

**Luonnos 5.2.2025**

**Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia. Rakentamislakiin lisättäisiin uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määrittely päästöttömästä rakennuksesta sekä muutettaisiin direktiivin mukaisiksi rakentamislain säännökset energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta ja lähes nollaenergiarakennuksesta. Lisäksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin seuraamus EU:n rakennustuoteasetuksen rikkomisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi myös uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta rakennuksista RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi.

Esityksessä ehdotetaan myös lisättäväksi lakiin säännökset rakennusten rakentamisluvan mukaisesta käytöstä, jotta voidaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Esityksessä ehdotetaan myös kahta korjausta rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
1.1 Tausta .....	4
1.2 Valmistelu .....	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	6
2.1 Rakennusten energiatehokkuus.....	6
2.1.1 Yleistä .....	6
2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset .....	6
2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa.....	8
2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta .....	9
2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät .....	11
2.2 Rakennustuoteasetus .....	12
2.3 Asuinrakennuksen tai asunnon lyhytvuokraus.....	13
2.3.1 Yleistä lyhytvuokrauksesta .....	13
2.3.2 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö koskien lyhytvuokrausta..	14
2.3.3 Rakentamislupa käyttötarkoituksenmuutokseen .....	17
2.3.4 Rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuudet puuttua kaavan ja rakentamisluvan vastaiseen toimintaan .....	17
2.3.5 Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö.....	18
2.3.6 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö .....	19
2.3.7 Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, ammattimainen majoitustoiminta ja EU-sääntely.....	21
2.3.8 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö .....	22
2.4 Yhteenveto lyhytvuokrausta koskevasta lainsäädännöstä.....	24
3 Tavoitteet .....	24
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	25
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	25
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	26
4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi.....	26
4.2.2 Rakennustuoteasetus .....	28
4.2.3 Asuinrakennuksen tai asunnon lyhytvuokraus .....	28
4.2.3.1 Vaikutukset asunnon haltijoihin.....	28
4.2.3.2 Ympäristövaikutukset .....	29
4.2.3.3 Vaikutukset yritysten toimintaan .....	29
4.2.3.4 Viranomaisvaikutukset.....	30
4.2.3.5 Sukupuolivaikutukset.....	30
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	30
5.1 Eri vaihtoehdot lyhytvuokrauksen sääntelylle .....	30
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot lyhytvuokrauksen sääntelyssä.....	32
5.2.1 Lyhytvuokrauksen sääntely Tanskassa .....	32

5.2.2 Lyhyt vuokrauksen sääntely Ruotsissa .....	33
5.2.3 Lyhyt vuokrauksen sääntely Norjassa.....	33
5.3 Ulkomaiden lainsäädäntö EU:n rakennustuoteasetuksen seuraamussäännöksen sääntelyssä.....	34
6 Lausuntopalaute.....	34
6.1 Lausuntokierros rakentamislain 40 a §:stä 25.4.–6.6.2024.....	34
6.2 Lausuntokierros x.2.2025–x.3.2025.....	35
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	35
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	41
9 Voimaantulo .....	41
10 Toimeenpano ja seuranta .....	41
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	42
11.1 Lyhyt vuokrausta koskevan säännöksen perusoikeudellinen arviointi .....	42
11.1.1 Omaisuuden suoja (PL 15 §) ja elinkeinovapaus (PL 18.1 §).....	42
11.1.2 Kotirauha (PL 10 §), oikeus asuntoon (PL 19.4 §) ja oikeus valita asuinpaikkansa (PL 9 §) .....	45
11.1.3 Ympäristövastuu (PL 20 §).....	45
11.1.4 Oikeusturva (PL 21 §) ja rikosoikeudellinen laillisuusperiaate (PL 8 §).....	46
11.2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi .....	46
11.3 Rakennustuoteasetus .....	47
LAKIEHDOTUS .....	48
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	48
RINNAKKAISTEKSTI.....	54
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	54

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Hallituksen esityksellä toteutettaisiin pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman kirjauksia asuntojen lyhytvuokrauksesta. Lisäksi esityksellä pantaisiin osaltaan kansallisesti täytäntöön seuraavien EU-säädöksen vaatimuksia:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/3110, annettu 27 päivänä marraskuuta 2024, rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, jäljempänä *rakennustuoteasetus*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275, annettu 24 päivänä huhtikuuta 2024, rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu), jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2023/2413, annettu 18 päivänä lokakuuta 2023, direktiivin (EU) 2018/2001, asetuksen (EU) 2018/1999 ja direktiivin 98/70/EY muuttamisesta uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisen osalta sekä neuvoston direktiivin (EU) 2015/652 kumoamisesta, jäljempänä *RED III -direktiivi*.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö uudistetaan vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä, sekä varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin (sivu 126). Hallitusohjelmassa on myös kirjaus tarpeesta selvittää lainsäädännön muuttamista siten, ettei oman asunnon satunnainen ja lyhytaikainen vuokraus vaikuta kahden vuoden yhtäjaksoiseen asumisaikaan, mikä on edellytys oman asunnon myyntivoiton verovapaudelle (sivu 240).

Hallitusohjelman mukaan myös vähennetään rakentamisen energiankulutusta ja parannetaan rakennusten energiatehokkuutta kustannustehokkain keinoin. Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Mikäli uusia velvoitteita tulee, varmistetaan, että kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vastata sääntelyn tuomiin velvoitteisiin (sivu 126).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen on osa EU:n 55-valmiuspakettia, jolla tavoitellaan EU:n päästöjen vähentämistä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä ilmastoneutraaliuden saavuttamista vuoteen 2050 mennessä. Rakennusten rooli tavoitteisiin pääsemisessä on merkittävä, sillä rakennusten osuus on 40 prosenttia energian kokonaiskulutuksesta ja ne aiheuttavat 36 prosenttia energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Uusittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää jäsenvaltioilta useita toimia, joilla tavoitellaan rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentämistä vuoteen 2030 mennessä sekä rakennusten ilmastoneutraaliutta vuoteen 2050 mennessä. Uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin keskeisimpiä välineitä ovat rakennusten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sekä kansallisen peruseräsuunnitelman laatiminen.

Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on toimeenpantava lainsäädäntöä esimerkiksi liittyen aurinkoenergialaitteistoihin, sähköautojen latauspisteisiin ja rakennusten energiatodistuksiin.

Rakennustuoteasetus tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Rakennustuoteasetuksen päivitys poistaa lainsäädännöllisiä esteitä rakentamisen kiertotalouden tieltä. Asetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Jäsenvaltioiden on säädettävä seuraamus rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

## 1.2 Valmistelu

Lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä on tarkasteltu ympäristöministeriössä 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain valmistelun eri vaiheissa viime vuosien aikana. Asumisen ja majoittamisen määritelmästä säätämistä on tarkasteltu myös asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen valmistelun yhteydessä. Asetusvalmistelun yhteydessä järjestettiin sidosryhmätilaisuus 28.2.2024 ja sen pohjalta kysely tilaisuuteen osallistuneille.

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 26.4.–6.6.2024 lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin, että asumiseksi katsottaisiin vähintään neljän viikon oleskelu. Asumista olisi myös asunnon, jossa vuokranantaja on itse kirjoilla, lyhytaikainen vuokraus alle neljän viikon jaksoissa. Jos vuokranantaja ei olisi asunnossa kirjoilla, ja vuokraisi asuntoa alle neljä viikkoa kestäville sopimuksilla, olisi kyse majoittumisesta. Ympäristöministeriölle annettiin kaikkiaan 159 kappaletta rakentamislakiin ehdotettua uutta 40 a §:ää koskevaa lausuntoa. Lausuntopalautetta on käsitelty tämän hallituksen esityksen luvussa 6 Lausuntopalaute. Lausuntopalauteen perusteella kyseisen säännöksen sisältö päätettiin palauttaa jatkovalmisteluun, eikä lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä sisällytetty pääministeri Petteri Orpon hallituksen toteuttamaan niin sanottuun rakentamislain korjaussarjaan.

Euroopan komissio antoi 15 päivänä joulukuuta 2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta, COM (2021) 802 final. Ehdotus täydensi Euroopan komission 14 päivänä heinäkuuta 2021 antamaa 55-valmiuspakettia, jolla EU pyrkii tavoitteeseen vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Ehdotukseen liittyi komission arviointiraportti direktiivin uudelleenlaadinnasta SWD (2021) 453 final. Valtioneuvosto antoi eduskunnalle kirjelmän komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) (Valtioneuvoston U-kirjelmä U 26/2022 vp).

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2024 seurantaryhmän tukemaan ja seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa (VN/14781/2024). Seurantaryhmä keskustelee ja kommentoi valmistelussa olevia säädös luonnoksia ja tukee niiden valmistelua. Seurantaryhmä antaa ehdotuksia, miten sääntely, hallinnollinen taakka ja byrokratia pysyisi mahdollisimman vähäisenä huolimattadirektiivissä olevista uusista ja lisääntyneistä vaatimuksista. Seurantaryhmän tehtävänä on myös lisätä kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyötä sekä varmistaa tiedonvaihto ja vuorovaikutussäädösten virkavalmistelua hoitavien henkilöiden kanssa. Seurantaryhmä jakautuu kolmeen eri valmisteluryhmään, joissa valmistellaan yksityiskohtaisemmin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimia lainsäädäntömuutoksia. Tämän esityksen sisältämät säännösluonnokset olivat kommentoilla rakentamislain muutoksia käsitellessä valmisteluryhmässä sekä seurantaryhmässä.

Euroopan komissio antoi 30.3.2022 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta, asetuksen (EU) 2019/1020 muuttamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta (COM (2022) 144 final). Valtioneuvosto antoi syyskuussa 2022 U-kirjelmän eduskunnalle rakennustuoteasetuksesta (U 72/2022 vp).

Ympäristöministeriö käynnisti talvella 2024 valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (niin sanottu rakentamislain tuunaussarja). Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Hallituksen esitys oli lausunnoilla ajalla x.x.2025–x.x.2025. Esitys oli teknisessä notifikaatiossa ajalla x.x.2025–x.x.2025.

## **2 Nykytila ja sen arviointi**

### **2.1 Rakennusten energiatehokkuus**

#### **2.1.1 Yleistä**

Rakennukset kuluttavat noin 40 prosenttia kaikesta energiasta ja Suomen ilmasto asettaa vaatimuksia energiankulutuksen hallinnalle. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on tärkeä osa Suomen ilmastotavoitteita. Energiatehokkuusvaatimuksia on kiristetty vuosikymmenien ajan ja nykyisin uudet rakennukset on rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi. Rakennuskannan hitaan uusiutumisen takia vanhat rakennukset muodostavat suurimman osan kokonaisenergiankulutuksesta.

Energiatehokkuus parantaa myös asumismukavuutta ja pienentää käyttökustannuksia. Nykyinen uudisrakentaminen on hyvin energiatehokasta, eikä merkittäviä parannuksia voida taloudellisesti kannattavasti toteuttaa. Uudisrakentamisen hyvä energiatehokkuus vaikuttaa koko rakennuskantaan hitaasti, mutta parantaa rakennuskannan keskimääräistä energiatehokkuutta.

Vanhemmassa rakennuskannassa on suurempi osuus energiatehokkuudeltaan heikkoja rakennuksia. Merkittävä mahdollisuus rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi on olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja niiden energiatehokkuuden tuominen lähemmäksi uudisrakentamisen tasoa.

#### **2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset**

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä 28.5.2026 mennessä. Vuoden 2010 energiatehokkuusdirektiivi ja siihen tehdyt muutokset on pantu täytäntöön Suomessa usealla eri säädöksellä, muun muassa rakennuksen energiatodistuksesta annetulla lailla (50/2013), rakennuksen energiatodistustietojärjestelmästä annetulla lailla (147/2015), rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetulla lailla (733/2020) ja rakentamislailalla (751/2023). Direktiiviä koskevaa kansallista sääntelyä on myös useissa alemman asteisissa säädöksissä.

Uudistetun direktiivin tavoitetta on laajennettu. Direktiivin uudistamisen keskeiset tavoitteet ovat rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä sekä pitkän aikavälin vision asettaminen rakennuksille kohti EU:n laajuisista ilmastoneutraaliutta vuonna 2050. Niiden saavuttamiseksi ehdotuksella on lisäksi useita erityistavoitteita: lisätä korjausrakentamisen määrää ja perusteellisuutta, parantaa tietoa rakennusten energiatehokkuudesta ja kestävyyydestä sekä varmistaa, että kaikki rakennukset ovat vuoden 2050 ilmastoneutraaliusvaatimusten mukaisia. Rakennusten energiatehokkuuden parantamisen

lisäksi nyt tavoitellaan myös päästöttömän rakennuskannan saavuttamista viimeistään vuonna 2050. Direktiivin mukaan päästötön rakennus on määriteltävä kansallisesti uudis- ja korjausrakentamiselle. Lisäksi direktiivissä asetetaan uusia vaatimuksia esimerkiksi sähköautojen latauspisteille, rakennusten teknisille järjestelmille ja rakennusten energiatehokkuustodistuksille. Seuraavaksi käydään läpi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin asettamat uudet vaatimukset nimenomaan rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten näkökulmasta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin takia muutoksia on tehtävä myös muuhun lainsäädäntöön, erityisesti rakennusten energiatodistuksia ja sähköautojen latauspisteitä koskevaan lainsäädäntöön. Niitä koskevat hallituksen esitykset tuodaan eduskunnan käsiteltäväksi myöhemmin. Lisäksi direktiivi edellyttää, että kunkin jäsenvaltion on laadittava kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma varmistamaan sekä julkisten että yksityisten asuinrakennusten ja muiden kuin asuinrakennusten kansallisen kannan perusparantaminen erittäin energiatehokkaaksi ja hiilivaapaaksi saatetuksi rakennuskannaksi vuoteen 2050 mennessä pyrkien muuttamaan olemassa olevat rakennukset päästöttömiksi rakennuksiksi (3 artikla). Kansallista perusparannussuunnitelmaa koskeva valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä (YM037:00/2024).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asettaa vaatimuksia uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuudelle. Direktiivin 7 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että julkisten elinten käytössä olevien tai omistamien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä vuoden 2028 alusta alkaen ja kaikkien uusien rakennuksien vuoden 2030 alusta alkaen. Näihin ajankohtiin asti rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia, joihin rakentamislaki tälläkin hetkellä edellyttää. Direktiivin 11 artiklassa määritellään päästötön rakennus. Päästöttömästä rakennuksesta ei saa aiheutua fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä. Päästöttömän rakennuksen on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia. Saman 11 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että päästöttömän rakennuksen energiantarve noudattaa enimmäiskynnysarvoa. Jäsenvaltioiden on asetettava kyseinen enimmäiskynnysarvo päästöttömän rakennuksen energiantarpeelle, jotta voidaan saavuttaa vähintään kustannusoptimaaliset tasot. Päästöttömän rakennuksen energiantarpeen enimmäiskynnysarvon on oltava vähintään 10 prosenttia alhaisempi kuin primäärienergian kokonaiskäytön kynnysarvo, joka on vahvistettu jäsenvaltion tasolla lähes nollaenergiarakennuksille 28.5.2024.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset koskevat myös olemassa olevia rakennuksia, silloin niihin tehdään laajamittaisia korjauksia. Olemassa olevia rakennuksia koskee direktiivin 8 artikla, jonka mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kun rakennuksiin tehdään laajamittaisia korjauksia, rakennuksen tai sen korjatun osan energiatehokkuutta parannetaan siten, että ne täyttävät direktiivin 5 artiklan mukaisesti vahvistetut energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset siinä määrin kuin on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti. Lisäksi artiklassa säädetään tietyistä määräpäivistä, jolloin jäsenvaltioiden on varmistettava aurinkoenergialaitteistojen käyttöönotto. Tässä hallituksen esityksessä toteutettaisiin direktiivin vaatimukset uusien rakennusten suunnittelusta aurinkoenergialle kustannusoptimaalisesti. Muut aurinkoenergiaa koskevien direktiivin vaatimusten täytäntöönpanoa koskevat säännökset tuotaisiin eduskunnan käsittelyyn eri yhteydessä.

Direktiivi vaatii myös uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmähän lämmitysvaikutuspotentiaalin (global warming potential, GWP) laskemista ja ilmoittamista rakennuksen

energiatehokkuustodistuksessa. Ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) rakennuksen koko elinkaaren aikana osoittaa, mikä kaikkiaan on rakennuksen osuus ilmastonmuutokseen johtavista päästöistä. Siinä otetaan huomioon rakennustuotteisiin sisältyvät kasvihuonekaasupäästöt sekä käyttövaiheen suorat ja epäsuorat päästöt. Vaatimus uusien rakennusten elinkaaren aikaisen ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta on näin ollen ensimmäinen askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisen tehokkuuden sekä kiertotalouden parempaa huomioon ottamista. GWP:n laskemista koskevat tarkempien säännösten valmistelu on alkanut, ja sitä koskevat ehdotukset tuodaan eduskunnan käsittelyyn myöhemmin.

### 2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa

RED III -direktiivi annettiin 18.10.2023. Direktiivi julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 31.10.2023 ja se tuli voimaan 20.11.2023. Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 21.5.2025.

RED III -direktiivin 15 a artiklan 1 kohdan mukaan ”Uusiutuvan energian käytön edistäminen rakennuksissa” mukaan uusiutuvan energian tuotannon ja käytön edistämiseksi rakennusalaalla jäsenvaltioiden on määritettävä ohjeellinen kansallinen rakennuksissa sekä niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan uusiutuvan energian osuus rakennusalan energian loppukulutuksesta vuonna 2030 siten, että se on yhdenmukainen rakennusalaan koskevan ohjeellisen tavoitteen, jonka mukaan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuus unionin energian loppukulutuksesta rakennuksissa vuonna 2030 on vähintään 49 prosenttia, kanssa. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava ohjeellinen kansallinen osuutensa asetuksen (EU) 2018/1999 3 ja 14 artiklassa mukaisesti toimitetuissa yhdennetyissä kansallisissa energia- ja ilmastosuunnitelmissa sekä annettava tiedot keinoista, joilla ne aikovat saavuttaa sen.

Saman artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat laskea hukkalämmön ja -kylmän ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuun ohjeelliseen kansalliseen osuuteen enintään 20 prosenttiin asti. Jos ne päättävät tehdä niin, ohjeellinen kansallinen osuus lisääntyy puolella käytetystä hukkalämmön ja -kylmän prosenttiosuudesta. Artiklan 3 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava asianmukaisia toimenpiteitä kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan, rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan sähkön sekä lämmityksen ja jäähdytyksen osuuden lisäämiseksi rakennuskannassa. Tällaisiin toimenpiteisiin voi sisältyä kansallisia toimenpiteitä itse tuotetun uusiutuvan energian käytön, uusiutuvan energian yhteisöjen, energian paikallisen varastoinnin, älylatauksen ja kaksisuuntaisen latauksen ja muiden joustopalvelujen, kuten kysyntäjoukon, lisäämiseksi huomattavasti yhdessä sellaisten energiatehokkuutta koskevien parannusten kanssa, jotka liittyvät yhteistuotantoon ja laajamittaisiin korjauksiin, joilla lisätään lähes nollaenergiarakennusten ja direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan mukaiset energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset ylittävien rakennusten lukumäärää.

