Council of the European Union

Brussels, 17 November 2026
(OR. en, fi, sv)

15939/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1206
COMPET 1377
FIN 1629
SOC 750
ENER 770
COH 181
CODEC 2186
INST 448
PARLNAT 225
PARLNAT

COVER NOTE

From:	The Grand Committee of the Parliament of Finland
date of receipt:	12 November 2026
To:	General Secretariat of the Council
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Reasoned opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Delegations will find enclosed the opinion[1] of the the Grand Committee of the Parliament of Finland on the above.

---

[1] The translation(s) of the opinion may be found on the Interparliamentary EU Information Exchange website (IPEX) at the following address: https://secure.ipex.eu/IPEXL-WEB/document/eu_legislative_database

Eduskunnan kirjelmä EK 49/2026 vp — TS 53/2026 vp

Eduskunnan perusteltu lausunto Euroopan unionin toimielimille toissijaisuusperiaatteen soveltamisesta Ehdotus EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON ASETUS kehyksestä jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös)

Asia

Euroopan komissio antoi 9 päivänä syyskuuta 2026 ehdotuksen (COM (2026) 599 final) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös). Komissio toimitti ehdotuksen Euroopan unionista tehtyyn sopimukseen ja Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen liitetyn toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen soveltamisesta tehdyn pöytäkirjan N:o 2 mukaisesti eduskunnalle 22 päivänä syyskuuta 2026.

Suuri valiokunta päätti 4 päivänä marraskuuta 2026 ottaa asian käsiteltäväksi ja laatia asiasta mietinnön ehdotukseksi eduskunnan kannaksi asetusehdotuksen yhteensopivuudesta toissijaisuusperiaatteen kanssa.

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Suuri valiokunta (SuVM 3/2026 vp).

Päätös

Eduskunta on

päättänyt antaa suuren valiokunnan mietinnön SuVM 3/2026 vp mukaisen perustellun lausunnon, jonka mukaan komission ehdotus (COM(2026) 599 final) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös) on esitetyssä muodossa toissijaisuusperiaatteen vastainen.

TS 53/2026 vp
SuVM 3/2026 vp

Valmis
5.0

Eduskunnan kirjelmä EK 49/2026 vp

Helsingissä 12.11.2026

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri

Riksdagens skrivelse RSk 49/2026 rd — SÄ 53/2026 rd

Riksdagens motiverade yttrande till Europeiska unionens institutioner om tillämpning av subsidiaritetsprincipen Förslag till EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad)

Ärende

Europeiska kommissionen lade den 9 september 2026 fram ett förslag (COM(2026) 599 final) till Europaparlamentets och rådets förordning om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad). Kommissionen översände förordningsförslaget till riksdagen den 22 september 2026 i enlighet med protokoll nr 2 om tillämpning av subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna, fogat till fördraget om Europeiska unionen och fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Stora utskottet beslutade den 4 november 2026 att ta upp ärendet till behandling och utarbeta ett betänkande med förslag till riksdagens ståndpunkt om förordningsförslagets förenlighet med subsidiaritetsprincipen.

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Stora utskottet (StoUB 3/2026 rd).

Beslut

Riksdagen har

beslutat att lämna ett motiverat yttrande i enlighet med stora utskottets betänkande StoUB 3/2026 rd enligt vilket kommissionens förslag (COM(2026) 599 final) till Europaparlamentets och rådets förordning om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad) i den form det har lagts fram strider mot subsidiaritetsprincipen.

SÄ 53/2026 rd
StoUB 3/2026 rd

Klart
5.0

Riksdagens skrivelse RSk 49/2026 rd

Helsingfors 12.11.2026

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare

Suuri valiokunta

Ehdotus EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON ASETUS kehyksestä jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös)

JOHDANTO

Vireilletulo

Euroopan komissio antoi 9 päivänä syyskuuta 2026 ehdotuksen (COM (2026) 599 final) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös). Komissio toimitti ehdotuksen Euroopan unionista tehtyyn sopimukseen ja Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen liitetyn toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen soveltamisesta tehdyn pöytäkirjan N:o 2 mukaisesti eduskunnalle 22 päivänä syyskuuta 2026.

