

Ekonomiutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av bygglagen

Till miljöutskottet

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av bygglagen (RP 83/2026 rd): Ärendet har remitterats till ekonomiutskottet för utlåtande till miljöutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringsråd Jaana Junnila, miljöministeriet
- specialsakkunnig Jaakko Rastas, miljöministeriet
- direktör Juho Mäki-Lohiluoma, Finlands näringsliv rf
- jurist Viivi Kuosa, Konsumentförbundet rf
- jurist, vicehäradshövding Sami Hämäläinen, Turism- och Restaurangförbundet rf
- direktör, näringspolitiska frågor Anu Kärkkäinen, Byggnadsindustrin RT rf
- juridisk expert Sara Rintamo, Finlands Disponentförbund rf
- ledande expert i juridiska frågor Virpi Hienonen, Finlands Fastighetsförbund rf
- chef för samhällsrelationer Juho Kärkkäinen, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Konkurrens- och konsumentverket
- Motiva Ab
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Ägarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Propositionens bakgrund och syften

Syftet med propositionen är att komplettera bygglagen med bestämmelser om korttidsuthyrning av bostäder och samtidigt genomföra EU-lagstiftningen om energieffektivitet. I bygglagen görs också vissa andra ändringar. Bakom förslagen ligger också skrivningarna i regeringsprogrammet

Utlåtande EkuU 20/2026 rd

om att förtydliga lagstiftningen om uthyrning av bostäder och inkvarteringsverksamhet samt om att förbättra energieffektiviteten. I det här utlåtandet går utskottet in på förslagen med avseende på sitt fackområde och med särskilt fokus på regleringen av korttidsuthyrning av bostäder.

Bygglagens bestämmelser om korttidsuthyrning

I propositionen föreslås det att ett nytt kapitel, 5 a kap., om korttidsuthyrning fogas till bygglagen. I kapitlet ska det ingå en definition av korttidsuthyrning och särskilda bestämmelser om ändring av byggnadens användningsändamål. Det skulle gälla de bostäder i detaljplanerade områden som inte används för boende – alltså bostäder som inte är permanent eller tillfälligt bebodda vid korttidsuthyrningstillfället. Med korttidsuthyrning avses i propositionen uthyrning av en möblerad bostad utan avbrott i mindre än 28 dagar mot ersättning i inkvarteringssyfte. Dessutom skulle kapitlet innehålla en bestämmelse om en skyldighet för bostadsinnehavaren att föra anteckningar över korttidsuthyrningsdagarna. Innehavaren ska på begäran visa upp anteckningarna för byggnadstillsynsmyndigheten.

I propositionen föreslås att en bostad som omfattas av kapitlets tillämpningsområde får hyras ut kortvarigt i högst 90 dagar under ett kalenderår. För korttidsuthyrning som varar längre än så krävs det bygglov. Förslaget preciserar alltså tröskeln för att ansöka om bygglov och ändrar sättet att reglera detta. Kommunen kan förlänga 90-dagarsperioden till 180 dagar av särskilda skäl som beror på lokala förhållanden. Samtidigt ska kommunen se till att beslutet är förenligt med de krav på detaljplanens innehåll som anges i lagen och att beslutet inte försvårar genomförandet av planen.

Vid utskottets sakkunnigutfrågning framfördes mycket olika bedömningar av hur den föreslagna regleringen fungerar. Det har allmänt konstaterats att det finns ett behov av reglering av korttidsuthyrning, och den föreslagna regleringen har ansetts klargöra rättsläget för både dem som bedriver korttidsuthyrning och deras kunder samt för husbolag och kommuner.

Den kritik som framfördes vid sakkunnigutfrågningen gäller särskilt de olägenheter och störningar som korttidsuthyrning orsakar boendet samt de effekter som försämrar hyresmarknadens funktion och tillgången på överkomliga bostäder, särskilt i vissa kommuner. Enligt den utredning som ekonomiutskottet fått kan korttidsuthyrning som bedrivs professionellt också vara problematisk med tanke på lika konkurrensvillkor jämfört med traditionell inkvarteringsverksamhet.

