



Lyhytvuokraus

- rakentamislain muutosehdotus

Hallitusneuvos Jaana Junnila
Perustuslakivaliokunta
21.5.2026

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 raja-arvon **180 päivään asti**
 - Asunnon haltijan on pidettävä lyhyt vuokrauspäivistä **muistiinpanoja**
 - Muistiinpanot on esitettävä pyydettyä **rakennusvalvontaviranomaiselle**
- Uusien sääntöjen käyttöala on rajattu – ks. soveltamisalasäännöt rakentamislain 5 a luku
- Uudet toimijoiden velvollisuudet voimaan vasta 1.1.2027



Lakimuutoksen syy ja tavoite

- **Syy: lyhyt vuokrauksen ilmiön yleistyminen** seurauksineen
 - 4,5 miljoonaa yötä, yli 100 %:n kasvu n. 6 vuodessa
 - Alustatalous on mahdollistanut nopean kehityksen
 - Esim. Rovaniemen majoitusyöpymisistä yli 50 % jo lyhyt vuokrausta, Helsingissä arviolta noin 20 %
 - Kansainväliset esimerkit sääntelytarpeista ja sääntelystä, mm. päivärajat yleinen sääntelykeino
 - Ilmiön näkyminen kunnissa ja kuntien rakennusvalvonnassa - vielä epätasaista
 - Ihmiset ja yritykset ovat epätietoisia asunnon lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta
 - Itse lyhyt vuokrausilmiön koetut hyödyt ja haitat vaikuttavat lakihankkeen taustalla
- **Tavoite**
 - Täsmentää rakentamisluvan alaa asuntojen lyhyt vuokrauksen tilanteissa
 - Lisätä lain ja luvanvaraisuuden **ennakoitavuutta** etenkin kansalaisten kannalta



Uusien säännösten soveltamisalasta

Säännökset koskevat lyhyt vuokran

- harjoittamista ei-asutuissa asunnoissa
asemakaava-alueella

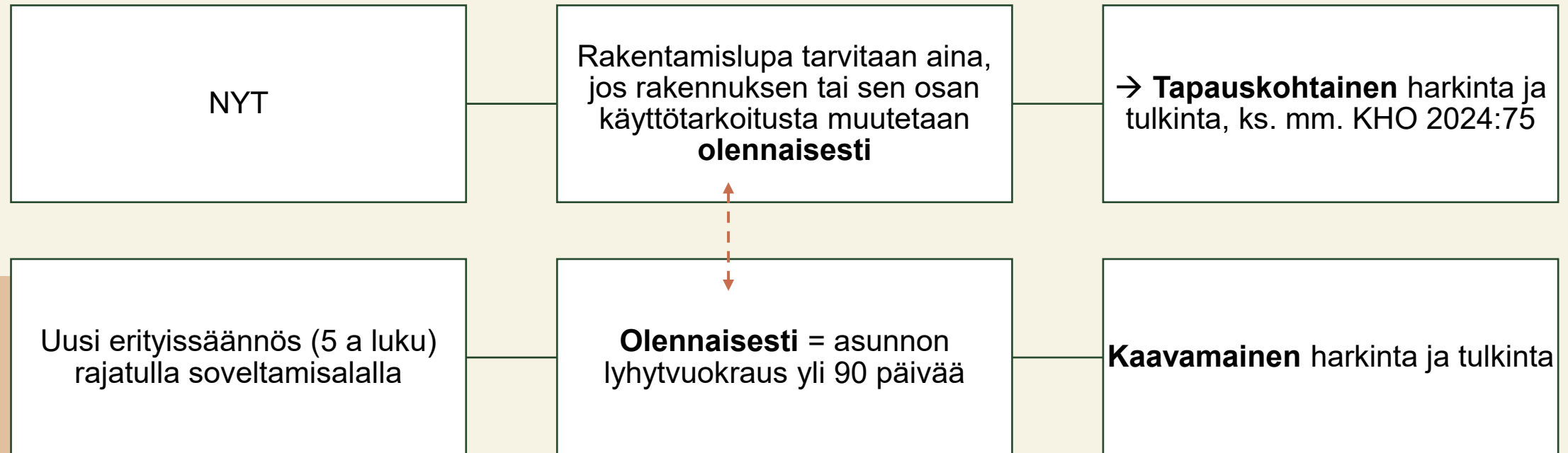
- Uudet säännökset eivät koske
sitä / kuitenkaan:
 - Toimintaa ranta-asemakaava-alueilla
 - Oman kodin lyhytaikaista vuokrausta
 - Loma-asunnon lyhytaikaista vuokrausta

