29.10.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: Valtioneuvoston U-kirjelmä U 67/2026 vp

VALTIONEUVOSTON KIRJELMÄ EDUSKUNNALLE KOMISSION ASETUSEHDOTUKSESTA KEHYKSEN LUOMISEKSI JÄSENVALTIOIDEN TOIMENPITEILLE ASUMISEN KOHTUUHINTAISUUDEN JA SAATAVUUDEN TURVAAMISEKSI (KOHTUUHINTAISTA ASUMISTA KOSKEVA SÄÄDÖS)

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin kaksi miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Komission ehdotus lyhyesti

Komissio antoi 9.9.2026 ehdotuksen (COM (2026) 599 final) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on luoda EU:n yhteiset pelisäännöt sille, milloin asuntopulan vuoksi voidaan rajoittaa asuntojen muuta kuin vakituista asumiskäyttöä EU:n sisämarkkinasääntöjen estämättä.

Komission ehdotuksen tavoitteena on luoda yhteinen EU-kehys sille, milloin ja miten jäsenvaltiot voivat rajoittaa esimerkiksi asuntojen lyhytvuokrausta (Airbnb-tyyppinen toiminta) tai asuntojen muuta kuin vakituista käyttöä. Rajoittamista voidaan tehdä alueilla, jotka jäsenvaltioiden toimivaltaiset viranomaiset olisivat määritelleet asuntopulasta kärsiviksi alueiksi asetusehdotusten mukaisesti. Alue voitaisiin määritellä asuntopulasta kärsiväksi, jos asuntojen hinta-tulosuhde olisi vähintään kahdeksan, suhde olisi pitkällä aikavälillä kasvanut ja asuntopulan arvioitaisiin jatkuvan myös tulevina vuosina.

Asetus koskisi kansallisin säädöksin asetettuja rajoituksia, jotka koskevat maa-alueen tai asuinkiinteistön hankintaa tai käyttöä taikka lyhytvuokrausta. Lisäksi soveltamisehtona on, että rajoituksien perusteena on asuntojen kohtuuhintaisuuden tai saatavuuden turvaaminen. Rajoitukset olisivat sallittuja

vain, jos kansallinen viranomainen voi osoittaa asetusehdotuksessa määritellyn asuntopulan ja jos rajoitukset täyttäisivät suhteellisuusperiaatteen vaatimukset ja muut asetuksessa asetetut tarkemmat ehdot.

Toimivaltaisen viranomaisen olisi osoitettava, että lyhytaikaisella vuokrauksella tai muun kuin vakituisen asumisen tarkoituksiin tapahtuvalla asunnon käytöllä on ollut vähintään kolmen vuoden ajan merkittävä kielteinen vaikutus asuntojen saatavuuteen tai kohtuuhintaisuuteen kyseisellä alueella. Toimenpiteet voitaisiin hyväksyä enintään viideksi vuodeksi kerrallaan ja asianosaisilla olisi oltava mahdollisuus saattaa viranomaisen arviot tuomioistuimen tutkittavaksi.

Kiinteistöliiton lausunto U-kirjelmään

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että asumispolitiikkaan liittyvissä kysymyksissä toimivalta jäsenvaltioiden ja unionin välillä tulee lähtökohtaisesti pitää selvänä ja rajata asuntopolitiikka ml. maankäyttö ja kaavoitus kansalliseen eli jäsenvaltioiden toimivaltaan.

Ehdotuksen oikeusperustana on Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 114 artikla. Kiinnitämme huomiota siihen, että viitattu artikla ei anna unionille toimivaltaa säännellä sisämarkkinoita yleisesti. Ehdotuksen ja sisämarkkinoiden toiminnan välisen yhteyden tulee olla välitön ja konkreettinen. Kiinteistöliitto yhtyy valtioneuvoston lähtökohtaiseen huoleen siitä, että ehdotuksella ei välttämättä olisi riittävää SEUT 114 artiklaan perustuvaa oikeutusperustetta.

Kiinteistöliitto yhtyy valtioneuvoston kantaan myös toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen punnintaa koskevilta osin. Ensinnäkin, toissijaisuusperiaatteen osalta edellytyksenä on, että ehdotuksen tavoitteet saavutetaan paremmin nimenomaan unionin tasolla. Myös suhteellisuusperiaate jää täyttymättä, sillä komissio jättää arvioimatta yhteisen kehyksen käyttöönoton hyötyjä aiheutuviin velvoitteisiin ja hallinnollisiin kustannuksiin nähden.

Kiinteistöliitto esittää huolenaan myös, että hinta-tulosuhteeseen ja kynnysarvoon 8 perustuva yhdenmukainen määrittely on kaavamainen, eikä huomioi sitä, että Suomen asuntomarkkinoiden ongelmat ovat mitä suuremmassa määrin paikallisia. Onkin uhkana, että määrittely ei tunnista kasvukeskusten sisäisiä eroja tai ylipäänsä muita kuin hintojen ja tulojen suhteeseen liittyviä haasteita.

Pidämme tärkeänä tavoitetta vahvistaa kuntien mahdollisuuksia puuttua erilaisiin asumisen hintaa epätavallisen voimakkaasti nostaviin markkinahäiriöihin rajatusti ja paikallisesti. Samoin ajattelemme, että uuden sääntelyn ei tule johtaa kuntien tosiasiallisen harkintavallan kaventamiseen asunto-, kaupunki- ja maapolitiikassa tai kaavoituksessa lyhyellä tai pitkällä aikavälillä.

Asetuksen antamisen sijasta Kiinteistöliitto kannattaa ohjeistusta tai vaikkapa hyvien käytänteiden jakamista.

Lyhytvuokraus ja siihen liittyvä rekisteröintivelvollisuus

Mitä lyhytvuokrauksen kansalliseen sääntelyyn tulee, Kiinteistöliitto kannattaa rakentamislakiin ehdotettua ja eduskunnan käsiteltävänä olevaa 5a lukua lyhytvuokrauksesta. Sääntely on välttämätöntä oikeustilan selkiyttämiseksi ja toisaalta myös 1.10.2026 voimaantulleiden asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (huoneenvuokralaki) muutosten toimivuuden turvaamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölakiin lisättiin lyhytvuokrausta koskeva hallintaanottoperuste, jonka soveltaminen on tiiviissä yhteydessä esitettyyn uuteen rakentamislain 5a lukuun. Asunto-osakeyhtiölaissa ei erikseen ole määritelty lyhytvuokrausta. Lisäksi, kun huoneenvuokralakia muutettiin, säädettiin ettei lakia sovelleta lyhytvuokraukseen. Myöskään huoneenvuokralaissa lyhytvuokrausta ei määritelty, vaan jäätiin odottamaan lyhytvuokrauksen täsmentämistä rakentamislain muutoksella.

Rakentamislain muutoksen eduskuntakäsittelyn aikana Kiinteistöliitto on nostanut huolenaan esiin sen sisältämän ns. omavalvontajärjestelmän puutteet. Näkemyksemme mukaan taloyhtiöiden oikeusturva edellyttää esitettyä huomattavasti tehokkaampaa valvontajärjestelmää. Kannatammekin rekisteröintivelvollisuudesta säätämistä ja sen myötä asetuksen (EU) 2024/1028 mukaisen rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoa Suomessa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Mia Koro-Kanerva
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
johtaja (vaikuttaminen, vastuullisuus & media), VT

Janne Salakka
yhteiskuntasuhde- ja vastuullisuuspäällikkö