

Olli Mäenpää

21.5.2026

Perustuslakivaliokunnalle

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

Esityksessä ehdotetaan useita muutoksia rakentamislakiin, joka on säädetty perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVL 64/2022 vp). Rakennusten energiatehokkuutta koskevaa sääntelyä ehdotetaan täsmennettäväksi sitä koskevan direktiivin velvoitteiden mukaisesti. Lakiin lisättäisiin säännös EU:n rakennustuoteasetuksen rikkomisesta ja asetuksentasoista sääntelyä nostettaisiin lain tasolle. Lisäksi rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi luku asuntojen lyhytvuokrauksesta.

Säätämisyjärjestysperustelujen mukaan lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana sääntelyn oikeasuhtaisuutta ja omaisuuden käytön sääntelyä koskevan käsitteen tulkinnanvaraisuuden vuoksi, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Asuntojen lyhytvuokraus

Omaisuuden suoja ja elinkeinovapaus

Lyhytvuokrausta olisi 59 a §:n määritelmäsäännöksen mukaan asemakaava-alueella tapahtuva kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa. Lupaa edellyttävänä asunnon olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidettäisiin 59 b §:n mukaan asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Valtuusto voisi 59 c §:n mukaan pidentää 90 päivän aikaa 180 päivään asti säännöksessä mainitusta erityisestä syystä.

Lyhytvuokrausta koskevalla uudella sääntelyllä on perusoikeussääntelyn kannalta merkitystä lähinnä elinkeinovapauden ja omaisuuden suojan näkökulmasta. Ehdotetulle lyhytvuokrausta koskevalle sääntelylle on hyväksyttäviä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tavoitteisiin kytkeytyviä syitä. Ehdotetun sääntelyn ei esityksen perustelujen mukaan arvioida aiheuttavan niin merkittäviä muutoksia nykyiseen oikeustilaan, että sääntely muodostaisi uutta perusoikeusrajoitusta. Sääntelyn ei siten arvioida muodostuvan ongelmalliseksi perustuslaissa turvatun omaisuuden suojan tai elinkeinovapauden kannalta.

Näitä arvioita on säätämisyjärjestysperusteluissa perusteltu varsin monipuolisesti ja lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn erilaiset oikeusvaikutukset riittävästi huomioon ottaen. Perusteluissa esitettyjä näkökohtia voidaan pitää asianmukaisina ja kattavina, eikä niitä ole tarkoituksenmukaista toistaa. Ehdotettuun sääntelyyn,

jota voidaan myös pitää riittävän täsmällisenä ja tarkkarajaisena, ei ole huomauttamista näiden perusoikeuksien suojan kannalta.

Kunnallinen itsehallinto

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä rakentamislupa tarvitaan rakentamislain voimassa olevan 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan aina, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Ehdotettu 59 b § täsmentäisi tätä sääntelyä niin, että lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhyt vuokraukseen. Sääntely täsmentäisi kunnalle kuuluvaa lupatoimivaltaa eikä perustaisi sille perustuslain 121 §:n 2 momentissa tarkoitettua uutta tehtävää, jollaisen antaminen edellyttäisi myös rahoitusperiaatteen huomioon ottamista. Sääntely ei myöskään rajoittaisi kunnan päätösvaltaa itsehallinnon kannalta ongelmallisella tavalla.

Oikeusturva

Kunta voisi 59 c §:n 3 momentin mukaan tehdä lyhyt vuokrausta rajoittavan päätöksen määräajaksi tai toistaiseksi. Kunnan olisi määrättävä päätöksessään, että sitä sovelletaan jonkin tulevan kalenterivuoden alusta. Rajoituspäätöksen muutosta ja kumoamista koskeva päätös voisi tulla 59 d §:n 2 momentin mukaan tulla sovellettavaksi aikaisintaan päätöksentekoa seuraavan kalenterivuoden alusta.

Perustuslain 21 §:ssä turvatun asianmukaisen käsittelyn ja hyvän hallinnon takeiden kannalta voidaan pitää tärkeänä, että etenkin viranomaisen päätöksenteon sisältäessä kieltoja tai rajoituksia niiden kohteella on riittävä mahdollisuus ennakoita päätöksen vaikutukset ja varautua noudattamaan niitä. Siten perustuslakivaliokunta on pitänyt muun muassa elinkeinotoimintaa koskevassa sääntelyssä tärkeänä, että säännökset luvan edellytyksistä ja pysyvyydestä antavat riittävän ennustettavuuden viranomaistoiminnasta (PeVL 13/2025, 3 kappale). Elinkeinonharjoittajan mahdollisuus sopeuttaa toimintansa lainsäädännön muutoksiin esimerkiksi siirtymäaikojen avulla vaikuttaa myös sääntelyn oikeasuhtaisuuden arviointiin (ks. PeVL 7/2020 vp, s. 5).

Ehdotettu sääntely on rajoituspäätöksen voimaantulon ennakoitavuuden ja vuokraustoiminnan rajoittamiseen varautumismahdollisuuksien kohtuullisten edellytysten kannalta ongelmallinen, koska rajoituksen ja sen muutoksen voimaantulo olisi sidottu kaavamaisesti kalenterivuoden alkamiseen. Päätöksen tekemisajan kohta määrittäisi siten määräajan pituuden sen voimaantulolle, joka voisi vaihdella melko mielivaltaisesti muutamasta päivästä lähes vuoteen. Selkeämpää ja oikeasuhtaisempaa olisi määritellä laissa rajoituspäätöksen ja sen muutoksen voimaantulolle yhtenäinen voimaantuloaika, joka voisi olla esimerkiksi aikaisintaan kuusi kuukautta päätöksen tekemisestä.