäytäntöön. Ehdotetun sääntelyn ei arvioida olevan luonteeltaan sellaista, että mahdolliset erot unionin ja Suomen perusoikeuksien soveltamisessa nousisivat nyt merkityksellisiksi.

Lyhyt vuokraus sääntely on merkityksellistä omaisuuden suojan ja elinkeinovapauden kannalta. Suuri osa sääntelyn piiriin kuuluvista asunnoista on perusoikeuksien suojattujen yksityisten tahojen omistuksessa. Lyhyt vuokraus on osa omistajan määräysvallan alaista toimintaa ja se nauttii omaisuuden suojaa (KHO 2024:75).

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

Ehdotettavaa sääntelyä arvioidaan lähinnä suhteessa nykyiseen oikeustilaan. Nykysääntely muodostaa pohjan, johon nähden ehdotettua sääntelyä verrataan kiinnittäen huomiota sääntelyn muutoksiin. Arviointia ei katsota tarpeelliseksi tehdä alusta asti sen vuoksi, että kaavoihin ja lupiin pohjautuva asuntojen käyttötarkoituussääntely on hyväksytty aikanaan perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella. Ei ole tarpeen arvioida uudestaan koko järjestelmän perusratkaisun perustuslainmukaisuutta, vaan tältä osin voidaan viitata tuoreeseen perustuslakivaliokunnan lausuntoon (ks. PeVL 64/2022 vp ja erityisesti 1–4 kappale). Yleisesti voidaan todeta, että rakentamisen sääntelyn taustalla vaikuttaa yleisenä etuna laajimmin ympäristöperusoikeuden suojaamat oikeushyvät ja nyt etenkin ihmisten elinympäristö. Maankäytön ja rakentamisen ohjausjärjestelmät toteuttavat kokonaisuutena ympäristöperusoikeutta. Ympäristöperusoikeus toimii siksi yleisenä oikeutuksena niille erityyppisille käytönrajoituksille, joita rakentamislaki yksityisten perusoikeuksiin nähden nykytilassa sisältää. (Ks. ympäristöperusoikeuden ja maankäytön ja rakentamisen järjestelmän suhteesta etenkin PeVL 38/1998 vp, s. 2–5.)

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

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

Kuvatut säännökset ja oikeuskäytäntö yhdessä luovat pohjan, johon nähden säännöstä 90 päivän täsmällisestä rajasta, sekä kunnan oikeutta nostaa raja 91–180 päivään vuodessa, on arvioitava. Lainsäädännön nykytilassa ja käyttötarkoituksen ollessa asunto, huoneistossa saa tällä hetkellä käyttää, mutta ei määräänsä enempää, majoitustoimintaan. Siltä osin kuin lyhyt vuokraus ylittäisi sallitun – nyt joustavasti säädellyn – rajan, asunnon käyttö voisi jakautua niin, että lyhyt vuokrauksen lisäksi asunnossa on esim. omaa asumista, pitkäaikaista vuokraamista,

etätyön tekemistä, perhemäisen hoivatoiminnan järjestämistä, tai muuta hallinto- ja oikeuskäytännön mukaan sallittua ja hyväksyttyä toimintaa. Yleisesti asuntoa, kuten muitakin rakennuksia ja niiden osia, voidaan käyttää tietyin ehdoin tilapäisesti muuhunkin kuin pääkäyttötarkoitukseen ja asuntoa voidaan pitää myös tyhjiillään. Nykytilassa edellä kuvatut reunaehdot on mahdollista myös ohittaa, jos kunta harkitsee tarpeelliseksi myöntää toiminnalle asemakaavan muutoksen tai poikkeusluvan sekä niihin tukeutuvan käyttötarkoituksen muutoksen rakentamisluvan. Jos asemakaava on ns. hybridikaava, pelkkä rakentamislupa voi olla riittävä.

Esityksen vaikutus nykytilaan koskee etenkin rakentamisluvan sääntelytekniikkaa: uudistus muuttaa luvanvaraisuuden sääntelyn tapaa, ei niinkään sen tasoa. Jos tämä arvio pitää paikkansa, vaikutukset perusoikeuksien käyttöön eivät olisi niin merkittäviä, että niitä olisi tarpeen arvioida uusina välittöminä tai välillisinä oikeudenrajoituksina. Yksittäiset harkintatilanteet voivat silti uudistuksen jälkeen muuttua, kuten vaikutusarvioinnissa yleisesti kuvataan. Henkilön oikeusasema voi muuttua kumpaan suuntaan tahansa nykytilaan nähden. Jos perusoikeusarviointi tehtäisiin tilanteessa, jossa asunto-omaisuuden käyttö ei olisi jo vanhastaan maankäytön sääntelyn alaista, olisi esityksellä huomattavia muutosvaikutuksia. Kun asuntojen käyttöä kuitenkin jo säännellään merkittävästi rakentamisen lupamenettelyllä, ei sääntelyn vaikutus ole suhteessa erityisen suuri.

