Täysistunto

Tiistai 17.11.2026 klo 14.03—22.06

20. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 83/2026 vp
Valiokunnan mietintö YmVM 12/2026 vp

Toinen käsittely

Puhemies Jussi Halla-aho: Toiseen käsittelyyn esitellään päiväjärjestyksen 20. asia. Nyt voidaan hyväksyä tai hylätä lakiehdotus, jonka sisällöstä päätettiin ensimmäisessä käsittelyssä. — Keskustelu. Edustaja Asell, olkaa hyvä.

Keskustelu

19.46 **Marko Asell sd:** Arvoisa puhemies! Rakentamislain muuttamisessa on paljon asioita, joita on tarpeen viedä eteenpäin. Rakennusten energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan ja rakentamisen pätevyyksiin liittyviä säädöksiä on päivitettävä vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä ja EU-vaatimuksia. Tässä lakiesityksessä on kuitenkin yksi kokonaisuus, jossa hallituksen esitys ja valiokunnan ratkaisu eivät vie sääntelyä oikeaan suuntaan: se on lyhytvuokraus.

Lyhytvuokrauksesta on tullut nopeasti merkittävä ilmiö suomalaisissa kaupungeissa ja matkailupaikkakunnilla. Se voi olla hyvä tapa hyödyntää omaa asuntoa silloin, kun asunto on omistajan omassa käytössä tai sitä vuokrataan satunnaisesti. Ongelma syntyy silloin, kun asuntoa käytetään tosiasiallisesti jatkuvaan majoitustoimintaan tavalla, joka vaikuttaa naapurustoon, asumisrauhaan ja asuntojen saatavuuteen. Tässä asiassa pitää pystyä erottamaan toisistaan satunnallinen asunnon lyhytvuokraus ja ammattimainen majoitustoiminta.

Hallituksen alkuperäinen esitys lähti siitä, että enintään 90 päivän lyhytvuokraus olisi sallittua ja kunta voisi tietyin ehdoin mahdollistaa pidemmän ajan. Perustuslakivaliokunnan lausunnon jälkeen mallia muutettiin. Nyt laadittu ratkaisu tarkoittaa käytännössä sitä, että ensimmäiset 90 päivää suojataan lailla. Tämän jälkeen kunta voi tapauskohtaisesti arvioida, onko kyse sellaisesta olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta, joka edellyttää lupaa.

Tässä on selkeä ongelma. Nykyisessä oikeustilassa kunta voi arvioida toimintaa ja sen vaikutuksia tapauskohtaisesti ilman tällaista lakisääteistä 90 päivän suojaa. Nyt ensimmäiset 90 päivää rajataan käytännössä tämän harkinnan ulkopuolelle. Se voi tarkoittaa sitä, että toimintaa, johon kunta voisi nykyisen oikeustilan perusteella puuttua, ei voitaisi enää samalla tavalla arvioida ennen kuin 90 päivää on täynnä.

Arvoisa puhemies! 90 päivää on valtakunnallisesti asetettuna liian jäykkä raja. Suomi ei ole tässä suhteessa yksi ja sama alue. Matkailukeskuksessa lyhytvuokrauksen vaikutukset voivat olla aivan erilaisia kuin kaupunginosassa, jossa kärsitään jo valmiiksi asuntopulasta ja korkeista asumiskustannuksista. Siksi kunnille pitää jättää riittävästi mahdollisuuksia ot-

taa huomioon paikalliset olosuhteet. Kyse ei ole siitä, että lyhytvuokraus pitäisi kieltää. Kyse on siitä, että kunnalla pitää olla mahdollisuus puuttua siihen silloin, kun toiminta aiheuttaa todellista haittaa.

Meidän pitää samalla huolehtia asukkaiden oikeudesta häiriöttömään asumiseen. Jos tavallisessa asuinrakennuksessa osa asunnoista muuttuu käytännössä jatkuvasti vaihtuvien matkailijoiden majoitustiloiksi, vaikutukset eivät rajoitu vain kyseiseen asuntoon. Ne voivat näkyä taloyhtiön arjessa, turvallisuudessa, melussa ja siinä, millaiseksi asumisympäristö muodostuu.