Saman kohdan mukaan saavuttaakseen 1 kohdassa säädetyt ohjeellisen uusiutuvien energialähteiden osuuden jäsenvaltioiden on kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään tai muulla tavalla, jolla saavutetaan vastaava vaikutus, edellytettävä rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian ja verkosta saatavan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasojen käyttöä uusissa rakennuksissa ja olemassa olevissa rakennuksissa, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia tai lämmitysjärjestelmän uusiminen, direktiivin 2010/31/EU mukaisesti ja kun se on taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa. Jäsenvaltioiden on sallittava näiden vähimmäistasojen täyttäminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä. Olemassa olevien rakennusten suhteen ensimmäisen alakohdan vaatimuksia sovelletaan



asevoimiin vain siltä osin kuin niiden soveltaminen ei ole ristiriidassa asevoimien toiminnan luonteen ja pääasiallisen tarkoituksen kanssa sekä siten, että mainittuja vaatimuksia ei sovelleta yksinomaan sotilaalliseen tarkoitukseen käytettävään materiaaliin.

#### 2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta

Rakentamislain 11 §:ssä säädetään lähes nollaenergiarakennuksesta. Pykälän mukaan ”lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltyinä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.” Rakentamislain 37 §:n mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Rakentamislain 14 §:ssä säädetään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta. Säännöksellä on toimeenpantu RED III-direktiiviä edeltänyt niin sanottu RED II -direktiivi. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

Saman pykälän 2 momentissa määritellään laajamittainen korjaus. Sillä tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenerakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Pykälän 3 momentissa taas määritellään se, mitä tarkoitetaan uusiutuvalla energialla. Sen mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua uusiutuvaa energiaa. Kyseisen lainkohdan mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan tuuli- ja aurinkoenergiaa, geotermistä energiaa, ympäristön energiaa, vuorovesi- ja altoenergiaa ja muuta valtamerienergiaa, vesivoimaa ja biomasaa sekä kaatopaikoilla ja jätevedenpuhdistamoissa syntyvää kaasua ja biokaasua, joka ei ole peräisin fossiilisista lähteistä. Lisäksi saman momentin mukaan energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelmassa kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella.

Rakentamislain 37 § on keskeinen rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia määrittävä säännös. Siinä säädetään rakennuksen energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta. Säännöksen sisältö on seuraava:

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön

edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nol-laenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.”

Kyseinen säännöksen nojalla on annettu valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia, jotka täsmentävät rakennusten energiatehokkuuden vaatimuksia. Näitä ovat erityisesti valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista (788/2017), ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017), ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) ja ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (2/17).

Uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuusvaatimukset annetaan käytännössä asetuksissa. Kyseessä on tekniset vaatimukset, jotka on annettu laissa olevien täsmällisten valtuussäännösten nojalla. Myös uuden rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset esimerkiksi päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaalisesta tasosta annettaisiin ympäristöministeriön asetuksissa. Asetusten valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä ja suuri osa tämän esitysten vaikutuksista täsmentyy asetusvalmistelun edetessä.

#### 2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät

Rakentamislain 9 §:n 1 momentin mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta. Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan hyötypinta-alalla tarkoitetaan rakennuksen lattiapinta-alaa, joka tarvitaan muuttujaksi kvantifioitaessa erityisiä käyttöolosuhteita, jotka ilmaistaan pinta-alayksikköä kohti, ja sovellettaessa yksinkertaistuksia sekä ositusta ja kohdentamista tai uudelleenkohdentamista koskevia sääntöjä. Hyötypinta-alan käsitettä käytetään direktiivin 5 ja 9 artikloissa, jossa säädetään energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimuksista. Esimerkiksi 5 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää vahvistamatta energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sellaisten rakennusluokkien, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 neliometriä, osalta. Hyötypinta-ala käsitettä käytetään myös direktiivin 7 artiklassa, jossa säädetään siitä, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa 1.1.2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 neliometriä.

Lämmitetty nettoala on määritelty uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 2 §:n 11-kohdassa. Sen mukaan lämmitetyllä nettoalalla tarkoitetaan lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna. Lämmitetty nettoala liittyy rakennuksen energiatehokkuuteen ja energiatodistuksen laskentaan. Lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämmitettyjen kerrosten ala ulkoseinän sisäpinnan mukaan laskettuna. Energiatodistuksen mukaiseen lämmitettyyn nettoalaan lasketaan kerrosten väliset vähäiset aukot, kuilut ja hormit sekä tekniset tilat. Lämmitystä nettoalasta vähennetään kaksikerrosten tilojen yläosat ("puuttuvat välipohjat") ja muut vastaavat merkittävät aukot. Toisin sanoen rakennuksen lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämpimät ja puolilämpimät tilat, joissa on lämmityslaite. Koska autotallia ei oteta huomioon energiatodistuslaskennassa, se ei kuulu myöskään lämmitettyyn nettoalaan. Hyötypinta-alan katsotaan vastaavan asetuksessa määriteltyä rakennettua nettoalaa.

Rakentamislain energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä. Näin ollen kansallisen lainsäädännön määritelmä kerrosalasta ei täysin vastaa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmiä.

## 2.2 Rakennustuoteasetus

Vuonna 2013 tuli voimaan EU:n rakennustuoteasetus (305/2011), joka korvasi aiemman rakennustuotedirektiivin, joka ei komission mielestä ollut toiminut riittävällä tehokkuudella. Muun muassa Suomi ei ollut omassa kansallisessa lainsäädännössään määrännyt CE-merkintää pakolliseksi rakennustuotteiden osalta. Noin 80 prosenttia markkinoilla olevista rakennustuotteista kuuluu tällä hetkellä CE-merkinnän piiriin. CE-merkintä ei vielä suoraan tarkoita, että rakennustuote on aiottuun kohteeseen käyttökelpoinen. Käyttökelpoisuus on määräytynyt tuotteen suoritusasiloituksen (DoP, Declaration of Performance) kautta. Siltä osin kuin tuotetta varten ei ole ollut olemassa harmonisoitua tuotestandardia tai eurooppalaista teknistä arviointia, tai CE-merkintää ei muusta syystä rakennustuotteeseen ole tarvittu, on sovellettu kansallista tuotehyväksyntälainsäädäntöä. Suomen voimassa oleva asianomainen laki tuli voimaan samanaikaisesti EU:n rakennustuoteasetuksen kanssa 1.7.2013. Tämä vuonna 2013 voimaan tullut EU:n rakennustuoteasetus on nyt korvattu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

Tammikuussa 2025 voimaan tullut uusi rakennustuoteasetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Rakennustuotteiden CE-merkintä säilyy pakollisena. Komissio voi antaa delegoiduilla säädöksillä tuotekohtaisia vaatimuksia. Yhdenmukaistettu alue kattaa ne rakennustuotteet, joihin sovelletaan yhdenmukaistettuja tuotestandardeja tai eurooppalaisia arviointiasiakirjoja. Jäsenvaltiot voivat säätää kansallisesti yhä niistä tuotteista, jotka eivät kuulu yhdenmukaistetulle alueelle. Rakennustuoteasetus helpottaa jäsenvaltioiden mahdollisuutta sääntelytarpeidensa huomioon ottamiseen tulevaisuuden yhdenmukaistetuissa tuotestandardeissa. Rakennustuoteasetuksen säännöstöä käsittelevä asiantuntijaryhmä koostuu jäsenvaltioiden nimeämistä asiantuntijoista sekä eurooppalaisten standardointijärjestöjen ja eurooppalaisten sidosryhmien organisaatioiden edustajista. Jäsenvaltiot ilmoittavat välttämättömiksi katsomansa tuotevaatimukset, jotta komissio voi ottaa ne huomioon uusien standardien laatimisessa. Jatkossa uusien

standardien mukaan CE-merkittävissä tuotteissa on muun muassa ilmoitettava rakennustuotteen hiilijalanjälki.

Rakennustuoteasetus aiheuttaa valmistajille uusia velvollisuuksia. Valmistajan on asetettava saataville digitaalinen tuotepassi digitaalisen tuotepassijärjestelmän kautta. Jotta varmistetaan muiden kuin markkinoilla yleisesti saatavilla olevien varaosien saatavuus, komissio voi antaa delegoituja säädöksiä rakennustuoteasetusta täydentämään. Velvoitetta sovelletaan 10 vuotta siitä, kun tuote on saatettu markkinoille, ellei delegoidussa säädöksessä vahvisteta eri ajanjaksoa. Valmistajien on tarjottava varaosat kohtuullisessa ajassa kohtuulliseen hintaan. Myös rakennustuotteen määritelmä muuttuu. Uuden asetuksen myötä mukaan kuuluvat muun muassa 3D-tulostetut tuotteet. Komissio voi antaa delegoituja säädöksiä, joilla täsmennetään rakennustuotteita koskevat pakolliset vähimmäistason ympäristönkestävyysvaatimukset, joita on sovellettava julkisissa hankinnoissa. Asetus asettaa myös vaatimuksen siitä, että jäsenvaltiot säätävät seuraamukset rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

## **2.3 Asuinrakennuksen tai asunnon lyhyt vuokraus**

### **2.3.1 Yleistä lyhyt vuokrauksesta**

Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston eli asunnon lyhytaikainen luovuttaminen majoituskäyttöön eli niin sanottu lyhyt vuokraus erityisesti erilaisten alustojen kautta on yleistynyt maailmalla ja Suomessa. Perinteisesti asuntoja vuokrataan pitkäaikaisesti vuokrasopimuksen nojalla, jolloin vuokralainen on asunnossa niin sanotusti kirjoilla, eli asunto on väestötietojärjestelmän mukaan vuokralaisen asuinpaikka. Asuntoja voidaan tarjota vuokralle myös lyhytaikaisesti ja ilman vuokrasopimusta. Asunto voidaan tarjota käyttöön osittain (esimerkiksi yhden huoneen luovuttaminen) ja joko kalustettuna tai kalustamattomana. Asunnon tarjoaminen voi olla jatkuvaa, sesongittaista tai satunnaista.

Tarvetta ja halua asunnon lyhytaikaiseen vuokraukseen voi olla sekä asunnon omistajilla että niissä asuvilla tai majoittuvilla. Lyhytaikainen vuokraaminen voi tarjota asunnon omistajalle lisätuloja ja asuntoa voi lyhytaikaisesti tarvita käyttöönsä esimerkiksi matkailijat, työkomennuksella olevat tai henkilöt, joiden oma asunto on remontissa. Asunnon voi tarjota esimerkiksi yksityinen omistaja tai vuokra-asuntoja tarjoavat yritykset. Perinteinen majoitustoiminta hotellissa ei aina vastaa ihmisten tarpeisiin, sillä asunnossa asuminen voi olla edullisempi ja käytännöllisempi ratkaisu esimerkiksi perheille, joilla on toive pysyä samalla asuinalueella koulun tai päiväkodin sijainnin vuoksi. Joissain kunnissa ei ole tarjolla perinteistä hotellimajoitusta. Esimerkiksi suurten tapahtumien aikaan hotellien käyttökapasiteetti voi myös olla täynnä.

Lyhytaikainen vuokraus on puhututtanut viime vuosina erityisesti sen muille asukkaille aiheuttamien haittojen näkökulmasta. Lyhytaikaisen vuokrauksen on kerrottu aiheuttavan esimerkiksi asuntojen vuokrien ja hintojen nousua, kun asuntojen määrä on vähentynyt lyhytaikaisen vuokrauksen yleistymisen seurauksena. Lisäksi joidenkin kaupunkien tai talojen yleinen asumisviihtyvyys on voinut vähentyä vaihtuvien majoittajien takia. Toistuva lyhyt vuokraus johtaa usein siihen, että asunnossa oleskelevat henkilöt vaihtuvat tavanomaista asumista useammin. Lisäksi meluhäiriöt ja muut häiriöt voivat lisääntyä, kun majoittuvat henkilöt eivät asu vakinaisesti asunnossa.

Lyhytaikainen vuokraus voi olla ensinnäkin ammattimaista, jolloin asunto voi olla ostettu yksinomaan lyhyt vuokraamiseen. Lyhyt vuokraus voi olla myös satunnaista, jolloin henkilö voi esimerkiksi vuokrata omaa asuntoaan oman lomamatkansa ajaksi. Ammattimaisella lyhytaikaisella vuokraajalla voi olla omistuksessaan useita asuntoja ja ne sijaitsevat usein sellaisissa paikoissa, joissa vierailee paljon matkailijoita. Ammattimainen tai satunnainen lyhytaikainen

vuokraus voi koskea joko asunto-osakeyhtiössä sijaitsevaa asuntoa, omakotitaloa tai loma-asuntoa. Lyhytaikaista vuokrausta harjoitetaan ja siihen on puututtu eri tavoin eri kunnissa.

Helsingissä varattiin vuonna 2023 yhteensä 716 370 lyhytaikaista yöpymistä kansainvälisten alustojen kautta. Rovaniemellä vastaava luku oli 433 046. Yöpymisten määrä suhteessa väkilukuun oli Helsingissä 106 prosenttia, kun Rovaniemellä se oli 663 prosenttia. Muita suosittuja kuntia on Kittilä (226 461, 3 322 prosenttia) Tampere (226 461, 89 prosenttia), Turku (191 252, 95 prosenttia), Kuusamo (174 630, 1163 prosenttia), Oulu (130 169, 61 prosenttia), Kuopio (125 014, 101 prosenttia), Vantaa (116 677, 47 prosenttia) ja Espoo (106 158, 34 prosenttia). (Lähde: Visit Finland, Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa kunnittain ja vuosittain, 2023, [https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland\\_\\_Alustat/visitfinland\\_matk\\_pxt\\_14jx.px/table/tableViewLayout1/](https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland__Alustat/visitfinland_matk_pxt_14jx.px/table/tableViewLayout1/).)

### 2.3.2 Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva lainsäädäntö koskien lyhytvuokrausta

Keskeiset rakennusten ja niissä olevien tilojen käyttöön liittyvät säännökset ovat rakentamislainsäädännössä (751/2023) ja alueidenkäyttölainsäädännössä (132/1999). Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025 ja samaan aikaan maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui alueidenkäyttölainsäädännön ja alueidenkäyttölain nojalla määräytyy rakennusten ja tilojen, kuten asuinrakennusten ja asuntojen, käyttötarkoitus. Lyhytvuokrauksen osalta keskeinen kysymys on se, onko lyhytvuokraus asemakaavassa ja rakentamisluvassa määrättyä asuinkäyttöä, vai onko kyse majoitustoiminnasta, jolloin asuinrakennusta tai asuntoa käytettäisiin kaavan tai rakentamisluvan vastaisesti. Nykyisin toiminnanharjoittajan tulee itse arvioida, onko kyseessä kaavan, rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesta toiminnasta vai tosiasiallisesti sellaisesta ammattimaisesta majoitustoiminnasta, jonka harjoittamiseen liittyy alueellisia rajoituksia ja toimintaa koskevia velvoitteita.

Alueidenkäyttölain 50 §:n 1 momentin mukaan ”alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.” Saman lain 55 §:n 2 momentin mukaan asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla muun muassa alueiden yleiset tai yksityiset tarkoitukset, rakentamisen määrä ja rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Lisäksi lain 44 §:n mukaan ”oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.” Lain 58 §:n mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Asumiseen tarkoitettu alue asemakaavassa on yleensä merkitty ruskealla tai vaaleanruskealla merkinnällä, ja se voi olla esimerkiksi Asuinrakennusten korttelialue A, Asuinkerrostalojen korttelialue AK, Asuinpientalojen korttelialue AP tai Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR.

Rakentamislain 42 §:ssä säädetään siitä, milloin rakennuskohteen rakentaminen tai korjaaminen edellyttää rakentamislupaa. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos kohde on asuinrakennus. Pykälän 3 momentin mukaan ”rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on

vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos: 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle; 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana; 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.”

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Rakentamisluvan myöntämisen kannalta keskeistä on sekä aiotun rakentamisen soveltuvuusrakennuspaikkaan että olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinta sisältää siten sekä alueidenkäytöllisen harkinnan että olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun (HE 139/2022 vp, s. 174). Kaavan lisäksi myös rakentamisluvassa määrätään rakennuksen käyttötarkoituksesta. Lupa annetaan tietylle rakennustoimenpiteelle, joka asuinrakennusten ollessa kyseessä on asuinrakennuksen, esimerkiksi asuinkerrostalon, rakentaminen. Kuntien rakennusvalvonnat myöntävät rakentamisluvat omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Rakentamislain 4 luvussa säädetään rakennuksen olennaisista teknisistä vaatimuksista. Kyseisessä luvussa olevassa 40 §:ssä säädetään asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevista olennaisista teknisistä vaatimuksista. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi. Pykälän 2 momentissa säädetään, että asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävä rakennus on sijoitettava ja rakennuksen tilat järjestettävä ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet huomioon ottaen, asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi ja että työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Saman säännöksen mukaan työtilan valaistus voidaan työn luonteen niin edellyttäessä järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla ja että tällaisessa tapauksessa työtilan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen. Säännöksen mukaan asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen teknisten ratkaisujen on kustannustehokkuus huomioon ottaen mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätiloissa kuuluvuutta on vaimennettava.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) säädetään tarkemmin olennaisista teknisistä vaatimuksista, jotka kyseisten tilojen on täytettävä. Asetus koskee uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja. Asetuksen 2 momentissa määritellään muun muassa asuinhuoneisto, asunto ja majoitushuone. Asuinhuoneella tarkoitetaan asetuksessa ”huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, käytävää, WC- ja pesutilaa tai näihin verrattavaa huonetilaa. Keittiö on asuinhuone, joka on ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten”. Asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan asetuksessa ”keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön

sisäänkäyntinsä”. Asetuksessa tarkoitetaan majoitushuoneella ”kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille”.

Asetuksen perustelumuistiossa ei tarkemmin määritelty sitä, mitä tarkoitetaan ammattimaisesti tarjottavalla. Asetus (631/2024) kumosi aiemman ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1108/2017), jonka perustelumuistioon mukaan majoitustilaan rinnastettiin asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla. Voimassa olevassa asetuksessa ei ole säädetty asuinhuoneiston ja majoitustilan rinnastamisesta tai määritelty tarkemmin asumisen tai majoittamisen käsitteitä, sillä sitä koskeva sääntely päätettiin ympäristöministeriön virkavalmistelussa nostaa lain tasolle. Kyseinen asetus koskee myös tilojen niin sanottuja teknisiä vaatimuksia, eikä asetuksessa säädetä tarkemmin tilojen käytöstä.

Paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (848/2017) majoitustiloilla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettäviä henkilöitä. Olennaista on toiminnan ammattimaisuus, jolle luonteenomaista on ansaintatarkoitus. Majoitustilalle edellytetään pääsääntöisesti vähintään kahta uloskäytävää ja majoitustilalle luonteenomaista on, että majoitukseen käytettävät huoneet on erotettu toisistaan vain niin sanotusti osiin jaolla eli EI 15 rakennusosin. Palo-osaston koko on toki rajoitettu, esimerkiksi P1 paloluokan sprinklaamattomassa rakennuksessa 800 neliometriin ja myös osiin jakavissa rakennusosissa olevat käytäväovet varustetaan sulkimin (YmA 848/2017 17 § 4 mom). Palo-osastot erotetaan toisistaan osastoivien rakennusosin, esimerkiksi P1-paloluokan rakennuksissa vähintään EI 60 rakennusosin. Majoitustilat varustetaan sähköverkkoon kytketyin palovarointimin, jos majoituspaikkoja on enintään 50, mutta hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinnilla, jos paikkaluku ylittää edellä mainitun.