Ehdotus vaikuttaisi luvanvaraisuuden sääntelytapaan kahdella tavalla. Ensinnäkin rakennuksen (asunnon) käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus olisi nykyistä vakioidumpaa. Muutos yksinkertaistaisi ja täsmäntäisi luvanvaraisuuden harkintaperusteita. Tämä lisäisi luvanvaraisuuden ennustettavuutta. Tämä muutosvaikutus liittyy omaisuuden suojaan välillisesti, sen pääasiallinen vaikutus koskee laillisuusperiaatetta sen palvellessa lain selkeyttä ihmisten kannalta (ks. tämän hyödyistä mm. PeVL 64/2022 vp, 11 kappale). Toisaalta muutos poistaa kunnalta oikeuden ottaa huomioon ympäristön ja lyhyt vuokrauksen tapauskohtaisia eroja, joka tekisi laista vähemmän herkkää suhteessa tilannekohtaisiin tekijöihin. Toiseksi ja edelliseen liittyen lupaviranomainen ei voisi ottaa huomioon enää tapauksen ympäristöolosuhteita, asemakaavan sisältöä ja rakentamisluvan erityispiirteitä vastaavasti kuin tänä päivänä. Ainoa joustoelementti olisi kunnan oikeus päättää etukäteen yleisiä sääntöjä, joilla muutettaisiin luvanvaraisuuden rajan paikkaa lisäämällä päivien lukumäärää. Toisaalta on huomattava, että viranomainen ei ole voinut tähänkään asti ottaa huomioon asianosaisten kokemuksia, kuten tietyn asunnon käytöstä aiheutuneita konkreettisia häiriöitä: Oikeuskäytännön mukaan arviointi perustuu yleisempiin maankäytöllisiin näkökohtiin, ei tietyn asunnon käytöstä aiheutuneisiin järjestyshäiriöihin (ks. KHO 2024:75, 36 kohta).

Muutoksen vaikutusta perusoikeuden käyttöön yksilötasolla ei voida arvioida täsmällisesti. Joissain tilanteissa asunto-omaisuuden käyttö todennäköisesti vapautuisi nykyiseen nähden, joissain tiukkenisi ja joissain muutosta ei tapahtuisi kumpaankaan suuntaan. Sitä, mikä näistä vaikutussuunnista on vahvin, on vaikea arvioida, koska nykykäytännöstä, joka perustuu tapauskohtaiseen arviointiin, ei ole muodostunut senkaltaisia ohjeita, oikeuskäytäntöä tai oikeuskirjallisuuden kuvauksia, joiden perusteella asiaa voitaisiin arvioida tietopohjaisesti. On mahdollista, että täsmällisempi sääntely nostaa asian sillä tavalla konkreettisesti esille ja ihmisten tietoisuuteen, että he kiinnittävät asiaan muutosvaiheessa erityisesti huomiota ja huomaavat omaisuutensa suojan ja elinkeinovapauden heikentyvän tai vahvistuvan esityksen seurauksena omalla kohdallaan. Vastaavin perustein naapuriasukkaat voivat kokea kotirauhansa suojan vahvistuvan tai heikentyvän.

Kaiken kaikkiaan arvioidaan, että esitys ei vaikuta kokonaisuutena merkittävästi omaisuudensuojaan tai elinkeinovapauden käyttöön itse lyhyt vuokrauskohteissa tai niiden naapuriasunnoissa verrattuna nykytilaan.

Yhdenvertaisuus erilaisten elinkeinonharjoittajien kannalta

Esitys on merkityksellinen majoitustoimintaa ammattimaisesti harjoittavien ja lyhytvuokrausta harjoittavien elinkeinotoimijoiden yhdenvertaisuuden kannalta.

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

Lyhytvuokraustoiminta ja lyhytvuokraus tapahtuu yleensä asunnoissa, kodeissa ja mökeillä. Majoitustoimintaa harjoitetaan puolestaan tyypillisesti hoteleissa tai muissa majoitukseen tarkoitetuissa huoneistoissa, sekä myös mökeillä. Mökit eli loma-asunnot jätetään tässä tarkemman tarkastelun ulkopuolelle, koska ehdotettava sääntely ei koske niitä. Silti on hyvä ottaa taustalla huomioon, että mökeissä, eli loma-asunnoissa ja -rakennuksissa, hyväksytään laajamittaisesti ainakin joissain kunnissa ympärivuotinen lyhytaikainen majoitustoiminta, vaikka tällainen käytäntö ei olisi sallittua tavallisissa asunnoissa.