Toinen näkökulma on kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus. Jos asuntoja siirtyy merkittävässä määrin vakituisesta asumisesta lyhytvuokraukseen, se vähentää pitkäaikaiseen asumiseen käytettävissä olevaa asuntokantaa. Tämä ei ole samainen ongelma kaikkialla Suomessa, mutta juuri siksi kunnilla pitää olla mahdollisuus huomioida paikallinen tilanne.

Kolmas kysymys on tasapuolinen kilpailu. Ammattimainen majoitustoiminta joutuu täyttämään majoitusliiketoimintaa koskevia velvoitteita. Jos samaa toimintaa voidaan harjoittaa asuinhuoneistossa ilman vastaavia velvoitteita vain nimeämällä se lyhytvuokraukseksi, syntyy helposti epäreilu kilpailuasetelma. Tämä ei ole omistajan oikeuksien vastainen kysymys, päinvastoin. Tarkoituksena pitää olla sellainen sääntely, joka tunnistaa omaisuudensuojan mutta samalla antaa kunnille riittävät keinot puuttua toiminnan todellisiin haittoihin.

Perustuslakivaliokunnan lausunto ei tarkoita sitä, etteikö lyhytvuokrausta voitaisi säännellä. Se tarkoittaa sitä, että sääntelyn pitää olla oikeasuhtaista ja perustuslain vaatimukset täyttävää. Meidän mielestämme ratkaisu pitääkin valmistella nyt kokonaan uudelleen ja huomioida sekä asukkaat että omaisuudensuoja tasapainoisesti.

Arvoisa puhemies! Myös rekisteröinti on tärkeä osa kokonaisuutta. Valiokunta esittää rekisteröintivelvollisuuden valmistelua siten, että rekisteröinti olisi käytössä vuoden 2027 loppuun mennessä. Tämä on oikea suunta. Lyhytvuokrausta ei kuitenkaan voida tehokkaasti valvoa, jos viranomaiset eivät tiedä, missä asuntoja käytetään tähän tarkoitukseen ja kuinka laajasta toiminnasta on kysymys. EU:n uusi sääntely antaa tähän myös uusia mahdollisuuksia, kun lyhytvuokrausalustojen tietoja voidaan hyödyntää rekisteröinnissä ja valvonnassa.

Rekisteröintijärjestelmä pitää ottaa käyttöön tehokkaasti ja viivyttelemättä, mutta rekisteri ei yksin ratkaise ongelmaa. Tarvitaan myös selkeämpi lainsäädäntö siitä, milloin lyhytvuokraukseen voidaan paikallisesti puuttua. Tarvitsemme siis uuden, selkeämmän sääntelymallin, jossa voidaan samanaikaisesti turvata omaisuudensuoja, asukkaiden asumisrauha, kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus ja kuntien mahdollisuus puuttua todellisiin haittoihin.

Näin ollen, arvoisa puhemies, teen vastalauseen 1 mukaisen esityksen lausumasta ja esitän, että lakiehdotus hylätään.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Pekonen, olkaa hyvä.

19.52 **Aino-Kaisa Pekonen vas:** Arvoisa herra puhemies! Hallituksen esitys rakentamislain muuttamiseksi ei sanottavasti puutu lyhytvuokrauksen ongelmiin eikä siten alkuunkaan vastaa esitykselle asetettuun tavoitteeseen. Itse asiassa hallituksen esitys jopa heikentää nykytilaa sementoimalla lakiin asunnonhaltijan oikeuden lyhytvuokrata asuntoaan joka tapauksessa aina vähintään 90 päivää.

Esitys täytyy palauttaa valmisteluun, ja on etsittävä omaisuudensuojaa kunnioittava mutta selkeästi lakiesityksen tavoitteen täyttävä sääntelyratkaisu. Nyt ratkaisussa painottuvat asuntoa vuokraavien oikeudet pysyvien asukkaiden sekä lyhytvuokrauksen kanssa täysin pulassa olevien kuntien ongelmien jäädessä täysin ratkaisematta. Tämä ei ole hyväksyttävää.

Näin ollen, arvoisa puhemies, kannatan edustaja Asellin tekemää ehdotusta.

Puhemies Jussi Halla-aho: Edustaja Krista Mikkonen, olkaa hyvä.