Utskottet anser att kritiken är befogad när det gäller lika konkurrensvillkor och boendeolägenheter som orsakas av korttidsuthyrning. Men samtidigt kan korttidsuthyrning betraktas som en modell som ökar konsumenternas valmöjligheter och kompenserar för brister på marknaden. Korttidsuthyrning kan ha en positiv inverkan på turismen, på bostadsmarknadens funktion och på arbetskraftens rörlighet. Dessutom påpekar ekonomiutskottet att korttidsuthyrning ofta ger bostadsinvesteringar en bättre avkastningsnivå och olika alternativ jämfört med vanliga bostadsinvesteringar. Särskilt i det rådande ekonomiska läget, där hyresnivån och utvecklingen av bostadsbyggandet redan en längre tid har varit svaga, anses korttidsuthyrningen ha sanerande och stabiliserande effekter på marknaden (se också EkuU 16/

Utlåtande EkuU 20/2026 rd

2026 rd — RP 34/2026 rd). Dessutom konstaterar ekonomiutskottet att det finns en stark regional och lokal variation när det gäller att väga fördelarna och nackdelarna med korttidsuthyrning.

Regleringen av korttidsuthyrning är också nära kopplad till avvägningen mellan näringsfrihet och egendomsskydd. Den aktuella propositionen har också remitterats till grundlagsutskottet för utlåtande, och ekonomiutskottet bedömer inte förslagets förhållande till grundlagen i detta utlåtande. Utskottet påpekar dock att det också med tanke på egendomsskyddet finns delvis olika synpunkter hos en aktieägare som använder sin bostadslägenhet som sin egen bostad och en aktieägare vars bostad fungerar som investering.

Enligt den föreslagna regleringen ska kommunen kunna förlänga tidsfristen på 90 dagar till 180 dagar av särskilda skäl som följer av lokala förhållanden. Samtidigt ska kommunen se till att beslutet är förenligt med de krav på detaljplanens innehåll som anges i lagen och att beslutet inte försvårar genomförandet av planen. Vid utskottets sakkunnigutfrågning har det framförts att det kan finnas ett behov av att utvidga kommunernas prövningsrätt i förhållande till vad som föreslås i propositionen. Det har bedömts att förhållandena på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden samt livskraften skiljer sig åt i olika delar av Finland på ett sådant sätt att det är svårt att utarbeta en enhetlig reglering som är proportionerlig i förhållande till syftena. Den föreslagna dygnsgränsen har ansetts kunna minska utbudet av korttidsuthyrning och försvåra arbetskraftens rörlighet och turismen. Ett alternativ som har föreslagits är att tillåta korttidsuthyrning i princip och att kommunen ska kunna begränsa korttidsuthyrningen till 90–365 dygn genom byggnadsordningen. Ekonomiutskottet anser att den regleringslösning som föreslås i propositionen är balanserad i detta skede, men anser att det är viktigt att följa och bedöma hur regleringen fungerar i framtiden, särskilt med beaktande av de lokala förhållandena.

