Valiokunnan lausunto TaVL 20/2026 vp– HE 83/2026 vp

Talousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Ympäristövaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta (HE 83/2026 vp): Asia on saapunut talousvaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava ympäristövaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- hallitusneuvos Jaana Junnila, ympäristöministeriö
- erityisasiantuntija Jaakko Rastas, ympäristöministeriö
- johtaja Juho Mäki-Lohiluoma, Elinkeinoelämän keskusliitto ry
- juristi Viivi Kuosa, Kuluttajaliitto ry
- lakimies, varatuomari Sami Hämäläinen, Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
- johtaja, elinkeinopoliittiset asiat Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- lakiasiantuntija Sara Rintamo, Suomen Isännöintiliitto ry
- johtava lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- yhteiskuntasuhdepäällikkö Juho Kärkkäinen, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Motiva Oy
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Esityksen tausta ja tavoitteet

Rakentamislain muuttamista koskevan hallituksen esityksen tarkoituksena on asuntojen lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn ja samalla energiatehokkuuteen liittyvän EU-lainsäädännön

täytäntöönpanon sekä eräiden muiden muutosten toteuttaminen rakentamislakiin. Ehdotusten taustalla ovat myös hallitusohjelman kirjaukset asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä sekä energiatehokkuuden parantamisesta. Talousvaliokunta tarkastelee tässä lausunnossaan ehdotuksia toimialansa näkökulmasta keskittyen erityisesti asuntojen lyhytvuokrausta koskevaan sääntelyyn.

Lyhytvuokrauksen sääntely rakentamislaissa

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin uusi 5 a luku lyhytvuokrauksesta. Luku sisältäisi lyhytvuokrauksen määritelmän ja erityissäännökset rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Se koskisi asemakaava-alueiden niitä asuntoja, jotka eivät ole asuinkäytössä — siis asuntoja, jotka eivät ole vakinaisesti tai tilapäisesti asuttuja lyhytvuokrauksen hetkellä. Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan esityksessä kalustetun asunnon vuokralle antamista yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa. Lisäksi luvussa olisi säännös asunnon haltijan velvollisuudesta tehdä lyhytvuokrauspäivistä muistiinpanoja. Haltijan olisi esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle pyynnöstä.

Esityksessä ehdotetaan, että luvun soveltamisalaan kuuluvan asunnon voisi vuokrata lyhytaikaisesti yhteensä enintään 90 päivää kalenterivuoden aikana. Tätä laajempi lyhytvuokraus edellyttäisi rakentamisluvan hakemista. Esitys siis täsmentäisi rakentamisluvan hakemisen kynnystä ja muuttaisi tapaa, jolla siitä säädetään. Kunta voisi pidentää 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta syystä. Kunnan olisi samalla huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa asemakaavan sisältövaatimusten kanssa ja että päätöksestä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle.

Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa esitetyt arviot ehdotetun sääntelyn toimivuudesta eriävät varsin voimakkaasti toisistaan. Lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn tarve on yleisesti tunnistettu, ja ehdotetun sääntelyn on katsottu selkeyttävän oikeustilaa niin lyhytvuokrauksen harjoittajien ja heidän asiakkaidensa kuin taloyhtiöiden ja kuntienkin näkökulmasta.

Asiantuntijakuulemisessa esitetyt kriittiset arviot liittyvät erityisesti lyhytvuokrauksen aiheuttamiin asumishaittoihin ja häiriöihin sekä vuokramarkkinoiden toimivuutta ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta heikentäviin vaikutuksiin erityisesti tietyillä paikkakunnilla. Talousvaliokunnan saaman selvityksen mukaan ammattimaisesti toteutettu lyhytvuokraus saattaa olla ongelmallista myös tasavertaisten kilpailuedellytysten näkökulmasta perinteiseen majoitustoimintaan verrattuna.

