



Lyhytvuokraus

- rakentamislain muutosehdotus

Hallitusneuvos Jaana Junnila
Talousvaliokunta
13.5.2026

Lyhyt vuokrauksen uudet säännökset pähkinäkuoressa

- Lyhyt vuokraus = kalustetun asunnon vuokralle antamista yhdenjaksoisesti **alle 28 päiväksi** korvausta vastaan majoitustarkoituksessa
- Uudet velvollisuudet ja oikeudet:
 - Asunnon **haltija** saa lyhyt vuokrata asuntoaan korkeintaan **90 päivää** ilman uutta rakentamislupaa
 - **Kunta** voi tietyn ehdoin ja menettelyin nostaa rajan **180 päivään asti**
 - Aukkaan on pidettävä lyhyt vuokrauspäivistä **muistiinpanoja**
 - Muistiinpanot on esitettävä pyydetessä **rakennusvalvontaviranomaiselle**
- Uusien sääntöjen käyttöala on rajattu – ks. soveltamisalasäännöt rakentamislain 5 a luku
- Uudet kansalaisten velvollisuudet ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2027 lukien



Lakimuutoksen syy ja tarkoitus

- **Syy:** lyhyt vuokrauksen ilmiön yleistymisen seurauksineen
 - 4,5 miljoonaa yötä, yli 100 %:n kasvu n. 6 vuodessa
 - Syynä ilmiölle alustatalous ym. tekijät, jotka mahdollistavat nopean kysynnän ja tarjonnan muutoksen
 - Esim. Rovaniemen matkailumajoituksesta yli 50 % jo lyhyt vuokrausta, Helsingin noin 20 %
 - Kansainväliset esimerkit sääntelytarpeista ja sääntelystä, mm. päivärajat yleistä
 - Ilmiön näkyminen kunnissa ja kuntien rakennusvalvonnassa vielä epätasaista
 - Ihmisten epätietoisuus asunnon lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta ja ilmiön koetut hyödyt ja haitat
- **Tarkoitus:**
 - Täsmentää rakentamisluvan alaa asuntojen lyhyt vuokrauksen tilanteissa
 - Lisätä lain ja luvanvaraisuuden ennakoitavuutta etenkin kansalaisten kannalta



Uusien säännösten soveltamisalasta

Säännökset koskevat lyhyt vuokrauksen

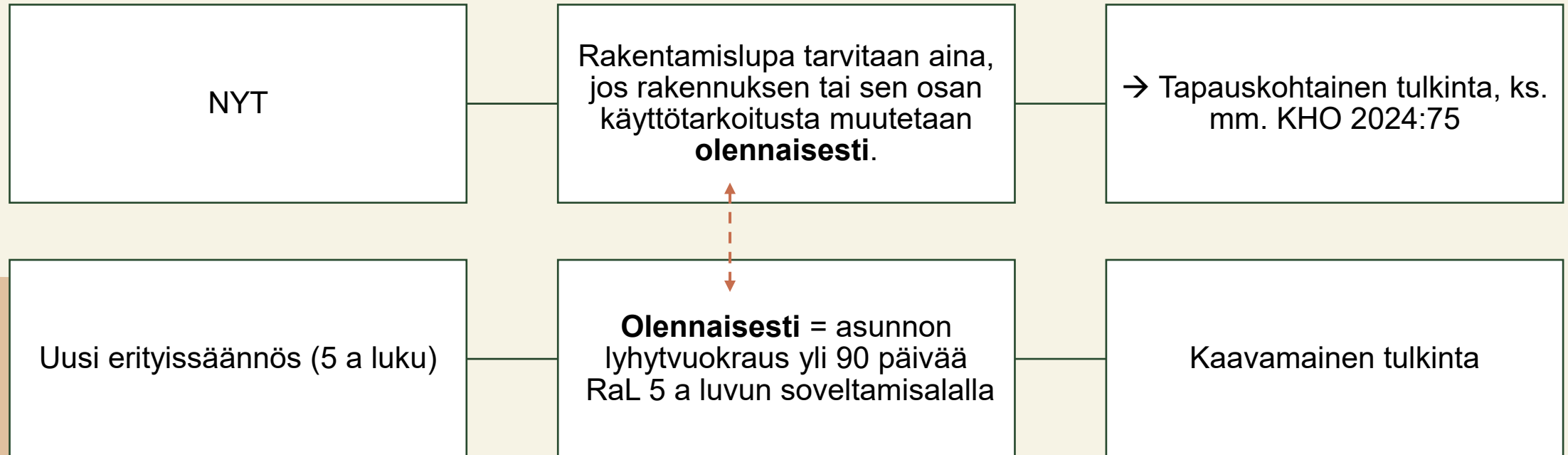
- harjoittamista ei-asutuissa asunnoissa **asemakaava-alueella**
- Ei kuitenkaan
 - Lyhyt vuokrausta ranta-asemakaava-alueilla
 - Oman kodin lyhytaikaista vuokrausta
 - Loma-asunnon lyhytaikaista vuokrausta

