



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta rakentamislain muuttamisesta

Rakentamislain muuttamista koskevan esitysluonnoksen perusteella saa käsityksen esityksen tavoitteista ja sääntelytarpeesta. Esityksen vaikutuksista on kuitenkin vaikea muodostaa käsitystä etenkin lyhytvaikrausta koskevien ehdotusten osalta. Vaikutusarviointia tulisi korjata ja täydentää etenkin vaikutusten kohdentumisen ja suuruuden osalta. Muita toteuttamisvaihtoehtoja tulisi myös arvioida.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Esityksessä tulisi arvioida tarkemmin esityksestä aiheutuvia hyötyjä ja haittoja. Esitysluonnoksen vaikutusarvioinnit jäivät useilta osin yleisluonteisiksi, eikä esityksen vaikutuksista muodostu riittävän konkreettista kokonaiskuvaa päätöksenteon tueksi. Erityisesti vaikutusten mittaluokkaa ja kohdentumista eri toimijaryhmiin kuvataan niukasti.
- Taloudellisia vaikutuksia ei ole arvioitu määrällisesti, vaikka sääntelyllä voi olla merkittäviä kustannus- ja tulovaikutuksia erityisesti ammattimaisille lyhytvaikraajille. Suuntaa antavia määrällisiä vaikutusarvioita olisi mahdollista laatia kansainvälisen tutkimustiedon sekä Suomea koskevien tilastotietojen perusteella.
- Vaihtoehtoisten toteuttamistapojen vaikutusten vertailu jää puutteelliseksi. Erityisesti lyhytvaikrausta koskevan rekisteröintijärjestelmän käyttöönottoa olisi tullut arvioida EU-lainsäädännön valossa paitsi vaihtoehtoisena sääntelymallina myös päivärajoja täydentävänä menettelynä.

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen ”esityksen pääasiallinen sisältö” -jaksosta:

”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 rakentamislakiin muutamia tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyviä rakentamisen vastuu- ja menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä, joiden osalta on uuden rakentamisasetuksen valmistelun yhteydessä nähty tarve lain tasolle nostamiseen.

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

Rakentamislakiin lisättäisiin uusi 5a luku asuntojen lyhyt vuokrauksesta. Luvussa säädettäisiin rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen luvanvaraisuudesta. Sääntely koskisi sellaista lyhyt vuokraukseen käytettävää asuinrakennusta tai -tilaa, joka ei ole asuinkäytössä ja joka on asemakaava-alueella. Pääsääntöinen luvanvaraisuuden raja olisi asunnon käyttäminen lyhyt vuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Tavoitteena on selkeyttää lyhyt vuokrausta ja asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Esitys liittyy Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevaan lainsäädännön selkeyttämisestä.”

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksen perusteella saa käsityksen esityksen tavoitteista.

Arviointineuvosto katsoo, että nykytilan kuvauksesta saa hyvin käsityksen ehdotetun sääntelyn kohteesta ja lyhyt vuokrauksen osalta myös ilmiön kehittymisestä Suomessa ja muissa maissa.

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esitysluonnoksen nykytilan kuvauksessa on hyödynnetty tilastotietoa lyhyt vuokrauksesta Suomessa ja kansainvälisesti.



Arviointineuvosto katsoo, että keskeiset ehdotukset on esitetty tiiviisti ja selkeästi. Esitysluonnoksessa on tunnistettu sinänsä monipuolisesti ehdotusten vaikutusalueita ja vaikutusmekanismeja, ja vaikutuksia on arvioitu laadullisesti, mutta määrällinen vaikutustenarviointi pääosin puuttuu.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on kuvattu jonkin verran lyhyt vuokrauksen sääntelyä ja nykytilaa muissa maissa. Esitysluonnoksen perusteella vaikuttaa siltä, että vuokrauspäivien määrään liittyvät sääntelyratkaisut rakentamislainsäädännössä ovat yleinen malli puuttua lyhyt vuokrauksen ongelmiin. **Arviointineuvosto katsoo**, että eri maiden esimerkkien hyödyllisyyttä parantaisi yhtenäisempi esitystapa ja se, että kuvauksiin sisällytettäisiin taustatietoja tarkasteltujen maiden asuntokannasta ja sen hallinnoinnista.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että EU-taustaisten rakennusten energiatehokkuutta ja rakennustuotteita koskevien ehdotusten osalta ei ole kaikin osin selvää, milloin ja miten kansallista liikkumavaraa on käytetty.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on kuvattu saatua lausuntopalautetta varsin yleisluonteisesti. Esitysluonnoksesta käy ilmi, että joistakin lausuntokierroksella olleista ehdotuksista on lausuntopalautteen perusteella luovuttu kokonaan. **Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen**, että nyt arvioitava lakiehdotus on lyhyt vuokrauksen osalta sääntelyratkaisultaan erilainen kuin lausuntokierroksella ollut ehdotus. Lausuntopalaute ei siten ole suoraan hyödynnettävissä nyt arvioitavan ehdotuksen osalta.

