Vastine
HE 83/2026

Ympäristöministeriön vastine ympäristövaliokunnalle

30.9.2026

Viite: Ympäristövaliokunnan vastinepyyntö 11.9.2026

Tiivistelmä

Perustuslakivaliokunta katsoo (PeVL 52/2026 vp), että lyhytvuokrausta koskeva sääntely voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä vain, jos omistajalle turvataan suoja kohtuuttomia tilanteita vastaan.

Ympäristöministeriö katsoo, että vaatimus voidaan täyttää muuttamalla hallituksen esityksen mukaista ehdotusta vähäisesti.

Talousvaliokunnan lausunto ei ministeriön näkemyksen mukaan edellytä muutoksia esitykseen.

1.1. Johdanto

Muistio sisältää ympäristöministeriön vastineen perustuslakivaliokunnan ja talousvaliokunnan lausuntoihin hallituksen esityksestä rakentamislaiksi (HE 83/2026 vp).

Vastine annetaan erikseen kummastakin lausunnosta. Lisäksi muistio sisältää ympäristöministeriön ehdotuksen hallituksen esitykseen sisältyvän, lyhytvuokrausta koskevan rakentamislain 5 a luvun muuttamiseksi sekä esityksen käsittelyaikataulua koskevan osan. Ministeriön muutosehdotus esitetään teknisesti muistion liitteessä.

1.2. Perustuslakivaliokunnan lausunto

Pääjohtopäätös

Ministeriö katsoo, että perustuslakivaliokunnan lausunnon edellytykset voidaan täyttää lisäämällä sääntelyyn omistajalle turvattu 90 vuorokauden mahdollisuus käyttää asuntoa lyhytvuokraukseen. Lisäksi 90 päivää ylittävältä osalta palataan voimassa olevan lain mukaiseen luvanvaraisuuden sääntelyyn. Ministeriön arvion mukaan lausunto ei edellytä sääntelyratkaisun muuttamista kokonaan.

Valiokunnan keskeinen viesti

Perustuslakivaliokunta arvioi lausunnossaan (PeVL 52/2026 vp) hallituksen esitykseen (HE 83/2026 vp) sisältyvää lyhytvuokrauksen sääntelyä (5 a luku). Valiokunnan mukaan lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisjärjestyksessä vain, jos esitystä täydennetään siten, että lupakynnyksen muuttamisesta ei aiheudu omistajalle kohtuuttomia tilanteita (kappale 14).

Perustuslakivaliokunnan tarkempien perustelujen (kappale 14) mukaan ehdotettua sääntelyä on arvioitava omaisuudensuojaan kohdistuvana rajoituksena. Valiokunta pitää välttämättömänä oikeasuhtaisuuden kannalta, että sääntelyyn sisällytetään mekanismi, joka estää omistajien kannalta kohtuuttomien tilanteiden syntymisen.

Perustuslakivaliokunta tuo lausunnossaan esiin mahdollisia vaihtoehtoisia ideoita sääntelyratkaisuiksi, joita se pitää omaisuudensuojan kannalta paremmin perusteltuina.

Ympäristöministeriön näkemys

Ympäristöministeriön tulkinnan mukaan perustuslakivaliokunnan esittämät tavat ovat keskenään vaihtoehtoisia tapoja täyttää lausunnossa asetettu vaatimus. Ministeriö katsoo, että lakiehdotusta on mahdollista kehittää valiokunnan edellyttämällä tavalla valitsemalla jokin vaihtoehdoista ja muokkaamalla sen perusteella uusi ehdotus.

Ministeriön näkemyksen mukaan valiokunnan esittämistä vaihtoehdoista nopeasti toteuttamiskelpoisin on turvata omistajalle oikeus käyttää asuntoa lyhytvuokraukseen vähintään 90 vuorokauden ajan vuodessa. Muilta osin ratkaisuna olisi palata voimassa olevan lain mukaiseen sääntelymalliin.

Seuraavassa taulukossa esitetään vertailu voimassa olevan lain, hallituksen esityksen (HE 83/2026) mukaisen ratkaisun ja ympäristöministeriön vastineen mukaisen ratkaisun välillä.