19.53 **Krista Mikkonen vihr:** Arvoisa puhemies! Lyhytvuokrauksesta on tullut varsin yleistä niin maailmalla kuin myös meillä. Erityisesti Lapissa, Rovaniemellä, lyhytvuokraus on aiheuttanut ongelmia, joihin olisi syytä puuttua, ja tietysti tällä lakiesityksellä niitä ratkaisuja lähdettiin hakemaan.

Mutta aivan kuten edustaja Asell tuossa edellä hyvin avasi, tällä lakiesityksellä ei valitettavasti nyt löydetty niitä ratkaisuja, päinvastoin. Tällä lakimuutoksella heikennetään nykyisiäkin keinoja puuttua siihen ongelmaan, joka jossain määrin näistä lyhytvuokrauksista syntyy ja johon tarvittaisiin konkreettisia keinoja ja myös sillä tavalla räätälöityjä keinoja, että koska eri puolilla Suomea tilanne on hyvin erilainen, niin kunnalla pitäisi olla myös mahdollisuus miettiä, miten juuri sille alueelle tätä sääntelyä tulisi tehdä.

Tosiaan tällä esityksellä nyt päinvastoin sementoidaan tilaa tulevaisuudessa niin, että todellakaan tämmöinen tarvittava sääntely ei ole syntymässä niillä ehdoilla, joilla tätä lakia ruvettiin tekemään. Sen takia kannatan edustaja Asellin tekemää hylkäysesitystä, samoin kuin tätä vastalauseen mukaista lausumaa, jossa todetaan, että nyt pitäisi välittömästi todellakin ryhtyä valmistelemaan sellaista lainsäädäntöä, joka todellisuudessa mahdollistaa nykyistä tehokkaamman puuttumisen lyhytvuokrauksesta aiheutuviin haittoihin, turvaa kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden paikallisille ja vahvistaa asukkaiden oikeutta häiriöttömään asumiseen.

Puhemies Jussi Halla-aho: Kiitoksia. — Edustaja Lohi, olkaa hyvä.

19.55 **Markus Lohi kesk:** Arvoisa puhemies! Asuntojen lyhytvuokraushan sai alkunsa noin 20 vuotta sitten San Franciscossa, kun kaksi kaverusta, Brian Chesky ja Joe Gebbia, tarvitsi rahaa vuokranmaksuun. Kun kaupungissa oli pula asunnoista — hotellit olivat täynnä, kun siellä oli tämmöinen designkonferenssi — he päättivät ostaa kolme ilmapatjaa ja vuokrata niitä ja tarjota aamupalan 80 dollarin hintaan. Siitä tuli airbed eli ’ilmapatja’ ja nimi Airbed and Breakfast, joka lyhentyi parin vuoden jälkeen Airbnb:ksi. Eli vuokrattiin omassa kodissa olevia petejä silloin, kun tarvittiin majoituksia, kun hotellit olivat täynnä.

Aika pian sitten, muutaman vuoden jälkeen, se muuttui siihen, että siitä syntyi tämmöinen USA:lainen startup, jossa sitten myös kokonaisia asuntoja lähdettiin vuokraamaan. Ei mennyt kovin kauaa, 5—9 vuotta, kun siitä tuli maailmanlaajuinen ilmiö, ja yli 190 maassa toimii nytten Airbnb.

Täytyy sanoa, että lyhytvuokrausalustojahan on muitakin, muun muassa booking.comin kautta näitä vuokrataan, ja tästä on tullut aika laaja, maailmanlaajuinen ilmiö. Suomessakin varmasti, voi sanoa, kaikkialla tätä tapahtuu, mutta aivan erityinen, voi sanoa, keskittymä on tietenkin Lappi ja Rovaniemi.

Tietyllä tavalla voi sanoa, että kyllähän lyhytvuokrausta on ollut meidän tunturikeskustenkin mökkien vuokraus, jota on tapahtunut vuosikymmeniä, mutta tämmöinen asuntojen lyhytvuokraus Rovaniemellä on kasvanut siihen mittaan, että niitä asuntoja arvioidaan tällä hetkellä olevan yli 3 000 ja petipaikkoja yli 10 000.