Rakentamislaisissa säädetään myös rakennusvalvonnan järjestämisestä kunnassa (9 luku), kunnan rakennusjärjestyksestä (3 luku) ja rakentamiseen liittyvistä pakkokeinoista ja seuraamuksista (14 luku). Kyseisiä säännöksiä sovelletaan arvioitaessa kunnan mahdollisuuksia puuttua rakentamisluvan tai asemakaavan vastaiseen toimintaan lyhyt vuokrausta koskevissa tapauksissa.

Rakentamislain 17 §:n 1 momentin mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Saman pykälän 2 momentin mukaan ” Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.” Lisäksi pykälän 3 momentin mukaan Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta: 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita; 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista; 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle; 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita; 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta; 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Saman pykälän 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa



julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Lyhyt vuokrausta koskevien sääntöjen voidaan tulkita olevan ”hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskeva määräys”.

Kuntien rakennusvalvonnat ovat myös antaneet ohjeita liittyen lyhyt vuokraukseen. TOP 10 - kuntien rakennusvalvonnat ovat tehneet oman ohjeistuksensa siitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitus-toimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena (<https://toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta/>). Ohjeen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena.

### 2.3.3 Rakentamislupa käyttötarkoituksenmuutokseen

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Rakentamislain esitöiden (HE 139/2022 vp sivu 174) mukaan esitys noudattaisi tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyä. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa: ”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä”.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii näin ollen rakentamislupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrataan aiemmin myönnettyyn lupaan ja rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lyhyt vuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee, että tarvitaanko asuinrakennuksen käyttämiseen majoituskäyttöön hakea rakentamislupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan lyhyt vuokraukseen. Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet eroavat, kun kyseessä on majoituskäyttö ja kun kyseessä on asuinkäyttö.

### 2.3.4 Rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuudet puuttua kaavan ja rakentamisluvan vastaiseen toimintaan

Rakentamislain 100 §:ssä säädetään rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä. Pykälän 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaisissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo ainoastaan rakentamislain mukaisuutta lyhyt vuokrausta koskevassa asiassa, eikä esimerkiksi majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annettua lakia tai asunto-osakeyhtiölakia. Majoitustoiminnan ja asumisen rajapinnan ratkaiseminen tulee yleensä vireille toimenpiteidenä (valvonta-asia).

Rakentamislain 147 §:ssä säädetään uhkasakosta ja teettämisuhasta. Rakentamislain 147 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Rakentamislain mainitut luvut

koskevat rakentamislupaan liittyvää menettelyä (6 luku), rakentamiseen liittyviä vastuita (8 luku), rakennustyön suoritusta (10 luku), rakennuksen käyttöä ja kunnossapitoa (12 luku) sekä rakennetun ympäristön hoitoa (13 luku). Alueidenkäyttölain 176 a §:n ”säännösten ja määräysten noudattamisen valvonta” mukaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuhasta, 148 §:ssä tarkastusoi-keudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta.

Oikeusministeriö on lausunnossaan ympäristövaliokunnalle 10.10.2024 liittyen hallituksen esi-tykseen eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024 vp) lausunut, että rakentamislaisissa ei ilmeisesti ole nimenomaista säännöstä, joka kieltäisi rakennuksen tai sen osan käytön muuhun kuin rakennusluvassa nimettyyn tarkoituk-seen. Oikeusministeriö kiinnitti lausunnossaan huomiota siihen, että on epäselvää, mihin viran-omaisen toimivalta käyttää hallintopakkoa rakennuksen rakennusluvan vastaisesta käytöstä jat-kossa perustuisi. Rakentamislain 147 §:n 1 momentissa mainitut luvut koskevat rakentamislupa-an liittyvää menettelyä (6 luku), rakentamiseen liittyviä vastuita (8 luku), rakennustyön suo-ritusta (10 luku), rakennuksen käyttöä ja kunnossapitoa (12 luku) sekä rakennetun ympäristön hoitoa (13 luku). Rakentamislain esitöissä ei kuitenkaan ole tarkemmin yksilöity sitä, mitä mai-nittuihin lukuihin sisältyvää säännöstä tai säännöksiä rakennuksen käyttötarkoituksen vastainen käyttö rikkoo. Tarkoituksena on mahdollisesti se, että kyse olisi rakennuslupamenettelyn lai-minlyönnistä (6 luku). Lausunnon mukaan rakennuslupamenettely koskee kuitenkin rakenta-mishankkeeseen ryhtymistä (katso esimerkiksi rakentamislain 61 §), jolloin rakennuksen tai sen osan rakennusluvan osoittaman käyttötarkoituksen vastaista käyttöä ei voida pitää rakentamis-hankkeeseen ryhtymisenä. Rakentamislakiin ei siis näin ollen sisälly nimenomaista kieltoa käyt-tää rakennusta sen käyttötarkoituksen vastaisesti. Mikään nimenomainen säännös rakentamis-laisissa ei nähtävästi myöskään anna viranomaiselle toimivaltaa puuttua hallintopakolla raken-nuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön.

Rakennusvalvonnan mahdollisuuksiin puuttua rakennusten käyttötarkoituksen vastaisesti liittyä keskeisesti myös tiedon saaminen siitä, että rakennusta on käytetty vastoin käyttötarkoitusta. Usein rakennusvalvonta saa tiedon käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä naapureilta. Joissain Euroopan kaupungissa viranomaiset saavat tietoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrästä suoraan lyhytvuokraukseen erikoistuneilta alustapalveluilta. Tietojensaanti on voitu hoitaa esi-merkiksi niin, että lyhytvuokrausta harjoittavat lisätään matkailurekisteriin, ja alustapalvelu ja-kaa tietoja kaupungin viranomaisten kanssa (esimerkiksi Barcelona ja Pariisi. Katso luku 2.3.7).

### 2.3.5 Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölainsäätelyllä voidaan vaikuttaa yhteisöasumisen pelinsääntöihin, kuten osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöön, osakkeenomistajan ja yhtiön edun suhteeseen, kus-tannusten jakoon, osakkeenomistajien asumiskustannusten ennakoitavuuteen sekä asumistur-vallisuuteen. Asunto-osakeyhtiöitä koskee asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, AOYL). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava jokaisen osakehuoneiston käyttötarkoitus (AOYL 1:13.1 §:n 4 kohta). Asunto-osakeyhtiön määritelmästä seuraa, että yli puolet huoneis-ton tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on yhtiöjärjestyksessä määrättävä osak-keenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §). Laissa tai sen esitöissä ei tarkemmin määritellä, mitä asumisella tai asuinhuoneistolla tarkoitetaan. Kyse on siten ensi-sijaisesti yhtiöjärjestyksen tulkinnasta, jossa on otettava huomioon asunto-osakeyhtiölain sään-nökset, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet, osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältö sekä osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva sääntely ja niihin perustuvat osakkeen-omistajien perustellut odotukset (vertaa esimerkiksi KKO:2017:22). Yhtiöjärjestyksen tulkin-nassa lähtökohtana pidettäneen sanamuodon mukaista tulkintaa, jolloin asumisella

tarkoitettaneen lähtökohtaisesti jonkinlaista pysyvää asumista. Osakkeenomistajien oletetaan asunto-osakeyhtiön osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestyksen sisällön ja sen, että osakehuoneistoja käytetään niiden yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Huoneiston hallintaoikeuden on katsottu vastaavan pitkälti omistusoikeutta. Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Laissa on nimenomaisesti otettu huomioon osakkeenomistajan oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:4 §). Lainkohdassa tai sen esitöissä ei ole rajoitettu sitä, kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa osakehuoneiston käyttötarkoitus eikä osakkeenomistaja voi yhtiötä ja muita osakkaita tai asukkaita sitovalla tavalla luovuttaa huoneistoa käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli.

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen osakehuoneiston käyttöön vain silloin, kun se on olennaista ja sillä on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja 2 momentti). Arvioitaessa sitä, milloin huoneiston käyttäminen toiseen tarkoitukseen voi olla oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaista, voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle (HE 216/1990 vp, sivu 61).

Lain esitöiden mukaan huoneiston käyttämisellä oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti lienee tavallisesti vähäistä suurempi merkitys. Tosin yhtiöjärjestyksen vastainen käyttökäyttö voi olla sen luontoista, että siitä ei aiheudu muille osakkeenomistajille minkäänlaista häiriötä tai yhtiölle vahinkoa, jolloin menettelyllä olisi vain vähäinen merkitys (HE 216/1990 vp, sivu 62). Se, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti, riippuu asiaa koskevista olosuhteista, jotka on arvioitava tapauskohtaisesti. Asiaan saattaa tällöin vaikuttaa esimerkiksi se, häiritseekö käyttö tosiasiallisesti talon muita asukkaita tai onko se toistuvaa (vertaa HE 216/1990 vp sivu 62). Häiriötä on arvioitu esimerkiksi tapauksissa KKO (1992:9), KKO (38:2019) ja RHO (11.9.1996 nro 1028).

Asuinhuoneiston käyttö majoitustoimintaan olisi näin ollen olennaisesti asumistarkoituksen vastaista, jos siitä seuraa muille osakkaille, asukkaille ja yhtiölle sellaista tavanomaisesta asumisesta poikkeavaa vähäistä suurempaa häiriötä ja kustannusta. Hallintaanotto edellyttää myös tällöin, että tällaisella osakehuoneiston käytöllä on vähäistä suurempi merkitys. Toisaalta lyhytvuokraus voi olla järjestetty siten, että se on tai ei ole olennaisesti asuinkäyttötarkoituksen vastaista ja siitä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa. Joka tapauksessa asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta olennaista on tapauskohtainen kokonaisarviointi.

Lyhytvuokrausta koskeva sääntelyä tarkastellaan käynnissä olevassa asunto-osakeyhtiölain tarkistamisessa (OM119:00/2023).

### 2.3.6 Asuinhuoneiston vuokrausta koskeva lainsäädäntö

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995). Sen 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa

(huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Saman momentin mukaan huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Lain esitöiden mukaan pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä. Se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana tai tilitoimistona ei siten vielä yksin muuta huoneiston käyttötarkoitusta muuksi kuin asumiseksi. Liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei myöskään tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun vähäistä osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen. (HE 304/1994 vp, sivu 46, 48 ja 100)

Lain 2 §:n soveltamisalan rajoitus säännöksen mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Majoitusliiketoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:n mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihotolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Myös vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei (HE 127/1984 vp, sivu 26). AHVL:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on vastaavat maininnat (katso HE 304/1994 vp, sivu 48).

Lain 5 §:n 1 momentin mukaan vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Vapaa-ajan asunnoksi vuokratun huoneiston määräaikainen vuokrasopimus voi kuitenkin olla myös suullinen.

Oikeusministeriö asetti 22.11.2023 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen muutoksista huoneenvuokralain päivittämiseksi vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Työryhmän tehtävän oli lisäksi arvioida, edellyttävätkö huoneenvuokralakiin ehdotettavat muutokset vastaavia muutoksia liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja valmistella tarvittavat muutosehdotukset. Oikeusministeriö pyysi työryhmän mietinnöstä lausuntoja ajalla 19.12.2024–14.2.2025. Mietinnössä ehdotetaan muutettavaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) annettuja lakeja. Mietinnössä ehdotetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin uusia säännöksiä muun muassa ilmoittamisvelvollisuudesta huoneistossa asuvista henkilöistä, tupakointikiellosta, velvollisuudesta maksaa oikeudenkäynnin jälkeen eräänntyviä vuokria, vuokrasuhteen päättymisestä vuokralaisen kuoleman vuoksi sekä vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneestä omaisuudesta. Lakiin lisättäisiin myös aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset esimerkiksi vakuuden käytöstä ja palauttamisesta sekä vuokran tarkistamisesta ja sitä koskevasta ilmoittamismenettelystä. Myös muuttopäivää koskevaa olettamasäännöstä sekä vuokranantajan purkamisperusteita ja pidemmän irtisanomisajan alkamisajankohtaa ehdotetaan tarkistettaviksi. Lisäksi vuokramarkkinoilla yleisesti käytössä oleva sopimustyyppi, jossa vuokrasuhde on voimassa aluksi määräajan ja tämän jälkeen toistaiseksi, huomioitaisiin lain tasolla. Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta että liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi tiedoksiantojen, kohtuullistamissäännösten ja huoneistoon pääsyn osalta.

### 2.3.7 Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, ammattimainen majoitustoiminta ja EU-sääntely

Lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan harjoittaa eri laajuisissa muodoissa. Toiminnan laajuus voi vaihdella enintään muutamia kertoja vuodessa toistuvista satunnaisista yksittäisen kohteen vuokrauksista laajamittaiseen useita sijoitusasuntoja kattavaan ympärivuotiseen toimintaan. Elinkeino-oikeudellisen sääntelyn perusteella ei-satunnainen ja ansaintatarkoituksessa toteutettava toiminta voidaan katsoa ammattimaiseksi majoitustoiminnan harjoittamiseksi riippumatta siitä tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Ammattimaista majoitustoimintaa voidaan harjoittaa eri muodoissa hotellitoiminnasta loma-asuntojen vuokraamiseen. Myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan harjoittaminen voidaan katsoa ammattimaiseksi elinkeinotoiminnaksi (ks. HE 138/2004 vp; HE 244/2022 vp.). Ammattimaisen toiminnan määritelmän ulkopuolelle jäänee lähinnä harvoin, muutamia kertoja vuodessa tapahtuva lyhytvuokraus.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain (308/2006) 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee majoitustoiminnan ja ravitsemistoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Esitöiden mukaan laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisen asumisen. Majoitusliikkeessä tapahtuvalla asiakkaiden majoittamisella tarkoitetaan vain tilapäistä majoittamista. Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain esitöissä on mainittu majoitustoiminnalle olevan ominaista, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti. Ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista on, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laki ei koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista. (HE 138/2004 vp, sivu 17)

Verotuksessa toiminnan luonnetta elinkeinotoimintana arvioidaan itsenäisesti verotus- ja oikeuskäytännössä muodostettujen kriteerien perusteella. Ammattimaisen ja ei-ammattimaisen vuokraustoiminnan erottelu on esimerkiksi vero-oikeudelliselta kannalta usein keskeistä. Oikeuskirjallisuudessa on muun ohella katsottu, että vero-oikeudellisilla arviointitavoilla voisi olla eräänlaista osittaista tulkintavaikutusta myös arvioitaessa lyhytvuokrauksen sallittavuutta maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalan piirissä (ks. Hovila, Ilari – Malo, Jenna: Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussääntelyssä, Liikejuridiikka 2/2017, erityisesti sivu 88–90 sekä Hovila, Ilari – Päläs, Jenna: Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maakäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussääntelyn tulkintaan, Defensor Legis 3/2020, erityisesti sivu 365.)

Kaikkien palvelutoiminnalle asettavien vaatimusten tulisi olla Euroopan Unionin toiminnasta annetun sopimuksen (SEUT) ja palveludirektiivin (2006/123/EY) mukaan oikeasuhteisia, välttämättömiä ja syrjimättömiä. Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tarjoaminen kuuluu palveludirektiivin soveltamisalaan. EU-tuomioistuimen mukaan palveludirektiiviä sovelletaan myös tilanteissa, jossa kaikki merkitykselliset seikat rajoittuvat yhden ainoan jäsenvaltion sisälle. Palveludirektiivi ei ole esteenä sille, että esimerkiksi kunnan yleiskaavaan sisältyvillä määräyksillä kielletään tietty toiminta, kunhan kaikki direktiivin 15 artiklan 3 kohdassa säädetyt ehdot syrjimättömyydestä, välttämättömyydestä ja oikeasuhteisuudesta täyttyvät. Palveludirektiivin artiklan 15(3) mukaan vaatimukset eivät saa olla suoraan tai välillisesti syrjiviä kansalaisuuden tai yrityksen kotipaikan suhteen, niiden on oltava perusteltuja yleisen edun mukaisin pakottavin syin, sekä niiden on oltava omiaan takaamaan tavoitellun päämäärän saavuttaminen, ne eivät saa ylittää sitä, mikä on välttämätöntä tavoitteen saavuttamiseksi, eikä muilla vähemmän rajoitavilla toimenpiteillä voida saavuttaa samaa tulosta.

Niin sanotussa STR-asetuksessa, eli EU-asetuksessa lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta (EU) 2024/1028 säädellään lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluita tarjoavien verkkoalustojen toimintaa. Jos jäsenvaltiossa on käytössä majoituskohteita koskeva rekisteröintimenettely, tulee rekisteröintimenettelyn olla asetuksen vaatimusten mukainen. Asetus ei velvoita rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoon, jos verkkoalustoilta ei haluta saada tietoja. Suomessa ole käytössä majoittajien rekisteröintimenettelyä. Asetus ei myöskään velvoita rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoon Suomessa tai säädä käytössä oleville järjestelmille erityisistä rekisteröinnin edellytyksistä, vaan ne jäävät kansalliseen harkintaan. Asetuksen mukainen majoittajien rekisteröinti olisi automaattista kaikille rekisteröintiä pyytävälle eikä se sisältäisi erillistä viranomaisharkintaa, jos majoittaja toimittaa rekisteriviranomaiselle asetuksessa vaaditut tiedot. Rekisteröinti vastaisi näin ennemminkin toiminnan harjoittajien ilmoitusvelvollisuutta viranomaiselle. Kansallisella tasolla voitaisiin määritellä lyhytaikaisen vuokramajoituspalvelun kesto ja ero ammattimaisen ja ei-ammattimaisen vuokraustoiminnan välillä.

### 2.3.8 Keskeinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva oikeus- ja ratkaisukäytäntö

Nykyinen oikeustila siitä, milloin asuinrakennuksen käyttö lyhytaikaiseen majoitukseen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoituskäyttöä, perustuu korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöön ja etenkin ennakkopäätöksiin KHO 2021:76 ja KHO 2021:77 ja KHO 2024:75. Korkein hallinto-oikeus on korostanut sitä, että maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momenttia sovellettaessa on arvioitava tapauskohtaisesti sitä, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Korkein hallinto-oikeus totesi ennakkopäätöksessään KHO 2024:75, että pelkästään solmittujen vuokrasuhteiden kestolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä, vaan se korosti yksittäistapauksellista ja tilannesidonnaista harkintaa. Uuden, 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain osalta ei ole vielä olemassa oikeuskäytäntöä.

Tapauksessa KHO 2021:76 Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina. X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokraneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina. Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen kortteli-alueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokraneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Selvytyden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös

totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemis-  
muotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoitukseen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli velvoitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla. Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Tapauksessa KHO 2024:75 Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla kieltänyt A:ta käyttämästä kahta osakeomistuksensa perusteella hallitsemaa kerrostalon asuinhuoneistoa majoitustiloina. A:lle asetettu velvoite oli rajattu siten, että se ei koskenut vuokraustoimintaa, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin.

Kerrostalo sijaitsi Helsingin kantakaupungissa olevalla tontilla, joka kuului asemakaavassa osoitettuun asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kysymyksessä olevat kaksi A:n vuokraustoiminnan kohteena olevaa asuinhuoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiaassa majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. Korkein hallinto-oikeus viittasi tältä osin myös ennakkopäätöksiin KHO 2021:76 ja KHO 2021:77.