Talousvaliokunta pitää kriittisiä arvioita tasavertaisten kilpailuedellytysten ja lyhytvuokrauksen aiheuttamien asumishaittojen näkökulmasta perusteltuina, mutta kiinnittää samalla huomiota siihen, että lyhytvuokrausta voidaan pitää kuluttajien näkökulmasta valinnanmahdollisuuksia lisäävänä ja markkinapuutteita paikkaavana toimintamallina, jolla voi olla matkailua edistäviä, asuntomarkkinoiden toimivuutta edistäviä ja työvoiman liikkuvuutta tukevia vaikutuksia. Lisäksi talousvaliokunta huomauttaa, että lyhytvuokraus mahdollistaa asuntosijoittajalle usein paremman tuottotason sekä erilaisia vaihtoehtoja perinteiseen asuntosijoittamiseen verrattuna. Erityisesti vallitsevassa taloustilanteessa, jossa vuokrataso ja asuinrakentamisen kehitys on ollut jo pidempään heikkoa, sillä on katsottu olevan myös markkinoita tervehdyttäviä ja vakauttavia

vaikutuksia (ks. myös TaVL 16/2026 vp — HE 34/2026 vp). Lisäksi talousvaliokunta toteaa, että lyhytvuokrauksen haittojen ja hyötyjen punninnassa korostuu voimakkaasti alueellinen ja paikallinen vaihtelu.

Lyhytvuokrauksen sääntelyyn liittyy keskeisesti myös elinkeinonvapautta ja omaisuudensuojaa koskeva punninta. Nyt tarkasteltava hallituksen esitys on lähetetty lausunnon antamista varten myös perustuslakivaliokuntaan, eikä talousvaliokunta tässä lausunnossaan arvioi ehdotuksen suhdetta perustuslakiin. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että myös omaisuudensuojan kannalta asiaan liittyvät toisaalta asuinhuoneistoaan omana asuntonaan käyttävän ja toisaalta sijoittajana toimivan osakkeenomistajan osin erisuuntaiset näkökulmat.

Nyt ehdotettu sääntely merkitsisi sitä, että kunta voisi pidentää 90 päivän määräaikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta syystä. Kunnan olisi samalla huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa asemakaavan sisältövaatimusten kanssa ja että päätöksestä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle. Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa on tuotu esille mahdollinen tarve laajentaa kuntien harkintavaltaa hallituksen esityksessä ehdotetusta. Asuntomarkkinoiden olosuhteiden sekä työvoima- ja elinvoimatekijöiden on arvioitu poikkeavan eri puolilla Suomea toisistaan siten, että yhtenäisen ja samalla tavoitteisiinsa nähden oikeasuhtaisen sääntelyn laatiminen on vaikeaa. Ehdotetun vuorokausirajan on katsottu voivan vähentää lyhytvuokraustarjontaa ja vaikeuttaa työvoiman liikkuvuutta ja matkailua. Vaihtoehtona on esitetty esimerkiksi lyhytvuokrauksen sallimista lähtökohtaisesti ja kunnan mahdollisuutta rajoittaa lyhytvuokrausta rakennusjärjestyksellä 90—365 vuorokauteen. Talousvaliokunta pitää hallituksen esityksessä ehdotettua sääntelyratkaisua tässä vaiheessa tasapainoisena mutta pitää tärkeänä seurata ja arvioida sääntelyn toimivuutta jatkossa erityisesti paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Ehdotettu sääntely sisältää säännöksen asunnonhaltijan muistiinpanovelvollisuudesta (59 f §). Muistiinpanoksi riittäisi esimerkiksi luettelo tai taulukko niistä päivistä, joina asuntoa on lyhytvuokrattu. Muistiinpanoihin ei vaadita kirjattavaksi henkilötietoja. Asunnon haltijan vastuulla on tunnistaa, onko vieraan yöpyminen asunnossa luvun soveltamisalaan kuuluvaa lyhytvuokrausta. Ehdotukseen on suhtauduttu talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa osin kriittisesti: on tuotu esille, että toimijan omiin kirjauksiin perustuva seuranta ei olisi riittävää ja että säännöksen valvonta olisi käytännössä mahdotonta. Ratkaisuksi on esitetty rekisteröintivelvollisuuden säätämistä lyhytvuokraajille. Tästä taas olisi seurauksena asiaa koskevan koskevasta rekisteröintijärjestelmän perustaminen ja samalla velvoite soveltaa Suomessa asiaa koskevaa EU:n asetusta (EU) 2024/1028. Talousvaliokunta pitää hallituksen esityksessä ehdotettua sääntelyä tässä vaiheessa perusteltuna erityisesti mahdollisen rekisteröinnin aiheuttamien kustannusten ja hallinnollisen taakan näkökulmista, mutta pitää tärkeänä arvioida muistiinpanovelvollisuutta koskevan sääntelyn toimivuutta ja riittävyyttä jatkossa ottaen huomioon myös lyhytvuokrausta koskevan EU-tason sääntelyn kehitys.

