

6.5.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 83/2026 vp

**HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN  
MUUTTAMISESTA**

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 vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Hallituksen esityksellä pannaan osaltaan kansallisesti täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia.

Lisäksi rakentamislakiin lisättäisiin uusi luku asuntojen lyhytvuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Esityksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asunnon käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Neljäksi viikoksi tai pidemmäksi ajaksi tapahtuvaa vuokrausta ei pidettäisi lyhytvuokrauksena. Sääntely koskisi sellaista lyhytvuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja jossa ei asuta vuokraushetkellä. Pääsääntöisesti luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa.

Seuraavassa on esitetty Kiinteistöliiton huomiot hallituksen esitykseen liittyen.

**Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin toimeenpano**

Kiinteistöliitto pitää perusteltuina hallituksen esityksen muutosehdotuksia 11 §:ään, 11 a §:ään sekä 14 §:ään ja 37 §:ään. Pidämme erityisen myönteisenä 37 §:n korjausrakentamista koskevaa kirjausta, jonka mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Toisin sanoen kannatamme voimassa olevan sääntelyn säilyttämistä tältä osin ennallaan.

6.5.2026

Luvanvaraisen korjaushankkeen energiatehokkuuden ohjaaminen energiamääräyksiin on linjassa pääministeri Orpon hallitusohjelman kanssa, jonka mukaan direktiivit toimeenpannaan minimimuutoksin. Energiatehokkuuden parantamisen sitominen jatkossakin rakentamisluvan alaisiin toimenpiteisiin varmistaa, ettei taloyhtiöiden ja pientalojen omistajien tarvitse itse arvioida energiamääräysten soveltamistarvetta tilanteissa, joissa lupakynnys ei ylitä.

Pidämme erittäin tärkeänä, että korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuusmääräysten tulkinta tehdään jatkossakin ennen hankkeen toteuttamista rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Tämä varmistaa, että määräysten noudattaminen ja vaatimusten täyttyminen ovat selkeitä rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

#### Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Kiinteistöliitto kannattaa myös 195 §:ssä esitettyä suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä.

#### Rakennuksen tai sen osan purkamista koskeva tiedottaminen

Lakimuutoksen 56a § sen sijaan sisältää kokonaan uuden ehdotuksen purkamisaikomuksesta tiedottamisesta. Esityksen mukaan, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedotettava siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle. Säännöksen tarkoituksena on taata viranomaisille mahdollisuus neuvotella rakennuksen suojelemisesta.

Kiinteistöliitto ei kannata sääntelyehdotusta. Esityksen soveltamisala on ensinnäkin liian laaja ja tulkinnanvarainen. Onkin nähtävissä, että esityksen tavoitteena on tosiasiaa jopa laskea rakennusten ja niiden ympäristöjen suojelukynnystä. Lisäksi säännös perusteluineen jättää epäselväksi mitä käytännössä tapahtuu tiedottamisen jälkeen ja mitä vaikutuksia tiedottamisella on vireillä olevaan lupahakemukseen ja sen käsittelyyn.

#### Lyhytvookrauksen selkeyttäminen

Lyhytvoakrausyöpymisten määrä on kasvanut voimakkaasti ja vaatinut jo pitkään lainsäädännön selkeyttämistä.

Kiinteistöliitolla on kaksi päätavoitetta lyhytvookraukseen liittyvän lainsäädännön (rakentamislaki, asunto-osakeyhtiölaki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta) kehittämiseksi:

- 1) On määriteltävä mikä on lyhytvoakrausta, milloin se on asunnossa sallittua ja missä tilanteissa on kyse asunnon käyttötarkoituksenmuutosta edellyttävästä lyhytvookrauksesta.

6.5.2026

- 2) Lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin on pystyttävä puuttumaan. Tältä osin tarvittavat pykälämuutokset koskevat eduskunnan käsiteltävänä olevaa hallituksen esitystä HE 34/2026 vp asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi.