Det föreslagna regelverket innehåller en bestämmelse om bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar (59 f §). Som anteckningar räcker till exempel en förteckning eller en tabell över de dagar då bostaden har använts för korttidsuthyrning. I anteckningarna behöver inga personuppgifter uppges. Bostadsinnehavaren ansvarar för att identifiera om en gästs övernattnings i bostaden är sådan korttidsuthyrning som omfattas av kapitlets tillämpningsområde. Förslaget har till viss del kritiserats vid utskottets sakkunnigutfrågning. Man har menat att det inte räcker med att kontrollera innehavarens egna anteckningar och att det är praktiskt taget omöjligt att övervaka bestämmelsen. En lösning som har föreslagits är att införa en registreringsskyldighet för dem som bedriver korttidsuthyrning. Detta skulle i sin tur leda till att det behövs ett registreringssystem för ändamålet och samtidigt till att det uppstår en skyldighet att tillämpa EU:s förordning (EU) 2024/1028 i Finland. Utskottet anser att den reglering som föreslås i propositionen är motiverad i detta skede, särskilt med tanke på de kostnader och den administrativa börda som en eventuell registrering kan medföra, men anser att det är viktigt att bedöma hur väl regleringen om anteckningsskyldighet fungerar och är tillräcklig i fortsättningen, med beaktande även av utvecklingen av EU-regleringen om korttidsuthyrning.

Förhållandet mellan förslagen om korttidsuthyrning respektive lagen om bostadsaktiebolag och annan lagstiftning

De aktuella bestämmelserna i bygglagen är bara en av de metoder som kan användas för att påverka korttidsuthyrningen av bostäder. Ekonomiutskottet har nyligen i ett utlåtande behandlat

Utlåtande EkuU 20/2026 rd

en proposition som hänför sig till samma paket och som gäller ändring av lagen om bostadsaktiebolag (EkuU 16/2026 rd — RP 34/2026 rd). I den propositionen föreslås det att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning ska kompletteras för att underlätta ingripande i problem som uppdragats i samband med kortvarig uthyrningsverksamhet och i andra störningssituationer i bostadsaktiebolag. Ekonomiutskottet ansåg att de föreslagna ändringarna går i rätt riktning, men påpekade samtidigt att det med tanke på regleringen av korttidsuthyrning utöver den nu aktuella regleringen är av betydelse särskilt att boende och inkvartering definieras i bygglagen och i lagen om områdesanvändning. Även i detta sammanhang betonar utskottet att regleringen av korttidsuthyrning måste ses i ett övergripande perspektiv.

Ovan behandlas det eventuella behovet av att utvidga kommunernas prövningsrätt när det gäller regleringen av korttidsuthyrning. Förutom regionalt och lokalt framträder skillnaderna i fördelar och nackdelar med korttidsuthyrning också på bostadsaktiebolagsnivå. I vissa bostadsaktiebolag har investeringsbostäder stor betydelse. Aktieägarna kan ha haft en berättigad förväntan om att använda sin bostadsförmögenhet för korttidsuthyrning med högre avkastningsförväntningar än annan uthyrning. Möjligheterna att använda bostäderna påverkar också i hög grad värdeutvecklingen för bostäderna. Detta är också kopplat till den bedömning som gjorts ovan avseende näringsfrihet och skydd för egendom. I utskottets sakkunnigutfrågning har också alternativet att begränsa korttidsuthyrning i bostadsaktiebolag genom att ändra bolagsordningen med två tredjedelars majoritet på bolagsstämman kommit upp. Det här alternativet har nyligen varit aktuellt vid beredningen av regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 34/2026 rd). Det har dock bedömts att förslaget också medför betydande utmaningar med avseende på skyddet av egendom, eftersom aktieägaren vid förvärvet av aktierna rimligen kunde anta att aktielägenheten kan användas för korttidsuthyrning som kan jämföras med eller hör till boende. Eventuella ändringar i lagen om bostadsaktiebolag bör därför också vägas mot tolkningen av egendomsskyddet.

Övriga förslag till ändringar i bygglagen

I lagförslagets avsnitt om energieffektivitet föreslås det att bygglagen ändras för att genomföra direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) och RED III-direktivet. I bygglagen föreslås också bestämmelser som genomför byggproduktförordningen. Dessutom ska vissa bestämmelser flyttas upp på lagnivå från markanvändnings- och byggförordningen. Dessutom föreslås det att övergångsbestämmelsen om behörighetsvillkoren i lagen ändras, att övergångsbestämmelsen om byggnadsordningen preciseras och att vissa lagtekniska korrigeringar görs.

