

12.5.2026

Talousvaliokunta

Asia: HE 83/2026 vp

**HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN
MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lakimuutosesitys pääkohdiltaan kannatettava

Energiatehokkuus

Hallituksen esityksellä pannaan osaltaan kansallisesti täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia.

Kiinteistöliitto pitää lähtökohtaisesti perusteltuina hallituksen esityksen muutosehdotuksia 11 §:ään, 11 a §:ään sekä 14 §:ään ja 37 §:ään. Pidämme erityisen myönteisenä 37 §:n korjausrakentamista koskevaa kirjausta, jonka mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Toisin sanoen kannatamme voimassa olevan sääntelyn säilyttämistä tältä osin ennallaan.

Luvanvaraisen korjaushankkeen energiatehokkuuden ohjaaminen energiamääräyksiin on linjassa pääministeri Orpon hallitusohjelman kanssa, jonka mukaan direktiivit toimeenpannaan minimimuutoksin. Energiatehokkuuden parantamisen sitominen jatkossakin rakentamisluvan alaisiin toimenpiteisiin varmistaa, ettei taloyhtiöiden ja pientalojen omistajien tarvitse itse arvioida energiamääräysten soveltamistarvetta tilanteissa, joissa lupakynnys ei ylitä.

Pidämme erittäin tärkeänä, että korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuusmääräysten tulkinta tehdään jatkossakin ennen hankkeen toteuttamista rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Tämä varmistaa, että

12.5.2026

määräysten noudattaminen ja vaatimusten täyttyminen ovat selkeitä rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa on huomioitava hallinnollisen taakan kasvu. Uusiutuvan energian (14 §) osalta velvoitteiden toteutuminen on Suomessa pääosin ilmeistä energiantuotannon rakenteen vuoksi. Velvoitteiden täyttymistä tulisi arvioida siten, että laskelmia edellytetään vain tapauksissa, joissa vaatimusten täyttyminen ei ole ilmeistä ja vain viranomaisen pyynnöstä. Tämä vähentäisi hallinnollista taakkaa ja hyödyntäisi Suomessa tehtyä työtä energiantuotannon päästöjen vähentämiseksi.

Kelpoisuuksien siirtymäsäännös

Kiinteistöliitto kannattaa 195 §:ssä esitettyä suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä.

Lyhytvuokraus

Esityksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin kokonaan uusi luku asuntojen lyhytvuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Esityksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asunnon käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Neljäksi viikoksi tai pidemmäksi ajaksi tapahtuvaa vuokrausta ei pidettäisi lyhytvuokrauksena. Sääntely koskisi sellaista lyhytvuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja jossa ei asuta vuokraushetkellä. Pääsääntöisesti luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa.

Lyhytvuokrausyöpymisten määrä on kasvanut voimakkaasti ja vaatinut jo pitkään lainsäädännön selkeyttämistä. Kiinteistöliitolla onkin kaksi päätavoitetta lyhytvuokraukseen liittyvän lainsäädännön (rakentamislaki, asunto-osakeyhtiölaki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta) kehittämiseksi:

- 1) On määriteltävä mikä on lyhytvuokrausta, milloin se on asunnossa sallittua ja missä tilanteessa on kyse asunnon käyttötarkoituksenmuutosta edellyttävästä lyhytvuokrauksesta.
- 2) Lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin on pystyttävä puuttumaan. Tältä osin tarvittavat pykälämuutokset koskevat eduskunnan käsiteltävänä olevaa hallituksen esitystä HE 34/2026 vp asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi.

Asunnon käyttötarkoituksen mukaisuuden arviointiin liittyen kiinnitämme huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölaissa ei määritellä sitä, miten asuntoa saa käyttää tai mikä on asunnon sallittua tai kiellettyä lyhytvuokrausta. On välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiölain hallintaanottooperusteena ei olisi vain huoneiston yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö, vaan

12.5.2026

tämän lisäksi hallintaanottooperusteeksi lisättäisiin myös huoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö. Asunto-osakeyhtiölain täsmennystarpeiden osalta viittamme muutoin aiemmin asunto-osakeyhtiöliian uudistuksen yhteydessä esittämäämme.

