



LAUSUNTO

1 (4)

13.5.2026

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausunto eduskunnan talousvaliokunnalle koskien Hallituksen esitystä 83/2026 vp eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Elinkeinoelämän keskusliitto EK kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä.

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 lyhyt vuokrauksesta sääntelyn selkeyttämiseksi maankäytön ja rakentamisen alalla.

Huomiot koskien energiatehokkuutta

Rakennusten energiatehokkuutta koskevien muutosten osalta EK korostaa, että sääntelyn tulee säilyä investointimyönteisenä ja ennakoitavana. Päästöttömän rakennuksen määrittely sekä energiatehokkuusvaatimusten kiristäminen ovat periaatteessa perusteltuja EU-tavoitteiden näkökulmasta, mutta niiden toteutus ratkaistaan pitkälti asetustasolla.

EK pitää välttämättömänä, että asetuksissa varmistetaan kustannusoptimaalisuus, teknologianeutraalius sekä riittävä joustavuus erilaisille rakennustyypeille ja käyttötarkoituksille. Muutosten ei tule vaarantaa rakennushankkeiden taloudellista toteutettavuutta.

Vihreä kasvu
Arttu Karila

7.5.2026

Uusiutuvan energian vähimmäisosuuden korottamista koskeva muutos tulee mitoittaa siten, että eri energiamuotojen ja ratkaisujen käyttö säilyy mahdollisimman laajana. Erityisesti sähkön ja kaukolämmön rooli on keskeinen, ja sääntelyn tulee mahdollistaa niiden hyödyntäminen kustannustehokkaasti ilman päällekkäistä ohjausta.

Rakennustuoteasetuksen kansallista täytäntöönpanoa ja seuraamuksia koskevien säännösten osalta EK pitää tärkeänä, että sääntely on selkeää, yhtenäistä ja oikeasuhtaista. Markkinavalvonnan tulee olla ennakoitavaa eikä se saa muodostaa kohtuutonta hallinnollista rasitetta yrityksille tai haitata sisämarkkinoiden toimintaa. Samalla on varmistettava, että kiertotaloutta ja innovaatioita edistävät tavoitteet toteutuvat käytännössä.

EK kannattaa esitystä rakentamisluvan soveltamisalan täsmentämisestä, mutta pitää välttämättömänä varmistaa, että 42 §:n 3 momentin 2 kohdan soveltaminen on yhdenmukaista ja vastaa lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta. EK jakaa Rakennusteollisuus RT:n esittämän huolen siitä, että säännöstä on käytännössä tulkittu liian laajasti siten, että myös kevyet, vapaaehtoiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ovat katsottu luvanvaraisiksi. EK korostaa, että tällaisia vähäriskisiä ja kustannustehokkaita toimia ei tule saattaa luvanvaraisiksi, jotta ne eivät esty hallinnollisen taakan tai tulkintaepävarmuuden vuoksi. EK pitää tärkeänä, että valiokunta täsmentää mietinnössään, ettei yksittäisiä kevyitä energiatehokkuustoimia tule pitää rakentamislupaa edellyttävänä.

Asuntojen lyhyt vuokrausta koskevat esitykset

EK katsoo, että hallituksen esityksen lyhyt vuokrausta koskevia säännösehdotuksia ei tule viedä eteenpäin, vaan hallituksen esitys tulee tältä osin palauttaa valmisteluun ympäristöministeriöön.

EK:n omassa lausunnossa esitettyjen huomioiden lisäksi EK viittaa jäsenliittonsa Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n lausuntoon, jossa on käyty seikkaperäisesti läpi hallituksen esityksen lyhyt vuokrausta koskeviin säännösehdotuksiin liittyviä ongelmia.

Varausalustojen kautta kalustettuja asuntoja matkailijoille tarjoavat toimijat saavat perusteetonta kilpailuetua, koska ne eivät pääsääntöisesti maksa toiminnastaan arvonlisäveroa eivätkä noudata majoitustoiminnan sääntelyä, eli mm. majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa, terveydensuojelulaissa, pelastuslaissa sekä kaavassa ja rakentamisluvassa asetettuja velvoitteita.

Hallituksen esitys vääristäisi kilpailua entisestään. Esityksen mukaan asuinhuoneistoissa harjoitettava majoitustoiminta olisi sallittua 90 päi-

Vihreä kasvu
Arttu Karila

7.5.2026

vänä vuodessa tai kunnan päätöksellä 180 päivänä vuodessa ja ilman aikarajoitusta omassa asunnossa, vaikka asuintaloa ei ole kaavassa tai rakentamisluvassa hyväksytty majoitustoimintaan. Tämä mahdollistaa jopa kokonaisen asuinkerrostalon muuttamisen huoneistohotelliksi kaavan ja rakentamisluvan vastaisesti. Lakiehdotuksen tekee kaavan ja rakentamisluvan tältä osin käytännössä merkityksettömäksi. Esityksessä ei ole esitetty uskottavia valvontamekanismeja, eikä viranomaisilla ole tosiasiallisia keinoja varmistaa vuorokausirajojen noudattamista ilman pääsyä alustatalouden toimijoiden tietoihin. Aikarajoja ei käytännössä pystyittäisi valvomaan, mikä myönnetään myös hallituksen esityksessä (s. 62).