Ändringarna av direktivet om byggnaders energiprestanda och direktivet om förnybar energi (RED III) påverkar dem som inleder ett nybyggnadsprojekt eller renoverar en byggnad som de äger. Det krav som gäller nollutsläppsbyggnader berör dem som väljer att uppföra en ny byggnad som nollutsläppsbyggnad. Alternativt kan de som påbörjar ett byggprojekt uppföra byggnaden som en nära-nollenergibyggnad, på samma sätt som för närvarande. Enligt den utredning som utskottet fått är skillnaderna mellan en nollutsläppsbyggnad och en nära-nollenergibyggnad inte stora, och ändringen kommer därför inte medföra några betydande kostnadseffekter. Inte heller den ändring som görs utifrån RED III-direktivet för att höja kravet på användning av förnybar energi i byggnader från 38 till 52 procent väntas ha någon betydande inverkan. De flesta nya byggnader och byggnader som genomgår en större renovering uppfyller redan detta krav, som

Utlåtande EkuU 20/2026 rd

bygger på nationell statistik och den nivå som el, fjärrvärme och fjärrkyla når upp till enligt en statistisk granskning.

Sakkunniga har ansett att propositionens förslag vad gäller energieffektivitet i huvudsak är lämpliga. Samtidigt har det påpekats att genomförandet och funktionen av regleringen i huvudsak avgörs på förordningsnivå och vid tolkningen av regleringen. Det är viktigt att se till att tillämpningen av regleringen är kostnadseffektiv och teknikneutral och att den främjar målen för cirkulär ekonomi och innovation. Ekonomiutskottet påpekar för miljöutskottet att det vid sakkunnigutfrågningen också lyfts fram ett behov att se till att 42 § 3 mom. 2 punkten tillämpas samordnat i enlighet med lagstiftarens ursprungliga avsikt och inte leder till att även lätta, frivilliga energieffektivitetsåtgärder anses vara tillståndspliktiga.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Ekonomiutskottet föreslår

att miljöutskottet beaktar det som sägs ovan.

Helsingfors 26.5.2026

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Vilhelm Junnila saf
vice ordförande Pauli Aalto-Setälä saml
medlem Kaisa Garedeu saf
medlem Lotta Hamari sd
medlem Timo Harakka sd
medlem Hilikka Kemppi cent
medlem Miapetra Kumpula-Natri sd
medlem Timo Mehtälä cent
medlem Matias Mäkynen sd
medlem Mikko Ollikainen sv
medlem Merja Rasinkangas saf
medlem Oras Tynkkynen gröna
medlem Johannes Yrttiaho vänst
ersättare Minna Reijonen saf.

Sekreterare var

utskottsrad Lauri Tenhunen.

Utlåtande EkuU 20/2026 rd Avvikande mening 1

Avvikande mening 1

Motivering

I propositionen föreslås en rad ändringar i bygglagen för att genomföra EU-bestämmelser och förtydliga den nationella regleringen. I propositionen definieras begreppet nollutsläppsbyggnad och de främsta kraven på energiprestanda preciseras i enlighet med direktivet om byggnaders energiprestanda, minimiandelarna förnybar energi ändras för att genomföra RED III-direktivet och det föreskrivs om påföljder för överträdelse av byggproduktförordningen. Dessutom lyfts vissa bestämmelser om ansvar och förfaranden vid byggande upp på lagnivå, tekniska preciseringar görs i bestämmelserna om bygglov och en helt ny reglering föreslås för korttidsuthyrning av bostäder för att förtydliga regleringen inom markanvändning och byggande. Våra kommentarer rör särskilt den nya regleringen av korttidsuthyrning av bostäder.