Toisaalta kun me tiedämme, että korona-aika oli aika vasta, jolloin matkailuala oli erittäin suuressa ahdingossa, niin sen jälkeen saatiin kuitenkin Lapin matkailu niin voimakkaaseen kasvuun, että hotellikapasiteetti ei pysynyt perässä. Lyhytvuokraus on mahdollistanut sen, että meillä on yli 40 kohteeseen tänäkin talvena suoria reittilentoja ja sen jälkeen charterit päälle, puhumattakaan, että Helsingistä Finnair lentää ja parhaimpina päivinä taitaa olla 16 edestakaista lentoa isolla koneella. Siis yli 40 kohteeseen suoria reittilentoja Rovaniemeltä, ja väitän, että ilman tätä joustoa, joka tulee täältä, ei olisi tapahtunut tätä Lapin matkailun ihmettä.

Nyt sinne on tullut erittäin paljon resorteja, erittäin korkeatasoisia, aivan upeita, aivan kerta kaikkiaan hienoja, ja on hotellikapasiteettia lisätty tälle talvelle, pikkuhiljaa on kaavoitettu, ja investoidaan hotelleihin, ja se on hyvä asia. Mutta näen itse, että lyhytvuokrauksen kieltäminen ei ole oikea ratkaisu.

Nyt meillä on oikeustila sillä tavalla haastava, että tämän hetken tilannettahan tulkitaan, että jos on kaavoitettu asumiseen kiinteistö, niin siellä ei voisi harjoittaa lyhytvuokrausta, ellei ole kysymys omasta asunnosta, jossa itse pysyvästi asuu. Toisaalta meillä on kuitenkin olemassa samaan aikaan rinnalla tämmöinen ilmiö, jossa on siis tuhansia petejä lyhytvuokrauksessa. Osa tulkitsee, että tämäkin olisi sallittua.

Rovaniemen kaupunki on tietääkseni lähettänyt noin parisataa huomautusta tai kyselyä siitä, onko kiinteistö lyhytvuokrauksessa, ja tilanne on oikeustilan suhteen epäselvä. Sen takia on tärkeää, että me saisimme selkeät pelisäännöt, ja niitä on odotettu nytten, kun hallitus hallitusohjelmaan kirjasi tästä, kohta neljä vuotta. Kohta neljä vuotta on odotettu, että saataisiin selkeät, reilut pelisäännöt, jotta voitaisiin ennakoida, kiinteistönomistajat voisivat ennakoida, ja korostan sanoja ”reilut pelisäännöt” myös matkailuyrittäjien näkökulmasta.

Sen takia olen pettynyt siihen, että tämmöinen laki on lopputuloksena kolmen vuoden jälkeen. Sehän on venkslaillut tässä eduskunnan ja hallituksenkin välillä, ja on monenlaista yritystä ollut. Olisi pitänyt pystyä tarkastelemaan tätä kysymystä laajemmin.

Osasyy tälle, että ei ole kyetty, johtuu siitä, että meillä on niin siiloutunut ministeriöjärjestelmä. Tähän ilmiöön liittyy asunto-osakeyhtiölaki eli se, millä tavalla voidaan puuttua. Kun täällä on mainittu, että tästä voi olla joitakin haittojakin, niin se, millä tavalla siihen voidaan puuttua, pitäisi säätää asunto-osakeyhtiölaissa, mutta se kuuluu oikeusministeriölle. Nyt meillä on laki, jossa määritellään lyhytvuokrausta rakentamislaissa, ja se kuuluu ympäristöministeriöön.

Sitten meillä on vielä työ- ja elinkeinoministeriö, jonka tehtävä on säätää matkailusta, ja siellä voisi olla esimerkiksi laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta, jossa säädettäisiin, kuinka paljon pitää vaikkapa olla huoneistoja, että se katsotaan elinkeinotoiminnaksi eli majoitustoiminnaksi, jolloin siirrytäänkin myös verotuksessa elinkeinotoiminnan verottamisen piiriin, EVL:n piiriin tuloverolaista. Se ei ole enää vuokratuloa, vaan se on elinkeinotoiminnan tuloa, ja ollaan silloin arvonlisäverollisia, jotta saadaan reilut pelisäännöt siihen. Tämmöinenkin kannattaisi säätää. Yksi malli on esimerkiksi se, että jos on enemmän kuin viisi huoneistoa saman tahon hallinnassa, niin silloin on kysymys elinkeinotoiminnasta ja mennään elinkeinotoiminnan pelisääntöjen mukaan.