Korkein hallinto-oikeus katsoi selvitetyn, että A:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä olevat huoneistot sijaitsivat asuinkerrostalossa, jonka ympäristössä oli lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ollut alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa. Kun myös otettiin huomioon, että rakennuksessa tapahtuva hotellitoimintaan rinnastuva majoitustoiminta oli sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen että rakennukselle

myönnetyn rakennusluvan vastaista, rakennusvalvontaviranomainen oli voinut sakon uhalla kieltää puheena olevien asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksessä tehdyn veloitteen rajauksen johdosta asiassa ei ollut arvioitavana, oliko sellaista asuinhuoneistojen vuokrausta, joka perustui vähintään kolmen kuukauden pituisiin vuokrasopimuksiin, pidettävä majoitustoimintana.

Apulaisoikeusasiamies antoi 26.11.2024 ratkaisun (EOAK/5555/2023, EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024) Oulun kaupungin rakennusvalvonnan menettelystä kalustettujen huoneistojen vuokrausta koskevassa asiassa. Ratkaisussa apulaisoikeusasiamies kiinnitti rakennusvalvontatoimien toteuttamisessa rakennusvalvontaviranomaisen huomiota siihen, että viranomaisen toiminnan on perustuttava lakiin. Apulaisoikeusasiamies katsoi, että kantelun kohteena olevassa asiassa menettely oli edellyttänyt tapauskohtaista lainvastaisen menettelyn selvittämistä, ja valvontatoimiin ryhtyminen kokonaisharkintaa oikeuskäytännössä muodostuneiden kriteerien perusteella sekä arviointia valvontatoimien tarpeellisuudesta. Apulaisoikeusasiamies myöskin kiinnitti kyseisessä ratkaisussaan oikeusministeriön ja ympäristöministeriön huomiota tarpeeseen selkeyttää oikeustilaa säätämällä perustuslain 80 §:n 1 momentti huomioon ottaen yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista laissa.

#### **2.4 Yhteenveto lyhytvuokrausta koskevasta lainsäädännöstä**

Lainsäädännössä ei ole erityissääntelyä liittyen lyhytvuokraukseen. Sen sijaan lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä on mahdollista tarkastella useasta eri laista käsin ja sen juridinen kehikko on monitahoinen kokonaisuus. Kaikilla aiemmin tässä esityksessä selostetuilla säädöksillä on omat tavoitteensa ja soveltamisalansa, jotka voivat vaihdella keskenään. Lyhytvuokrauksen käsite ulottuu niin ympäristöoikeuden (rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki), yhtiöoikeuden (asunto-osakeyhtiölaki) ja majoitusalan markkinoiden sääntelyn alalle. Juridisen kehikon määrittelyn vaikeutta lisää se, että lyhytvuokraus voi olla ammattimaista tai yksittäisen henkilön satunnaista toimintaa. Lainsäädännön soveltuminen riippuu esimerkiksi siitä, harjoitetaanko lyhytvuokrausta asunto-osakeyhtiössä vai muussa kiinteistössä.

Rakennusvalvonta ja asunto-osakeyhtiö tarkastelevat asiaa eri lähtökohdista. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla merkitystä on yleensä korostetusti sillä, mitkä ovat lyhytvuokrauksesta yhtiölle ja osakkeenomistajille, toisin sanoen usein naapureille, koituvat haitat. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen saattaa taas painottaa harkinnassaan esimerkiksi sitä, mitä seurauksia majoitustoiminnasta on yleisemmällä tasolla asuinalueiden kehitykseen ja majoitustoiminnan kannattavuuteen kunnassa. Arviointiperusteet ovat kuitenkin oikeuskäytännössä olleet lähellä toisiaan.

Lyhytvuokrausta voidaan tarkastella myös muiden, kuin tässä esityksessä selostettujen säädösten näkökulmasta. Rikoslain (1889/39) 24 luvun 1 §:ssä säädetään kotirauhan rikkomisesta. Lyhytvuokrausta voitaisiin tarkastella myös esimerkiksi terveydensuojelulain, verotuksen ja kulluttajaoikeuden näkökulmasta. Lisäksi EU-oikeuden tasolla on ollut viime vuosia keskusteluita lyhytvuokrauksen sääntelystä, ja valmistelussa on ollut asetus vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keräämisestä ja jakamisesta.

### **3 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti, että asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntöä selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.



Hallitusohjelman mukaan tavoitteena on toimiva, terveellinen ja turvallinen elinympäristö kaikille suomalaisille. Selkeyttämällä lyhytvuokrausta koskevaa lainsäädäntöä ja rajoittamalla asuinrakennusten käyttämistä muuhun kuin asumiseen, tavoitellaan lyhytvuokraamisesta aiheutuvien haittojen vähenemistä. Näin edistettäisiin viihtyisämpää asuinympäristöä ja häiriötöntä asumista. Tavoitteena on myös selkeyttää rajanvetoa rakentamisluvassa määriteltyjen erityyppisten rakennusten välillä ja edistää sitä, että asuinrakennuksiksi tarkoitettuja rakennuksia ei käytettäisi laajamittaisesti majoitustoimintaan. Tavoitteena on myös selkeyttää rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltuuksia ja mahdollisuuksia puuttua asuinrakennuksissa tapahtuvaan lyhytvuokraukseen. Tavoitteena on mahdollistaa lyhytvuokraus sopivassa määrin kuitenkin niin, että asuinrakennuksia ei laajamittaisesti käytettäisi majoittamiseen.

Esityksen tavoitteena on myös toimeenpanna rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia täytäntöön kansallisesti. Tavoitteena on näin edistää rakennusten energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvista lähteistä olevan energian käyttöä rakennuksissa. Hallitusohjelman mukaisesti tavoitellaan sitä, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille asetettaisi kohtuuttomia velvoitteita.

Rakennustuoteasetuksen rikkomiseen liittyen ehdotettujen seuraamusten tarkoituksena on varmistaa rakennustuoteasetuksen noudattamisen korkea taso. Rakennustuoteasetus yhdenmukaisesti rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen.

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Esityksessä ehdotetaan lisättäväksi rakentamislakiin uudet 141 a ja 141 b § rakennusten käyttöä ja lyhytvuokrausta koskevien säännösten täsmentämiseksi. Rakentamislain uudessa 141 a §:ssä säädettäisiin jatkossa siitä, että rakennusta on käytettävä rakentamisluvan mukaisesti. Rakennusta on tälläkin hetkellä käytettävä rakentamisluvan mukaisesti, mutta lainsäädännön täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimuksen takia sitä koskeva nimenomainen säännös lisättäisiin rakentamislakiin.

Uudessa 141 b §:ssä säädettäisiin siitä, että rakentamisluvan mukaisena asuinkäyttönä tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Asuinkäyttönä pidettäisiin rakentamisluvan näkökulmasta myös selkeästä tilannetta, jossa asunnon haltija asuu tosiasiallisesti asunnossa ja vuokraa sitä lyhytaikaisesti eteenpäin. Jos haltija ei asu asunnossa, rakentamisluvan mukaiseksi asuinkäytöksi katsotaisiin lyhytvuokraus siltä osin, kun se ei ylitä 90 päivää vuodessa. Sellaisen asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston, jossa haltija ei asu, kuten sijoitusasunnon tai niin sanotun kakkosasunnon lyhytvuokraaminen olisi näin ollen rajatumpaa, sillä siitä johtuvat haitat ovat lähtökohtaisesti suuremmat. Kunta voisi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että lyhytvuokrausta voisi näissä tilanteissa harjoittaa 180 päivänä kalenterivuodessa.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi. Rakentamislakissa määriteltäisiin päästötön rakennus. Jatkossa uusi rakennus voisi olla rakentamislain mukainen lähes nollaenergiarakennus tai päästötön rakennus. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan kaikkien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 ja muiden 1.1.2030. Velvoitteiden voimaantuloa ennen päästöttömiä rakennuksia voisi rakentaa vapaaehtoisesti. Lisäksi rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi hyötypinta-alan käsite, tarkennettavaksi lähes

nollaenergiarakennuksen määritelmää ja muutettavaksi energiatehokkuutta koskevaa olennaista teknistä vaatimusta koskevaa 37 §:ää. Rakentamislain 14 §:ään muutettaisiin myös uusien ja laajamittaisesti korjattavien rakennusten uusituista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuuden määrä, joka olisi jatkossa 38 prosentin sijaan 52 prosenttia energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergian määrästä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Esityksessä säädettäisiin myös rakennustuoteasetuksen vaatimista kansallisista seuraamuksista ja täsmennettäisiin rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä. Rangaistusten säätäminen on asetuksen mukaan jätetty jäsenvaltioiden vastuulle. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen mukaan lukien yhtenäisen terminologian käytön asetuksen ja kansallisen lainsäädännön välillä yhtenäisen ja selkeän soveltamisen edesauttamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan myös kahta korjausta rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä.

## 4.2 Pääasialliset vaikutukset

*[täydennetään lausuntokierroksen perusteella]*

### 4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi

Rakentamislakiin ehdotetut muutokset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi koskevat niitä, jotka ryhtyvät joko uudisrakennushankkeeseen tai korjaavat omistamaansa rakennusta.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä koskee tässä vaiheessa niitä, jotka päättävät ryhtyä rakentamishankkeeseen ja päättävät rakentaa uudisrakennuksen päästöttömäksi rakennukseksi. Vaihtoehtoisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvät voivat rakentaa rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi kuten tälläkin hetkellä. Päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaaliset tasot asetetaan valmistelussa olevalla ympäristöministeriön asetuksella. Rakentamislakiin ehdotetuilla säännösmuutoksilla, ei näin ollen ole suoraan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi rakentamishankkeeseen ryhtyville, vaan taloudelliset vaikutukset riippuvat keskeisesti asetuksen antovaltuuksien nojalla annetuista asetuksista. Asetusluonnoksista aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia selvitetään hallituksen asetusten valmistelun yhteydessä ja ne täsmentyvät valmistelun edetessä. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Hyötypinta-alan määritelmän käyttäminen kerrosalan sijaan energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin 1 kohdassa lieventää jossain määrin energiatehokkuusvaatimusten soveltumista pieniin rakennuksiin. Joissain tapauksissa se voi kuitenkin myös johtaa siihen, että aiemmin energiatehokkuusvaatimusten ulkopuolella olevat rakennukset kuuluvat energiatehokkuuden parantamisen vaatimusten piiriin. Vaikutukset riippuvat paljon talotyypistä ja siitä, miten rakennuksen kerrosala on laskettu. Muutos ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että sillä arvioitaisiin olevan vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen Suomessa. Mikäli alan laskemiseen liittyvän muutoksen myötä jokin rakennus tulisi energiatehokkuusvaatimusten piiriin, olisi ne kuitenkin toteutettava lain mukaan vain niissä tapauksissa, joissa se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen vaikutusten katsotaan jäävän vähäisiksi.

RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön uusiutuvien osuus oli 52 prosenttia ja kaukolämmön uusiutuvien osuus oli vuonna 2023 RED III-direktiivin mukaisesti laskettuna 58 prosenttia. Kaukojäähdytyksen uusiutuvan osuus oli 96 prosenttia. Lisäksi kyseistä edellytystä sovelletaan lain mukaan vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen muutoksen vaikutusten rakennushankkeisiin ryhtyviin ja uusiutuvan energian käytön määrään rakennuksissa katsotaan olevan vähäisiä.

Esityksessä ehdotetaan, että jatkossa energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi siitä, vaatiiko korjaus- tai muutostyö lupaa. Energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi enää näin ollen siitä, kuinka korjaamisen luvanvaraisuuden kynnyksellä olisi tulkittu kunnan rakennusjärjestyksessä tai yksittäisen hankkeen luvanvaraisuutta harkittaessa. Luvanvaraisuuskynnyksen poiston myötä myös pienemmät remontit tulisivat sen piiriin, että niiden yhteydessä tulisi arvioida energiatehokkuuden parantamista, jolla voisi olla positiivisia vaikutuksia rakennusten energiasäästöön ja rakennusten päästöihin.

Lähtökohtana olisi, että rakennuksen energiatehokkuutta olisi parannettava korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä aina silloin, jos se olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Jos tekninen, toiminnallinen ja taloudellinen toteutettavuus ei täyttyisi, ei energiatehokkuutta tarvitsisi parantaa. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ikkunapokien huoltoremontti ei itsessään välttämättä aiheuttaisi energiatehokkuuden parantamisvaatimusta. Uudet ikkunat kuitenkin jo itsessään yleensä parantavat rakennuksen energiatehokkuutta. Rakennuksia ei tarvitsisi jatkossakaan ryhtyä niin sanotusti pakkokorjaamaan energiatehokkaammiksi, vaan energiatehokkuuden parantamisvaatimusta arvioitaisiin siinä vaiheessa, kun korjaus- tai muutostyö taikka käyttötarkoituksen muutos olisi muista syistä ajankohtaista toteuttaa. Usein energiatehokkuus parantuu vaihdettaessa vanhoja rakennusosia uusiin ja energiatehokkuuden parantamisen kustannukset maksaa itsensä takaisin pienentyneinä käyttökustannuksina.

Luvanvaraisuuden poiston vaikutukset riippuvat kotitalouden rakentamishankkeesta. Jatkossa myös sellaisissa rakentamishankkeissa, joihin ei tarvitsisi rakentamislupaa, olisi arvioitava energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuudet. Niitä ei tarvitsisi toteuttaa, jos ne eivät ole taloudellisesti, teknisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa.

Taloudellisesta toteutettavuudesta on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa 2/17 ”Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta”. Sen 1 a §:ssä säädetään: ”Korjaus- tai muutostyön teknisesti toteutettava energiatehokkuutta parantava ratkaisu on sellainen ratkaisu, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 a–117 g §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet eivät heikkene verrattuina olevaan suunnitteluratkaisuun. Toiminnallisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa ei esty. Taloudellisesti toteutettava ratkaisu on tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa oleva ratkaisu. Taloudellisessa tarkastelussa tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.” Tarkastelujaksot 20 vuotta ja 30 vuotta on määritelty komission delegoidussa säädöksessä (EU) No 244/2012.

Näin ollen, jos rakennuksen elinkaari on lyhyempi kuin 30 vuotta, lasketaan käyttökustannusten pienenemisen vaikutukset verrattuna tähän lyhyempään elinkaareen. Jos rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää on jäljellä esimerkiksi 10 vuotta, eivät omistajat enää oletettavasti tee isoja korjauksia, vaan korjaavat vain välttämättömimmän. Huoltokorjausten yhteydessä ei merkittäviä energiatehokkuuden parannuksia ole yleensä mahdollista tai tarkoituksenmukaista tehdä.

#### 4.2.2 Rakennustuoteasetus

Rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamuksista säättämisen arvioidaan jossain määrin ehkäisevän rakennustuoteasetuksen rikkomista. Koska asetuksen tarkoituksena on parantaa rakennustuotteiden vapaata liikkuvuutta ja edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä, voidaan rikkomisesta säättämällä edistää näitä päämääriä. Rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevien pykälien täsmennyksillä voidaan katsoa edesautettavan yhtenäisempää ja selkeämpää rakennustuoteasetuksen toimeenpanoa kansallisesti, vaikka vaikutusten ei voida katsoa olevan merkittäviä.

Puolet maapallon raaka-aineista käytetään rakentamiseen ja 40 prosenttia lopullisesta energiankulutuksesta tapahtuu rakennusten käyttöänsä aikana. Rakennustuotteisiin koko niiden elinkaaren aikana käytetyn hiilen osuus on 10–20 prosenttia rakennuksiin niiden elinkaaren aikana käytetystä hiilestä EU:ssa. Rakennustuoteasetuksen asianmukainen täytäntöönpano antaa suuret mahdollisuudet parantaa resurssitehokkuutta ja materiaalien kierrätystä tuotannossa sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden käyttöä ja loppukäsittelyä sekä edesauttaa Pariisin sopimuksen mukaista siirtymää ilmastoneutraaliin ja tehokkaammin kierrättävään talousmalliin rakennustuotteiden hankinnassa ja valmistuksessa sekä niiden kestävässä käytössä rakennushankkeissa. Rakentamisen vähähiilisyttä koskevilla ehdotuksilla tavoitellaan merkittäviä ilmastoystävällisiä ympäristövaikutuksia. Nämä vaikutukset syntyvät sitä kautta, että sääntelyn alaisen rakennusten ilmastovaikutukset olisivat vähäisemmät kuin ilman sääntelyä. Rakennustuoteasetuksen tehokas toimeenpano poistaa markkinoita haittaavia esteitä EU-alueella ja näin rakennustuotteiden uudelleenkäyttö helpottuu, mikä osaltaan edistää rakentamisen kiertotaloutta.

Rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen käyttöikänsä pitkäksi vähentäisi rakennusten purkamisen tarvetta ja uudisrakentamisen tarvetta, mikä vaikuttaisi kasvihuonekaasupäästöjä alentavasti. Korjausrakentamisen osalta merkittävä päästövähennyspotentiaali sisältyy siihen, kuinka peruskorjauksilla ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan jatkaa nykyisin olemassa olevien rakennusten elinkaarta. Rakentamisessa käytettävien materiaalien ja tuotteiden luettelointi rakennuksen materiaaliselosteeseen ja sen ajantasainen ylläpito edistäisi rakennuksen asianmukaista huoltoa ja sitä kautta pidentää rakennuksen käyttöikää. Seuraamussääntelyllä katos-taan olevan vaikutus rakennustuoteasetuksen tehokkaaseen toimeenpanoon, ja näin se edesauttaa myös yllä käsitellyn mukaisia tavoitteita ja näin osaltaan vaikuttaa ympäristöön.

#### 4.2.3 Asuinrakennuksen tai asunnon lyhyt vuokraus

##### 4.2.3.1 Vaikutukset asunnon haltijoihin

Asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston haltija näkökulmasta ehdotettu sääntely vaikuttaa vuokraustoimintaa rajoittavasti siltä osin, kun haltija ei asu kyseisessä asunnossa. Jos henkilö asuu asunnossa, on lyhyt vuokraus sallittua. Uusi säännös selkeyttäisi asiantilaa erityisesti juuri niiden henkilöiden osalta, jotka vuokraavat lyhytaikaisesti sellaista asuntoa, jossa itse asuvat. Jatkossa kyseinen toiminta olisi lainsäädännössä nimenomaisesti sallittua.

Jos haltija ei asuisi asunnossa, olisi lyhytvuokraus jatkossa ainakin lähtökohtaisesti rajatumpaa kuin tällä hetkellä. Tällä hetkellä lyhytvuokrausta rajaa esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain vaatimukset sekä se, että rakennusta ei tälläkään hetkellä saa käyttää rakentamisluvan tai kaavan vastaisesti. Oikeustila siitä, millainen asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen lyhytaikainen vuokraus on sallittua, on kuitenkin epäselvä voimassa olevassa lainsäädännössä. Jatkossa oikeustila selkenisi myös niiden osalta, jotka lyhytvuokraavat sellaista asuntoa, jossa he eivät asu, sillä se on sallittua jatkossa 90 päivää tai kunnan luvalla enintään 180 päivää. Näin ollen oletettavasti niiden, jotka harjoittavat säännöllisesti lyhytvuokrausta sijoitusasunnoissa, vuokratuotto olisi jatkossa pienempi.