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

Sääntelyn tavoitteen kannalta toimintojen sääntelyssä on myös eroja. Lyhytvuokrauksen sääntelymuutoksen tavoitteena on selkeyttää asuntojen majoituskäytön luvanvaraisuuden kynnystä, koska ilmiö on kasvamassa ja ihmiset ovat varsin epätietoisia siitä, missä raja kulkee nykytilassa. Sen sijaan majoittumisen osalta on olemassa jo pitkäaikainen sääntelytraditio, jonka tavoite liittyy varsinaisen majoitustoiminnan järjestelyyn yhteiskunnan kannalta. Ehdotettavan sääntelyn tavoitteet siten poikkeavat majoitustoiminnan sääntelytavoitteista.

Esitetyistä eroista huolimatta, vielä on hyödyllistä verrata toisiinsa tilannetta, jossa lyhytvuokraus muistuttaa perinteistä hotellitoimintaa asuntojen käyttöasteeltaan ja luonteeltaan eikä asunnolle ole haettu käyttötarkoituksista. Toiminta voi olla hotellimaista siinä määrin, että esim. asiakkaan on vaikea havaita eroa hotelliin. Tällainen tilanne olisi elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen, koska lyhytvuokraustoimijan ja hotellinpitäjän velvoitteet rakennusten vaatimusten osalta poikkeavat toisistaan ja tästä voi aiheutua toiselle kilpailuetua. Rakentamisen sääntelyn erot eri käyttötarkoituksille ovat siinä määrin monitahoisia ja merkittävydeltään erityyppisiä, että niitä ei ole helppo verrata kilpailuedun kannalta toisiinsa. Yhtäältä asuntojen rakentaminen edellyttää mm. keittiöitä ja tietynlaisia ja kokoisia huoneistoja ja liikkumistilaa. Vaatimukset poikkeavat majoitustoiminnan vaatimuksesta, jossa ei tarvita yhtä suuria huoneistoja tai keittiöitä, mutta joissa noudatetaan majoitustilojen erityisvaatimuksia, kuten eri paloluokkavaatimuksia, palo-osastointia, ovisulkimia, sekä kerrostaloissa toimittaessa useampia uloskäyntejä ja mm. erilaisia

paloilmoitinjärjestelmiä verrattuna samanlaiseen asuinkerrostaloon. Esteettömyyden osalta asuinrakennuksissa on osin tiukemmat vaatimukset, sillä majoitustiloissa vaatimuksena on, että vain 5 %, ja vähintään 1 tila, soveltuu liikkumis- ja toimimisesteiselle ja hänen avustajalleen (ks. YmA 241/2017,13 §). Erojen vuoksi on mahdollista, että yksi toimija saa toiseen nähden kilpailuetua. Toisaalta edellä kuvattu vertailu on hypoteettinen siksi, että etenkin ehdotuksen mukainen 90 /180 päivän rajoitus kuvaa, kuinka asuntoa lyhyt vuokraukseen käyttävän kilpailuasema ylipäättään eroaa varsinaisista majoitusliikkeiden rakennuksista säädetyn aikarajan vuoksi. Riippunee käytännön matkailun paineesta ja huoneistomarkkinoista sekä alueen kulloisistakin muista olosuhteista, syntyykö yhdelle toimijalle kilpailuetua ja millä tavalla se erilaisissa olosuhteissa ilmenee.

Vielä kilpailuetua mietittäessä on otettava huomioon, että nyt säännellään rakennusten käyttötarkoitusta. Majoitustoiminnan muu sääntely (ks. tarkemmin selostus lainsäädännöstä nykytilakuvauksen luvusta **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.**) ei ole oikeudellisesti sidottu tässä laissa käyttöön otettaviin ratkaisuihin, kuten lyhyt vuokrauksen käsitteeseen. Nyt säännellään yhden lain tavoitteita palvelevia asioita ja muissa majoituksen laeissa niiden tavoitteiden mukaisia asioita. Muualla laissa säädetty majoitustoiminnan vaatimukset voivat tulla sovellettavaksi myös asunnoissa tapahtuvassa lyhyt vuokraustoiminnassa – tai olla tulematta – riippuen kyseisten lakien tavoitteista ja soveltamishetkistä. Tässä hallituksen esityksessä ei arvioida kyseisten säännösten soveltamista, vaan vain rakentamista ja rakennusten käyttötarkoitusta koskevaa eroa tai samankaltaisuutta.