Arviointineuvosto toteaa, että esitysluonnos vaikuttaa keskeneräiseltä. Siinä on jonkin verran toistoa ja kirjoitusvirheitä.

2.2 Taloudelliset vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan rakennusten energiatehokkuuteen ehdotettavilla muutoksilla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin. Esitysluonnoksessa todetaan, että arviot taloudellisista vaikutuksista rakentamisen ja asumisen kustannuksiin täsmentyvät kuitenkin vasta valmistelussa olevien asetusten myötä. **Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen**, että nämä kustannukset ovat nyt ehdotettavan lainsäädännön vaikutuksia. Hallituksen esitysten laatimisohejeiden (HELO) mukaan luonnokset ehdotettujen lakien nojalla annettaviksi asetuksiksi on asianmukaista ottaa esityksen liitteeksi.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä olisi hyvä arvioida ehdotusten vaikutusta asuntojen tarjontaan ja vuokratasoon erityisesti sellaisissa kunnissa, joissa lyhyt vuokraustoiminta on laajamittaista ja ammattimaista. Onko esityksellä vaikutusta asuntojen tarjontaan pidempiaikaiseen asumiseen?

Ehdotuksilla voi toteutuessaan olla merkittäviä taloudellisia vaikutuksia niille yrityksille tai yksityisille elinkeinonharjoittajille, jotka harjoittavat lyhyt vuokraustoimintaa ammattimaisesti. Esitysluonnoksesta ei käy ilmi, minkä verran lyhyt vuokrausalalla toimii ammattimaisia toimijoita, yksityishenkilöitä tai yrityksiä.



Kerrostaloasuminen on Suomessa järjestetty useimmiten asunto-osakeyhtiömuodossa ja myös nämä yhtiöt vuokraavat sekä asuntoja että liiketiloja. **Arviointineuvosto katsoo**, että esitysluonnoksessa tulisi arvioida ehdotusten yritysvaikutuksia tarkemmin erityyppisten yritysten osalta.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnos ei sisällä otsikkotasolla lainkaan taloudellisten vaikutusten arviointia. Eri vaikutuslajien osalta kuvauksessa toki käsitellään myös taloudellisia vaikutuksia. Esitysluonnoksen perusteella vaikuttaa selvältä, että ehdotetulla sääntelyllä on lyhyt vuokrauksen osalta vaikutuksia käytännössä jokaisen Lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen sisältämän taloudellisten vaikutusten alalajin osalta, joita ovat vaikutukset kotitalouksiin, yrityksiin, julkiseen talouteen ja kansantalouteen.

Arviointineuvosto toteaa, että vaikka tarkkojen laskelmien esittäminen nyt ehdotettavan sääntelyn osalta ei olekaan mahdollista, tulisi esityksessä tarkentaa sitä, miten taloudelliset vaikutukset kohdentuvat ja mikä niiden suuruusluokka on. **Arviointineuvosto katsoo**, että olemassa olevan tilastotiedon pohjalta olisi mahdollista esittää tällaisia arvioita esimerkiksi sen osalta, onko lyhyt vuokraus ja hotellimajoittuminen yleistä samoissa kaupungeissa suhteessa väkilukuun. Voiko ehdotuksilla esimerkiksi olla vaikutuksia hotellitoiminnan tuloihin?