Säännökset **eivät koske tai ota kantaa muihin** lyhyt vuokrauksen ilmiön sääntelytilanteisiin, kuten

- ALV-velvollisuus
- Verovalvonta
- Terveysturvalliset ilmoitukset
- Ammattimaisuuden sääntely
- Kilpailuasema eri toimialojen välillä
- Turvallisuusvalvonta (kuten matkustajailmoitukset poliisia varten)
- Tiedonhallinta ja tiedonvaihto yksityisten ja viranomaisten välillä
- Taloyhtiöiden säännöt ja sääntely
- Vuokralaisen oikeus lyhyt vuokrata käytössään olevaa asuntoa



Muutoksen ”lakitekniikka”



Muutoksen lakitekniikan merkitys

... ja jatkossa:

- Muu kuin asunto
- Oma koti
- Loma-asunto
- Asemakaavan ulkopuolinen haja-asutusalue

Jatkossa :

Rakentamislupa tarvitaan aina,
jos rakennuksen tai sen osan
käyttötarkoitusta muutetaan
olennaisesti.

→ Tapauskohtainen tulkinta,
ks. mm. KHO 2024:75

5 a luku -asiat

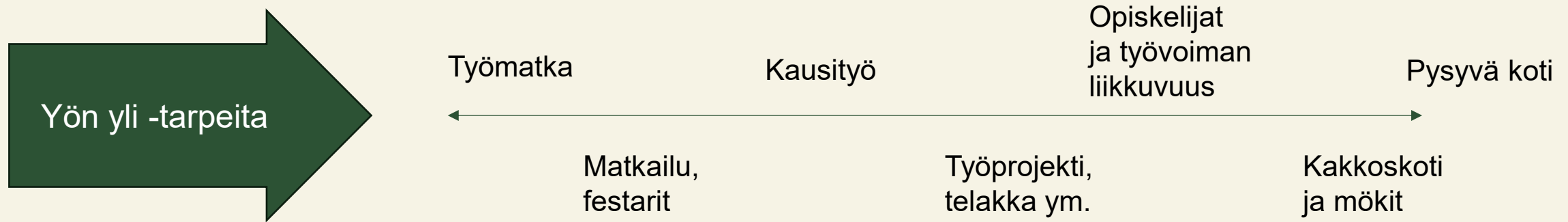
Olennaisesti = asunnon
lyhyt vuokraus yli 90 päivää
RaL 5 a luvun soveltamisalalla