Kaiken kaikkiaan vaikuttaa siltä, että etenkin lakimuutoksen jälkeen lyhyt vuokraajan ja majoittajan tilanteet eivät ole ilmeisesti oikeudellisesti siinä määrin samanlaiset, että niitä yleisesti olisi tarpeen rinnastaa toisiinsa lainsäätämisen yhdenvertaisuusarvioinnissa. Asuntojen lyhyt vuokraus on uudenlainen ilmiö, joka sijoittuu ydinalueeltaan asumisen pääkäytön alle, nyt säädeltyssä tilanteessa, ja joka poikkeaa luonteeltaan perinteisestä majoitustoiminnasta. Tämä toteutus koskee etenkin tilanteita, joissa noudatetaan lain 90 päivän oletusarvoa. Siltä osin kuin kunta nostaisi rajan 180 päivään, arvio voi olla erilainen. Näin etenkin, jos paikkakunnalla majoitusliikkeen käyttöaste olisi korkeintaan 50 %, joka tarkoittaa noin 182 päivää vuodessa. Päätöstä tehdessään kunnan olisi kuitenkin otettava yhdenvertaisuusperiaate huomioon omalta osaltaan, joten sen olisi arvioitava päätöksensä vaikutuksia myös elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisuuden kannalta.

Vastuu ympäristöstä (PL 20 §)

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

Hallituksen esityksen mukainen ehdotus lyhyt vuokrauksesta kuuluu maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöalalle. Lyhyt vuokrauksen kuten muunkin käyttötarkoituksen muutoslupien avulla ohjataan ja valvotaan rakennusten rakentamista ja kaavojen noudattamista. Tällainen sääntely toteuttaa osaltaan PL 20 §:ssä säädettyä ympäristövastuusääntöä, kuten edellä oli jo esillä. (Ks. myös PeVL 38/1998 vp, s. 2–5.)

Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasääntönsä ja ympäristövastuusääntönsä keskinäisyyteen. Saman perusoikeussääntönsä osina niillä voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin. Perustuslakivaliokunta on käsitellyt useaan otteeseen

ympäristönsuojelullisiin syihin perustuvia omaisuuden käyttörajoituksia. Valiokunta on omaisuuden käyttörajoituksia koskevassa hyväksyttävyy- ja oikeasuhtaisuusarvioinnissaan antanut erityistä painoa perustuslain 20 §:ään kiinnittyville perusteille. (Ks. PeVL 69/2018 vp, s. 3.) Edellä omaisuudensuojaa käsiteltäessä käsiteltiin perusoikeuksien keskinäistä suhdetta ja tuotiin esille, että ehdotettu sääntely ei muuttanee rakentamissääntelyn sisältöä nykyiseen nähden siinä määrin, että perusoikeusarviointi tuottaisi uudenlaisen tuloksen.

Asunnon tekniset vaatimukset

Ehdotettu lyhytvuokraussääntely on merkityksellinen asumisen turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta. Rakennusten tekniset vaatimukset on suunniteltava ja toteutettava suhteessa rakennuksen käyttötarkoitukseen (ks. RaL 4 luku). Kun lyhytvuokrausta harjoitetaan asuinhuoneistossa, on mm. huoneiston palo- ja pelastusturvallisuus järjestetty tyypillisesti osin eri tavalla kuin majoitustiloissa, kuten oli jo esillä. Näin ollen jossain tulee vastaan se raja, jolloin lyhytvuokrauksen määrä asunnossa ylittää sen riskillisyyden rajan, jota rakentamisen käyttötarkoituskohteisilla teknisillä vaatimuksilla pyritään hallitsemaan.

Käytännössä asumisen ja majoituksen tilojen rakentamisvaatimukset eivät poikkea toisistaan kuitenkaan aivan siinä määrin, kuin miltä tilanne näyttää normien tasolla. Suomen rakennuskanta on vanhaa ja vanhat rakennukset on rakennettu aiemmilla, turvallisuusvaatimuksiltaan kevyemmillä normeilla. Lisäksi majoitustoimintaa harjoitetaan perinteisesti osin loma-asunnoiksi suunnitelluissa rakennuksissa ja huoneistoissa, joissa turvallisuusvaatimukset ovat samaa tasoa tai vaatimattomammatkin kuin asuinrakennuksissa. Tyypillisesti myös muita tiloja, kuten kouluja tai opiskelijoiden asuntoloita, on saanut käyttää tilapäisesti mm. kesällä majoitustiloina, kunhan operationaalisessa toiminnassa on otettu huomioon asuntojen erilaiset tekniset ratkaisut ja rakenteiden puutteita on kompensoitu toiminnallisilla keinoilla. Lisäksi lupaviranomaisella on harkintavaltaa teknisten määräysten noudattamisen vaatimisessa. Viranomaisen voi lupamenettelyssä mm. säännösten nojalla myöntää poikkeuksia tietyissä tilanteissa yleisistä määräyksistä (ks. esim. YmA 848/2017, 1 § (paloturvallisuus); YmA 631/2024, 1 § (asuin- majoitus ja työtilojen suunnittelu); sekä RaL 57–59 §).