Lyhytvuokrausta koskevien ehdotusten suhde asunto-osakeyhtiölakiin ja muuhun lainsäädäntöön

Tarkastelun kohteena oleva rakentamislain sääntely on vain yksi sääntelykeino, jolla asuntojen lyhytvuokraukseen voidaan vaikuttaa. Talousvaliokunta on vastikään antamassaan lausunnossa arvioinut samaan asiakokonaisuuteen kytkeytyvää hallituksen esitystä, joka koskee asunto-

osakeyhtiölain muuttamista (TaVL 16/2026 vp — HE 34/2026 vp). Tuossa esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Talousvaliokunta piti ehdotettuja muutoksia oikeansuuntaisina, mutta kiinnitti samalla huomiota siihen, että lyhytvuokrauksen sääntelyn kannalta merkityksellistä on nyt tarkasteltavan sääntelyn lisäksi erityisesti asumisen ja majoittumisen määrittely alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaissa. Talousvaliokunta korostaa tässäkin yhteydessä, että lyhytvuokrauksen sääntelyä on arvioitava kokonaisuutena.

Edellä on tarkasteltu mahdollista tarvetta laajentaa kuntien harkintavaltaa lyhytvuokrauksen sääntelyssä. Paitsi alue- ja paikkakuntakohtaisesti, erot lyhytvuokrauksen hyödyissä ja haitoissa ilmenevät myös asunto-osakeyhtiöittäin. Osassa asunto-osakeyhtiöitä korostuu sijoitusasuntojen merkitys, ja osakkeenomistajien perusteltuna odotuksena voi olla ollut asuntovarallisuutensa käyttäminen tuotto-odotuksiltaan muuta vuokraustoimintaa korkeampaan lyhytvuokraukseen. Asuntojen käyttömahdollisuudet heijastuvat myös keskeisesti asuntojen arvonkehitykseen. Tämä liittyy myös edellä viitattuun elinkeinonvapautta ja omaisuudensuojaa koskevaan arviointiin. Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa on noussut esille myös vaihtoehto rajoittaa lyhytvuokrausta asunto-osakeyhtiöissä muuttamalla yhtiöjärjestystä yhtiökokouksen kahden kolmasosan enemmistön päätöksellä. Tätä vaihtoehtoa on vastikään tarkasteltu myös asunto-osakeyhtiölain muuttamista koskevan hallituksen esityksen HE 34/2026 vp valmistelun yhteydessä. Ehdotukseen on kuitenkin arvioitu liittyvän merkittäviä haasteita myös omaisuudensuojan kannalta, koska osakas on voinut osakkeet hankkiessaan perustellusti olettaa, että osakehuoneistoa voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan tai siihen kuuluvaan lyhytvuokraukseen. Mahdollisia muutoksia asunto-osakeyhtiölain sääntelyyn tulee siten punnita myös suhteessa omaisuudensuojan tulkintaan.