Säädös / ehdotus	Asunnon lyhytvuokrauskäytön lailla turvattu osuus Toiminta on sallittua hakematta majoitustoiminnan rakentamislupaa	Harkinnanvaraisen luvan ala (RaL 42 §): lupaa haettava, jos ”muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti”
Voimassa oleva laki (RaL 42 §)	Ei ole	Lupakynnyksen harkinta on aina harkinnanvaraista (0–365 vrk)
Hallituksen esitys HE 83/2026	lailla tarkasti säädetty suoja-aika: 0–90 vrk / kalenterivuosi	Ei ole harkinnanvaraista osuutta (Viranomaisharkintaa on vain poikkeamis- ja kaavamuutosmenettelyissä)
Korjattu esitys (YM vastine)	lailla tarkasti säädetty suoja-aika: 0–90 vrk / kalenterivuosi	Harkinnanvarainen osuus: 91–365 vrk / kalenterivuosi Luvan ala määräytyy tapauskohtaisen harkinnan mukaan (RaL 42 §)

1.3. Ehdotettu muutos, tarkemmat perustelut

Perustuslakivaliokunnan keskeinen viesti

PeV:
” (11) - - Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että edellä mainitut alueelliset olosuhteet huomioiden nyt ehdotettua tehokkaampi ja kohdennetumpi tapa toteuttaa sääntely olisi esimerkiksi se, että kunnalle annettaisiin mahdollisuus kieltää lyhytvuokraus tai rajoittaa sitä johonkin tiettyyn vuorokausimäärään erillisellä päätöksellä niin, että omistajalle olisi aina jätettävä vähintään mahdollisuus vuokrata asuntoa 90 vuorokauden ajan.”

Ympäristöministeriön arvio

Ympäristöministeriö katsoo, että omistajalle turvattu 90 vuorokauden mahdollisuus käyttää asuntoa lyhytvuokraukseen voidaan toteuttaa hallituksen esitykseen tehtävillä rajatuilla muutoksilla. Muotoiluehdotus sisältyy muistion liitteeseen.

Ympäristöministeriö esittää ratkaisuksi, että omistajalle säädettäisiin ehdoton 90 vuorokauden mittainen oikeus käyttää asuntoaan lyhytvuokraukseen (ks. liite) hakematta majoitustoiminnan rakentamislupaa. Tämän jälkeen luvanvaraisuuden ala määräytyisi kuten nykyään, tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Tämä kokonaisuutena parantaisi omistajan asemaa sekä suhteessa voimassa olevaan lakiin että hallituksen esitykseen.

Lisäksi kunta voisi ottaa harkinnanvaraisesti käyttöönsä hallituksen esitykseen jo sisältyvän 180 päivän säännön (59 c §).

1.4. Talousvaliokunnan lausunto

Ympäristöministeriön arvio

Ympäristöministeriöllä ei ole erityistä huomautettavaa talousvaliokunnan lausunnosta.

Sekä valiokunnan lausunnossa (TaVL 20/2026 vp) että eriävissä mielipiteissä tuodaan esiin lyhytvuokrauksen kannalta merkityksellisiä näkökohtia sekä lyhytvuokrauksen myönteisiä ja kielteisiä tosiasiallisia vaikutuksia. Lyhytvuokrauksen sääntely on käytännössä haastavaa, ja sääntelyn kehittämistä on tarpeen jatkaa tulevina vuosina.

1.5. Ympäristöministeriön ehdotus muutoksiksi on liitteessä

Ympäristöministeriö ehdottaa lyhytvuokrausta koskevien säännösten kehittämistä liitteessä esitetyllä tavalla. Ehdotettu sääntely sekä sitä koskevat perustelut esitetään liitteessä suhteessa hallituksen esitykseen. Muutokset on merkitty liitteeseen jäljitä muutokset -toiminnolla.

1.6. Aikataulu

Direktiivin toimeenpano

Hallituksen esitys sisältää lyhytvuokrauksen lisäksi myös EU-oikeudellisiin velvoitteisiin liittyviä muutoksia, jotka olisi saatettava voimaan mahdollisimman nopeasti (ks. HE 83/2026, kohta 2.1.2). Tämän vuoksi ministeriö pitää tärkeänä, että esityksen käsittely saadaan päätökseen mahdollisimman nopeasti.

Toissijainen ratkaisu:

Tarvittaessa lyhytvuokrausta koskeva 5 a luku voidaan jättää pois esityksestä, jotta muut muutokset voidaan käsitellä tällä vaalikaudella.

Mahdollinen voimaantulo (ei muutosta)

Ministeriön arvion mukaan uutta siirtymäaikaa ei lähtökohtaisesti tarvita. Esityksessä parannetaan asukkaan omaisuudensuojaa. Yksityisen lyhytvuokrausta harjoittavan asunnon omistajan perusoikeussuojan taso paranee, jolloin siirtymäsäännös ei ole tarpeen esimerkiksi luottamuksensuojan vuoksi.