Kaavamainen tulkinta



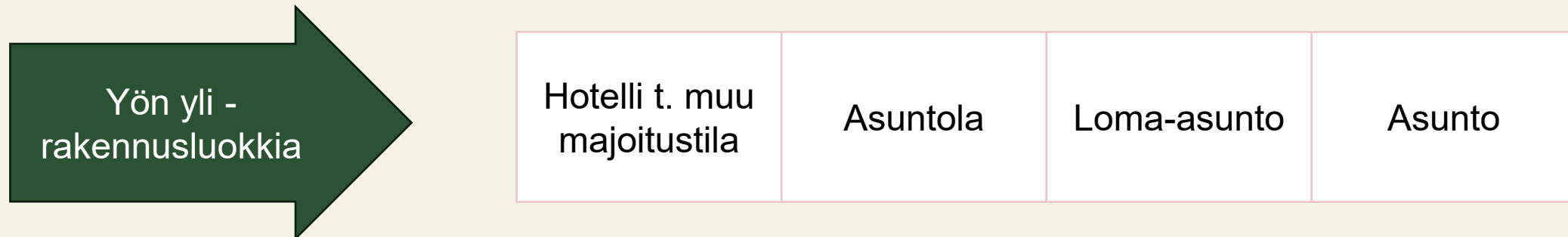
Yöpyminen EU:n palveluliiketoimintana

palvelu = EU:n yksi perusvapaus

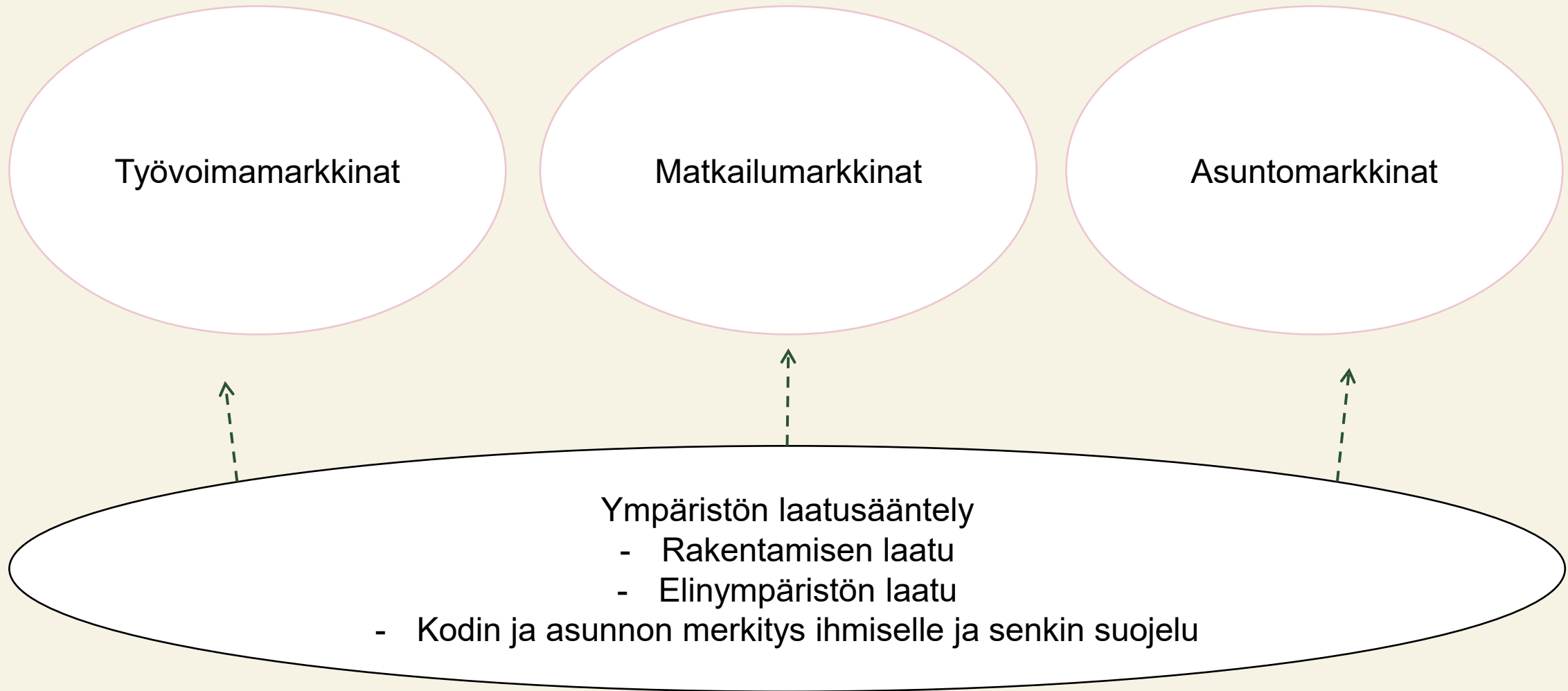


EUTI tuomio C-724/18 ja C-727/18 Cali: rakentamislupa on lyhyt vuokrauksen palveluliiketoiminnan lupajärjestelmä → EU-vaatimuksia (palveludirektiivi)
→ liiketoiminnan rajoituksille tarvitaan yleisen edun mukaisia pakottavia syitä koskeva oikeuttamisperuste

+ tulossa:
C-813/24
Smartflats SA



Kunkin lain tavoite ja funktio ja sääntelyn tosiasialliset vaikutukset ”yli” sen



Esityksen yleiset tavoitteet - kertaus

- Rakentamislain muutosesitys koskee lyhyt vuokrauksen ilmiön mukanaan tuomia ongelmia vain rajallisesti.
- Esityksen tavoitteena on rakennuksen (asunnon) käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden alan sääntely nykyistä tarkemmin.
- Tavoitteena on sääntelyn selkeyden ja ennakoitavuuden lisääntyminen.
- Lisäksi muut lakimuutokset vaikuttavat. Oikeusministeriössä on valmisteltu muutos asunto-osakeyhtiölakiin (ks. HE 34/2026 vp). Huoneisto voitaisiin ottaa taloyhtiön hallintaan lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuvien poikkeavien (merkittävien) lisäkustannusten tai haitan perusteella. Ks. taustat: <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM119:00/2023>