Asunnon käyttötarkoituksen mukaisuuden arviointiin liittyen kiinnitämme huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölaissa ei määritellä sitä, miten asuntoa saa käyttää tai mikä on asunnon sallittua tai kiellettyä lyhyt vuokrausta. On välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiölain hallintaanotto perusteena ei olisi vain huoneiston yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö, vaan tämän lisäksi hallintaanotto perusteeksi lisättäisiin myös huoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö. Asunto-osakeyhtiölain täsmennystarpeiden osalta viittamme muutoin aiemmin asunto-osakeyhtiölain uudistuksen yhteydessä esittämäämme.

Lyhyt vuokrauksen määrittely rakentamislainsäädännössä on välttämätöntä siksi, että termi liittyy myös uudistettavan olevan lain asuinhuoneiston vuokrauksesta soveltamisalaan. Lakia ei sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

Vastaavasti termi liittyy myös asunto-osakeyhtiölain uudistukseen. Hallintaanotto menettelyn näkökulmasta määrittelyn on oltava selkeä siksi, että hallituksen esityksessä asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi on esitetty, että yhtiöllä ei ole tiedoksiantovelvollisuutta hallintaanotto varoituksen ja -päätöksen osalta lyhyt vuokralaiselle. Uudeksi hallintaanotto perusteeksi on lisäksi esitetty sitä, jos lyhyt vuokrauksesta aiheutuu asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa ja jos menettelyllä on vähäistä suurempi merkitys. Jälleen on tiedettävä, mikä on lyhyt vuokrausta.

Katsomme, että vain tarkkarajainen ja kaavamainen sallitun ja kielletyn lyhyt vuokrauksen määrittely tuo asian arviointiin tarvittavaa selkeyttä. Asunto-osakeyhtiöillä ei voi edellyttää olevan osaamista kokonaisharkintaan perustuen jokaisessa tapauksessa erikseen arvioida sitä, mikä katsotaan tai ei katsota sallituksi lyhyt vuokraukseksi. Lainsäädäntöön tarvitaan selkeä määrittely asiasta.

Pidämme välttämättömänä, että lyhyt vuokrauksen määrittely nyt esitetään tehtäväksi lain tasolla rakentamislainsäädännössä.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että alle neljä viikkoa kestävä vuokrausta pidetään lyhyt vuokrauksena. Esityksen mukaan omassa käytössä olevaa asuinhuoneistoa, eli asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, saa luovuttaa rajoituksetta myös neljää viikkoa lyhyemmissäkin ajanjaksoissa. Määrittely on selkeä ja perusteltu. Asuntoa, jossa omistaja on kirjoilla, käytetään valtaosin itse ja luovutukset ovat satunnaisia ja luonteeltaan tilapäisiä. Katsomme, että näiden luovutusten rajoittaminen lainsäädännöllä ei ole tarpeen.

6.5.2026

Osakkailla ei ole lakiin perustuvaa velvollisuutta tehdä muuttoilmoitusta taloyhtiölle. Käytännössä taloyhtiö pystyy tarvittaessa Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämästä väestötietojärjestelmästä selvittämään, onko lyhytvuokrausta harjoittava osakas yhtiössä kirjoilla ja onko lyhytvuokraus näin ollen hänen osaltaan taloyhtiössä sallittua riippumatta lyhytvuokrauspäivien lukumäärästä.

Esityksen mukaisesti sallituksi lyhytvuokraukseksi katsotaan myös muun kuin asunnossa kirjoilla olevan toimesta tapahtuva asuinhuoneiston luovuttaminen neljää viikkoa lyhyemmissä jaksoissa, kunhan luovutusvuorokausia on kalenterivuoden aikana enintään 90.

Kannatamme esitettyä tarkkarajaista määrittelyä, koska tarkka vuorokausiraja helpottaa sen arvioimista, milloin on kyse sallitusta lyhytvuokrauksesta ja milloin asunnon käyttötarkoitukseltaan edellyttävästä lyhytvuokrauksesta. Pidämme esitettyä 90 päivän rajaa hyvänä.