Ehdotetut säännökset **eivät ota kantaa**
lyhyt vuokran ilmiön sääntelytilanteisiin
muilla oikeudenaloilla, kuten

- ALV-velvollisuus
- Verovalvonta
- Terveysturvalliset ilmoitukset ja kuluttajaturvallisuus
- Ammattimaisuuden sääntely
- Kilpailuasema eri toimialojen välillä
- Turvallisuus (kuten matkustajailmoitukset poliisia varten)
- Tiedonhallinta ja tiedonvaihto yksityisten ja viranomaisten välillä
- Taloyhtiöiden säännöt ja sääntely
- Vuokralaisen oikeus lyhyt vuokrata hallitsemaansa asuntoon vuokranantajaan nähden

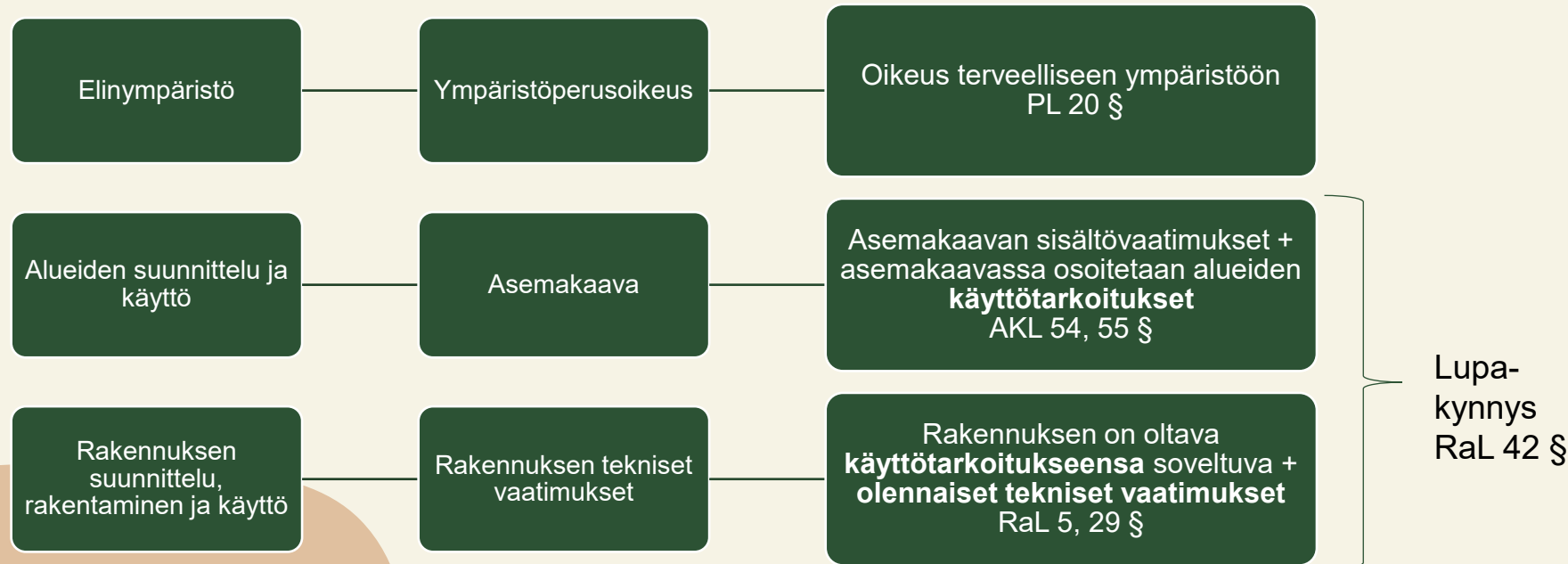


Muutoksen ”lakitekniikka”