Lyhytvuokrausta harjoittavien henkilöiden ja lyhytvuokraukseen käytettävien asuntojen määrää on vaikea arvioida. Suomen Vuokranantajien Vuokranantajakysely 2024 mukaan tyypillinen yksityinen vuokranantaja on keskituloinen ja keski-ikäinen, ja hän omistaa yhdestä kolmeen vuokra-asuntoa. Alle 7 prosentilla on 10 tai enemmän vuokra-asuntoa. Vastaajista 92 prosenttia ilmoitti vuokraavansa kerrostaloasuntoa, 17 prosenttia rivitaloasuntoa ja 8 prosenttia kalustettua asuntoa. Vastaajista 3,8 prosenttia ilmoitti vuokraavansa kalustettua asuntoa lyhytaikaisesti (1 kuukausi). (Lähde: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/>) Sijoitusasunnon lisäksi lyhytaikaisesti voidaan vuokrata esimerkiksi niin sanottua kakkos- tai kaupunkiasuntoa, jota myös itse käyttää.

Vaikutuksia asunnon haltijoihin käsitellään myös esityksen 11 luvussa Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys.

#### 4.2.3.2 Ympäristövaikutukset

Lyhytvuokrauksella voi olla vaikutus alueen vuokramarkkinoihin sekä alueelliseen kehitykseen. Jos lyhytvuokraukseen käytetään merkittävää määrää alueen tai asuinrakennuksen asunnoista, voi sillä olla negatiivinen vaikutus alueen tai asuinrakennuksen asuinviihtyvyyteen, sillä asukkaiden toistuva vaihtuvuus koetaan yleisesti haittaavan naapureita ja heikentävän alueen turvallisuutta. Ehdotuksella rajoitettaisiin lyhytvuokrausta ja näin parannettaisiin asuinalueiden ja asuinrakennusten viihtyvyyttä. Kunnille annettavalla mahdollisuudella pidentää lyhytvuokrauksen kestoa mahdollistettaisiin myös kuntakohtaisten erojen huomioon ottaminen ja se, että kunnat voisivat tarkastella lyhytvuokrauksen haittoja ja puuttua niihin haluamallaan tasolla. Lyhytvuokrauksen lainsäädännön selkeyttäminen ja kuntien mahdollisuus vaikuttaa paremmin lyhytvuokraukseen alueellaan voivat lisätä vakituisten asukkaiden tyytyväisyyttä tilanteessa, jossa lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyy ongelmallisia lieveilmiöitä.

Lyhytvuokrauksella voidaan kuitenkin tunnistaa myös myönteisiä ympäristövaikutuksia, kun olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaammin jakamistalouden myötä. Jos asunto on muuten tyhjäkäytössä, on sen saaminen käyttöön sitä tarvitsevalle usein positiivinen asia. Lyhytvuokrauksen ei kuitenkaan tämänhetkisinä volyyymeilla voida arvioida suoraan lisäävän tai vähentävän käytettävissä olevaa asuntokantaa, vaikutus ei ole merkittävä. Jos lyhytvuokraus lisää turismia, sillä voi olla negatiivisia ympäristövaikutuksia.

#### 4.2.3.3 Vaikutukset yritysten toimintaan

Lyhytvuokrauksen voidaan arvioida tietyissä tilanteissa helpottavan työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta erityisesti sellaisilla alueilla, joissa matkailu ja turismi on sesongittaista, kuten Rovaniemellä ja Lapissa. Joissain tapauksissa asuntoa voidaan tarvita esimerkiksi vain muutamaksi kuukaudeksi tai viikoksi sesonkityön ajaksi. Ehdotuksen ei arvioida vaikuttavan sesonkityöntekijöiden mahdollisuuksiin saada asuntoa, sillä 180 päiväksi rajoitettu lyhytvuokraus koskee vain sellaisia lyhytvuokrauksia, joka kestää alle neljä viikkoa.

Lyhyt vuokrauksen rajoittaminen oletettavasti nostaisi ainakin jossain määrin ja joillain alueilla hotellien ja muiden ammattimaisesti majoitusta tarjoavien yritysten käyttöastetta. Vaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan pieni. Kunnan mahdollisuus määrätä rakennusjärjestyksellä lyhyt vuokrauksesta laissa säädettyä 90 päivää lievemmin voi parantaa lyhyt vuokrauksen edellytyksiä kyseessä olevassa kunnassa ja näin parantaa hotellipalvelujen kysyntää.

#### 4.2.3.4 Viranomaisvaikutukset

Esitys selkeyttäisi kuntien rakennusvalvontaviranomaisten mahdollisuuksia puuttua asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen käyttöön lyhyt vuokraustilanteissa. Koska lyhyt vuokraus olisi jatkossa rajoitetumpaa ja lyhyt vuokraukselle asetettaisiin yksi selkeä raja, voisi se jossain määrin lisätä rakennusvalvontaviranomaiselle tulevia toimenpidepyyntöjä. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi annettava kehoitus toiminnan oikaisemiseksi sakon uhalla. Rakennusvalvontaviranomainen voisi tällöin selvittää, kuinka usein, minkä mittaisilla sopimuksilla ja missä tarkoituksessa kalenterivuoden aikana huoneistoa olisi vuokrattu. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi näin ollen myös perustettava päätöksensä uskottavaan näyttöön. Koska näytön hankkiminen voi joissain tilanteissa olla vaikeaa ja koska näytöstä voi olla eri mielisyyttä asunnon haltijan ja rakennusvalvontaviranomaisen välillä, voisi se lisätä rakennusvalvontaviranomaisen taakkaa. Siten on mahdollista, että sääntelyllä ei ainakaan täysimääräisesti saavutettaisi niitä hyötyjä, joita sillä on tarkoitettu olevan. Rakennusvalvontaviranomaisen työn tueksi olisi syytä selvittää tarkemmin erilaisia rekisteröinti- ja tietojenvälitys mahdollisuuksia asuntoa lyhytaikaisesti vuokraavien, asuntoja välittävien alustojen ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisen välillä.

Esityksen selkeyttäisi asumisen ja majoittamisen määritelmiä koko Suomessa ja näin yhtenäistäisi viranomaistoimintaa ja käytäntöjä kunnissa. Lyhyt vuokrausta koskeva sääntely koko Suomen tasolla voisi vaikuttaa myös valtion ja kaupunkien asuntopoliittisiin ja majoitustoimintaa ja matkailua koskeviin tavoitteisiin.

#### 4.2.3.5 Sukupuolivaikutukset

Ehdotuksella ei ole sukupuolivaikutuksia.

## 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

### 5.1 Eri vaihtoehdot lyhyt vuokrauksen sääntelylle

Lyhyt vuokrauksen sääntelyä on mahdollista täsmentää monella eri tavalla. Ensimmäkin lyhyt vuokrausta koskevaa sääntelyä voidaan lähestyä rakentamiseen ja alueiden käyttöön liittyvän lainsäädännön näkökulmasta, kuten tässä hallituksen esityksessä. Lyhyt vuokrausta voitaisiin säännellä myös huoneenvuokralain tapaisesti vuokra- ja sopimussuhteiden kautta. Lisäksi sääntelyä voitaisiin toteuttaa asuntojen hallintamuotoja koskevan sääntelyn kautta, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain kautta.

Pelkästään asunto-osakeyhtiölain nojalla toteutettava sääntely koskisi kuitenkin vain asunto-osakeyhtiöitä. Rakentamislain nojalla toteutettava sääntely koskisi kaikkia rakennuksia, ei vain tietyn hallintamuodon rakennuksia, vaan esimerkiksi myös omakotitaloja. On kuitenkin tärkeää, että asunto-osakeyhtiölain sääntely on ajan tasalla ja yhteneväinen rakentamislain kanssa lyhyt vuokraukseen liittyen, sillä asunto-osakeyhtiölaissa säännellään asunto-osakeyhtiön omistajien välisistä suhteista, ja lyhyt vuokrauksen kohdalla kyse on usein kyse naapureille ja yhtiölle aiheutuvien haittojen punninnasta. Lyhyt vuokrausta koskeva sääntelyä tarkastellaan käynnissä olevassa asunto-osakeyhtiölain tarkistamisessa (OM119:00/2023).

Yksi mahdollisuus olisi jättää kokonaan säätelemättä asiasta kuten tähänkin asti, jolloin arviointi kaavan ja rakentamisluvan vastaiselle käytölle nojautuisi edelleen oikeuskäytäntöön ja etenkin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin ja niissä määriteltyihin kriteereihin. Rakennusvalvonnat arvioisivat korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsiteltyjen tapausten vastaavuutta kulloinkin käsillä oleviin tapauksiin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta rakennusvalvonnan saavat tälläkin hetkellä tulkinta-apua siihen, mikä voidaan katsoa kaavan ja rakentamisluvan vastaiseksi asumiseksi.

Oikeuskäytännössä arviointi siitä, onko kyseessä asuminen vai majoitustoiminta, on lähtenyt tapauskohtaisesta arvioinnista ja siitä, millaisia vaikutuksia ja millainen majoitustoiminta tosiasiassa on. Nyt ehdotettu sääntely lähestyy asuinkäytön määrittelyä kaavamaisemmin eri määräaikojen kautta, eikä määrittelisi niin sanottuja laadullisia tai sisällöllisiä kriteerejä sille, mikä olisi katsottava rakentamisluvan vastaiseksi. Sääntelytapaan on niin sanotusti sisäkirjoitettuna se, että asuminen, joka ei mahdu jatkuvan asumisen määritelmään, on lähtökohtaisesti vastoin asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta ja sen voidaan, ilman tapauskohtaista punnintaa, katsoa aiheuttavan riittävän asteista haittaa asuin- ja elinympäristölle, jotta sitä voidaan lainsäädännöllä rajoittaa.

Yksi vaihtoehto olisi säädellä rakentamisluvan vastaista käyttöä niin, että kaavan tai rakentamisluvan vastaisen käytön arviointiin asetettaisiin kriteerejä esimerkiksi sille, millaisiksi jatkuvan asumisen ylittämisen vaikutukset muodostuvat ja millainen laadullinen toiminta ei enää täyttäisi jatkuva asumisen kriteerejä. Tällöin lähestyttäisiin kuitenkin nykyistä oikeuskäytännössä määriteltyä tarkastelutapaa, eikä välttämättä saavutettaisi sääntelyn tavoitteita, joita on aiempaa selkeämpi ja suoraviivaisempia tapa määrittellä sitä, mitä on asuinrakennuksissa ja asuinhuoneistoissa tapahtuva asuminen. Tapauskohtainen harkinta lyhytvuokrauksesta aiheutuvista haitoista myös hankaloittaisi lyhytvuokrauksen viranomaistalvontaa, sillä tapauskohtaiseen haitta-arviointiin sisältyy tulkintavaikeus siitä, minkä voidaan katsoa olevan haittaa aiheuttava lyhytvuokraus. Haitta-arviointiin sisältyy aina välttämättä subjektiivinen elementti, sillä ihmiset kokevat lyhytvuokrauksesta aiheutuvat haitat eri tavoin.

Esityksessä ehdotetaan, että sellaisen asunnon, jossa haltija ei asuisi, lyhytvuokraus olisi sallittua 90 päivää kalenterivuodessa. Enimmäismäärä olisi mahdollista asettaa usealle eri tasolle. Ehdotettu 90 päivää, eli noin kolme kuukautta, on kuitenkin arvioitu olevan tarkoituksenmukainen aikaraja. Kolme kuukautta on neljäsosa vuodesta, ja kattaisi esimerkiksi kesäsesongin. Kunta voisi kuitenkin sallia lyhytvuokrauksen enintään 180 päiväksi kalenterivuonna, jolloin lyhytvuokraus voisi olla sallittua puolet vuodesta. Tällöin olisi mahdollista esimerkiksi Lapin kunnissa sallia lyhytvuokraus talvisesongin ajaksi. Kuntakaan ei kuitenkaan voisi sallia lyhytvuokrausta koko vuoden ajaksi. Perustuslakivaliokunta on pitänyt maankäyttö- ja rakennuslain säädännön osalta perustuslaissa ja ihmisoikeussopimuksessa turvatun omaisuuden suojan sekä hyvän hallinnon vaatimusten kannalta ongelmallisena säännöksiä, joiden puitteissa asetettaville kielloille ja rajoituksille ei ole säädetty mitään enimmäisvoimassaoloaika. Näin ollen voidaan myös harkita sitä, tulisiko kunnan rakennusjärjestyksen määräykselle lyhytvuokrausta koskien olla enimmäisvoimassaoloaika. Toisaalta tälläkin hetkellä kunnan rakennusjärjestyksessä on toistaiseksi voimassa olevia kieltoja ja rajoituksia. (katso tarkemmin esityksen perustuslakiperustelut luvussa 11).

## 5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot lyhytvuokrauksen sääntelyssä

### 5.2.1 Lyhytvuokrauksen sääntely Tanskassa

Vuonna 2019 Tanska otti käyttöön uuden kodin jakamista koskevan lainsäädännön. Toukokuun ensimmäisenä päivänä 2019 alkaen loma-asuntolakiin on otettu käyttöön uusia sääntöjä, jotka sisältävät erityisen vuokraton oman, ympärivuotisen asunnon vuokraamiselle loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin jne. Vuokratto on 70 päivää kalenterivuodessa. 70 päivää on voimassa riippumatta siitä, vuokraatko toimiston kautta vai onko omistaja/käyttäjä vastuussa vuokrauksesta. Yhteensä vuokrien enimmäismäärä on 70 päivää kalenterivuodessa. Kunta voi päättää korottaa 70 päivän vuokrattoa enintään 100 päivään. Jos kunta päättää korottaa vuokrattoa, säännöistä seuraa, että päätös on julkaistava kunnan verkkosivuilla ja siitä on ilmoitettava kaavoitus- ja maaseutualuevirastolle sähköpostitse. Päätös on pääsääntöisesti tehtävä kalenterivuoden aikana siten, että se tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden aikana. Kunta ei voi asettaa 70 päivää pienempää rajaa.

Jos omistaja tai käyttäjä vuokraa vain osia omasta ympärivuotisesta asunnostaan, esimerkiksi huonetta, sovelletaan Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia sääntöjä. Sekä yksityishenkilöiden että yritysten liike- tai pitkäaikaiseen kiinteistöjen vuokraamiseen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin ja niin edelleen. Yli vuodeksi tarvitaan kaavoitus- ja maaseutualueviraston lupa. Lain päätarkoituksena on estää maan virkistysalueisiin kohdistuvan paineen lisääntyminen ja varmistaa, että oikeusministeriön kiinteistönhankintalaki (hankintalaki) ei kierretä. Lakia hallinnoidaan siis suppeasti sen varmistamiseksi, että vuokrauksesta ei tule omistajien ammattia. Siksi kaupallinen tai pitkäaikainen vuokraus ei yleensä ole sallittua, paitsi erityisen rajoitetuissa tapauksissa. Toisaalta yksityishenkilöiden vuokraus, joka ei ole loma-asuntolaissa tarkoitettua kaupallista, on sallittua eikä vaadi lupaa.

Suunnittelu- ja maaseutuvirasto arvioi tarkasti ja yksilöllisesti, onko vuokraus kaupallista. Arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa seuraavat perusteet: vuokrauksen laajuus, Oma käyttö sekä (kesä)mökkien lukumäärä ja sijainti. Lain päätarkoituksena on estää maan virkistysalueisiin kohdistuvan paineen lisääntyminen ja varmistaa, että oikeusministeriön kiinteistönhankintalaki ei kierretä. Erityistapauksissa voi olla tarpeen sisällyttää useita tekijöitä erityiseen yksilölliseen arviointiin, esimerkiksi vuokratulon määrä ja se, onko vuokra ammatillisempi. Tammikuussa 2021 julkaistiin opas loma-asuntojen vuokrauksen nykyisistä säännöistä ja hallinnollisista käytännöistä. Yritykset ja yhdistykset saavat yleensä ja käytännön mukaan vuokrata/lainata huoneistoa vain loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, jos kyse on vuokraamisesta/lainauksesta voittoa tavoittelemattomaan tarkoitukseen. Yritysten ja yhdistysten on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 4 momentin mukaisesti. Yritykset voivat vuokrata/lainata loma-asuntoja/loma-asuntoja työntekijöilleen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin, ja niiden on aina haettava lupa tällaiseen vuokraukseen Tanskan loma-asuntolain 1 §:n 4 momentin mukaisesti. Suunnittelu- ja maaseutualuevirasto valvoo oman ympärivuotisen asunnon vuokraamista koskevien sääntöjen noudattamista. Kunta voi kuitenkin avustaa selvityksissä ja vuokrasuhdetta koskevien asiatiетоjen toimittamisessa suunnittelu- ja kehittämissiviraston valvontaa varten. Kunnalla ei ole velvollisuutta huolehtia yksittäisten tapausten tiedottamisesta, mutta sillä on oikeus osallistua tapaustietoihin. Vuokratto on 30 päivää 1.1.2021 alkaen.

Verovuoden 2021 osalta Tanskassa toimivien majoittajien on luotava yksilöllinen koodi Tanskan veroviranomaiselle (Skat.dk), jotta he voivat jakaa tietonsa turvallisesti. Kun tiedot on jaettu, majoittajat voivat saada etuja, kuten mahdollisuuden jakaa ensisijainen koko asunto 70–



100 yöksi vuodessa sekä verovapaat tulot (29 900 Tanskan kruunua ensisijaisista kohteista ja 42 700 Tanskan kruunua kesämökeistä).

Loma-asuntolain säännöksiä sovelletaan kaikkeen talojen tai huoneiden vuokraamiseen loma- ja vapaa-ajan tarkoituksiin riippumatta siitä, sijaitseeko kohde maaseutuvyöhykkeellä, kaupunkialueella vai loma-asuntoalueella. Laki kattaa myös kaikenlaiset kiinteistöt ja rakennukset aiemmasta käytöstä riippumatta sekä leirintäalueet. Loma-asuntojen, joustavien asuntojen, muiden asuntojen ja huoneiden kaupallinen vuokraus lomailijoille edellyttää loma-asuntolain mukaista lupaa kaavoitus- ja maaseutualuevirastolta.

Jos kansalainen vuokraa koko ympärivuotisen käytössä olevan asuntonsa lomailijoille, vuokraus voi tapahtua enintään 70 päivää kalenterivuodessa.