Näitä olisi pitänyt katsoa kokonaisuutena. Tästä puhuttiin jo vuosia sitten, että tuodaan tämmöinen reilu paketti.

Kaiken tämän keskellä, jos me nyt pysäyttäisimme tämän, jos me antaisimme viestin, että tämä on kokonaan kiellettyä, niin te voitte kuvitella, että jos siellä on nyt varattu joulukuussa 10 000 petipaikkaa, mitä kävisi Lapin matkailun kehitykselle. Eihän semmoinen ole järkevää tietenkään.

Sitten haluan, arvoisa puhemies, sanoa vielä sen, että kun puhutaan haitoista, niin mitä ne haitat oikeasti ovat. En yhtään väheksy sitä, jos talossa on vakituisia asukkaita ja he kokevat, että heille on haittaa. Varmasti joissakin tapauksissa onkin. Mutta voitaisiinko haittoja minimoida esimerkiksi sillä, että niihin haittoihin voitaisiin puuttua asunto-osakeyhtiölain kautta? Jos on oikeasti vakavaa haittaa, niin taloyhtiö, asunto-osakeyhtiö, voisi siihen puuttua, ja jos ei niitä ongelmia korjata ja haitta jatkuu, niin sitten voitaisiin vaikka määräajaksi kieltää se toiminta. Ei se, että kielletään koko lyhytvuokraus, ole välttämättä se ratkaisu.

No, sitten puhutaan turvallisuuskysymyksistä paljon. Onko tämä turvallisuusriski? — Arvoisa puhemies, jos sallitte vielä, niin jatkan lyhyesti tästä, tai mielellään vähän pitempäänkin, jos sallitte. — Turvallisuusriski: Olemme keskustelleet Lapin poliisipäällikön kanssa ja pelastusjohtajan kanssa, ja he ovat myös julkisuuteen todenneet, että ei näistä lyhytvuokrauskohteista ole tullut juurikaan poliisitapahtumia tai pelastuslaitosta työllistäviä. Mitkä työllistävät vuokramarkkinoilla poliisia? Silloin jos meillä on pitempiaikaisella vuokralla ihmisiä, joilla sattuu olemaan vakavia päihdeongelmia, vaikkapa huumeongelmia, niin siellä tulee yleensä häiriötä ja jopa rikollisuutta mukana. Mutta ei näistä ole tullut, vaikka tämä on näin laajaa Rovaniemellä. Tämä on siis poliisiviranomaisen viesti.

Päätöksenteon pitää perustua tosiasioille, mutta tässä olisi pitänyt pystyä nyt parempaan, ja sanon niinkin, että pelisääntöjen pitää olla myös matkailuyrittäjien suuntaan reilut. Jos tämä laki nyt hylätään, lopputulos on se, että meillä jatkuu sen jälkeen täysin määrittelemätön tilanne, jossa jatkuu tämä epävarmuus. Kuitenkin meillä on, niin kuin huomaatte näistä luvuista, erittäin paljon Rovaniemellä sitä toimintaa. Samaan aikaan osa ajattelee, että se on täysin kiellettyä, ja meillä ei ole mitään pelisääntöjä tähän. [Puhemies koputtaa] Minusta olisi tärkeää, että me saataisiin nyt jotkut järkevät pelisäännöt ja mahdollisimman pian lähdettäisiin niitä kehittämään vielä parempaan suuntaan, puuttumaan ongelmiin, muttei niin, että kielletään se kokonaan. Tehdään reilut pelisäännöt.

Arvoisa puhemies! Jatkan seuraavassa puheenvuorossa.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Keskustelu on päättynyt. [Markus Lohi haluaa varata uuden puheenvuoron] — Ajattelin, että haluatte seuraavassa asiakohdassa. Eli nyt pitäisi painaa sitten painiketta. [Markus Lohi: Se meni jo.] — No niin, selvä. Mutta te voitte jatkaa seuraavassa asiakohdassa. [Markus Lohi: Se on eri asia.]

Keskustelu päättyi ja asian käsittely keskeytettiin.