Lyhytvuokrauksen määrittely rakentamislaisissa on välttämätöntä siksi, että termi liittyy myös uudistettavan olevan lain asuinhuoneiston vuokrauksesta soveltamisalaan. Lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

Vastaavasti termi liittyy myös asunto-osakeyhtiölain uudistukseen. Hallintaanottomenettelyn näkökulmasta määrittelyn on oltava selkeä siksi, että hallituksen esityksessä asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi on esitetty, että yhtiöllä ei ole tiedoksiantovelvollisuutta hallintaanottovaroituksen ja -päättöksen osalta lyhytvuokralaiselle. Uudeksi hallintaanottooperusteeksi on lisäksi esitetty sitä, jos lyhytvuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa ja jos menettelyllä on vähäistä suurempi merkitys. Jälleen on tiedettävä, mikä on lyhytvuokrausta.

Katsomme, että vain tarkkarajainen ja kaavamainen sallitun ja kielletyn lyhytvuokrauksen määrittely tuo asian arviointiin tarvittavaa selkeyttä. Asunto-osakeyhtiöillä ei voi edellyttää olevan osaamista kokonaisharkintaan perustuen jokaisessa tapauksessa erikseen arvioida sitä, mikä katsotaan tai ei katsota sallituksi lyhytvuokraukseksi. Lainsäädäntöön tarvitaan selkeä määrittely asiasta.

Pidämme välttämättömänä, että lyhytvuokrauksen määrittely nyt esitetään tehtäväksi lain tasolla rakentamislaisissa. **Jotta lyhytvuokraukseen liittyvä kokonaisuus selkeytyisi, on tärkeää, että lyhytvuokraus määriteltäisiin sekä rakentamislaisissa että asunto-osakeyhtiölaissa ja laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta samalla tavalla.**

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että alle neljä viikkoa kestävä vuokrausta pidetään lyhytvuokrauksena. Esityksen mukaan omassa käytössä olevaa asuinhuoneistoa, eli asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, saa luovuttaa rajoituksetta myös neljää viikkoa lyhyemmissäkin ajanjaksoissa. Määrittely on selkeä ja perusteltu. Asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, käytetään valtaosin itse ja luovutukset ovat satunnaisia ja luonteeltaan tilapäisiä. Katsomme, että näiden luovutusten rajoittaminen lainsäädännöllä ei ole tarpeen.

Osakkailla ei ole lakiin perustuvaa velvollisuutta tehdä muuttoilmoitusta taloyhtiölle. Käytännössä taloyhtiö pystyy tarvittaessa Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämästä väestötietojärjestelmästä selvittämään, onko lyhytvuokrausta harjoittava osakas yhtiössä kirjoilla ja onko lyhytvuokraus näin ollen hänen osaltaan taloyhtiössä sallittua riippumatta lyhytvuokrauspäivien lukumäärästä.

Esityksen mukaisesti sallituksi lyhytvuokraukseksi katsotaan myös muun kuin asunnossa kirjoilla olevan toimesta tapahtuva asuinhuoneiston luovuttaminen

12.5.2026

neljää viikkoa lyhyemmissä jaksoissa, kunhan luovutusvuorokausia on kalenterivuoden aikana enintään 90.

Kannatamme esitettyä tarkkarajaista määrittelyä, koska tarkka vuorokausiraja helpottaa sen arvioimista, milloin on kyse sallitusta lyhytvuokrauksesta ja milloin asunnon käyttötarkoituksella edellyttävästä lyhytvuokrauksesta. Pidämme esitettyä 90 päivän rajaa hyvänä.