Kiinnitämme kuitenkin edelleen huomiota siihen, että muotoilu ei tee eroa sen suhteen, kuka asunnon lyhytvuokraa. Se, onko kyse esimerkiksi yhden sijoitusasunnon omistavasta henkilöstä vai hotelliyrittäjästä, ei siis esityksen perusteella olisi ratkaisevaa luovutusten sallittavuutta asunnoissa arvioitaessa. Katsomme, että majoitustoimintaa ammattimaisesti harjoittavilla ei kuuluisi olla vastaavaa oikeutta asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen luovuttamiseen kuin muilla osakkeenomistajilla on. Näin muotoiltuna luonnos tarkoittaisi sitä, että myös selkeästi ammattimainen toimija, kuten hotelliyrittäjä, saisi luovuttaa asunto-osakeyhtiöstä hankkimiaan asuntoja sekä vähintään 4 viikkoa kestäville sopimuksilla, että määritellyn vuorokausirajan puitteissa myös lyhytvuokrata niitä. Näin ei mielestämme tulisi olla. Tämä näkökulma tulisi mielestämme huomioida ja täsmentää.

Katsomme, että esitys siitä, että kunta voisi nostaa 90 vuorokauden rajan 180 vuorokauden kalenterivuodessa, on hyvä. Harkintavallan antaminen kunnalle on perusteltua. Lyhytvuokraukseen liittyvät ongelmiä esiintyy vain rajatussa määrässä Suomen kuntia, ja osassa niitäkin vain rajatusti kunnan alueella. Rajat voisivat poiketa myös kunnan sisällä. Raja voisi olla tiukempi esimerkiksi kunnan keskustassa (90 päivää kalenterivuodessa) ja kauempana keskustasta kunta voisi halutessaan sallia lyhytvuokrauksen 180 päivää kalenterivuodessa.

Kannatamme ja pidämme perusteltuna esitystä myös sen osalta, että lyhytvuokrausta koskevaa rakentamislain 5a lukua ei sovelleta vapaa-ajan asuntoihin, eikä asuntoihinkaan asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kiinnitimme aiemmin 28.4.2025 antamassamme lausunnossa rakentamislakiin ehdotettavista uusista säännöksistä huomiota rangaistussäännöksen täsmennystarpeeseen ja pidämme perusteltuna ja hyvänä sitä, miten esitystä on jatkovalmistelussa tältä osin kehitetty ja muutettu.

Lopuksi toteamme, että asunto-osakeyhtiöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole tosiasiallisia keinoja valvoa vuorokausimääriin (90 tai 180) sidottuja rajoituksia, kun vuokrauksesta ei tarvitse yhtiölle ilmoittaa, eikä yhtiö saa muutakaan kautta

6.5.2026

tietoa asunnon lyhytvuokrausvuorokausista. Esitys siitä, että lyhytvuokrausta harjoittavan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettyessä esitettävä muistiinpanonsa rakennusvalvontaviranomaiselle on hyvä, mutta ei kuitenkaan mielestämme ole yksinään riittävä keino.

Kiinteistöliitto esittää, että lyhytvuokrausta harjoittaville säädettäisiin myös Suomessa rekisteröitymisvelvollisuus. Tämä mahdollistaisi sallittujen lyhytvuokrauksen vuorokausimäärien asianmukaisen valvonnan. Vähintään tulisi säätää siitä, että jos rakennusvalvontaviranomainen kohdistaa taloyhtiöön uhkasakon ja velvoittaa yhtiö huolehtimaan siitä, että huoneistoa käytetään sen käyttötarkoituksen mukaisesti, on rakennusvalvonnan tai osakkaan toimitettava lyhytvuokrausta koskevat muistiinpanot myös niitä pyytävälle taloyhtiölle.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Virpi Hienonen  
johtava lakiasiantuntija

Petri Pylsy  
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)