Esityksen arvioidaan jossain määrin heikentävän edellä kuvattua teknistä riskinhallintaa. Tämä johtuu etenkin siitä, että sääntelyn soveltamisalaan kuuluvat käyttötarkoituksen muutokset vapautetaan kokonaan luvanvaraisuudesta niiden pysyessä 90 päivän rajan alla. Tällöin rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mahdollisuutta antaa mm. toiminnallisia ohjeita, joilla asukkaat opastettaisiin lyhytvuokraustoimintaa harjoittaessaan kompensoimaan rakenteellisia turvallisuuspuutteita. Etenkin riskit kasvavat, jos kunnat käyttävät toimivaltaansa kasvattamalla lyhytvuokrauspäivien määrän 180 päivään asti. Toisaalta tällöin kunnan lienee mahdollista valita alueet tarkasti sekä lisätä päätökseensä mainittuja kompensoivia ehtoja, vastaavasti kuin kunnat nyt tekevät päättäessään alueellisista poikkeusluvista asemakaavojen käyttötarkoituksiin (RaL 58 §) tai myöntäessään poikkeuslupia hakemuksesta (RaL 57 ja 59 §). Lupamääräyksiä ja ehtoja asetetaan tyypillisesti näissä poikkeuksissa sallivissa luparyhmissä, vaikka asianomaisissa lain säännöksissä ei olekaan mainintaa ehtojen asettamisen mahdollisuudesta.

Kaiken kaikkiaan asuntojen käytön riskillisyyttä hallitaan myös muiden lakien kuten pelastuslain säännöillä. Rakentamisen yhteydessä tehtävät ratkaisut eivät yleensä koske rakennuksen jokapäiväistä käyttöä tarkasti. Sen sijaan esim. pelastuslainsäädäntö velvoittaa asukkaita ja toimijoita sopeuttamaan pelastustoimintansa jatkuvasti vallitseviin olosuhteisiin (ks. kohta pelastuslaista nykytila, kohta 2.3.8). Tällainen jatkuvan toiminnan sääntelytapa on operationaalisissa muutoksissa selvästi tehokkaampaa ja pienempiin muutoksiin reagoivaa kuin

rakentamislain mukainen valvontatapa, joka painottuu ajallisesti pistemäisemmin rakennuksen rakentamisaikaiseen valvontaan.

Oikeasuhtaisuus 90 päivän rajan osalta

Edellä kohdassa keskeiset ehdotukset (**Virhe. Viitteen lähdettä ei löytnyt.**) kuvataan niitä tekijöitä, jotka on otettu huomioon määritettäessä luvanvaraisuuden rajaksi juuri 90 päivää. Siinä yhteydessä ilmenee mm., että päivärajat noin 30–120 päivän välillä - ovat tyypillinen tapa, jolla asiaa on lähdetty ratkomaan eri Euroopan maissa. Tosin päivärajat ovat vain yksi monista sääntelykeinoista. Lisäksi kaupungit sääntelijöinä ovat yleensä sopeuttaneet sääntöjään muuttuneisiin tilanteisiin niin, että sääntelyä kiristetään ajan myötä, jos se ei ole riittävän tehokasta.

Esityksessä lähdetään siitä, että tarkka päivien määrä on viime kädessä lainsäätäjän ratkaistava asia – ei ole olemassa sellaista yhtä ja ainoaa tietoon perustuvaa päivien määrää, joka voitaisiin johtaa eri intressejä koskevista premisseistä ja päätyä yhteen ainoaan oikeaan lukumäärään. Sen sijaan valinta tapahtuu sellaisessa haarukassa, jolle tieto ja perusoikeudet luovat reunaehdoja.

Sääntelyn vaikutukset ihmisten elämään ovat monen suuntaisia. Tämä edellyttää periaatteessa vaikutusten yhteispunnintaa. Osin vaikutussuunnat lienevät väistämättä sellaisia, että yhden perusoikeuden edistäminen voi heikentää toisen perusoikeuden toteutumista ja päinvastoin. Tämä jännite koskee konkreettisimmillaan lyhytvuokraajan ja naapurin asunnon käyttöön liittyvien perusoikeuksien suhdetta. Siltä osin kuin sääntely muuttaa nykytilaa, välillinen vaikutus perusoikeuksien toteutumiselle voi olla jollekin myönteinen ja toiselle kielteinen. Olosuhteiden rakennuksessa muuttuessa roolit voivat myös vaihtua niin, että asunnon asema muuttuu päinvastaiseksi ja omistajien ja asukkaiden suojan tarve vastaavasti.

Punnintaa vaikeuttaa vielä se, että toimijat usein reagoivat sääntelymuutoksiin ja huolehtivat omista eduistaan muilla tavoilla. Esimerkiksi kotirauhaansa suojeleva asukas tai asuntoaan vuokralle tarjoava voivat pyrkiä vaikuttamaan olosuhteisiin toiminnallaan asunto-osakeyhtiöissä tai kunnan jäsenenä.