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa tulisi arvioida tarkemmin, miten tehokkaasti uuden sääntelyn noudattamista voidaan valvoa. Esitysluonnoksessa ei ehdoteta lyhyt vuokrausta koskevien 90–180 päivän rajojen noudattamisen tehostamiseksi uusia tai erillisiä sanktioita, vaan rajojen ylittämiseen sovellettaisiin rakentamislain yleisiä valvonta- ja seuraamussäännöksiä käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella. Esitysluonnoksessa ei kuitenkaan arvioida, miten nämä valvonta- ja seuraamuskeinot toimivat käytännössä lyhyt vuokrauksen kaltaisessa toiminnassa.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa olisi tullut arvioida lyhyt vuokrausta koskevan rekisteröintijärjestelmän käyttöönoton vaikutuksia paitsi vaihtoehtoisena sääntelymallina myös ehdotettuja päivärajoja täydentävänä menettelynä. Useissa EU-maissa käytössä olevalla rekisteröintijärjestelmällä voisi olla vaikutuksia sekä viranomaisten valvontakustannuksiin että lyhyt vuokrausta harjoittavien toimijoiden toimintaedellytyksiin, mutta näitä vaikutuksia ei ole esitysluonnoksessa tarkasteltu. Esitysluonnoksen mukaan asiasta on myös tulossa lähiaikoina uutta EU-sääntelyä.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa tulisi esittää tarkempi arvio lyhyt vuokrausta koskevien päivärajaehdotusten vaikutuksista ja avata sitä, mihin ehdotus perustuu. Kansainvälisen tutkimuksen perusteella on viitteitä siitä, että sääntelyn tiukkuudella on merkitystä ammattimaisen lyhyt vuokrauksen laajuuteen ja sen paikallisiin vaikutuksiin, kun taas korkeammat päivärajat ovat joissakin tapauksissa jättäneet merkittävän osan toiminnasta ennalleen¹.

¹ Esimerkiksi: Bei, G. & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, Article 103605.
<https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>



2.3 Ympäristövaikutukset

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on arvioitu riittävästi esityksen ympäristövaikutuksia ottaen huomioon, että ehdotetuilla muutoksilla on suhteellisen vähäisiä vaikutuksia rakentamisen energiankäyttöön ja tarkkojen arvioiden tekeminen olisi vaikeaa.

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että arvioinnissa on tuotu esille ehdotettujen muutosten myönteiset välilliset vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, mikä onkin esityksen tavoitteena energiatehokkuuden osalta.

2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan rakennusvalvonnan tehtävät eivät lisääntyisi nykyisestä. Esitysluonnoksen mukaan valvontaa tehtäisiin jatkossakin nykyisessä laajuudessa ja resursseilla, joskin esitysluonnoksen mukaan joissakin kunnissa valvontaan liittyvä työ määrä voi olla huomattavakin. **Arviointineuvosto katsoo**, että esityksessä tulisi arvioida tarkemmin rakennusvalvontaviranomaisten mahdollisuuksia soveltaa ehdotettua sääntelyä käytännössä niin, että valvonta on uskottavaa.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksen perus- ja ihmisoikeusvaikutusten arviointia tulisi tarkentaa siten, että keskityttäisiin niihin vaikutuksiin, jotka liittyvät perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä ja muussa soveltamiskäytännössä vakiintuneisiin tulkintoihin suojattujen oikeuksien sisällöstä. Esityksen kannalta olennaisia ovat ainakin yhdenvertaisuus, yksityiselämän suoja ja omaisuuden suoja. **Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen**, että esityksen säätämisyjärjestysperusteluilla ei voida korvata perus- ja ihmisoikeusvaikutusten arviointia.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksen toimeenpanoa ja seurantaa koskevaa jaksoa olisi hyvä täydentää siten, että esityksestä kävisi ilmi, miten, milloin ja minkä tiedon pohjalta mahdollisia sääntelyn muutostarpeita on tarkoitus seurata lain toimeenpanossa.

Arviointineuvosto kiinnittää myös huomiota siihen, että tällä hetkellä on vireillä muitakin lyhyt vuokraustoimintaa koskevia säädöshankkeita, joilla toimeenpannaan samaa hallitusohjelman kirjausta sääntely-ympäristön selkeyttämisestä. Lain toimeenpanon seurannassa tulisi seurata myös niitä yhteisvaikutuksia, joita uudella sääntelyllä kokonaisuutena on.

3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu rakentamislain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä (hankenumero: YM002:00/2025), jonka ympäristöministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 15.1.2026. Lausunto on julkinen.



Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingissä 16. helmikuuta 2026

Eeva-Liisa Inkeroinen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

Kaisa Tiusanen

Kehittämisenneuvos, lainsäädännön arviointineuvoston sihteeri

Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
vnk.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäysehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuksien korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.