Katsomme, että esitys siitä, että kunta voisi nostaa 90 vuorokauden rajan 180 vuorokauteen kalenterivuodessa, on hyvä. Harkintavallan antaminen kunnalle on perusteltua. Lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmat esiintyvät vain rajatusta määrässä Suomen kuntia, ja osassa niitäkin vain rajatusti kunnan alueella. Rajat voisivat poiketa myös kunnan sisällä. Raja voisi olla tiukempi esimerkiksi kunnan keskustassa (90 päivää kalenterivuodessa) ja kauempana keskustasta kunta voisi halutessaan sallia lyhytvuokituksen 180 päivää kalenterivuodessa.

Kannatamme ja pidämme perusteltuna esitystä myös sen osalta, että lyhytvuokrausta koskevaa rakentamislain 5a lukua ei sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, eikä asuntoihinakaan asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kiinnitimme aiemmin 28.4.2025 antamassamme lausunnossa rakentamislakiin ehdotettavista uusista säännöksistä huomiota rangaistussäännöksen täsmennystarpeeseen ja pidämme perusteltuna ja hyvänä sitä, miten esitystä on jatkovalmistelussa tältä osin kehitetty ja muutettu.

Muutostarpeet lyhyesti

Vaikka hallituksen esitys rakentamislain muuttamiseksi on pääosiltaan kannatettava, esitys vaatii myös muutoksia. Nostammekin esiin lyhyesti seuraavat välittömät muutostarpeet esitykseen:

- 1) Lyhytvuokrausta koskeva esitys ei huomioi majoitustoiminnan ammattimaisuutta**
- 2) Lyhytvuokituksen valvonta on yhtiölle hankalaa tai jopa mahdotonta**
- 3) Esitys on hyvä liikkeellelähtö lyhytvuokituksen sääntelyyn, mutta muutoksen toimivuutta on syytä jäädä seuraamaan**
- 4) Esitys tiedottamisvelvollisuudesta purkamisaikomuksesta (56a §) on osin epäselvä ja tulkinnanvarainen**

Tarkemmat perustelut muutostarpeiden osalta

- 1) Lyhytvuokrausta koskeva esitys ei huomioi majoitustoiminnan ammattimaisuutta**

Kiinnitämme huomiota siihen, että esityksen muotoilu ei tee eroa sen suhteen, kuka asunnon lyhytvuokraa. Se, onko kyse esimerkiksi yhden sijoitusasunnon

12.5.2026

omistavasta henkilöstä vai hotelliyrittäjästä, ei siis esityksen perusteella olisi ratkaisevaa luovutusten sallittavuutta asunnoissa arvioitaessa. Katsomme, että majoitustoimintaa ammattimaisesti harjoittavilla ei kuuluisi olla vastaavaa oikeutta asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen luovuttamiseen kuin muilla osakkeenomistajilla on. Näin muotoiltuna luonnos tarkoittaisi sitä, että myös selkeästi ammattimainen toimija, kuten hotelliyrittäjä, saisi luovuttaa asunto-osakeyhtiöstä hankkimiaan asuntoja sekä vähintään 4 viikkoa kestäville sopimuksilla, että määritellyn vuorokausirajan puitteissa myös lyhyt vuokrata niitä. Näin ei mielestämme tulisi olla. Tämä näkökulma tulisi huomioida ja täsmentää.

2) Lyhyt vuokrauksen valvonta on yhtiölle hankalaa tai jopa mahdotonta

Lisäksi tulee huomioida, että asunto-osakeyhtiöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole tosiasiallisia keinoja valvoa vuorokausimääriin (90 tai 180) sidottuja rajoituksia. Tämä on seurausta siitä, että vuokrauksesta ei tarvitse yhtiölle ilmoittaa, eikä yhtiö saa muutenkaan kautta tietoa asunnon lyhyt vuokrausvuorokausista. Esitys siitä, että lyhyt vuokrausta harjoittavan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettyäessä esitettävä muistiinpanonsa rakennusvalvontaviranomaiselle on hyvä, mutta ei kuitenkaan mielestämme ole yksinään riittävä keino.