Perusoikeuksien kannalta on tärkeä hahmottaa, mikä on se haarukka, jonka sisällä lainsäätäjän on mahdollista toimia. Lainsäätäjän ratkaisuja tarvitaan mm. epäselvyyttä ja puhdasta arvopunnintaa edellyttävissä valintatilanteissa. Koska esityksellä ei arvioida perustettavan varsinaisia uusia perusoikeusrajoituksia, lienee päivien lukumäärän tarkka valinta 90 päivän molemmin puolin poliittisen harkinnan alainen asia. Tällöin lainsäätäjä voinee perustuslain estämättä valita päivien määrän senkaltaisilla perusteilla, joita nyt ja esityksen aiemmissa luvuissa on selostettu.

Oikeusturva (PL 21 §)

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

Esitys on merkityksellinen oikeusturvaperusoikeuden kannalta etenkin ehdotetun kunnan päätöksen osalta. Kunnan päätös vaikuttaa niiden yksityisten elämään, jotka asuvat tai omistavat asuinhuoneistoja alueilla, joilla kunta nostaa päivien lukumäärän 91–180 päivän välille. Lisäksi päätöksellä voi olla heijastusvaikutuksia laajemminkin.

Päätöksentekomenettelyksi ehdotetaan rakentamislaisissa jo säänneltyä rakennusjärjestyksen hyväksymis- ja muutoksenhakumenettelyä (ks. RaL 3 luku). Se sisältää säännökset kuntalaisten osallistumis- ja muutoksenhakuoikeuksista (RaL 19, 21, 22 §) ja päätöksen voimaantulosta ja täytäntöönpanosta sekä muuttamisesta (RaL 23–27 §). Edellisten lisäksi ehdotetaan uutta erityissäännöstä, jonka mukaan päätöksen soveltaminen alkaisi aikaisintaan tulevan vuoden alusta sekä päätöksen julkipitämistä. Ensimmäisellä varattaisiin aikaa sopeutua muutokseen vähintään siihen asti, kunnes kalenterivuoden alusta laskettava uusi 90 päivän raja täyttyisi ja toisella edistettäisiin asianosaisten ja muiden tiedonsaantia päätöksestä, joka olisi jatkuvasti voimassa kaavojen tapaan ja josta olisi sen vuoksi hyvä jakaa aktiivisesti tietoa.

Kunnallinen itsehallinto (PL 121 §)

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

Ehdotettava lyhytvoakraussäätely ja siihen liittyvä kunnan päätöksentekomenettely on vähäisesti merkityksellinen kunnan itsehallinnon kannalta. Ehdotuksessa ei säädetä kunnille uusia tehtäviä eikä siinä säädetä kunnan toiminnasta sellaisella tavalla, joka olisi omiaan kaventamaan kunnan taloudellista liikkumavaraa ja vaikuttaisi siten kunnan talouteen.

Kunnalle säädetty lupia koskeva päätösvalta koskee kunnan yhden ennakkovalvonnan keinon - rakentamisluvan - sääntöjen täsmentämistä: laadullisesta luvanvaraisuuden arvioinnista siirrytään 90 päivän rajaan. Toiseksi kunnan tehtävänä on nostaa yleisellä pysyväissäännöllä päivien lukumäärää aina 180 päivään asti. Kunnan jälkimmäinen tehtävä, siis päätös rajan nostamisesta, muodostaisi osan kunnan maankäytön sääntelyn järjestelmää. Päätöksen tekeminen olisi kunnan vapaassa harkinnassa, joten sillä ei lisätä kuntien pakollisia tehtäviä. Jos kunta tekisi päätöksen, sen olisi noudatettava rakennusjärjestyksen hyväksymismenettelyä, joka mahdollistaisi mm. sen, että kunta valmistelisi päätökset yhdessä rakennusjärjestyksen kanssa säästäten näin valmisteluresursseja ja osallisten aikaa mm. kuulemisvaiheessa.

Kunta saisi itse päättää, tekeekö 91–180 päivän rajaan liittyvän päätöksen valtuusto, rakennusvalvontaviranomainen vai kunnan muu monijäseninen toimielin. Kunnan oikeutta delegoida päätösvalta virkamiehille kuitenkin rajoitettaisiin. Syynä on etenkin se, että päättäminen vaatii monitahoista harkintaa, joka muistuttaa luonteeltaan sitä, mitä kunta tekee mm. asemakaavoja laatiessaan ja päättäessään kunnan maankäyttö- ja asuntopolitiikasta. Kun harkinta on tällä tavoin poliittista, on asianmukaista, että valinnan tekijä on poliittisesti vastuunalainen elin.