Jos lyhytvuokrausta koskeva ehdotus etenee liitteessä esitetyssä muodossa, ympäristöministeriö ei ensisijaisesti esitä muutosta hallituksen esityksessä ehdotettuun lain 59 b § ja 59 f §:n voimaantuloajankohtaan (1.1.2027).

Toisaalta esitys hyväksytään arviolta lähellä vuodenvaihdetta. Tällöin parempi vaihtoehto voisi olla jättää 59 b §:ää ja 59 f §:ää koskeva voimaantulosäännös pois esityksestä. Tällöin lyhytvuokrauslukukin tulisi voimaan samana päivänä kuin laki kokonaisuudessaan.

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Liite

Lukuohje

- Muutokset on tehty jäljitä muutokset -toiminnolla suhteessa hallituksen esityksen (HE 83/2026 vp) vastaavaan tekstiin.
- 59 b §. = Nyt annettavassa vastineessa tehty ympäristöministeriön muutosehdotus.
- 59 e ja f §. = Ympäristöministeriön 15.6.2026 vastineessa tehdyt muutosehdotukset teknisin tarkistuksin.

5 a luku Lyhytvuokraus (pykälät)

Lyhytvuokraus

59 a § Luvun soveltamisala ja lyhytvuokrauksen määritelmä

Tätä lukua sovelletaan asunnon lyhytvuokraukseen asemakaava-alueella.
Lyhytvuokrausta on kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.
Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta asemakaava-alueen laajentuessa sen uudella osalla ennen kuin vasta uuden asemakaavan voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden alusta.
Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella. Lukua ei sovelleta myöskään millään alueella vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

59 b § Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa

~~Edellä~~ Asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen ei pidetä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna~~, lupaa edellyttävänä olennaisena~~ käyttötarkoituksen olennaisena muutoksena ~~pidetään asunnon käyttöä~~, jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen ~~yli~~kalenterivuoden aikana enintään 90 ~~päivää kalenterivuodessa. Lyhytvuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.~~ päivänä. Jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen tätä enemmän, käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus määräytyy 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan.

59 c § Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä

Kunta voi pidentää 59 b §:ssä säädettyä 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä. Kunnan on huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten kanssa. Päätöksestä ei saa aiheutua haittaa kaavan toteuttamiselle.
Kunnan 1 momentissa tarkoitettu päätös voi koskea koko asemakaava-aluetta tai sen osaa. Kunnan on päätöksessään määrättävä, mitä osaa asemakaava-alueesta päätös koskee.
Päätös voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi. Kunnan on määrättävä päätöksessään, että sitä sovelletaan jonkin tulevan kalenterivuoden alusta ja, jos päätös on voimassa määräajan, että soveltaminen päättyy tietyn kalenterivuoden lopussa.

59 d § Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla

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

Ympäristöministeriö puh. 0295 16001
Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki www.ym.fi
PL 35, 00023 Valtioneuvosto Y-tunnus 0519456-1

Miljöministeriet tfn 0295 16001
Alexandersgatan 4–10, Helsingfors www.ym.fi
PB 35, 00023 Statsrådet FO-nummer 0519456-1

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

59 e § Päätösmenettely
Edellä 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitetun päätöksen ~~antaa~~tekee kunnanvaltuusto~~, rakennusvalvontaviranomainen tai muu~~. Toimivalta voidaan hallintosäännössä siirtää kunnan ~~määräämä monijäseninen toimielin. Toimivaltaa~~muulle monijäseniselle toimielimelle, mutta ei ~~saa siirtää~~ viranhaltijalle.
Ennen päätöksen tekemistä kunnan on kuultava hyvinvointialueen pelastusviranomaista. Kun päätös on tehty, se ja ajantasainen tieto sen voimassaolosta on pidettävä esillä kunnan verkkosivuilla.
Muuten 59 c ja 59 d §:ssä tarkoitetun päätöksen tekemiseen, täytäntöönpanoon ja muutoksenhakuun sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään rakennusjärjestyksestä.

59 f § ~~Asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuus~~ Lyhytvuokraustietojen kirjaamisvelvollisuus
Asunnon haltijan on pidettävä luvun soveltamisalaan kuuluvasta lyhytvuokrauksesta muistiinpanoja. Muistiinpanoihin on merkittävä, minä päivinä kalenterivuodesta asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanot on säilytettävä kahden vuoden ajan laskettuna kutakin lyhytvuokrauspäivää seuraavan kalenterivuoden alusta.
Asunnon haltijalla on velvollisuus luovuttaa muistiinpanot seuraavalle haltijalle haltijanvaihdostilanteessa.
Asunnon haltijan on esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle nähtäväksi ja kopioitavaksi pyynnöstä tässä luvussa säädettyjen velvoitteiden valvomiseksi.