Muut rakentamislain muutosehdotukset

Lakiehdotuksen energiatehokkuutta koskevassa kokonaisuudessa rakentamislakia ehdotetaan muutettavaksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi. Rakentamislakiin esitetään myös rakennustuoteasetuksen täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä sekä siirrettäväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksesta eräitä säännöksiä lain tasolle. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi lain kelpoisuusvaatimuksia koskevaa siirtymäsäännöstä, täsmennettäväksi rakennusjärjestystä koskevaa siirtymäsäännöstä sekä tehtäväksi eräitä lakiteknisiä korjauksia.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä ja uusiutuvan energian RED III -direktiiviä koskevat muutokset koskisivat niitä, jotka ryhtyisivät joko uudisrakennushankkeeseen tai korjaisivat omistamaansa rakennusta. Päästöttömän rakennuksen vaatimus koskisi niitä, jotka päättäisivät rakentaa uudisrakennuksen päästöttömäksi rakennukseksi. Vaihtoehtoisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvät voisivat rakentaa rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi kuten tällä hetkellä. Valiokunnan saaman selvityksen perusteella päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria, eikä muutos siten aiheuttaisi merkittäviä kustannusvaikutuksia. Myöskään RED III -direktiiviin perustuvalla muutoksella, joka nostaisi uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa koskevan vaatimuksen nostamisella 38 prosentista 52 prosenttiin, ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia, koska suurin osa uusista ja

laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen, joka perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella.

Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa esityksen energiatehokkuutta koskevia ehdotuksia on pidetty pääosin oikeansuuntaisina. Samalla on kiinnitetty kuitenkin huomiota siihen, että sääntelyn toteutus ja toimivuus ratkaistaan pääosin asetustasolla ja sääntelyn tulkinnassa. Keskeistä on varmistaa, että sääntelyn soveltamisessa toteutuvat kustannustehokkuuden ja teknologianeutraliteetin lähtökohdat sekä sääntelyn kiertotaloutta ja innovatiivisuutta edistävät tavoitteet. Talousvaliokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota myös kuulemisessa esiin tuotuun tarpeeseen varmistaa, että lain 42 §:n 3 momentin 2 kohdan soveltaminen on yhtenäistä ja vastaa lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta eikä johda siihen, että myös kevyet, vapaaehtoiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet katsottaisiin luvanvaraisiksi.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS

Talousvaliokunta esittää,

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 26.5.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Vilhelm Junnila ps
varapuheenjohtaja Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Kaisa Garedew ps
jäsen Lotta Hamari sd
jäsen Timo Harakka sd
jäsen Hilkka Kemppi kesk
jäsen Miapetra Kumpula-Natri sd
jäsen Timo Mehtälä kesk
jäsen Matias Mäkynen sd
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Oras Tynkkynen vihr
jäsen Johannes Yrttiaho vas
varajäsen Minna Reijonen ps

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Lauri Tenhunen

Eriävä mielipide 1

Perustelut

Hallituksen esityksessä ehdotetaan useita muutoksia rakentamislakiin EU-sääntelyn toimeenpanemiseksi sekä kansallisen sääntelyn selkeyttämiseksi. Esityksessä määriteltäisiin päästöttömän rakennuksen käsite ja tarkennettaisiin energiatehokkuutta koskevia keskeisiä vaatimuksia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti, muutettaisiin uusiutuvan energian vähimmäisosuuksia RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi sekä säädettäisiin seuraamuksista rakennustuoteasetuksen rikkomisesta. Lisäksi esityksessä nostettaisiin eräitä rakentamisen vastuu- ja menettelysäännöksiä lain tasolle, tehtäisiin teknisiä tarkennuksia rakentamislupasäännöksiin sekä ehdotettaisiin kokonaan uutta sääntelykokonaisuutta asuntojen lyhytvuokrauksesta sääntelyn selkeyttämiseksi maankäytön ja rakentamisen alalla. Tämän eriävän mielipiteen huomiot koskevat erityisesti asuntojen lyhytvuokraukseen kohdistettavaa uutta sääntelyä.

Kuntien mahdollisuus joustaa lyhytvuokrauksen aikarajoista

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin uusi 5 a luku lyhytvuokrauksesta. Luku sisältäisi lyhytvuokrauksen määritelmän ja erityissäännökset rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Se koskisi asemakaava-alueiden niitä asuntoja, jotka eivät ole asuinkäytössä — siis asuntoja, jotka eivät ole vakinaisesti tai tilapäisesti asuttuja lyhytvuokrauksen hetkellä.