Olellaisen käyttötarkoituksen muutoksen lupamenettelyn ehdotettu sääntely ei liity niinkään kunnan itsehallintoon kuin kansalaisten oikeusasemien sääntelyyn. Kyse on jo ennestään kunnalle kuuluvasta viranomaistehtävästä. Rajan muuttaminen laadullisesta määrälliseksi ei siksi vaikuttaisi kunnan itsehallintoon.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon. Tätä puoltaa etenkin asiasta käytävä julkinen keskustelu, jossa eri ryhmät nostavat yleisesti esille huolet perusoikeuksiinsa puuttumisesta tällä lakiehdotuksella; yleisimmin esillä ovat kotirauha, omaisuuden suoja ja elinkeinovapaus sekä asuntomarkkinat.

Hallitus pitää suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

LUONNOS

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28, 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 §, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 § ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024,

lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uusi 11 a §, 48 a–f §, 56 a §, 57 a §, 58 a §, 61 a § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta, sekä lisätään uusi 5a luku seuraavasti:

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

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

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

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

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

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

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

11 a §

Päästötön rakennus

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

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

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

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

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

37 §

Energiatehokkuus

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

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

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

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

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliometriä;
- 2) asuinrakennukseen tai loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelumisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelumisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertomien lukuarvoista.

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

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

42 §

Rakentamislupa

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan

poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

48 a §

Rakennuksen etäisyys

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

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

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

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

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

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

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

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

48 d §

Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

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

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

48 e §

Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

48 f §

Osoitemerkintä

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

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

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

57 a §

Poikkeamisluvan hakeminen

Tämän lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

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

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

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

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

58 a §

Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta

Kunnan on tiedotettava alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

antamalle se tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

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

5 a Luku

Olennainen käyttötarkoituksen muutos lyhyt vuokrauksessa

59 a

Lyhyt vuokrauksen käsite

Lyhyt vuokrauksella tarkoitetaan kalustetun asunnon lyhytaikaista vuokraamista korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.

Lyhytaikaiseksi katsotaan vuokrasuhde, joka kestää yhtäjaksoisesti alle 28 päivää.

59 b

Olennainen käyttötarkoituksen muutos eräissä lyhyt vuokrauksen tilanteissa

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

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan vain kunnan asemakaava-alueella, mutta ei kuitenkaan ranta-asemakaava-alueella.

Edellä 1 momentissa säädettyä ei sovelleta vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

59 c

Päivien lukumäärän lisääminen kunnan päätöksellä

Kunta voi pidentää 59 b §:ssä säädettyä 90 päivän rajaa aina 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä.

Kunnan on 1 momentin mukaisessa päätöksessään määrättävä, mitä osaa asemakaava-alueesta päätös koskee. Sen on samalla huolehdittava, ottaen erityisesti huomioon alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset, että päätös ei aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle.

Kunnan on määrättävä 1 momentin päätöksen soveltamisen aloittamisesta niin, että päätöstä sovelletaan tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, soveltaminen päättyy aina kalenterivuoden lopussa.

59 d

Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Kunnan on seurattava 59 c §:ssä tarkoitetun päätöksensä ajantasaisuutta. Päätös on päivitettävä lainsäädännön tai muiden olosuhteiden muuttuessa olennaisella tavalla tai jos päätöksen haitalliset vaikutukset poikkeavat olennaisesti ennakolta arvioituista vaikutuksista.

Päivittämistä koskeva päätös, tai päätös, jolla kunta kumoaa 59 c §:ssä tarkoitetun päätöksen kokonaisuudessaan, voi tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöksentekoa seuraavan kalenterivuoden alusta

59 e

Päätösmenettely

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

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

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

59 f

Asunnon haltijan muistiinpano- ja kunnan tiedotusvelvollisuus

Asunnon haltijan on pidettävä lyhytvuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin on riittävän eritellysti merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanot on säilytettävä yhden vuoden ajan laskettuna vuokrausta seuraavan kalenterivuoden alusta. Asunnon haltijalla on velvollisuus luovuttaa muistiinpanonsa seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa.

Asunnon haltijan on esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle nähtäväksi ja kopioitavaksi tämän pyynnöstä, jos se on tarpeen tässä luvussa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi. Kunnan on ohjeistaessaan asukkaitaan lyhytvuokrauksesta samalla tiedotettava tässä pykälässä säädetystä haltijan muistiinpanovelvollisuudesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä muistiinpanojen sisällöstä ja erittelystä.