Rajoittavan sääntelyn oikeudellinen perusta

Vaatimukset



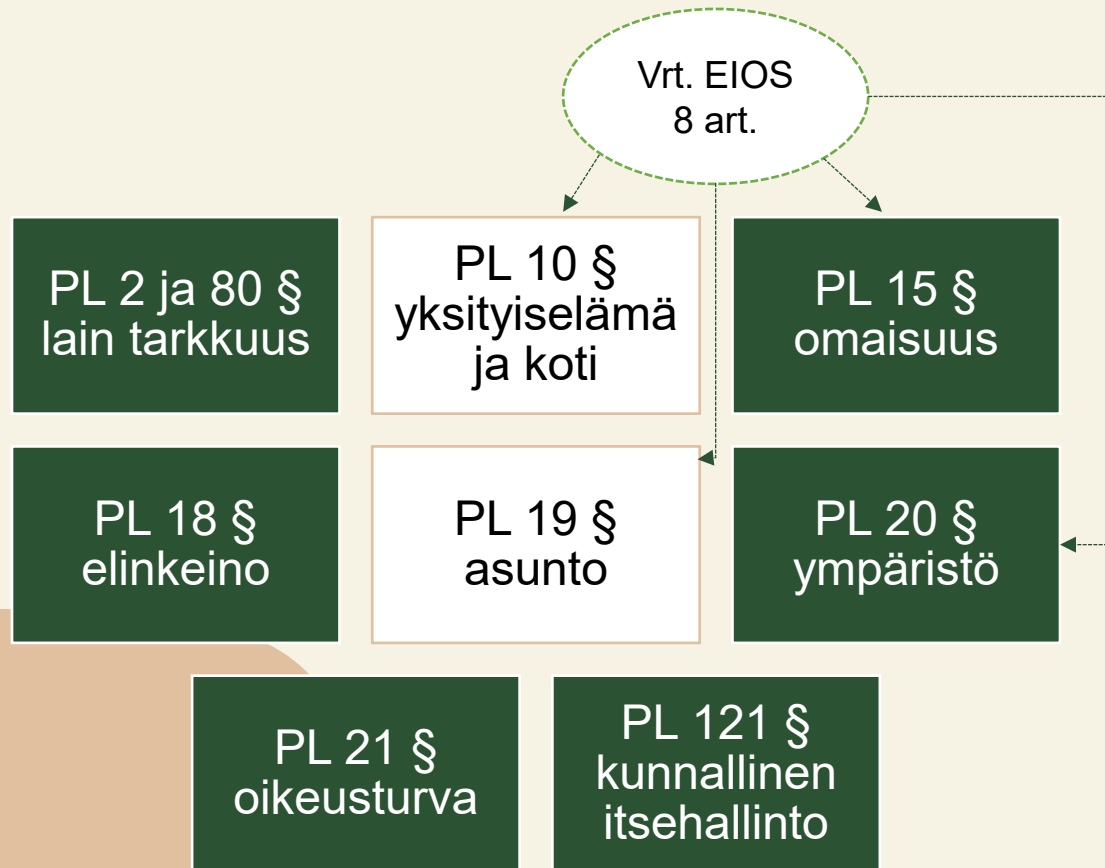
Ennakkovalvonta

Rakentamislupa (RaL 43,44, 48 §)

- Rakentamislupa koostuu **alueidenkäyttölisten** edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja **olennaisten teknisten vaatimusten** (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta
- Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että: 1) rakentamishanke on voimassa olevan **asemakaavan mukainen**; - -
- Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut **olennaiset tekniset vaatimukset**