### 5.2.2 Lyhytvuokituksen sääntely Ruotsissa

Vaikka Airbnb on yleistynyt, sen vaikutus Ruotsissa on toistaiseksi ollut rajallinen moniin muihin maihin verrattuna. Yksi oletetuista syistä tähän on suhteellisen tiukka vuokralainsäädäntö. Kaksi vuokralainsäädännön näkökohtaa, jotka ovat keskeisiä Airbnb-kontekstissa, ovat, että vuokralainen ei saa alivuokrata asuntoa ilman vuokranantajan tai vuokratuomioistuimen lupaa maalain (SFS 1970: 994) 12 §:n 39 ja 40 momentin mukaan ja että vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta korkeampaa vuokraa kuin vuokrasopimuksessa on määritelty, maalain 12 luvun 19 §:n mukaan. Tästä säännöstä on kuitenkin poikkeuksia. Jos vuokranantaja ei anna vuokralaisen alivuokrata asuntoa, vuokralainen voi valittaa alueelliseen RentTri-bunaliin, Hyresnämndeniin. RentTribunal sallii vuokralaisen alivuokrata, jos tietyt ehdot täyttyvät, eikä vuokratuomioistuimen päätöksestä voi valittaa. Airbnb-kontekstissa on myös tärkeää huomata, että jos vuokralainen haluaa alivuokrata asunnon useille eri alivuokralaisille tietyn ajanjakson aikana, vuokralainen tarvitsee vuokranantajan (tai vuokratuomioistuimen) luvan kussakin erillisessä tapauksessa. Koska vuokranantajalla ei ole taloudellista kannustinta sallia tällaisia alivuokruksia, jos vuokranantaja ei voi periä lisämaksua, tämä on johtanut tilanteeseen, jossa vuokra-asuntoja alivuokrataan harvoin Airbnb:n kautta, vaikka vuokralainen ei käyttäisikään niitä esimerkiksi loma-aikoina. Kiinteistölain 40 §:ää, joka koskee vuokra-asunnon alivuokrausta Airbnb:n kautta, ei ole käsitelty yhdessäkään kahdeksasta alueellisesta vuokratuomioistuimesta. Tukholman vuokratuomioistuin on kuitenkin kokeillut vastaa-van lainsäädännön soveltuvuutta vuokralaisten omistamiin asuntoihin.

### 5.2.3 Lyhytvuokituksen sääntely Norjassa

Norjan paikallishallinto- ja modernisointiministeriön (the Norwegian Ministry of Local Government and Modernisation) uusi lyhytaikaista vuokrausta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1. tammikuuta 2020. Se sisältää erilaisia säädöksiä isännöimäsi omaisuuden tyyppiin mukaan. Majoitettavien öiden määrää ei ole rajoitettu: yksityisomistuksessa olevat talot ja huoneet yksityisomistuksessa olevissa taloissa, loma-asunnot sekä rivitalot ja pienasunnot. Taloyhtiöissä ("borettslag") on nyt oikeus vuokrata 30 yötä ilman hallituksen lupaa. Tämän lisäksi hallitus voi rajoittaa majoitettavien öiden määrää. Osakehuoneistoissa ("boligsameie") on oletuksena 90 yön rajoitus majoittamiselle. Yhteisomistajat voivat kuitenkin halutessaan poistaa yörajan, laskea sen 60 yöhön tai nostaa sen 120 yöhön.

Uuden seitsemännen kohdan 24 §:ssä säädetään seuraavaa: Koko asuinalueen lyhytaikainen vuokraus yli 90 päivää vuodessa ei ole sallittua. Lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan sitä, että vuokrataan enintään 30 peräkkäiseksi päiväksi. Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa 90 päivän rajasta, ja siinä tapauksessa se voidaan asettaa 60–120 päiväksi. Tällainen päätös edellyttää vähintään kahden kolmasosan enemmistöä vuosikokouksessa annetut äänet. Ensimmäistä,

kolmatta ja neljättä virkettä sovelletaan muihin kuin osakehuoneistoihin, joissa kaikkia yksiköitä käytetään loma-asuntoina.

### **5.3 Ulkomaiden lainsäädäntö EU:n rakennustuoteasetuksen seuraamussäännöksen sääntelyssä**

EU:n eri jäsenvaltiot vasta pohtivat erilaisia oikeusjärjestelmiinsä soveltuvia seuraamussäännöksiä rakennustuoteasetuksen implementoimiseksi. Seuraamussäännös on uutta sääntelyä eikä rakennustuoteasetuksen säännösten laiminlyöntiä ole aikaisemmin säädetty rangaistavaksi. Tämänhetkisen tiedon mukaan Kypros suunnittelee 20 000 euron sakkorangaistuksen määräämistä rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

## **6 Lausuntopalaute**

### **6.1 Lausuntokierros rakentamislain 40 a §:stä 25.4.–6.6.2024**

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a §:ksi oli lausuntokierroksella yhdessä ympäristöministeriön asetus- ja majoitus- ja työtiloista kanssa 25.4.–6.6.2024. Ehdotettua 40 a §:ää koskien lausuntoja annettiin kaikkiaan 159 kappaletta.

Lausunnot olivat keskenään ristiriitaisia riippuen vastaajan taustaorganisaatiosta. Eri intressiryhmät olivat lausunnoissa monipuolisesti edustettuina. Lausunnonantajat pitivät hyvänä, että asiasta säädetään lain tasolla. Lausunnonantajat olisivat kuitenkin laajasti sitä mieltä, että tavoite selkeyttää lyhytvuokraukseen liittyvää sääntelyä, ei esityksessä toteutunut. Yleisesti katsottiin, että kalustettujen asuntojen lyhytvuokraus ei edelleenkään sopisi täysin asumisen tai majoituksen kategorioihin, vaan putoaisi näiden kategorioiden väliin. Myös ammattimaisen ja ei-ammattimaisen toiminnan erottamista toisistaan vahvemmin kannatettiin.

Lyhytvuokrauksen kieltäminen tai salliminen rakennusjärjestyksellä sai paljon kritiikkiä ja siitä toivottiin luovuttavan. Osa kuitenkin toivoi valtakunnallista sääntelyä. Kuntakohtaisen sääntelyn katsottiin voivan johtaa ennakoimattomiin tilanteisiin ja rikkovan yhdenvertaisuutta. Lausunnonantajien mukaan esityksestä oli hankala arvioida, olisiko lyhytvuokraus lähtökohtaisesti sallittua vai kiellettyä. Viittauksia perustuslain omaisuuden suojaan ja elinkeinovapautteen tuli usealta lausunnonantajalta. Lausunnoissa arvioitiin, että lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen rajoittaisi myös elinkeinovapautta ja olisi perustuslain vastainen. Toisaalta myös asunto-osakeyhtiöiden asukkaat vetosivat perustuslakiin yksityiselämän ja kotirauhan turvaamisen osalta ja omaisuuden suojaan arvioitiin esityksessä asukkaan näkökulmasta vaarantuvan. Lausunnonantajien mukaan pykälän perustusoikeudellisia oikeuksia tuleekin jatkovalmistelussa harkita eri osallisten näkökulmasta. Lausunnonantajat toivat myös esiin, että asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain valmistelun yhteensovittaminen rakentamislain kanssa on tärkeää. Merkittävä osa lausunnoista liittyi Rovaniemeen, ottaen kantaa lyhytvuokraukseen kaupungissa puolin ja toisin. Myös kalustettuja asuntoja vuokraavat yritykset ja heidän asiakkaansa olivat lausunnoissa laajasti edustettuna. Eniten ristiriitaa aiheuttaa lyhytvuokraajien mahdollisuus harjoittaa elinkeinoaan siten, ettei asukkaiden oikeuksia vaaranneta.

Kevään 2024 lausuntokierroksen jälkeen valmistelua päätettiin jatkaa, eikä lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä sisällytetty niin sanottuun rakentamislain korjaussarjaan, jolla toteutettiin rakentamislakiin pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjaukset. Lyhytvuokrausta koskevat säännökset päätettiin sisällyttää nyt kyseessä olevaan hallituksen esitykseen, jossa samassa yhteydessä tehdään rakentamislakiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanon ja rakennustuoteasetuksesta johtuvia säännöksiä. Keväällä 2024 olevaan lausuntokierrosversioon verrattuna lyhytvuokrausta koskevaa pykälämuotoilua on selkeytetty ja

perusteluja lisätty. Säännös on siirretty rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevasta luvusta rakennuksen käyttöä ja kunnossapitoa koskevaan lukuun. Lisäksi esityksessä lyhyt- vuokrausta on tarkasteltu laajemmin esimerkiksi perusoikeusnäkökulmasta. Lyhyt vuokrausta koskevien säännösten tavoitetta on myös tarkennettu.

## 6.2 Lausuntokierros x.2.2025–x.3.2025

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla ajalla... [täydennetään]

## 7 Säännöskohtaiset perustelut

**2 §. Määritelmät.** Pykälään lisättäisiin uusi hyötypinta-alan määritelmä. Määritelmä liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimenpänön kansallisessa lainsäädännössä ja kansallisten määritelmien tarkentamiseen.

Hyötypinta-alakäsitettä käytettäisiin jatkossa rakentamislain 37 §:ssä.

**3 §. Ympäristöministeriön tehtävät.** Pykälään päivitetäisiin viittaus uuteen rakennustuoteasetukseen. EU:n rakennustuoteasetus (CPR) tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Uusi 3 § tulisi voimaan 8.1.2026. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

**11 §. Lähes nollaenergiarakennus.** Pykälän viittaus direktiiviin 2010/31/EU päivitetäisiin viittaukseksi uuteen rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EU) 2024/1275. Pykälään lisättäisiin direktiivin 2 artiklan 3-kohdan mukainen vaatimus siitä, että rakennuksen energiatehokkuus ei voi olla huonompi kuin jäsenvaltioiden direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti ilmoittama vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso sekä tiukentava vaatimus siitä, että lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla.

Direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti jäsenvaltioiden on laskettava energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaaliset tasot käyttämällä 1 kohdan mukaisesti vahvistettua vertailumenetelmäkehystä ja asiaankuuluvia parametreja, kuten ilmasto-olosuhteita ja energiainfrastruktuurin tosiasiallista käytettävyyttä, ja vertailtava kyseisen laskelman tuloksia voimassa oleviin energiatehokkuutta koskeviin vähimmäisvaatimuksiin. Energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisia tasoja laskettaessa jäsenvaltiot voivat ottaa huomioon elinkaarenaikaisen ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaalim. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle kaikki energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisten tasojen laskelmissa käytetyt syöttötiedot ja oletukset sekä näiden laskelmien tulokset. Asetus 1010/2017 määrittelee kustannusoptimaalisen tason lähes nollaenergiarakennukselle.

**11 a §. Päästötön rakennus.** Lakiin lisättäisiin päästöttömän rakennuksen määritelmä. Vaatimus siitä, että uudet rakennukset ovat päästöttömiä rakennuksia, olisi ehdotetussa 37 §:ssä. Määritelmässä vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 2) kohdan määritelmää, jonka mukaan päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettyä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.

**14 §.** *Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus.* Pykälään päivitetäisiin, että jatkossa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus tulisi olla 38 prosentin sijaan 52 prosenttia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

**37 §.** *Energiatehokkuus.* Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin vaatimus energian käytön päästöjen huomioon ottamisesta energiatehokkuuden laskennassa. Lisäys mahdollistaisi päästöjen huomioon ottamisen pykälän nojalla annettavissa asetuksissa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin edellyttämällä tavalla.

Pykälän 2 momentista poistettaisiin vaatimus, jonka mukaan energiatehokkuutta olisi parannettava vain luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi siitä, kuinka korjaamisen luvanvaraisuuden kynnyksen olisi tulkittu kunnan rakennusjärjestyksessä tai yksittäisen hankkeen luvanvaraisuutta harkittaessa. Lähtökohtana olisi, että rakennuksen energiatehokkuutta olisi parannettava korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä aina silloin, jos se olisi teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Jos tekninen, toiminnallinen ja taloudellinen toteutettavuus ei täytyisi, ei energiatehokkuutta tarvitsisi parantaa. Esimerkiksi asuntoa-osaakeyhtiön ikkunanpokiin huoltoremontti ei itsessään välttämättä aiheuttaisi energiatehokkuuden parantamisvaatimusta. Rakennuksia ei tarvitsisi tämän säännöksen nojalla ryhtyä ”pakkokorjaamaan” energiatehokkaammiksi, vaan energiatehokkuuden parantamisvaatimusta arvioitaisiin siinä vaiheessa, kun korjaus- tai muutostyö taikka käyttötarkoituksen muutos olisi muista syistä ajankohtaista toteuttaa.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan kerrosala muutettaisiin hyötypinta-alaksi. Rakennuksen kerrosala on laskennallisesti suurempi kuin rakennuksen lämmitetty nettoala eli uuden määritelmän mukainen hyötyala. Näin ollen sääntely kevenisi, kun energiatehokkuuden parantamisvaatimus koskisi aiempaa suurempia rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan vain niitä rakennuksia, joiden sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa, joten energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei voisi koskea rakennuksia, joita ei lämmitettäisi.

Samassa momentissa säädettäisiin jatkossa siitä, että ennen kuin kaikkien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä rakennuksia, uusien rakennusten olisi oltava lähes nollaenergiarakennuksia tai päästöttömiä rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan uusien rakennusten oltava päästöttömiä 1.1.2030 alkaen ja julkisten omistamien 1.1.2028 alkaen. Tämä koskee niitä uusia rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2028 (julkisten omistamat) ja 1.1.2030 (muut uudet rakennukset). Päästöttömän rakennuksen määritelmästä säädettäisiin uudessa 11 a §:ssä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 5 kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan direktiivin (EU) 2023/1791 2 artiklan 12 kohdassa määriteltyjä julkisia elimiä. Kyseisen kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan kansallisia, alueellisia tai paikallisia viranomaisia ja kyseisten viranomaisten suoraan rahoittamia ja hallinnoimia yksiköitä, jotka eivät kuitenkaan ole luonteeltaan teollisia tai kaupallisia.

Lisäksi momenttiin lisättäisiin vaatimus siitä, että uudet rakennukset olisi suunniteltava siten, että niihin on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia ja että suunnittelussa olisi otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Kyse olisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan toimeenpanosta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan ”Rakennusten aurinkoenergia” 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali

sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti.

Säännöksessä olisi kyse ennakkosuunnittelusta, jolla mahdollistettaisiin aurinkoenergian myöhempi asentaminen. Suunnittelussa täytyisi ottaa huomioon muun muassa johto- ja putkireiitit sekä tilavaraukset esimerkiksi sähköpääkeskukseen, aurinkoenergiälaitteistojen kiinnitys ja niistä mahdollisesti aiheutuva kuorman lisääntyminen sekä mahdollinen lumen kinostuminen talviolosuhteissa. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon myös palo- ja huoltoturvallisuus. Tyyppillisiä aurinkoenergiälaitteistoja ovat sähkön tuottamiseen tarkoitettut aurinkopaneelit tai lämmön tuottamiseen tarkoitettut aurinkokeräimet.

Pykälän 2 momentin 2 kohdasta poistettaisiin maininta loma-asumisesta ja lisättäisiin maininta alle 25 prosentin arvioidusta energiankulutuksesta ympärivuotisen käytön kulutuksessa. Sääntely vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 d-kohtaa. Olennaista ei jatkossa olisi se, olisiko rakennus rakennettu vapaa-ajan asuntoa vastaavia rakentamismääräyksiä vai vakituisen asunnon vaatimukset täyttäviä rakentamismääräyksiä noudattaen taikka olisiko kaavan mukainen käyttötarkoitus pysyvä, vai vapaa-ajan asunto. Olennaista olisi se, kuinka pitkän ajan vuodesta asuinrakennusta olisi tarkoitus käyttää tai kuinka paljon energiaa se kuluttaisi.

Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin uusi 8-kohta, joka vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 a-kohtaa. Rakentamislain 1 §:n 3 momentin mukaan rakentamislakia ei sovelleta puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettaviin tai muutoin valtion käyttöä palveleviin, välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviin rakennus- tai rakentamiskohteisiin. Vaikka kyseiset kohteet on jo suljettu lain soveltamisalan ulkopuolelle, säädettäisiin selvyuden vuoksi direktiivin edellyttämällä tavalla, ettei rakennuksen energiatehokkuutta tarvitse parantaa eikä rakennusta rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi, jos kysymys olisi kansalliseen puolustukseen käytettävästä rakennuksesta.

**42 §. Rakentamislupa.** Rakentamislain 42 § 3 momentissa säädetään rakennuksen korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuudesta. Momentin 2. virkkeen mukaan rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuri-perintöön. Rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp) eduskuntakäsittelyssä ympäristövaliokunta muutti säännöksen muotoon ” – terveellisyyden tai turvallisuuden”. Rakentamislain niin sanotun korjaussarjan, eli pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemien muutosten myötä (HE 101/2024 vp) sanamuoto muuttui kuitenkin takaisin muotoon ” – terveellisyyden ja turvallisuuden”. Säännöksen sanamuoto vaikuttaa muuttuneen tarkoituksettomasti.

Mikäli rakentamislupakynnyksen ylittyminen edellyttäisi yksittäiseltä rakentamistoimenpiteeltä sekä rakennuskohteen terveellisyyden että turvallisuuden vaarantumista, kaikki ne rakentamistoimenpiteet, jotka vaikuttavat vain toiseen näistä, jäisivät luvantarpeen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi palo- ja poistumisturvallisuuden kiinteästi liittyvät korjaus- ja muutostyöt jäävät kokonaan viranomaisvalvonnan ulkopuolelle. Lupakynnys olisi syytä korjata eduskunnan tarkoittamaan tasoon. Muita muutoksia säännökseen ei tehtäisi.

**141 a §. Rakennuksen käyttö.** Lakiin lisättäisiin uusi 141 a §, jossa säädettäisiin siitä, että rakennusta on käytettävä rakentamisluvassa määritellyn käyttötarkoituksen mukaisesti. Lakiin lisättäisiin näin ollen niin sanottu yleissäännös rakennuksen käytöstä. Tälläkin hetkellä rakennusta on käytettävä kaavan ja rakentamisluvan mukaisesti, mutta sitä ei suoraan ja nimenomaisesti

lainsäädännössä todeta, vaan tulkinta voidaan johtaa muista rakentamislain ja alueidenkäyttölain säännöksistä ja oikeuskäytännöstä. Rakennuksen rakentamisluvan mukaiseen käyttöön velvoittava yleissäännös täsmentäisi ja tarkentaisi velvollisuuksia, joita lainsäädännöstä seuraa. Näin täsmennettäisiin rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltuuksia puuttua rakentamisluvan vastaiseen rakennuksen käyttöön.

**141 b §. Asuminen ja majoittaminen.** Lakiin lisättäisiin uusi 141 b §, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittamisen määritelmistä rakennusta käytettäessä. Asuinrakennusten ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen käytöstä olisi syytä ottaa lakiin oma pykälänsä, jotta lyhytvuokrausta koskevat säännöt selkeytyisivät. Pykälän määrittelyä asumisesta sovellettaisiin erityisesti rakentamisluvassa asuinrakennukseksi määritellyyn, olennaisilta teknisiltä vaatimuksiltaan asuinrakennukseksi tai asuintilaksi rakennettuun rakennukseen tai tilaan. Pykälä olisi sijoitettu rakentamislain 12 lukuun, jossa säädetään rakennuksen käytöstä ja kunnossapidosta.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ensinnäkin, että asumisena pidetään jatkuvaa asumista. Asuinrakennusta ja sen huoneistoja olisi näin ollen käytettävä jatkuvaan asumiseen eikä esimerkiksi majoitustoimintaan tai toimistotilana. Jatkuvalla asumisella tarkoitettaisiin arkikielen mukaista pysyvää asumista. Asunnossa voisi asua omistaja tai vuokralainen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kolmesta tapauksesta, jotka myös katsottaisiin asumiseksi, ja ne eivät siten katsottaisi rikkovan asuinkäytön vaatimusta.