61 a §

Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

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

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

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44 – 46 a §:ssä

säädettyjen edellytysten täytymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoitteista ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

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

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

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

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

154 §

Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen

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

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

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

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

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

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinaevalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Lain 59 b ja 59 f §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1.1.2027 lukien. Lain 5 a luvun säännösten osalta 1.1.2027 vireillä oleviin rakentamislupa-asioihin sovelletaan hakijan kannalta edullisempaa lakia.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi

UOMMS

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28, 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 §, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 62 § ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024,

lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uusi 11 a §, 48 a–f §, 56 a §, 57 a §, 58 a §, 61 a § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta, sekä lisätään uusi 5a luku seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

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

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

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

3 §

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriön tehtävät

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

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

rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

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

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

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

11 a §

Päästötön rakennus

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

taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

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

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

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

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

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

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

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

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava

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

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

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

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

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

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

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

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliometriä;
- 2) asuinrakennukseen tai loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

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

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;

3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

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

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

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

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

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

5) rakennustuotteista;

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

42 §

Rakentamislupa

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

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

5) rakennustuotteista;

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

42 §

Rakentamislupa

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

48 a §

Rakennuksen etäisyys

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

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

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

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

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

Asemakaavassa määrätty rakennus- tai kattokorkeus voi ylittää rakennettavaksi sallitun rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevat rakennelmat sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

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

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

48 d §

Rakennuslupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamisluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta. Edellä 1 momentissa tarkoitettun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §

Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

48 f §

Osoitemerkintä

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

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

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

57 a §

Poikkeuksen hakeminen

Tämän lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

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

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

58 a §

Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta

Kunnan on tiedotettava alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa antamalla se tiedoksi

julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

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

5 luku

Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

5 a Luku

Olennainen käyttötarkoituksen muutos lyhytvuokrauksessa

59 a

Lyhytvuokrauksen käsite

Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan kalustetun asunnon lyhytaikaista vuokraamista korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.

Lyhytaikaiseksi katsotaan vuokrasuhde, joka kestää yhtäjaksoisesti alle 28 päivää.

59 b

Olennainen käyttötarkoituksen muutos eräissä lyhytvuokrauksen tilanteissa

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

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan vain kunnan asemakaava-alueella, mutta ei kuitenkaan ranta-asemakaava-alueella.

Edellä 1 momentissa säädettyä ei sovelleta vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

59 c

Päivien lukumäärän lisääminen kunnan päätöksellä

Kunta voi pidentää 59 b §:ssä säädettyä 90 päivän rajaa aina 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä.

Kunnan on 1 momentin mukaisessa päätöksessään määrättävä, mitä osaa asemakaava-alueesta päätös koskee. Sen on samalla huolehdittava, ottaen erityisesti huomioon alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset, että päätös ei aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle.

Kunnan on määrättävä 1 momentin päätöksen soveltamisen aloittamisesta niin, että päätöstä sovelletaan tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, soveltaminen päättyy aina kalenterivuoden lopussa.

59 d

Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

Kunnan on seurattava 59 c §:ssä tarkoitetun päätöksensä ajantasaisuutta. Päätös on päivitettävä lainsäädännön tai muiden olosuhteiden muuttuessa olennaisella tavalla tai jos päätöksen haitalliset vaikutukset poikkeavat olennaisesti ennakolta arvioituista vaikutuksista.

Päivittämistä koskeva päätös, tai päätös, jolla kunta kumoaa 59 c §:ssä tarkoitetun päätöksen kokonaisuudessaan, voi tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöksentekoa seuraavan kalenterivuoden alusta

59 e

Päätösmenettely

Edellä 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitetun päätöksen antaa kunnanvaltuusto, rakennusvalvontaviranomainen tai muu

kunnan määräämä monijäseninen toimielin. Toimivaltaa ei saa siirtää viranhaltijalle.

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

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

59 f

Asunnon haltijan muistiinpano- ja kunnan tiedotusvelvollisuus

Asunnon haltijan on pidettävä lyhytvuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin on riittävän eritellysti merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanot on säilytettävä yhden vuoden ajan laskettuna vuokrausta seuraavan kalenterivuoden alusta. Asunnon haltijalla on velvollisuus luovuttaa muistiinpanonsa seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa.

Asunnon haltijan on esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle nähtäväksi ja kopioitavaksi tämän pyynnöstä, jos se on tarpeen tässä luvussa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi. Kunnan on ohjeistaessaan asukkaitaan lyhytvuokrauksesta samalla tiedotettava tässä pykälässä säädetystä haltijan muistiinpanovelvollisuudesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä muistiinpanojen sisällöstä ja erittelystä.

61 a §

Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

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

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

62 §

Sijoittamislupahakemus

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

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

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

62 §

Sijoittamislupahakemus

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

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

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

12) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, artikloissa 18 ja 19 säädettyä velvollisuutta CE-merkinnän ja

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

154 §

*Rakennustuotteiden
markkina- ja turvallisuusviranomaisen*

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

muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritustasoväittämistä,

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

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

154 §

*Rakennustuotteiden
markkina- ja turvallisuusviranomaisen*

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

rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

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

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

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

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

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

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

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

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

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

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään *teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka tehtävään soveltuvan insinöörin* tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) *taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin* tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lain 59 b ja 59 f §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1.1.2027 lukien. Lain 5 a luvun säännösten osalta 1.1.2027 vireillä oleviin rakentamislupa-asioihin sovelletaan hakijan kannalta edullisempaa lakia.
