

Veli-Pekka Viljanen

HE 83/2026 vp laiksi rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan perustuslakivaliokunta 29.5.2026

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia (751/2023), joka on säädetty perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVL 64/2022 vp) tavallisella lailla.

Sisällöllisesti merkittävin uudistus lienee rakentamislakiin ehdotettu uusi 5 a luku lyhyt-
vuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muu-
toksen luvanvaraisuudesta. Sääntely koskisi sellaista lyhyt-
vuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja jossa ei asuta vuokraus-
hetkellä. Lyhyt-
vuokrausta olisi kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti
alle 28 päiväksi majoitustarkoituksessa (59 a §). Pääsääntöisesti luvanvaraisuuden raja
olisi asunnon käyttäminen yli 90 päivää kalenterivuodessa, jolloin asunnon käyttämistä
lyhyt-
vuokraukseen pidettäisiin lupaa edellyttävänä asunnon olennaisena käyttötarkoituk-
sen muuttamisena (59 b §). Kunta voisi kuitenkin pidentää tätä aikaa 180 päivään asti
erityisestä paikallisesta olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakentamisen käyttöön, ke-
hittämiseen tai ylläpitoon liittyvästä syystä (59 c §).

Hallituksen esitykseen sisältyy laaja esityksen suhdetta perustuslakiin ja säätämisjärjes-
tystä koskeva jakso (HE, s. 90-107), jossa pääosin keskitytään arvioimaan juuri ehdotuk-
sia lyhyt-
vuokrauksesta. Pidän säätämisjärjestystä koskevaa hallituksen esityksen tarkas-
telua jopa ylimitoitettuna suhteessa hallituksen esityksen ehdotusten merkitykseen perus-
oikeuksien näkökulmasta.

Hallituksen esityksen perustelujen mukaan esityksen pääasiallisena tavoitteena on sel-
keyttää lyhyt-
vuokrauksen sääntelyä asunnoissa. Tavoitteena on tarkentaa rajaa, jonka si-
sällä lyhyt-
vuokrausta voidaan harjoittaa asumisen toimintaan ilman, että siihen liitetään
lisäsääntelyä. Tavoitteena on täsmentää sääntelyä erityisesti ympäristöissä, joissa lyhyt-
vuokraus aiheuttaa nyt ja arviolta lähitulevaisuudessa eniten ristiriitoja (HE, s. 39).

Sääntelyllä määriteltäisiin sitä, missä rajoissa lyhyt vuokrausta voitaisiin harjoittaa asunnossa ilman, että kyse olisi uutta rakennuslupaa edellyttävästä asunnon käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta. Ehdotuksilla olisi vaikutusta yhtäältä asunnon omistajan oikeuteen vapaasti käyttää ja hyödyntää kiinteistöään, millä voidaan katsoa olevan merkitystä perustuslain 15 §:ssä turvatun omaisuuden suojan kannalta. Lisäksi ehdotuksilla vaikutettaisiin henkilön mahdollisuutta harjoittaa perustuslain 18 §:n 1 momentin turvaamaa ammattia tai elinkeinoa asunnon lyhyt vuokrauksella.

Toisaalta on huomattava, että rakentamislaille ei puututtaisi lyhyt vuokrauksen sallittavuuteen sinänsä, vaan kyse on siitä, missä laajuudessa asuntoa voidaan käyttää tällaiseen elinkeinotoimintaan ilman, että asunnon rakentamisluvassa alun perin määritelty käyttötarkoitus muuttuisi olennaisesti. Kyse olisi siten rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdan sääntelyn lainsäädännöllisestä täsmentämisestä lyhyt vuokrauksen osalta.

Tältä osin on huomattava, että Suomessa rakentamista on säännelty perinteisesti hyvin laajasti sekä lainsäädännöllä, kaavoituksella että kuntien hyväksymillä rakennusjärjestyksillä ilman, että tämä olisi katsottu valtiosääntöoikeudellisesti merkitykselliseksi kysymykseksi (ks. erityisesti PeVL 38/1998 vp ja PeVL 64/2022 vp). Ehdotettu lyhyt vuokrausta koskeva sääntely ei mielestäni juurikaan poikkea luonteeltaan rakentamislakiin jo nykyisin sisältyvästä rakentamista koskevasta sääntelystä.

Ehdotettu sääntely ei estäisi lyhyt vuokrauksen harjoittamista asunnossa, mutta asettaisi sen enimmäispituudelle vuosittaisen ylärajan. Siten lyhyt vuokraus olisi edelleen sallittua ilman erillisiä lupajärjestelyjä 90 päivään saakka. Valtiosääntöisessä arviossa tällaista rajoitusta voidaan pitää mielestäni oikeasuhtaisena ottaen huomioon, että kyse on asuntonkäyttöön, eikä lähtökohtaisesti majoituselinkeinojen harjoittamiseen tarkoitetusta tilasta.

Rakentamislainsäädännössä on perinteisesti annettu merkitystä paikallisille olosuhteille. Kunnilla on jo nykyisin merkittävää toimivaltaa kaavoituksen ja rakentamisen sääntelyssä, jonka perusideana on mahdollistaa paikallisten olosuhteiden huomioon ottaminen. Perustuslakivaliokunta on nimenomaan korostanut, että yhdyskuntasuunnittelun luonteeseen liittyen on välttämätöntä antaa merkitystä paikallisille oloille (ks. PeVL 38/1998 vp, s. 4). Tällaisessa kontekstissa en pidä valtiosääntöoikeudellisesti ongelmallisena ehdotettua sääntelyä, joka mahdollistaa kunnan oikeuden pidentää säädettyä 90 päivän enimmäisaikaa erityisestä paikallisista olosuhteista johtuvasta, alueiden tai rakennusten käyttöön, kehittämiseen tai ylläpitoon liittyvistä syistä. Tällainen paikallinen

lyhyt vuokrauksen käytön ajallinen kuntakohtainen pidentäminen ei muodostu käsitykseni mukaan ongelmalliseksi esimerkiksi ihmisten perustuslain 6 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuuden kannalta, koska tällaiselle sääntelyllä on selvästi osoitettavissa paikallisten olosuhteiden huomioon ottamiseen liittyviä hyväksyttäviä syitä. Sääntelyyn ei tältä osin kohdistu myöskään perustuslain 121 §:ssä turvattuun kunnan asukkaiden itsehallintoon liittyviä valtiosääntöoikeudellisia kysymyksiä.

Kokoavasti totean, että ehdotettu lyhyt vuokrausta koskeva sääntely on lähtökohtaisesti lainsäätäjän harkintamarginaaliin kuuluva kysymys, jossa meillä perinteisesti on katsottu lainsäätäjällä olevan pitkälle menevä valta säännellä rakentamiseen ja rakennusten käyttöön liittyviä seikkoja ilman, että ne on katsottu liian pitkälle meneviksi perusoikeuksien rajoituksiksi. Vaikka ehdotettu sääntely voi vaikuttaa myös yksilön perusoikeuksien (erityisesti omaisuudensuoja, elinkeinovapaus) käyttöä jossain määrin rajoittavasti, on kysymys perusoikeuksien varsinaisten rajoitusten sijasta ennemminkin perusoikeuksien käytösääntelystä, jonka osalta lainsäätäjällä on perinteisesti katsottu olevan laaja harkintamarginaali.