Kiinteistöliitto esittää, että lyhyt vuokrausta harjoittaville säädettäisiin myös Suomessa rekisteröitymisvelvollisuus. Tämä mahdollistaisi sallittujen lyhyt vuokrauksen vuorokausimäärien asianmukaisen valvonnan. EU:n asetusta 2024/1028 lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta aletaan soveltaa 20.5.2026. Jos Suomessa säädettäisiin lyhyt vuokrausta harjoittavien rekisteröitymisvelvollisuudesta, asetusta olisi sovellettava myös meillä. Jokaiselle verkkoalustalla lyhyt vuokraukseen tarjottavalle asunnolle on annettava oma yksilöllinen rekisteröintinumero. Maissa, joissa asetusta sovelletaan, käyttäjät tunnistavat asunnot niiden rekisteröintinumeroiden perusteella. Lyhytaikaista vuokramajoitusta välittävät verkkoalustat puolestaan keräävät ja toimittavat tiedot kustakin yksittäisestä lyhyt vuokraukseen käytetystä asunnosta kansallisille toimivaltaisille viranomaisille kuukausittain tai vähintään neljännesvuosittain. Neljännesvuosittain toimitettavat tiedot riittävät silloin, jos verkkoalustalla on yhteensä alle 4.250 lyhyt vuokrausilmoitusta.

Rekisteröintivelvollisuudesta säätäminen ei tapahdu hetkessä. Ensitoimena tulisi säätää siitä, että jos rakennusvalvontaviranomainen kohdistaa taloyhtiöön uhkasakon ja velvoittaa yhtiö huolehtimaan siitä, että huoneistoa käytetään sen käyttötarkoituksen mukaisesti, on rakennusvalvonnan tai osakkaan toimitettava lyhyt vuokrausta koskevat muistiinpanot myös niitä pyytävälle taloyhtiölle.

3) Esitys on hyvä liikkeelle lähtö lyhyt vuokrauksen sääntelyyn, mutta muutoksen toimivuutta on syytä jäädä seuraamaan

12.5.2026

Kiinteistöliitto katsoo, että lyhyt vuokrauksen määrittely rakentamislainsäädännössä on välttämätöntä. Esitys tarkkarajaisine ja kaavamaisine vuorokausirajoineen sekä soveltamisalan rajauksineen on hyvä liikkeelle lähtö lyhyt vuokrauksen selkeyttämiseksi. Katsomme kuitenkin, että muutoksen toimivuutta on tärkeää jäädä seuraamaan ja tarvittaessa lainsäädäntöä tulee kehittää luvun 5a soveltamisesta saadut kokemukset huomioiden. Jotta muutoksen edellyttämä valvonta olisi mahdollista, pidämme edellä kuvatuksi erittäin tärkeänä, että myös Suomessa säädetään lyhyt vuokranantajien rekisteröitymisvelvollisuudesta.

4) Rakennuksen tai sen osan purkamista koskeva tiedottaminen

Lakimuutoksen 56a § sisältää kokonaan uuden ehdotuksen purkamisaikomuksesta tiedottamisesta. Esityksen mukaan, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedotettava siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle. Säännöksen tarkoituksena on taata viranomaisille mahdollisuus neuvotella rakennuksen suojelemisesta.

Kiinteistöliitto ei kannata sääntelyehdotusta. Esityksen soveltamisala on ensinnäkin liian laaja ja tulkinnanvarainen. Onkin nähtävissä, että esityksen tavoitteena on tosiasiasa jopa laskea rakennusten ja niiden ympäristöjen suojelukynnystä. Lisäksi säännös perusteluineen jättää epäselväksi mitä käytännössä tapahtuu tiedottamisen jälkeen ja mitä vaikutuksia tiedottamisella on vireillä olevaan lupahakemukseen ja sen käsittelyyn.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntijaPetri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)