Esitys tekisi vuokratyössä olevien asuinrakennusten ja -huoneistojen käyttötarkoituksen muutoksen ammattimaisen majoitustoiminnan käyttöön erittäin houkuttelevaksi. Näin muutos vähentäisi vuokra-asuntojen määrää suurissa kaupungeissa ja johtaisi todennäköisesti mm. sesonkityöntekijöiden ja opiskelijoiden vaikeuksiin löytää kohtuuhintaisia asuntoja. EK pitää lisäksi todennäköisenä, että esitys johtaisi asuinhuoneistoissa harjoitettavan matkailutoiminnan yleistymiseen nykyisestä, mikä aiheuttaisi merkittäviä heikennyksiä matkailualan sosiaaliselle toimiluvulle.

EK katsoo, että ehdotettuun sääntelyyn olisi tehtävä ainakin seuraavat muutokset:

- Majoitustoiminta ja asuminen tulee määritellä rakentamislaisissa niin, että kilpailuvääristymää ei synny. Lisäksi rakentamislain sääntelyn yhdenmukaisuus majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain kanssa on varmistettava.
- Selkeä ja tasapuoliset kilpailuolosuhteet varmistava sääntelyratkaisu olisi se, että asuinhuoneiston käyttöoikeuden luovuttaminen alle neljän viikon ajaksi katsottaisiin majoitustoiminnaksi ja sitä pidemmällä sopimuksella tapahtuva luovuttaminen asumiseksi.
- EK pitää perusteltuna sitä, että sellaisen asunnon käyttöoikeuden, jota asunnon haltija itse käyttää vakituisena asuntonaan, voisi luovuttaa majoituskäyttöön tilapäisesti lyhyemmissäkin ajanjaksoissa ilman, että toiminta katsottaisiin majoitustoiminnaksi. Tämä mahdollistaisi sen, että oman asunnon voisi luovuttaa matkailijalle esimerkiksi tapahtuman ajaksi.
- Kunnalle ei tule sallia rakennusjärjestyksessään oikeutta poiketa laissa säädettävästä aikarajasta.
- Sääntelyn ongelmattomuus perustuslaissa taatun yhdenvertaisuuden näkökulmasta sekä sääntelyn yhteensopivuus arvonlisäverodirektiivin (2006/112/EY) säännösten kanssa tulee kyetä takaamaan.
- Sääntelyn luotettava ja tehokas valvonta ei voi perustua majoitustoimintaa asuinkerrostaloissa harjoittavan henkilön omatoimisiin muistiinpanoihin.

Vihreä kasvu
Arttu Karila

7.5.2026

Hallituksen esityksen taustalla olevien lyhyt vuokrausta koskevien kirjausten lisäksi Petteri Orpon hallituksen ohjelmaan on kirjattu useita sellaisia tavoitteita, jotka suoraan tai välillisesti liittyvät käsillä olevaan asiakokonaisuuteen, mutta jotka näkyvät valmistellussa esityksessä uutteellisesti. Esitys ei mm. täytä hallitusohjelmassa (s. 103) asettua tavoitetta siitä, että Suomessa on toimivat ja reilut markkinat, eikä tavoitetta (s. 100) varmistaa, että yrityksiin kohdistuva sääntely on selkeää, ennakoitavaa, oikeasuhtaista ja kilpailuneutraalia. Esitys kytkeytyy vuokra-asuntotarjontaa kaventavien vaikutustensa kautta myös hallitusohjelman kirjaukseen (s. 116), jonka mukaan hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen ja toimivat asuntomarkkinat luovat suomalaisille mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa.

Mikäli eduskunta haluaa tavoitteisiin liittyvistä haasteista huolimatta edistää lyhyt vuokraukseen liittyviä hallitusohjelman kirjauksia, olisi sen löydettävä tähän tapa, jolla voidaan kokonaisuudessaan taata tasapuoliset kilpailuedellytykset majoitustoimintaa harjoittavien toimijoiden välillä ja välttää kerrostalomajoitustoimintaan useissa muissa Euroopan maissa liittyvät negatiiviset lieveilmiöt, joita on kuvattu mm. MaRa ry:n lausunnossa.

Nyt käsillä oleva hallituksen esitys ei tarjoa tähän edellytyksiä, ja siksi EK katsoo, että hallituksen esityksen lyhyt vuokrausta koskeva osio tulisi palauttaa valmisteluun ja valmistelua tulisi jatkaa olennaisesti toislaisista lähtökohdista, jossa olisi huomioitu lyhyt vuokrausta koskevien hallitusohjelmakirjausten lisäksi myös muut asiaan kytkeytyvät hallitusohjelman tavoitteet.

Kunnioittavasti,

Arttu Karila
energia- ja ilmastoasiantuntija
Elinkeinoelämän keskusliitto ry