

PERUSTUSLAKIVALIOKUN'TA 22.6.2026 KELLO 10.00

HE 83/2026 vp laiksi rakentamislain muuttamisesta

Hallituksen esitys on lähetekeskustelussa (5.5.2026) lähetetty ympäristövaliokuntaan, jolle perustuslakivaliokunnan ja talousvaliokunnan on annettava lausunto.

Perustuslakivaliokunnan ensisijaisena tehtävänä on siten (PL 74 §) lausua hallituksen esittämän lakiehdotuksen perustuslainmukaisuudesta ja suhteesta kansainvälisiin ihmisoikeussopimuksiin.

Esityksen alkusivun mukaan esityksellä tavoitellaan erityisesti kahta asiakokonaisuutta koskevia muutoksia rakentamislakiin. Rakentamislakiin lisättäisiin uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin määritelmä päästöttömästä rakennuksesta sekä muutettaisiin direktiivin mukaisiksi rakentamislain säännökset energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta ja lähes nollaenergiarakennuksesta. Toinen esityksen alkusivulla erikseen mainittu asiakokonaisuus on asuntojen lyhytvuokraus, josta rakentamislakiin lisättäisiin uusi luku.. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Sääntely koskisi sellaista lyhytvuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja jossa ei asuta vuokraushetkellä. Pääsääntöinen luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Tavoitteena kohdan mukaan on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. - Tässä tarkoitettu asuntojen lyhytvuokrauksen uusi sääntely on esityksessä katsottu merkittäväksi asiaksi myös tehtyjen lakiehdotusten perustuslainmukaisuuden arvioinnin kannalta.

Esitys on huolella ja yksityiskohtiin menemistä kaihtamatta tehty. Pyrkimys asioiden huolelliseen

tarkasteluun leimaa myös perustelujen lukua, jossa tarkastellaan lakiehdotuksen suhdetta perustuslakiin ja säätämisyjärjestyttä (s. 90 - 107). Luvun alussa tarkastellaan noin 1 ½ sivun verran rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä ja rakennustuoteasetusta.

Laajimmin ja perusteellisimmin luvussa kuitenkin tarkastellaan lyhytvuokrausta (n. s. 92 - 107). .Tämän

Tarkastelun painotuksia ilmentävät myös käytetyt väliotsakkeet : Lailla säätämisen vaatimus (PL 2 ja 80 §),

Yhdenvertaisuus (PL 6 §), Omaisuuden suoja ja elinkeinovapaus (PL 15 ja 18 §), EU:n omaisuudensuoja ja

elinkeinovapaus , Arvioinnin lähtökohdat, Ehdotettujen muutosten sisällöstä, Arvio omaisuuden suojan

Ja elinkinovapauden kannalta, Oikeasuhtaisuus 90 päivän säännön osalta (59 b §) Kokonaisarvio, Vastuu ympäristöstä (PL 20 §), Asunnon tekniset vaatimukset, Oikeusturva (PL 21 §), Kunnallinen itsehallinto (PL 121 §), Oikeasuhtaisuus ja kunnan harkintavalta 180 päivän säännön osalta (59 c-e §, Luottamuksen suoja ja kunnan harkintavalta (59 c - e §), Huomioita eräistä muista perusoikeuksista .

Luvussa kannatetaan ehdotettujen uusien säätelyjen hyväksyttävyyttä. . Perustelut ovat varsin arvostuksenvaraisia.

Sivulla 101 esim. todetaan, että kokonaishyödyt ylittävät "arviolta" mahdolliset haitat ja "näin ollen" arvioidaan,

että 59 b § :ssä ehdotettu säätely vaikutuksineen on oikeasuhtaisuudeltaan perustuslain vaatimusten mukainen.

Arvostustenvaraisuuden merkitystä tarkasteltaessa on kuitenkin syytä muistaa , että kyseessä tässä ei ole

menettelyohjeiden asettaminen tilanteihin, joissa tarkempia säännöksiä (esim. lyhytvuokrauksesta) ei ole, vaan

päätöksenteko siitä, mitä säännöksiä (lyhytvuokrauksen mahdollisuudesta ja käytöstä) on mahdollista ja perusteltua antaa

lain tasolla. Selvää on, että kyse ei ole yhdestä ainoasta oikeasta

lainsäädäntötoimenpiteestä, joka lainlaatijoiden

on vain löydettävä, vaan lainsäätäjällä on paljon harkintavaltaa niin lain

soveltamisalan laajuuden kuin lakiin

otettavien normien joustavuuden suhteen. - Esitykseen

sisältyvän lakiehdotuksen yksityiskohdissa voisi siten hyvinkin olla perusteita myös

ehdotuksesta poikkeaville järjestelyille. Tämä ei kuitenkaan mitenkään merkitse sitä , että

lainsäätäjälle kuuluvaa harkintavaltaa olisi ehdotusta laadittaessa käytetty jotenkin epäasianmukaisesti.

Säätämisyjärjestystä koskevassa esityksen luvussa päädytään esitettyihin perusteluihin

viitaten siihen, että lakiehdotus ei ole ristiriidassa perustuslain kanssa ja voidaan käsitellä

tavallisena lakina, Loppupäätelmästä on helppo olla samaa mieltä. Kahdessa

kysymyksessä esitetään (s. 107), että niistä olisi hyvä saada perustuslakivaliokunnan

lausunto. Perustuslakivaliokunta voi tietysti lausunnossaan käsitellä näin esiin otettuja

kysymyksiä - ei toimeksiantona , vaan harkinnan mukaan aiheellisiksi katsottuina

kysymyksinä . Ei kuitenkaan ole selvää, kuinka pitäisi suhtautua näin selväsanaiseen

toivomukseen (s. 107): "Omaisuuksien käytön säätelyn vs. rajoittamisen käsitteiden

tulkintaan olisi hyvä saada perustuslakivaliokunnan lausunto".