Momentin 1 kohdan mukaan asumisena pidettäisiin asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnossa asuisi pitkäaikainen vuokralainen ja vuokrasuhteeseen sovellettaisiin yleensä asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995). Tämä voitaisiin katsota myös suoraan jatkuvaksi asumiseksi, mutta se olisi määrittely säännöksessä väärinkäsitysten välttämiseksi.

Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttaminen alle neljän viikon jaksoissa katsottaisiin myös asumiseksi, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltija on kirjoilla ja asuu asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa. Asumista olisi siis myös se, että asunto, jossa haltija on itse niin sanotusti kirjoilla, luovutetaan neljä viikkoa lyhyemmissä ajanjaksoissa. Tämä mahdollistaisi sen, että omistaja voisi luovuttaa lyhytaikaisesti toisen henkilön käyttöön asunnon, jossa hän itse asuu. Sitä ei olisi rajoitettu, miten usein tai miten paljon yhteensä vuodessa tällaista asuntoa voisi lyhytvuokrata. Jos omistaja kuitenkin asuu tosiasiallisesti asunnossa, ei luovuttaminen voisi olla käytännössä kovinkaan jatkuvaa tai usein toistuvaa. Näin ollen asuntoa, jossa on itse kirjoilla, voisi hyödyntää lyhytvuokraukseen esimerkiksi oman lomansa aikana. Sen lisäksi, että asunnon omistajan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annettussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään, olisi asunnossa asuttava tosiasiallisesti. Esimerkiksi niin sanottu kirjojen siirtäminen keinotekoisesti tiettyyn asuntoon ei riittäisi, vaan asunnon olisi myös tosiasiallisesti oltava haltijan koti. Tosiasiallisen asumisen näytönä voitaisiin niin sanottujen kirjojen lisäksi pitää pysyvää oleskelua asunnossa ja haltijan sosiaalisten verkostojen sijaitsemista riittävällä etäisyydellä asunnosta. Suurimassa osassa tapauksessa tosiasiallisen asumisen määrittely olisi selkeää, mutta joissain tilanteissa rakennusvalvontaviranomainen voisi joutua punnitsemaan tosiasiallisen asumisen uskottavuutta. Lyhytvuokrausta välittäviä alustoja voisi olla mahdollista hyödyntää valvonnan toteuttamisessa.

Myös sellaisen asunnon, jossa haltija asuu, lyhytvuokrauksesta saattaa aiheutua haittaa naapureille tai yhtiölle. Mahdollisuudet puuttua häiriöön ratkaistaisiin muun muassa asunto-osaakeyhtiölain nojalla.

Pykälässä viitatulla haltijalla tarkoitetaan sekä asunnon omistajaa, että asunnon vuokralaista. Myös vuokralainen voisi lyhytvuokrata asuntoa omistajaa vastaavasti, jos asunnon omistaja ja vuokraaja ovat tästä keskenään sopineet. Vuokralaisen mahdollisuuksista käyttää asuntoa ja asunnon käytön sopimisesta säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta. Jos asunto-osakeyhtiö olisi yhtiöjärjestyksessään kieltänyt asuinhuoneiston lyhytvuokrauksen, ei asuntoa voisi lyhytvuokrata omistaja eikä vuokralainenkaan.

Momentin 3 kohdassa säädettäisiin siitä, että asumisena pidettäisiin myös asunnon luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kohta koskisi näin ollen sellaisia asuinrakennuksia ja asuntoja, joissa haltija ei asu. Aika olisi rajoitettu, jotta asuinrakennuksia ja asuntoja käytettäisiin käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen suurimpana osana kalenterivuotta. Näin voitaisiin varmistaa se, että asuinrakennukset ja asuinhuoneistot pysyisivät jatkuvassa asuinkäytössä, johon ne on alun perin tarkoitettu. Jos henkilöllä on useampi asunto, jossa hän ei asu, kuten esimerkiksi niin sanottu sivuasunto tai kesämökki, jokaista niistä voitaisiin hyödyntää lyhytvuokraukseen 90 päivää kalenterivuoden aikana.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että kunta voisi rakennusjärjestyksessään sallia asuinrakennusten tai asuinhuoneistojen lyhytvuokrauksen enintään 180 päivän ajaksi kalenterivuoden aikana. Näin mahdollistettaisiin lyhytvuokrauksen kuntakohtaisista eroista johtuva tarve määrätä lyhytvuokrauksen sallittavuudesta. Kunta ei kuitenkaan voisi määrätä lyhytvuokrausta sallittavaksi koko vuodeksi, vaan ainoastaan enintään 180 päiväksi. Kunnan rakennusjärjestyksen määräys koskisi kaikkia asuinrakennuksia ja asuinhuoneistoja, eikä se voisi koskea vain tiettyjä asuinrakennuksia tai asuinhuoneistoja. Kunta voisi harkinnassaan ottaa huomioon esimerkiksi lyhytvuokrauksesta syntyvien lieveilmiöiden vähentämisen tai hotellipalveluiden kysynnän kohentamisen.

Kunnan rakennusjärjestyksessä lyhytvuokrausta koskevaan määräykseen sovellettaisiin rakentamislain 3 luvun rakennusjärjestyksestä koskevia yleisiä säännöksiä. Mahdollista olisi määrätä lyhytvuokrauskielto voimaan koko kunnan alueella, mutta myös vaihtoehtoisesti kohdentaa se vain johonkin tiettyyn kunnan alueeseen (rakentamislain 17 § 1 momentti). Rakennusjärjestyksen määräystä harkittaessa olisi otettava huomioon, että rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (rakentamislain 17 § 2 momentti). Lisäksi kunnan olisi otettava harkinnassaan huomioon yleishallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten vaatimukset suhteellisuudesta, yhdenvertaisuudesta ja tarkoitussidonnaisuudesta. Eri alueiden ja omistajien yhdenvertaisuus tulisi näin ollen myös ottaa huomioon.

Selkeyden vuoksi pykälässä määriteltäisiin myös se, mitä tarkoitettaisiin majoittamisella rakennuksissa. Majoittamisella tarkoitettaisiin kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville. Majoittamisen määritelmää sovellettaisiin erityisesti kaavan ja rakentamisluvan mukaan majoituskäyttöön tarkoitetuissa rakennuksissa ja tiloissa.

Pykälässä säädettäisiin myös lyhytvuokrausta harjoittavan velvollisuudesta pitää kirjaa siitä, miten usein hän on vuokrannut asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa. Lyhytvuokrausta harjoittavan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydetessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Tällä helpotettaisiin rakennusvalvonnan mahdollisuuksia valvoa rakennuksen käyttöä. Näin ollen selvitysvelvollisuus asetettaisiin lyhytvuokrausta harjoittavalle. Lähtökohtaisesti rakennusvalvonta voisi luottaa siihen, että henkilöt toimivat vilpittömässä mielessä kirjatessaan tietoja ja menettely muistuttaisikin lähtökohdiltaan esimerkiksi verotuksesta tuttua menettelyä, jossa jokainen ilmoittaa vilpittömästi tulonsa. Joissain tilanteissa rakennusvalvontaviranomainen voisi kuitenkin joutua arvioimaan kirjanpidon luotettavuutta esimerkiksi naapureilta kuultuun verraten.

**152 §. Rangaistussäännökset.** Pykälään lisättäisiin uusi 12-kohta, jolla rangaistavaksi säädettäisiin rakennuksen käyttö rakentamisluvan vastaisesti. Tarkoituksena olisi muun muassa estää lyhytvuokraus asumiseen tarkoitetuissa asuinhuoneistoissa ja asuinrakennuksissa lain salliman enintään 90 päivän tai kunnan rakennusjärjestyksellään salliman tätä pidemmän enimmäiskeskon ajan. Pykälää voitaisiin kuitenkin soveltaa myös muihin sellaisiin tapauksiin, joissa rakennusta käytetään rakentamisluvan vastaisesti.

Pykälään lisättäisiin myös uusi 13-kohta, jolla rangaistavaksi säädettäisiin EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) 2024/3110 noudattamatta jättäminen. Rakennustuoteasetuksen 92 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä tämän asetuksen noudattamatta jättämiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet niiden täytäntöönpanon varmistamiseksi. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia. Suomen lainsäädäntöön parhaiten sopivaksi seuraamukseksi voidaan katsoa sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta. Pykälässä ehdotetaan rangaistavuuden alan sisältävän tuottamukselliset teot. Rakentamisrikkomus näin koskisi tahallisuuden lisäksi myös törkeäksi katsottavaa huolimattomuutta. Tällöin kysymys olisi vakavasta laissa säädettyä velvollisuutta kohtaan osoitetusta piittaamattomuudesta tai laiminlyönnistä. Törkeä huolimattomuus voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa viivytellään rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvän velvoitteen täyttämässä. Rakentamistoiminnalla on suuri yhteiskunnallinen merkittävyys. Sen vuoksi rakentamisen toimijoihin kohdistuu odotuksia, jotka liittyvät erityisesti huolellisuusvelvollisuuden rakentamislain säännösten noudattamisessa. Rakentamisen laadulla on suuri merkitys ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle sekä taloudelliselta kannalta liike-elämälle. Rangaistuksen mahdollisuus moitittavasta toiminnasta on omiaan ohjaamaan rakennusalan toimintaa toivotuun suuntaan. Teon nimikkeenä säilyisi rikkomus, sillä rangaistusuhkana olisi sakkorangaistus, ei vankeutta. Myös konfiskaatio voisi tulla kysymykseen. Rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn menettämisestä valtiolle säädetään rikoslain 10 luvussa. Rakentamisrikkomuksista ei syyttäjä ole yleensä vaatinut menettämisseuraamusta toisin kuin esimerkiksi ympäristön turmelemisesta, joissa menettämisseuraamuksia on tuomittu. Toissijaisuuslausekkeen mukaisesti sakkorangaistus olisi mahdollinen sellaisissa tilanteissa, joissa teko ei ylittäisi rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä tarkoitetun ympäristön turmelemisen, törkeän ympäristön turmelemisen, ympäristörikkomuksen tai tuottamuksellisen ympäristörikkomuksen tai 6 §:ssä tarkoitetun rakennussuojelurikoksen mukaista rangaistavuuskynnystä.

**154 §. Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen.** Pykälän 2 momentin viittaus EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) N:o 305/2011 56–59 artikloihin muutettaisiin viittaukseksi uuteen rakennustuoteasetukseen eli Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

**161 §. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö.** Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita suorittaessaan rakennustuotteiden markkinavalvontatehtäviä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikeudesta käyttää tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa ulkopuolisia asiantuntijoita. Aieman sanamuodon mukaan ei säädetty vaatimustenmukaisuudesta vaan tuotteen suoritusasteiden tai sertifiikatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnasta, testaamisesta ja arvioimisesta. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

**174 §. Velvollisuus korvata selvityskustannukset.** Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija olisi velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaisi, että rakennustuote



olisi vaatimustenvastainen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

Osa rakennustuotteista kuuluu rakennustuoteasetuksen soveltamisalaan ja osa ei. Rakennustuote olisi vaatimusten vastainen silloin, jos ei täyttäisi rakentamislain tai sen nojalla annettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia. Vaatimustenvastaisuus voisi johtua myös siitä, että rakennustuote ei täyttäisi EU:n rakennustuoteasetuksen mukaisia vaatimuksia. Näin ollen rakennustuote voisi olla vaatimusten vastainen esimerkiksi, jos standardissa edellytetty kynnsarvo ei täytyisi.

Jos vaatimustenvastaisuus olisi merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voisi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

**195 §. Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös.** Pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemän niin sanotun rakentamislain korjaussarjan eduskuntakäsittelyn yhteydessä kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä muutettiin. Säännöstä muutettiin niin, että ennen 1997 rakennusarkkitehdin ja ennen 1998 rakennusmestarin tutkinnon suorittaneille mahdollistettiin myös poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimiminen. Laki edellyttää poikkeuksellisen vaativiin suunnittelu- ja työnjohtotehtäviin ylempää korkeakoulututkintoa, mitä rakennusmestari ja rakennusarkkitehti eivät ole. Lain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa myös rakennusinsinööreille toimiminen poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä.

## **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annetaan ympäristöministeriön ja valtioneuvoston asetuksina. Näin ollen esimerkiksi päästöttömän rakennuksen energiatehokkuutta koskevat vaatimukset annetaan ympäristöministeriön asetuksella. Asetusten valmistelu on käynnissä ja ne annettaisiin keväällä 2026.

## **9 Voimaantulo**

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026. Säännökset, joissa muutetaan viittaus uuteen rakennustuoteasetukseen, tulisivat voimaan 8.1.2026.

## **10 Toimeenpano ja seuranta**

Ympäristöministeriö seuraa ehdotettujen säädösmuutosten vaikutuksia erityisesti lyhytvoimakauden kehitykseen ja toimintaympäristöön sekä rakennusten energiatehokkuuteen. Ympäristöministeriö seuraa tarkasti muiden hallinnonalojen sääntelyn kehitystä liittyen lyhytvoimakauden, erityisesti asunto-osakeyhtiölain kehittämistä. Ympäristöministeriö ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimiin lyhytvoimakaudesta ja muiden tässä esityksessä ehdotettujen säännösten täsmentämiseksi, jos tarvetta havaitaan.

## **11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

### **11.1 Lyhytvookrausta koskevan säännöksen perusoikeudellinen arviointi**

#### 11.1.1 Omaisuuden suoja (PL 15 §) ja elinkeinovapaus (PL 18.1 §)

Omaisuudensuojasta on säädetty perustuslain 15 §:ssä, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuudensuojan kannalta on lyhytvookraukseen liittyen arvioitava sitä, onko kyse omaisuudesta, onko omaisuuteen puututtu, ja jos on, niin voidaanko puuttuminen oikeuttaa erityisesti perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten nojalla. Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla.

Asuinkiinteistöön tai muuhun lyhytvookraukseen soveltuvaan kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus on omaisuudensuojan soveltamisalaan kuuluvaa omaisuutta perustuslain kannalta. Asunto-osakkeen omistajan asemaa voidaan arvioida itsenäisenä omaisuudensuojakysymyksenä, vaikka kysymys on samalla myös asunto-osakeyhtiön asemasta. Lyhytvookrauksen kieltö kohdistuu nimenomaan osakkeenomistajaan, ei asunto-osakeyhtiöön, vaikka kiellolla on yleisemmin vaikutusta asunto-osakeyhtiön asemaan.

Perusoikeudet eivät yleensä ole siten ehdottomia, etteikö niitä voitaisi millään edellytyksillä tai missään laajuudessa rajoittaa tai niiden käyttöä säännellä. Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään katsonut, että kaavoihin ja rakennusjärjestyksiin sisältyvät määräykset ovat merkittävilta osin pikemminkin nykyaikaisessa yhteiskunnassa välttämätöntä omaisuuden käytön sääntelyä kuin sen varsinaista rajoittamista. Toisaalta valiokunta on katsonut, että näihin sisältyvät erilaiset käytön rajoitukset ja kiellot ovat luonteeltaan omaisuuteen kohdistuvia rajoituksia (PeVL 38/1998 vp, s. 4).

Kysymys perusoikeuden rajoittamisesta ratkaistaan perusoikeuksien rajoittamista koskevien yleisten oppien mukaisesti. Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina joitakin yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia. Ollakseen hyväksyttävä, perusoikeusrajoituksen on täytettävä samanaikaisesti kaikki nämä vaatimukset (PeVM 25/1994 vp, s. 4–5). Vaatimusten mukaan perusoikeuksiin puuttumisesta

- 1) tulee säätä lailla,
- 2) puuttumisen on oltava täsmällistä ja tarkkarajaista,
- 3) puuttumisella on oltava hyväksyttävä päämäärä,
- 4) puuttumisen on oltava oikeasuhtaista,
- 5) puuttumisella ei saa kajota perusoikeuden ydinalueeseen,
- 6) puuttumisen kohteella tulee olla oikeusturvakeinot ja
- 7) puuttuminen ei saa olla ristiriidassa Suomea sitovien kansainvälisten ihmisoikeusvelvoitteiden kanssa.

Erityisesti hyväksyttävä päämäärä ja oikeasuhtaisuus ovat merkityksellisiä arvioitaessa sitä, voidaanko omaisuudensuojaa rajoittaa lyhytvookraukseen liittyen. Rajoitusten

hyväksyttävyyttä koskeva vaatimus edellyttää, että perusteen, jolla perusoikeutta rajoitetaan, tulee olla perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä on arvioitu muun muassa asunnon käytön kieltämistä tai rajoittamista pyrittäessä estämään terveysvaaroja (PeVL 30/2014 vp) ja edistämään terveyttä sekä rajoituksia osakkaiden tai osuuksien omistajan määräämisvaltaan (PeVL 17/2004, PeVL 52/2001).

Rajoitusperusteena voi siten olla esimerkiksi pyrkimys suojata jonkin muun kuin rajoituksen kohteena olevan perusoikeuden toteutumista tai saavuttaa jokin muu sellainen päämäärä, joka on perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitussäätelyn tulee olla paitsi hyväksyttävää myös painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa. Perusoikeuksia ei siten pidä rajoittaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi, vaikka käsillä olisikin sinänsä hyväksyttävä rajoitusperuste. Oikeasuhtaisuusvaatimuksesta puolestaan seuraa, että perusoikeusrajoitusten on oltava välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen saavuttamiseksi ja muutenkin suhteellisuusvaatimuksen mukaisia. Perusoikeuden rajoitus on sallittu vain, jos tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvin keinoin. Rajoitus ei saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan intressin painavuus suhteessa rajoitettavaan oikeushyvään.

Perustuslakivaliokunta on pitänyt maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön osalta perustuslaissa ja ihmisoikeussopimuksessa turvatuun omaisuudensuojan sekä hyvän hallinnon vaatimusten kannalta ongelmallisena säännöksiä, joiden puitteissa asetettaville kielloille ja rajoituksille ei ole säädetty mitään enimmäisvoimassaoloaikaa. Valiokunta on katsonut, että kielloille ja rajoituksille säädetty määräajat varmistavat menettelylliseltä kannalta sen, että niiden tarpeellisuus tulee määrävälein uudelleen arvioitavaksi. (Ks. PeVL 38/1998 vp, s. 6 ja PeVL 64/2022 vp, s. 2, kohdat 18–19.)

Esityksen tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti, että asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntöä selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Hallitusohjelman mukaan tavoitteena on toimiva, terveellinen ja turvallinen elinympäristö kaikille suomalaisille. Selkeyttämällä lyhytvuokrausta koskevaa lainsäädäntöä ja rajoittamalla asuinrakennusten käyttämistä muuhun kuin asumiseen, tavoitellaan lyhytvuokraamisesta aiheutuvien haittojen vähenemistä. Näin edistettäisiin viihtyisämpää asuinympäristöä ja häiriötöntä asumista. Näin ollen omaisuudensuojaan puuttumisella voidaan katsoa olevan yhteiskunnallisesti hyväksyttävä päämäärä ja esityksen tavoitteen voidaan katsoa täyttävän perusoikeuksien rajoittamisen edellytyksen hyväksyttävästä päämäärästä. Naapurien omaisuudensuoja ja kotirauha sekä ympäristöperusoikeuden ja viihtyisän elinympäristön edistäminen voidaan katsoa olevan sellaisia päämääriä, joiden perusteella voitaisiin lähtökohtaisesti rajoittaa omaisuudensuojaa, jos muut perusoikeuksien rajoitusedellytykset, esimerkiksi oikeasuhtaisuus ja ydinalueen koskemattomuus, täyttyvät.