Möjlighet för kommuner att vara flexibla när det gäller tidsgränserna för korttidsuthyrning

I propositionen föreslås det att ett nytt kapitel, 5 a kap., om korttidsuthyrning fogas till bygglagen. I kapitlet ska det ingå en definition av korttidsuthyrning och särskilda bestämmelser om ändring av byggnadens användningsändamål. Det skulle gälla de bostäder i detaljplanerade områden som inte används för boende – alltså bostäder som inte är permanent eller tillfälligt bebodda vid korttidsuthyrningstillfället.

Med korttidsuthyrning avses i propositionen uthyrning av en möblerad bostad utan avbrott i mindre än 28 dagar mot ersättning i inkvarteringssyfte. Dessutom ska kapitlet innehålla en bestämmelse om en skyldighet för bostadsinnehavaren att föra anteckningar över korttidsuthyrningsdagarna. Innehavaren ska på begäran visa upp anteckningarna för byggnadstillsynsmyndigheten. I propositionen föreslås att en bostad som omfattas av kapitlets tillämpningsområde får hyras ut kortvarigt i högst 90 dagar under ett kalenderår. För korttidsuthyrning som varar längre än så krävs det bygglov. Förslaget preciserar alltså tröskeln för att ansöka om bygglov och ändrar sättet att reglera detta. Kommunen kan förlänga 90-dagarsperioden till 180 dagar av särskilda skäl som beror på lokala förhållanden. Samtidigt ska kommunen se till att beslutet är förenligt med de krav på detaljplanens innehåll som anges i lagen och att beslutet inte försvårar genomförandet av planen.

Kommunernas prövningsrätt är en nödvändig del av regleringen. Förhållandena på bostadsmarknaden och faktorerna gällande arbetskraft och livskraft skiljer sig avsevärt från varandra i olika delar av landet. Det är därför svårt att införa samordnad lagstiftning på riksnivå som är proportionerlig i förhållande till syftena med regleringen.

Vi anser att miljöutskottet bör se över den tidsfrist som kommunen fastställer så att den också kan sänkas till 30 dagar med ett liknande beslutsförfarande som när den höjs från 90 till 180 dagar. Den tidsfrist på 180 dagar som nu föreslås är lång med tanke på att det rör sig om verksamhet som strider mot planen.

Utlåtande EkUU 20/2026 rd Avvikande mening 1

Tillsyn

I propositionen föreslås att tillsynen över uthyrningsverksamheten och rapporteringen av antalet övernattningar ska ske utifrån bostadsinnehavarens egna anteckningar. Det är nödvändigt att ytterligare precisera reglerna i detta avseende. Som exempel på detta vill vi att miljöutskottet överväger Suomen Isännöintiliitto ry:s förslag om att komplettera bygglagen med en 59 g § om byggnadstillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter från skatteförvaltningen om antalet övernattningar i bostaden.

Finland bör dessutom börja tillämpa EU:s förordning om uppgiftsinsamling och uppgiftsdelning avseende korttidsuthyrning av boende (EU) 2024/1028. I så fall skulle hyresvärdarna omfattas av registreringsskyldigheten och det skulle bli lättare att kontrollera dygnsgränserna. Kostnaderna för registret bör betalas i form av en skatt eller avgift av dem som bedriver korttidsuthyrning.

Avslutningsvis

Det är uppenbart att förslaget till ändring av bygglagen endast i begränsad utsträckning tar upp de problem som fenomenet med korttidsuthyrning medför. Syftet med propositionen är att reglera tillståndsplikten för ändring av användningsändamålet för en byggnad (bostad) mer exakt än för närvarande, och målet är att regleringen ska bli tydligare och mer förutsägbar. Reglering och definition av korttidsuthyrning kommer därför att klargöra rättsläget, skapa rättssäkerhet och bidra till att förhindra tvister som uppstår till följd av verksamheten. Under våren behandlades också en ändring av lagen om bostadsaktiebolag som beretts vid justitieministeriet (se RP 34/2026 rd), och propositionen innehöll också en ändring som ökar bostadsaktiebolagets befogenheter. Härfter ska bostadsaktiebolaget kunna ta en lägenhet i besittning på grund av avvikande (betydande) tilläggskostnader eller olägenheter som korttidsuthyrningen orsakar.