5 a luku (perustelut)

Pykälässä säädettäisiin ~~olennaisesta~~asunnon käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta lyhytvuokraustilanteissa. Säännös olisi ~~rakentamisen~~ luvanvaraisuuden erityissäännös~~, joka~~. Se muodostaisi soveltamisalansa mukaisissa tilanteissa ~~poikkeuksen tämän lain 42.3~~täsmennyksen 42 §:n 3 ~~kohdassa~~momentin 3 kohdan (19.12.2024/897) ~~säädetystä pääsäännöstä. Pääsäännön~~sääntöön, jonka mukaan rakentamislupa tarvitaan ~~aina~~, ”jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti”.~~-~~
~~Pääsäännön mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää siis rakentamisluvan hakemista. Luvanvaraisuusharkinta on tällöin luonteeltaan laadullista ja kokonaisvaltaista. Nyt säädettävä erityissäännös olisi luonteeltaan täsmällisempi: siinä säädettäisiin kokonaisharkinnan sijaan tietystä määrästä päiviä, joiden ylittyessä lupavelvollisen olisi haettava lupaa asunnon käyttötarkoituksen muutokselle siten, että uusi pääkäyttötarkoitus olisi majoitustoiminta. Luvanvaraisuuden raja muuttuisi näin laadullisesta määrälliseksi.~~

~~Pykälässä säädettäisiin luvanvaraisuuden rajaksi~~Nyt säädettävä erityissäännös olisi luvanvaraisuuden alarajan sääntelyä koskeva täsmennys. Laissa säädettäisiin jatkossa asiallisesti suoja-ajasta (90 päivää), jonka mukainen lyhytvuokraustoiminta olisi sallittua olemassa olevalla asumisen rakentamisluvalla.
Jos 90 päivän aikamäärä ylittyisi, siirryttäisiin voimassa olevan lain 42 §:n mukaiseen tapauskohtaiseen harkintaan. Esityksellä ei ole tarkoitus muuttaa harkinnan tapaa nykyisestä tältä osin. Esityksen tavoitteena ei siis ole muuttaa hallinto- tai oikeuskäytännön mukaista vakiintunutta ratkaisulinjaa siltä osin, kun lyhytvuokrausta harjoitetaan asunnossa yli 90 päivää kalenterivuodessa. ~~Raja ilmaisisi olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuskynnyksen luvun soveltamisalaan kuuluvissa lyhytvuokraustapauksissa. Säädetyn 90 päivän ylittyessä toimintaa pidettäisiin aina siinä määrin laajana, että se edellyttäisi lupaa. Lupa olisi haettava rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokselle. Vastaavasti, jos päivien lukumäärä jäisi 90:een tai sen alle, lupaa ei tarvittaisi, koska lupakynnys ei laukeaisi. Asiallisesti sääntely tarkoittaisi, että asunnon pääkäyttötarkoitus pysyisi 90 lyhytvuokrauspäivään asti asumisena. Jos raja olisi ylittymässä yhdelläkin päivällä, rakennuspaikan haltijan olisi ennen sitä haettava~~ Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaisessa harkinnassa on oikeuskäytännön mukaan kiinnitettävä huomiota toiminnan luonteeseen ja vaikutuksiin. Jos toiminnan vaikutusten katsotaan maankäyttö~~-~~ ja ~~saatava lupa käyttötarkoituksen muutokselle. Poikkeuksen tähän muodostaisi seuraavassa~~

~~pykälässä säädetty kunnan mahdollisuus asettaa korkeampi luvanvaraisuuden päiväraja tietyille alueille.~~ rakennuslain mukaisessa arvioinnissa vastaavan läheisemmin majoitustoimintaa kuin asumista, voidaan nykyisen laintulkinnan mukaan edellyttää majoitustoiminnan luvan hakemista tietynlaisen kokonaisarvioinnin tuloksena (ks. tarkemmin esimerkiksi KHO 2026:47).

Päivillä tarkoitetaan säännöksessä kokonaisia vuorokausia ~~niin, että yhden~~. Yhden vuorokauden sisällä on säännöstä sovellettaessa vain yksi päivä. Samaa päivää ei laskettaisi mukaan kahteen kertaan ~~esim. tilanteissa, joissa~~esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen vaihtuu toiseksi saman päivän aikana.