



10.7.2025

Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta oli lausunnoilla Lausuntopalvelussa ajalla 28.2.–25.4.2025. Lausuntoaika oli 8 viikkoa. Lausuntoja pyydettiin keskisiltä sidosryhmiltä, kuten ministeriöiltä, virastoilta, etujärjestöiltä ja suurimmilta kunnilta. Lausunnon pystyivät antamaan myös ne, joille ei lähetetty erikseen lausuntopyyntöä. Lausuntoja saatiin yhteensä 318. Lausunnot on julkaistu valtioneuvoston Hankeikkunassa hanketunnuksella YM002:00/2025.

Lausuntopalaute asuinrakennuksen ja asunnon lyhyt vuokrausta koskeviin ehdotuksiin

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

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

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

Esityksen vaikutusten arvioinnin katsottiin olevan puutteellinen. Usean lausunnonantajan mukaan vaikutuksia tulisi täydentää usealta osin, esimerkiksi arvioimalla vaikutuksia verotukseen, vuokramarkkinoihin, kuntien alueidenkäyttöön, matkailuun ja matkailualan yritysten kilpailutilanteeseen. Oikeuskanslerin virasto totesi, että pelkkä hallitusohjelman kirjaus ei riitä hallituksen esityksen pääasialliseksi perusteluksi. Jatkovalmistelussa tulisi selkeyttää esityksen tavoitteenasettelua ja täydentää sitä hallitusohjelman toteuttamisen lisäksi. Esityksen perusteluissa olisi tarpeen osoittaa esityksen hyväksyttävät yhteiskunnalliset intressit tarkemmin.



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

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, ettei esityksen vaikutuksia maaseutumatkailuun ole arvioitu, ja että esitys sellaisenaan rajoittaisi majoituspalveluiden tarjoamista sellaisilla maaseutualueilla, joilla lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia haittoja ei ole esiintynyt. Lyhyt vuokraussääntelyn ulottamisen vapaa-ajan asuntoihin arvioitiin olevan vahingollista maaseutumatkailulle vapaa-ajan asuntojen, päärakennusten huonemajoitusten ja aittarakennusten ollessa keskeinen majoitusmuoto maaseutumatkailussa (esimerkiksi Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry).

Useat lausunnonantajat totesi, että säännösjärjestelyperustelut ja perustuslakiarviointi ovat esityksessä puutteellisia (oikeuskansleri, eduskunnan apulaisoikeusasiamies, oikeusministeriö, useat yksityishenkilöt ja muut tahot). Perustuslakiperusteluja tulisi laajentaa huomattavasti muun muassa rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen, perusoikeuksien rajoittamisen, ympäristöperusoikeuden, omaisuuden suojan 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.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa koskeviin ehdotuksiin

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

Useat lausunnonantajat 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. Useat lausunnonantajat 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.

Muu lausuntopalaute

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 säätämisyjärjestysperusteluja tulisi täydentää tarkastelulla siitä, millä perusteella ehdotetun uuden kriminalisoinnin arvioidaan täyttävän kriminalisointiperiaatteet.

Rakentamislaisissa 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 Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry esittivät rakentamislain muutosesitykseen kuulumattomana voimassa olevan rakentamislain 28 §:n muuttamista. Muutos koskee epäselvää sääntelyä koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

Kuuloliitto ry, Vammaisfoorumi ja Näkövammaisten liitto toivat esiin, että rakentamislaisissa tulisi ottaa paremmin huomioon rakennusten esteettömyys.