Eftersom fenomenet är nytt och de föreslagna ändringarna i regleringen är betydande föreslår vi att miljöutskottet också överväger att fastställa en längre övergångsperiod för de paragrafer som gäller korttidsuthyrning.

Korttidsuthyrning är ett fenomen som har kommit för att stanna och det är nödvändigt att se över regleringen för att å ena sidan möjliggöra flexibel användning av en egen tom bostad för uthyrning och å andra sidan säkra boendefriden och konkurrensvillkoren med professionell inkvarteringsverksamhet. Det är en utmanande ekvation och det är mycket sannolikt att regleringen kommer att behöva ses över och preciseras ytterligare efter de begränsningar som nu planeras när det klarnat hur lagstiftningen fungerar.

Avvikande mening

Vi föreslår

att miljöutskottet beaktar det som sägs ovan.

Utlåtande EkUU 20/2026 rd
Avvikande mening 1

Helsingfors 26.5.2026

Lotta Hamari sd
Timo Harakka sd
Miapetra Kumpula-Natri sd
Matias Mäkynen sd
Oras Tynkkynen gröna

Utlåtande EkUU 20/2026 rd Avvikande mening 2

Avvikande mening 2

Motivering

Jag lägger fram en avvikande mening mot regeringens proposition och utskottets utlåtande, särskilt vad gäller korttidsuthyrning.

Jag anser att det i sig är lämpligt att bostäder som används för boende har uteslutits från tillämpningsområdet för kapitlet om korttidsuthyrning i lagförslaget. Detta är avsett att säkerställa att regleringen främst gäller bostäder som används för investeringsändamål och att den inte begränsar möjligheten att tillfälligt hyra ut sin eget egentliga hem, till exempel under en semesterresa, inom ramen för lagen om hyra av bostadslägenhet.

Jag anser dock att den föreslagna tidsgränsen på 90 dagar för tillståndsplikt och ansökan om bygglov är för lång. Det är också problematiskt att förslaget inte tar hänsyn till att verksamheten kan vara professionell: samma 90-dagarsgräns gäller både för en enskild, tillfällig aktör och för en omfattande företagsverksamhet som omfattar åtskilliga bostäder. Detta snedvrider bostadsmarknaden och försämrar tillgången till långvariga hyresbostäder, särskilt i tillväxtcentrum.

Problemet med korttidsuthyrning har blivit så stort i olika delar av Europa att det krävts mycket strängare begränsningar än de som nu föreslås för att komma till rätta med det. För att begränsa de negativa effekterna av korttidsuthyrning på bostadsmarknaden bör tröskelvärdet för tillståndsplikt vara betydligt lägre. Exempelvis i Amsterdam och Barcelona är det tillåtet att hyra ut sin bostad i högst 30–31 dygn per kalenderår.

Jag är också emot kommunens rätt att förlänga gränsen för tillståndsplikt vid korttidsuthyrning till 180 dagar. I praktiken innebär detta att en lägenhet i ett bostadshus kan användas för inkvartering utan tillståndsförfarande under upp till hälften av året. Det finns en uppenbar risk för att bostadsbeståndet avsett för permanent boende minskar och att det blir dyrare att bo på hyra.

Det räcker inte med en skyldighet för bostadsinnehavaren att i form av egenkontroll föra anteckningar om korttidsuthyrningens varaktighet. Det måste finnas en registreringsskyldighet för att tillsynen ska vara systematisk, proaktiv och jämlik.

Avvikande mening

Jag föreslår

att miljöutskottet beaktar det som sägs ovan.

Helsingfors 26.5.2026

Johannes Yrttiaho vänst