Taustatietoja valmistelusta (linkkejä)

- Lyhyt vuokraus esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asia ollut esillä vuodesta 2024 lähtien. Erilaisista säännösluonnoksista järjestettiin kaksi kuulemiskierrosta (keväällä 2024 ja 2025).
- Osin lyhyt vuokrauksesta pyydettiin säännöksiä rakentamislakiin jo ennakolta ns. korjaussarjassa, asia, VN34558/2023
 - Ks. Lausunnot alkuvuonna 2024 (lausuntopalvelu: [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
- Ympäristöministeriö pysyi ajalla 26.4.–6.6.2024 lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä (asia VN/17257/2023)
 - (144 lausuntoa, ks. lausuntopalvelu: [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
- Alkuvuodesta 2025 ympäristöministeriö käynnisti valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (niin sanottu rakentamislain tuunaussarja, asia VN/819/2025)
 - Luonnos hallituksen esitys oli lausunnoilla 28.2.2025–25.4.2025
 - (313 lausuntoa, ks. Lausuntopalvelu [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
 - Lausunnolla oleva luonnos oli tekstinä erilainen, mutta sisälsi jo säännöt 4 viikosta (lyhyt vuokrauksen vuokrasuhteen mitta), 90 päivästä ja 180 päivästä
- Voimaantulo – tavoite: laki voimaan vuonna 2026 mahd. pian, lyhyt vuokrauksen velvoitteet 1.1.2027 lukien.





Muut rakentamislakiin esitetyt muutokset.

Eduskunta, talousvaliokunta 13.5.2026

Erityisasiantuntija Jaakko Rastas
Ympäristöministeriö

EU-säätely:

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, rakennustuoteasetus, uusiutuvaa energiaa koskeva RED III -direktiivi

- Esityksen muuta kuin lyhyt vuokrausta koskevalla osalla on tarkoitus panna kansallisesti täytäntöön EU:n uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, (EPBD), uusiutuvaa energiaa koskevan RED III –direktiivin sekä EU:n rakennustuoteasetuksen (CPR) velvoitteita.
- Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi:
 - Energiatehokkuusdirektiivin mukaan kaikkien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 alkaen ja muiden 1.1.2030.
 - Lakiin ehdotetaan lisättäväksi direktiivin edellyttämät sanktiosäännökset rakentamislakiin.



EU-säätely:

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, rakennustuoteasetus, uusiutuvaa energiaa koskeva RED III -direktiivi

- Rakennustuoteasetus:
 - Esityksessä ehdotetaan lisättäväksi rakennustuoteasetuksen edellyttämät sanktiosäännökset rakentamislakiin.
 - Seuraamuksista säättämisen arvioidaan jossain määrin ehkäisevän rakennustuoteasetuksen rikkomista. Rikkomisesta säätelystä edistettäisiin rakennustuotteiden vapaata liikkuvuutta, kiertotaloutta ja rakentamisen teknologista kehitystä.
- RED III –direktiivi:
 - Edellyttää rakentamislain 14 §:n vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä nostamista. Nykyinen vaatimus on 38 prosenttia ja uusi vaatimus olisi 52 prosenttia.
 - Uusiutuvan energian käytön vaatimuksen nostamisesta ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen



Pätevyyksiä ja kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

- Rakentamislain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä toimiminen rakennusinsinööreille ja muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneille, jotka ovat valmistuneet ennen nykyistä mahdollisuutta suorittaa ylempi ammattikorkeakoulututkinto.
- Haasteeksi on muodostunut se, että pätevyystodistuksia myöntävät toimielimet eivät voi myöntää siirtymäsäännöksen nojalla pätevyystodistusta poikkeuksellisen vaativiin suunnittelu- ja työnjohtotehtäviin.
- Siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen päättymisaikaa pidennettäisiin kolmella vuodella. Lisäksi ehdotetaan, että siirtymäaikana poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä voisi toimia soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanut.



Muita muutoksia

- Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta ehdotetaan siirrettäväksi teknisiä säännöksiä.
 - Tällaisia olisivat mm. rakennuksen etäisyyttä koskeva säännös, rakennuksen ulkokattoa ja korkeutta koskeva säännös sekä osoitemerkintää koskeva säännös.
 - Maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännösten siirtäminen lakiin on teknistä, eikä muuta vallitsevaa oikeustilaa.
- Rakennusjärjestyksen uusimista koskevaa pykälää 28 ehdotetaan selvennettäväksi siten, että siirtymäajan voimassa oleva rakennusjärjestystä ei voida soveltaa, mikäli se on ristiriidassa rakentamislain kanssa.

