



12.5.2026

HE 83/2026 vp.

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta (HE 83/2026 vp.)

Käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia. Rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi lyhytvuokrausta koskeva uusi luku, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä ja rakennustuoteasetuksen täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä. Lisäksi lakiin ehdotetaan siirrettäväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksesta säännöksiä ja osaan rakentamislain säännöksiin ehdotetaan tehtäväksi teknisiä korjauksia.

Muistio on jaettu lyhytvuokrausta koskevaan osaan sekä muuta rakentamislain muutosta koskevaan osaan.

1. Lyhytvuokraus

1.1. Esityksen keskeinen sisältö

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. Päätöksen tekisi kunnassa monijäseninen toimielin. Päätösmenettelyyn sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin rakennusjärjestystä hyväksyttäessä.

1.2. Asian valmistelu

Lyhytvuokrausta koskevaa sääntelytarvetta on tarkasteltu ympäristöministeriössä vuosien 2024–2026 aikana virkatyönä. Asiaa tarkasteltiin ensin vuonna 2024 asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen muutoksen valmistelun yhteydessä. Tuolloin ehdotettiin, että rakentamislakiin lisättäisiin asumisen ja rakentamisen määritelmät. Toisen kerran asia oli lausunnolla, uuden esityksen pohjalta, keväällä 2025. Tällöin luonnos sisälsi jo idean asunnon käytöstä 90 päivään asti ilman uutta rakentamislupaa. Samoin esitys sisälsi jo säännösluonnoksen kunnan oikeudesta nostaa päivien määrä 180 päivään asti.



1.3. Esityksen vaikutukset

Esityksen vaikutukset kohdistuvat arviolta pääasiassa niihin, jotka omistavat asunnon asemakaava-alueella tai jotka asuvat asemakaava-alueilla tai toimivat asumisen ja matkailun markkinoilla. Oikeudellisesti esityksen päävaikutuksena on arviolta rakentamisluvan alan täsmentyminen ja ennakoitavuuden lisääntyminen.

1.4. Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Lyhyt vuokrausta koskevat kansalaisia koskevat säännökset – päiväraja ja muistiinpanovelvollisuus - tulisivat kuitenkin voimaan vasta vuoden 2027 alusta.

2. Muut esitetyt rakentamislain muutokset

2.1. Esityksen keskeinen sisältö

Esityksen toisessa kokonaisuudessa ehdotetaan lisättäväksi rakentamislakiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) täytäntöönpanon vaatimia muutoksia, rakennustuoteasetuksen täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä sekä siirrettäväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksesta eräitä säännöksiä lain tasolle. Lisäksi lain kelpoisuusvaatimuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi, rakennusjärjestystä koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi ja lakiin ehdotetaan tehtäväksi eräitä lakitekniisiä korjauksia.

2.2. Asian valmistelu

Euroopan komissio antoi 15 päivänä joulukuuta 2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta, COM (2021) 802 final. Ehdotus täydensi Euroopan komission 14 päivänä heinäkuuta 2021 antamaa 55-valmiuspakettia, jolla EU pyrkii tavoitteeseen vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Ehdotukseen liittyi komission arviointiraportti direktiivin uudelleenlaadinnasta SWD (2021) 453 final. Valtioneuvosto antoi eduskunnalle kirjelmän komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) (Valtioneuvoston U-kirjelmä U 26/2022 vp).

Euroopan komissio antoi 30.3.2022 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta, asetuksen (EU) 2019/1020 muuttamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta (COM (2022) 144 final). Valtioneuvosto antoi syyskuussa 2022 U-kirjelmän eduskunnalle rakennustuoteasetuksesta (U 72/2022 vp).

Esitys oli lausunnoilla keväällä 2025. Esitys sisälsi tuolloin myös lyhyt vuokrausta koskevan osan.

2.3. Esityksen vaikutukset

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 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. Päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria, eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

RED III -direktiivin johdosta esitettävä muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Näin ollen muutoksen vaikutusten rakennushankkeisiin ryhtyviin ja uusiutuvan energian käytön määrään rakennuksissa voidaan katsoa olevan vähäisiä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) sisältyvien säännösten siirtymisellä rakentamislakiin ei katsota olevan vaikutuksia. Säännöksiä ei esitetä sisällöllisesti muutettavaksi, joten niillä ei olisi vaikutusta vallitsevaan oikeustilaan.

2.4. Voimaantulo

Esitetyt muut muutokset rakentamislakiin on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Esityksen rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä koskevat muutokset on tehtävä direktiivin mukaan kansalliseen lainsäädäntöön 29.5.2026 mennessä.