Ehdotetussa säännöksessä annetaan painoarvoa sille, tapahtuuko vuokraaminen omassa kodissa vai sellaisessa asunnossa, joka on sijoitus- tai muussa käytössä. Omassa kodissa tapahtuva lyhytvuokraus olisi aina sallittua, mutta sijoitus- ja muussa käytössä olevan asunnon lyhytvuokraaminen olisi sallittua vain 90 päivää kalenterivuodessa. Näin ollen esityksessä pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon se, että niin sanottu tavanomainen oman kodin lyhytaikainen vuokraaminen olisi sallittua, jolloin rajoitukset kohdentuisivat vain pieneen osaan asunnon omistajista, eli niihin, joilla on sijoitusasuntoja tai esimerkiksi niin sanottuja kakkosasuntoja. Ehdotettu säännös olisi lyhytvuokrausta harjoittavien asuntosijoittajien kannalta kuitenkin selkeä muutos, sillä tähän mennessä lyhytvuokrauksen sallittavuutta on arvioitu tapauskohtaisesti ja oikeustila on ollut jokseenkin epäselvä.

Kaikkeen omistamiseen, kuten asunnon ja asuinrakennusten omistamiseen liittyy riski markkinamuutoksista ja siitä, että omaisuuden arvo ei säily tai että se muuttuu. Lyhyt vuokrauksen sallittavuus onkin ollut epävarmaa koko sen ajan, kun se on yleistynyt Suomessa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Lyhyt vuokraukseen asunnon ostaneet ovat ostaneet asunnon asuinrakennuksesta. Voidaan pohdita sitä, onko sijoitusasunnon lyhyt vuokraukseen ostaneet voineet perustellusti odottaa, että muutoksia toimintaympäristöön ei tulisi. Myös muut säännösmuutokset, esimerkiksi verotukseen liittyvät muutokset, voivat tehdä jostain elinkinotoiminnasta kannattamattomampaa kuin aiemmin.

Ehdotetulla sääntelyllä rajoitettaisiin omistajan mahdollisuutta käyttää omistuksen kohdettaan yhdellä tapaa. Kyse on siis asunto-omaisuuden yhden lähtökohtaisesti sallitun käyttömuodon rajoittamisesta, vaikka siihen kohdistuukin jonkin asteisia rajoituksia jo nykyisen oikeustilan puitteissa. Lyhyt vuokraus on pääsääntöisesti tuottanut suuremman vuokratuoton kuin tavanomainen vuokraustoiminta. Lyhyt vuokrauksen rajoittamisella voidaan siten nähdä olevan merkitystä asunto-omaisuuden taloudellisen arvon kannalta. Ehdotettu sääntely ei kuitenkaan rajoitaisi asunto-omaisuuden ydinalueeseen, koska kysymys on vain yhden käyttötavan (lyhyt vuokrauksen) rajoittamisesta. Jäljelle jää edelleen mahdollisuus omaisuuden käyttäminen asumiseen sekä mahdollisuus muulla tavoin hyödyntää asuntoa esimerkiksi vuokraamalla pitkäaikaisesti, myymällä tai panttaamalla sitä. Lisäksi voidaan perustellusti pohdita sitä, että onko lyhyt vuokraamisen rajoittaminen edes asunto-omaisuuden käytön rajoittamista, jos asunnot on alun perin tarkoitettu käyttötarkoitukseltaan pitkäaikaiseen asuinkäyttöön. Ainakin voitaisiin katsoa, että asunnon lyhyt vuokraus ei sijaitse asunto-omaisuuden omaisuudensuojan ydinalueella. Turun hallinto-oikeus esimerkiksi totesi tuoreessa ratkaisussaan, ettei perustuslaissa taattu omaisuuden suoja ulotu rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön (Turun hallinto-oikeus 19.12.2024, H2326/2024, ei lainvoimainen). Lisäksi on huomioitava, että lyhyt vuokrausta ei kiellettäisi kokonaan, vaan ainoastaan rajoitetaan. Näin ollen voidaan katsoa, että ehdotettu sääntely täyttää oikeasuhtaisuuden vaatimuksen.

Arvioinnissa on myös huomioitava se, että asunnon lyhyt vuokrauksen rajoittaminen voi edistää hotellien ja muiden ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavien tahojen omaisuudensuojaa. Hotellit joutuvat toiminnassaan noudattamaan tiettyjä rakennusteknisiä ratkaisuja, jotka ovat yleensä kalliimpia rakentaa kuin asunnot. Näin ollen lyhyt vuokrausta asunnoissa harjoittavat voivat saada perusteetonta kilpailuetua, jolloin lyhyt vuokrauksen rajoittaminen edistää myös ammattimaista majoittamista tarjoavien tahojen omaisuudensuojaa ja kaikkien majoitusta tarjoavien tahojen yhdenvertaisuutta.

Rajoituksen oikeasuhtaisuusarvioinnissa on tarkasteltava rajoitusta myös alueellisesta näkökulmasta. Lyhyt vuokrauksen ongelmat korostuvat kaupungeissa, ja erityisesti tietyissä kaupungeissa. Näin ollen on arvioitava sitä, onko perusteltua säätää lyhyt vuokrauksen rajoittamisesta kansallisella sääntelyllä, joka on voimassa koko Suomessa. Jotta alueelliset eroavaisuudet voidaan huomioida, on esityksessä otettu huomioon kunnan mahdollisuudet sallia lyhyt vuokraus pääsäännöstä poiketen. Lyhyt vuokraus olisi mahdollista 90 päivää vuodessa sellaisissa asunnoissa, joissa asunnon haltija ei asu, mutta kunta voisi laajentaa tätä mahdollisuutta enintään 180 päivään. Näin ollen kuntien on mahdollista ottaa huomioon omat erityispiirteensä. Rajoittamisesta on syytä säätää lähtökohtaisesti kansallisella tasolla, jotta majoittamisen toimintaympäristö Suomessa ei eroaisi liikaa eri kaupungeissa. Rakentamisen sääntely tapahtuu myös kansallisella tasolla.

### 11.1.2 Kotirauha (PL 10 §), oikeus asuntoon (PL 19.4 §) ja oikeus valita asuinpaikkansa (PL 9 §)

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Perustuslaissa turvattu kotirauhan piiri kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiset pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat (PeVL 43/2010 vp, s. 2, PeVL 40/2010 vp, s. 4, PeVL 18/2010 vp, s. 7, PeVL 6/2010 vp, s. 4, PeVL 8/2006 vp, s. 2, PeVL 39/2005 vp, s. 2, PeVL 16/2004 vp, s. 5, PeVL 69/2002 vp, s. 2, PeVL 48/2001 vp, s. 2, PeVL 46/2001 vp, s. 3–4). Perustuslakivaliokunta on pitänyt itsestään selvänä, että myös vapaa-ajan asunnot nauttivat kotirauhan suojaa, vaikka niissä ei ympärivuotisesti asuttaisikaan (PeVL 65/2010 vp, s. 3). Hotellihuone saa niin ikään kotirauhan suojaa, jos sitä käytetään vakituiseseen asumiseen (PeVL 37/2002 vp, s. 2, PeVL 12/1998 vp, s. 5, PeVL 2/1996 vp).

Naapurien kotirauhan suojan ja omaisuudensuojan voidaan katsoa olevan painava verratessa sitä lyhytvuokrausta harjoittavien omaisuudensuojaan. Lyhytvuokrauksen ei arvioida kuuluvan omaisuudensuojan ydinalueelle eikä omaisuudensuojan voida katsoa ulottuvan rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Naapurit käyttävät asuntoa kotinaan ja ovat perustellusti odottaneet, että asuinrakennuksessa myös muut käyttävät asuntoaan jatkuvaan asumiseen. Lyhytvuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee erityisesti se, voidaanko naapurien kotirauhaa ja omaisuudensuojaa katsoa rikutun kaikissa tapauksissa, joissa lyhytvuokrausta harjoitetaan. Keskeinen kysymys on, voidaanko katsoa, että haittaa aiheutuu myös sellaisissa tilanteissa, joissa konkreettista haittaa on vaikeampi todistaa.

Lyhytvuokrauksen takia asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi johtaa häiriötilanteisiin ja yleisen turvallisuuden tunteen lisääntymiseen. Voidaan myös katsoa, että tavanomainen vuorovaikutus naapurien kanssa heikentyy, jos vuokralaiset vaihtuvan tiheästi. Ehdotetussa säännöksessä lähdetään siitä, että sillä seikalla, onko lyhytvuokrauksesta aiheutunut konkreettista haittaa ja onko niitä tosiasiallisesti esiintynyt, ei ole asiassa suurta merkitystä, vaan asuntojen käyttäminen niiden alkuperäisen käyttötarkoituksen vastaisesti olisi lähtökohtaisesti kiellettyä.

Kotirauhaa koskevaa säännöksen lisäksi merkityksellinen on perustuslain 19.4 §, jonka mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asumisen tasolle ei tässä julkisen vallan toimintavelvoitetta koskevassa säännöksessä ole kuitenkaan asetettu nimenomaisia laatuvaatimuksia tai vähimmäisedellytyksiä. Jos asuntoja kuitenkin olisi jatkossa ehdotetun sääntelyn myötä käytettävä selkeämmin asuin- eikä majoituskäyttöön, voidaan sillä katsoa edistettävän jokaisen oikeutta asuntoon. Asuntojen käyttäminen lyhytvuokraukseen saattaa jossain määrin vähentää asuntojen käyttämistä jatkuvaan asumiseen.

Perustuslain 9 §:n mukaan Suomen kansalaisella ja maassa laillisesti oleskelevalla ulkomaalaisella on vapaus liikkua maassa ja valita asuinpaikkansa. Esitys kohtelisi eri tavoin sellaisia asunnon haltijoita, jotka asuvat lyhytvuokraamassaan asunnossa sekä niitä, jotka eivät asu. Ei kuitenkaan voida katsoa, että esitys puuttuisi kyseisen perusoikeuden ydinalueeseen.

### 11.1.3 Ympäristövastuu (PL 20 §)

Perustuslain 20 §:ssä säädetään vastuusta ympäristöstä. Sen mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Saman pykälän mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Esityksellä edistettäisiin asuinrakennuksissa ja asuinalueilla asuvien henkilöiden oikeutta terveelliseen ympäristöön.

#### 11.1.4 Oikeusturva (PL 21 §) ja rikosoikeudellinen laillisuusperiaate (PL 8 §)

Perustuslain 8 §:ssä säädetään rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteesta. Sen mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty. Perustuslain 8 § sisältää rikosoikeudellisen laillisuus- eli legaliteettiperiaatteen tärkeimmät ainesosat. Näitä ovat ainakin vaatimus rikoksina rangaistavien tekojen määrittämisestä laissa, taannehtivan rikoslain kielto, rikoslain analogisen soveltamisen kielto, vaatimus rikoksesta seuraavien rangaistusten määrittämisestä laissa, tekohetkellä säädettyä ankaramman rangaistuksen käytön kielto ja vaatimus rikosoikeudellisten normien laintasoisuudesta.

Rakentamislain 151 §:ssä on viittaus rikoslakiin. Sen mukaan rangaistus ympäristön turmelemisesta, törkeästä ympäristön turmelemisesta, ympäristörikkomuksesta ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 §:ssä ja rakennussuojelurikoksesta 48 luvun 6 §:ssä. Rakentamislain 152 §:ssä säädetään rakennusrikkomuksesta. Pykälässä säädetään 11 eri rakentamislain asettaman velvoitteen rikkomisen rankaisemisesta rakennusrikkomuksena. Esityksessä ehdotetaan, että rakentamisluvan vastaisesta käytöstä voitaisiin tuomita rakennusrikkomukseen.

Rikosoikeudellinen laillisuusperiaate sisältää lain täsmällisyyteen kohdistuvan erityisen vaatimuksen. Sen mukaan kunkin rikoksen tunnusmerkistö on ilmaistava laissa riittävällä täsmällisyydellä siten, että lain sanamuodon perusteella on ennakoitavissa, onko jokin teko tai laiminlyönti rangaistavaa. Esityksessä ehdotetaan nimenomaista säännöstä rakentamislakiin siitä, että rakennusta on käytettävä rakentamisluvan mukaisesti, jolloin edellytys lain täsmällisyydestä täyttyy.

#### 11.2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Tämä ympäristöön kohdistuva vastuu kohdistuu sekä julkiseen valtaan että yksityisiin luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin. Säännöksessä tarkoitettu vastuu kohdistuu sekä elolliseen luontoon että elottomaan luonnonympäristöön, kuten ilmakehään. Pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. On katsottu, että ympäristön terveellisyyden vaatimus tulee ymmärtää laajasti muun muassa siten, että ihmisten elinympäristö ei saa aiheuttaa välittömästi tai välillisesti ihmisten sairastumisriskiä.

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Mainitun omaisuuden suojan yleislausekkeen perusteella arvioidaan omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia.

Päästöttömään rakennukseen siirtyminen vuonna 2028 (julkiset rakennukset) ja 2030 (muut rakennukset) uudisrakentamisessa tarkoittaa sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamisluvan saadakseen huolehdittava entistä tiukempien energiatehokkuusvaatimusten täyttymisestä rakentamishankkeessa. Tämä vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin, toisaalta rakennuksen hyvän energiatehokkuuden vuoksi energiakustannukset rakennuksen elinkaaren ajalla tarkasteltuina jäävät pieniksi. Omaisuudensuojaan esitys ei tarkoita sellaista rajoitusta, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapauteen käyttää omaisuuttaan. Perustuslakivaliokunta on useissa päätöksissään käsitellyt ympäristönsuojelullisiin syihin perustuvia omaisuuden

käyttörajoituksia (esimerkiksi PeVL 25/2014 vp, PeVL 10/2014 vp, PeVI 36/2013 vp, PeVI 20/2010 vp). Esityksen ei arvioida olevan ongelmallinen omaisuudensuojan suhteen.

Perusoikeusrajoitusten on perustuttava eduskunnan säätämään lakiin. Lisäksi perustuslain 80 §:n mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan kuuluvat lain alaan. Asetuksia voidaan kuitenkin antaa perustuslaissa tai muussa laissa säädetyin valtuuden nojalla. Valtuuttavan lain on täytettävä vaatimukset täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta.

Ehdotus perustuu muun rakentamisen sääntelyn tapaan laajasti lainsäädäntövallan delegoinnin varaan, joten se on merkityksellinen perustuslain 80 §:n asetusten antamista ja lainsäädäntövalan siirtoa koskevien säännösten kannalta.

### **11.3 Rakennustuoteasetus**

Perustuslain 8 §:ssä säädetään rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteesta. Sen mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty.

Hallitus pitää suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä on 42 §:n 3 momentin johdantokappale ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024,

lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uudet 11 a §, 141 a ja 141 b § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

#### 2 §

##### Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset,

8) *hyötypinta-alalla* lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulko-seinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala  $A_{\text{netto}}$  (m<sup>2</sup>)).

#### 3 §

##### Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

#### 11 §

##### Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltyinä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso. Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

#### 11 a §



### *Päästötön rakennus*

Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.

### 14 §

#### *Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla.

---

### 37 §

#### *Energiatehokkuus*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliometriä;
- 2) asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

## 42 §

### *Rakentamislupa*

---

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

---

## 141 a §

### *Rakennuksen käyttö*

Rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

## 141 b §

### *Asuminen ja majoittaminen*

*Asumisella* tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkovaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla.

Asumisena pidetään myös:

1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja

2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa.

Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.

Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyä esitettyä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

*Majoittamisella* tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

### 152 §

#### *Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

---

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisuutta tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

12) laiminlyö 141 a §:ssä säädettyä velvollisuutta käyttää rakennusta rakentamisluvan käyttötarkoituksen mukaisesti,

13) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta,

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

### 154 §

#### *Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen*

---

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppi hyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty

rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

#### 161 §

##### *Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö*

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

---

#### 174 §

##### *Velvollisuus korvata selvityskustannukset*

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote on vaatimustenvastainen. Rakennustuote on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen.

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

#### 195 §

##### *Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös*

---

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta taikka ennen 1 päivää tammikuuta 2000 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusinsinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta taikka ennen 1 päivää tammikuuta 2000 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusinsinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 3 §:n 2 ja 154 §:n 2 momentti tulee kuitenkin voimaan vasta 8.1.2026.

---

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Etunimi Sukunimi**

..ministeri Etunimi Sukunimi

# Laki

## rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, ja 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä on 42 §:n 3 momentin johdantokappale ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024, lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uudet 11 a §, 141 a ja 141 b § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

*Määritelmät*

*Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

7) ulkopuolisella tarkastuksella riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset.

7) *ulkopuolisella tarkastuksella riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset,*

8) *hyötypinta-alalla lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasojen ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala  $A_{netto}$  (m<sup>2</sup>)).*

3 §

3 §

*Ympäristöministeriön tehtävät*

*Ympäristöministeriön tehtävät*

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä rakennustuoteasetus, jäsenvaltiolle säädetty toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja *asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta* annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetty toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

11 §

11 §

*Lähes nollaenergiarakennus*

*Lähes nollaenergiarakennus*

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, *sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844*. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. *Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso*. Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

*11 a §*

*Päästötön rakennus*

*Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoainneiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.*

14 §

14 §

*Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus*

*Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä

## *Voimassa oleva laki*

peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

### 37 §

#### *Energiatehokkuus*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

## *Ehdotus*

peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

### 37 §

#### *Energiatehokkuus*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. *Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.*

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. *Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava*



- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen ker-  
toimien lukuarvoista.

*huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.*

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka *hyötypinta-ala* on alle 50 neliömetriä;
- 2) asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa *ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta*;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 8) *asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen ker-  
toimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista,

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

*Rakentamislupa*

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

42 §

*Rakentamislupa*

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

141 a §

Rakennuksen käyttö

Rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

141 b §

Asuminen ja majoittaminen

Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista. Jatkovaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla.

Asumisena pidetään myös:

1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja

2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa.

Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.

Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

*Rangaistussäännökset*

*Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuotamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

12) laiminlyö 141 a §:ssä säädettyä velvollisuutta käyttää rakennusta rakentamisluvan käyttötarkoituksen mukaisesti,

13) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta,

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuotamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

154 §

154 §

*Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen*

*Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen*

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifiikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifiikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifiikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifiikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5

*Voimassa oleva laki*

kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään rakennustuoteasetuksen 56–59 artiklassa.

161 §

*Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö*

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen suoritustasojen tai sertifiikatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

*Velvollisuus korvata selvityskustannukset*

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja tai sertifiikatissa ilmoitettuja ominaisuuksia. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

195 §

*Ehdotus*

kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, *säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukais-tamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.*

161 §

*Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö*

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen *vaatimustenmukaisuuden* tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

*Velvollisuus korvata selvityskustannukset*

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote *on vaatimustenvastainen. Rakennustuote on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen.*

*Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).*

195 §

*Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös*

*Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös*

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta *taikka* ennen 1 päivää tammikuuta 2000 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusinsinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta *taikka* ennen 1 päivää tammikuuta 2000 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusinsinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .  
Sen 3 §:n 2 ja 154 §:n 2 momentti tulee kuitenkin voimaan vasta 8.1.2026.*