Relevantit perustuslain ja EU-oikeuden velvoitteet



- Palveluiden vapaa liikkuvuus
 - EU:n sisämarkkinasäätelyä
 - Palveludirektiivi 2006/123/EY
 - EUTI tuomio C-724/18 ja C-727/18 Cali →
 - Tapaus koski Ranskan rakentamis- ja asumislain mukaista käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta asunnon lyhytvuokraustilanteessa
 - Ao. lupajärjestelmä kuului palveludirektiivin 4(6) artiklan lupajärjestelmän käsitteen soveltamisalaan
- 2/2026, julkisasiamiehen ratkaisuehdotus C-813/24 Smartflats SA :
 - Lupajärjestelmä on palveludirektiivin kannalta hyväksyttävä, jos
 - se on esim. kaupunkiympäristön suojelun vuoksi tarpeellinen ja oikeasuhteinen (yleistä etua koskeva pakottava syy)
 - viranomaisen harkintavallan säätely on selvää, objektiivista ja avointa
 - viranomaisen harkintavallan käyttöä valvotaan: lailla taattu oikeus saada perusteltu päätös ja oikeus hakea muutosta



Taustatietoja valmistelusta (linkkejä)

- Lyhyt vuokrausesitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asia ollut esillä vuodesta 2024 lähtien. Erilaisista säännösluonnoksista järjestettiin kaksi kuulemiskierrosta (keväällä 2024 ja 2025).
 - Esivaihe
 - Osin lausunnonantajat ottivat kantaa lyhyt vuokrauksen sääntelytarpeisiin jo ns. rakentamislain korjaussarjassa, VN34558/2023
 - Lausunnot (ks. lausuntopalvelu: [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
 - Ympäristöministeriö pyysi ajalla 26.4.–6.6.2024 lausuntoja ehdotuksesta rakentamislain uudesta 40 a §:stä, jossa olisi säädetty asumisen ja majoittumisen määritelmistä (asia VN/17257/2023, ei edennyt).
 - Lausunnot (144 lausuntoa, ks. lausuntopalvelu: [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
 - Alkuvuodesta 2025 ympäristöministeriö käynnisti valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (niin sanottu rakentamislain tuunaussarja, asia VN/819/2025, tämän lakihankkeen pohja).
 - Luonnos hallituksen esitys oli lausunnoilla 28.2.2025–25.4.2025
 - Lausunnot (313 lausuntoa, ks. lausuntopalvelu [Lausunto – Lausuntopalvelu](#))
 - Esitystä muutettiin lausuntojen saamisen jälkeen. Lausunnolla ollut luonnos sisälsi esityksen edelleen sisältämät säännökset vuokrasuhteen kestosta (4 viikkoa) ja luvanvaraisuuden raja-arvosta - 90 päivän oletusarvo, kunnan päätöksellä 180 päivään asti.





Muut rakentamislakiin esitetyt muutokset.

Perustuslakivaliokunta
Eduskunta
21.5.2026

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

- Direktiivistä tulevat säännökset:
 - Direktiivin mukaa kaikkien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 alkaen ja muiden 1.1.2030.
 - Direktiivi edellyttää kansallisten seuraamussäännösten säätämistä kansalliseen lakiin (artikla 34). Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rangaistavaksi rakentamisrikkomuksena energiatehokkuuden parantamista koskevan rakentamislain 37 §:ssä säädetyn velvollisuuden laiminlyönti.
- Kansallinen liikkumavara:
 - Direktiivin osalta kansallista liikkumavaraa ehdotetaan käytettäväksi siten, että direktiivin tavoitteet toteutetaan ns. vähimmäistoteutuksella.
 - Kansallista liikkumavaraa voidaan käyttää tämän esityksen osalta vain rangaistussäätelyn osalta. Rangaistusuhan alaiset teot ja laiminlyönnit on yksilöity esityksen ehdotuksessa.



Rakennustuoteasetus

- Asetuksesta tulevat säännökset:
 - EU:n rakennustuoteasetuksesta (CPR) tulee velvoite säätää kansallisesti seuraamuksista artiklan 92 mukaisesti.
 - Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rangaistavaksi rakennustuoteasetuksen 18 ja 19 artiklassa säädettyjen velvollisuuksien CE-merkinnän ja muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritustasoväittämistä laiminlyöminen
- Kansallinen liikkumavara:
 - Kansallista liikkumavaraa käytettäisiin CPR:n osalta tässä esityksessä vain rangaistussäännösten osalta.