Lyhytvuokrauksella tarkoitetaan esityksessä kalustetun asunnon vuokralle antamista yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa Lisäksi luvussa olisi säännös asunnon haltijan velvollisuudesta tehdä lyhytvuokrauspäivistä muistiinpanoja. Haltijan olisi esitettävä muistiinpanot rakennusvalvontaviranomaiselle pyynnöstä. Esityksessä ehdotetaan, että luvun soveltamisalaan kuuluvan asunnon voisi vuokrata lyhytaikaisesti yhteensä enintään 90 päivää kalenterivuoden aikana. Tätä laajempi lyhytvuokraus edellyttäisi rakentamisluvan hakemista. Esitys siis täsmentäisi rakentamisluvan hakemisen kynnystä ja muuttaisi tapaa, jolla siitä säädetään. Kunta voisi pidentää 90 päivän aikaa 180 päivään asti erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta syystä. Kunnan olisi samalla huolehdittava, että päätös on sopusoinnussa asemakaavan sisältövaatimusten kanssa ja että päätöksestä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle.

Kuntien harkintavalta on välttämätön osa sääntelyä, koska asuntomarkkinoiden olosuhteet sekä työvoima- ja elinvoimatekijät eri puolilla Suomea poikkeavat merkittävästi toisistaan ja yhtenäistä koko Suomea koskevaa laintasoista sääntelyä olisi vaikea laatia siten, että se olisi oikeasuhtaista sääntelyn tavoitteisiin nähden.

Katsomme, että ympäristövaliokunnan tulisi tarkastella kunnan asettamaa aikarajaa niin, että se joustaisi myös alaspäin 30 päivään asti samankaltaisella päätösmenettelyllä, kun rajan nostaminen 90 päivästä 180 päivään. Nyt esitettävä 180 päivän raja on korkea, ottaen huomioon, että kyse on kaavan vastaisesta toiminnasta.

Valiokunnan lausunto TaVL 20/2026 vp
Eriävä mielipide 1

Valvonta

Esityksessä ehdotetaan, että vuokraustoiminnan valvonta ja majoituspäivien määrän raportointi jäisi asunnon haltijan omien muistiinpanojen varaan. Sääntelyä on tarpeen tarkentaa tältä osin. Esitämme ympäristövaliokunnan harkittavaksi esimerkiksi Isännöintiliiton ehdotusta, että rakentamislakiin lisätään 59 g §, jossa määrättäisiin rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta saada verohallinnolta tiedot asunnon majoituspäivistä.

Lisäksi Suomen tulisi ottaa sovellettavaksi EU:n rekisteröintiasetus (EU) 2024/1028. Tällöin vuokraajia koskisi rekisteröintivelvoite ja vuorokausirajojen valvonta olisi helpompaa. Rekisterin ylläpitokustannukset tulisi periä lyhytvuokraajilta veron tai maksun muodossa.

Lopuksi

On selvää, että rakentamislain muutosesitys koskee lyhytvuokrauksen ilmiön mukanaan tuomia ongelmia vain rajallisesti. Esityksen tavoitteena on rakennuksen (asunnon) käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden alan sääntely nykyistä tarkemmin ja tavoitteena on sääntelyn selkeyden ja ennakoitavuuden lisääntyminen. Lyhytvuokrauksesta säätäminen ja sen määritteleminen selkeyttää siis oikeustilaa, luo oikeusvarmuutta ja osaltaan estää toiminnan harjoittamisesta syntyviä riitatilanteita. Kevään aikana on käsitelty myös oikeusministeriössä valmisteltu muutos asunto-osakeyhtiölakiin (ks. HE 34/2026 vp), ja esitykseen sisältyi myös taloyhtiön toimivaltuuksia lisäävä muutos. Huoneisto voitaisiin ottaa jatkossa taloyhtiön hallintaan lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuvien poikkeavien (merkittävien) lisäkustannusten tai haitan perusteella.

Koska ilmiö on uusi ja esitetyt sääntelyn muutokset merkittäviä, esitämme ympäristövaliokunnan harkittavaksi myöskin pidemmän siirtymäajan säätämistä lyhytvuokrausta koskevien pykälien osalta.

Lyhytvuokraus on tullut ilmiönä jäädäkseen ja sääntelyä on tarpeen tarkistaa, jotta yhtäältä sallitaan oman tyhjän asunnon hyödyntäminen joustavasti vuokrauskäytössä ja toisaalta turvataan asumisrauha sekä kilpailuolosuhteet ammattimaisen majoitustoiminnan kanssa. Yhtälö on haastava ja sääntelyä on varsin todennäköisesti tarkistettava ja tarkennettava nyt suunniteltujen rajoitusten jälkeenkin, kun kokemusta sääntelyn toimivuudesta saadaan.

Mielipide

Edellä olevan perusteella esitämme,

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Valiokunnan lausunto TaVL 20/2026 vp
Eriävä mielipide 1

Helsingissä 26.5.2026

Lotta Hamari sd
Timo Harakka sd
Miapetra Kumpula-Natri sd
Matias Mäkynen sd
Oras Tynkkynen vihr

Eriävä mielipide 2

Perustelut

Esitän eriävän mielipiteeni hallituksen esitykseen ja valiokunnan lausuntoon erityisesti lyhytvuokrausta koskevilta osin.

Pidän sinänsä asiamukaisena, että lakiesityksen lyhytvuokrausta koskevan luvun soveltamisalasta on rajattu pois asuinkäytössä olevat asunnot. Tämän on tarkoitus taata se, että sääntely kohdistuisi pääasiassa sijoitusasuntoihin eikä rajoittaisi mahdollisuutta jälleenvuokrata omaa varsinaista kotia tilapäisesti esimerkiksi lomamatkan aikana huoneenvuokralain puitteissa.

Katson kuitenkin, että esitetty 90 päivän raja luvanvaraisuudelle ja rakentamisluvan hakemiselle on liian pitkä. On toisaalta myös ongelmallista, että esitys ei huomioi toiminnan ammattimaisuutta: sama 90 päivän raja koskee sekä yksittäistä, satunnaista toimijaa että laajamittaista, useita asuntoja koskevaa liiketoimintaa. Tämä vääristää asuntomarkkinoita ja heikentää pitkäaikaisen vuokra-asumisen saatavuutta erityisesti kasvukeskuksissa.

Lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmat ovat eri puolilla Eurooppaa kasvaneet niin suuriksi, että niihin puuttuminen on vaatinut paljon tiukempia rajoituksia kuin mitä nyt esitetään. Jotta lyhytaikaisen asuntovuokrauksen haitat asuntomarkkinoiden toimintaan saataisiin pidettyä pieninä, luvanvaraisuuden rajan tulisi olla merkittävästi alempi. Esimerkiksi Amsterdamissa ja Barcelonassa lyhytvuokraus on sallittua omassa kodissa enintään 30—31 vuorokautta kalenterivuodessa.

Suhtaudun myös kielteisesti kunnan oikeuteen pidentää lyhytvuokrauksen luvanvaraisuuden rajaa 180 päivään. Käytännössä tämä mahdollistaa sen, että asuinrakennuksessa sijaitseva asunto on jopa puolet vuodesta majoituskäytössä ilman lupamenettelyä. On ilmeinen riski, että vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuntokanta vähenee ja vuokra-asuminen kallistuu.

Asunnon haltijan omavalvontaan perustuva muistiinpanovelvollisuus lyhytvuokrauksen keston todentamiseksi ei ole riittävä. Rekisteröintivelvoite on välttämätön, jotta valvonta olisi systemaattista, ennakoivaa ja yhdenvertaista.

Mielipide

Edellä olevan perusteella esitän,

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 26.5.2026

Johannes Yrttiaho vas