Ympäristövaliokunta päätti 3 päivänä marraskuuta 2026 esittää suurelle valiokunnalle, että suuri valiokunta tarkastelisi komission ehdotusta kohtuuhintaisen asumisen säädökseksi Euroopan unionista tehdyn sopimuksen (SEU) 5 artiklan 3 kohdassa määritellyn toissijaisuusperiaatteen kannalta. Ympäristövaliokunta katsoi viitaten lausuntoonsa YmVL 33/2026 vp - U 67/2026 vp, että ehdotusta ei voida pitää ehdoitta toissijaisuusperiaatteen mukaisena ja että ehdotus kaventaa jäsenvaltioiden ja kuntien tosiasiallista harkintavaltaa asunto-, kaupunki- ja maapolitiikan sekä kaavoituksen toimialoilla, jotka Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen mukaan kuuluvat pääosin kansalliseen toimivaltaan.

Suuri valiokunta päätti 4 päivänä marraskuuta 2026 ottaa asian käsiteltäväksi ja laatia asiasta mietinnön ehdotukseksi eduskunnan kannaksi asetusehdotuksen yhteensopivuudesta toissijaisuusperiaatteen kanssa.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö
- hallitusneuvos Jaana Junnila, ympäristöministeriö

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- professori Juha Raitio

Hyväksytty
3.1

- professori Jukka Snell

ASETUSEHDOTUS

Ehdotuksen tavoite

Komission mukaan ehdotuksen tarkoituksena on luoda yhteinen EU-kehys asuntojen lyhytvuokrausta (Airbnb-tyyppinen toiminta) tai asuntojen muuta kuin vakituista käyttöä koskeville rajoituksille. Asetuksessa määriteltäisiin, milloin ja miten jäsenvaltiot voivat asettaa tällaisia rajoituksia. Rajoitusten tulisi asetusehdotuksen mukaan perustua asuntojen kohtuuhintaisuuden tai saatavuuden turvaamiseen. Rajoituksia voitaisiin asettaa alueilla, jotka jäsenvaltioiden toimivaltaiset viranomaiset olisivat määritelleet asuntopulasta kärsiviksi alueiksi asetusehdotuksen mukaisesti.

Komission mukaan tavoitteena on parantaa oikeusvarmuutta, jotta jäsenvaltiot tietäisivät, milloin ja miten asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi voidaan tehdä rajoituksia ilman, että ne rikkovat EU:n sisämarkkinasääntöjä.

Asetusehdotuksen pääasiallinen sisältö

Asetusehdotuksen mukaan asetuksella perustettaisiin yhteinen kehys asuntojen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi toteutettaville toimenpiteille.

Asetusta sovellettaisiin toimenpiteisiin, joilla rajoitetaan lyhytaikaista vuokraustoimintaa asuinkiinteistöissä. Sitä sovellettaisiin myös toimenpiteisiin, joilla rajoitetaan sellaisen maa-alueen tai asuinkiinteistön hankintaa tai käyttöä, jota ei hankita pääasiallista asuntoa varten tai käytetä pääasiallisena asuntona. Kummassakin tapauksessa soveltamisen edellytyksenä olisi, että toimenpiteet ovat perusteltuja asuntojen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamisen tarpeen vuoksi.

Asetuksessa määriteltäisiin ne toimenpideryhmät, joita jäsenvaltiot voisivat asetuksen puitteissa käyttää. Toimenpiteellä tarkoitettaisiin jäsenvaltiossa lailla, asetuksella tai hallinnollisella toimella annettuja säännöksiä. Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoitukset eivät voisi kohdistua majoittajan vakituisessa käytössä olevaan asuntoon. Maa-alueen ja asuinkiinteistön hankinnan ja käytön rajoitukset olisivat asetuksen soveltamisalassa, jos aluetta tai kiinteistöä ei hankita pääasiallista asuntoa varten tai käytetä pääasiallisena asuntona.

Asetuksessa säädettäisiin asuntopulan arvioinnista. Alue voitaisiin määrittää asuntopulasta kärsiväksi, jos asuntojen hinta-tulosuhde olisi vähintään kahdeksan, suhde olisi pitkällä aikavälillä kasvanut ja asuntopulan arvioitaisiin jatkuvan myös tulevina vuosina. Komissiolle annettaisiin toimivalta myöhemmin muuttaa laskentamenetelmän kynnysarvoja delegoiduilla säädöksillä. Asuntopulasta kärsivä alue olisi rajattava niin pieneksi kuin on tarpeen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi.

Asetuksessa säädettäisiin toimenpiteiden syrjimättömyys-, tarpeellisuus- ja suhteellisuusvaatimuksista. Toimenpiteet eivät saisi syrjiä muiden jäsenvaltioiden kansalaisia tai yrityksiä. Toimivaltaisen viranomaisen olisi osoitettava, että lyhytaikaisella vuokrauksella tai muun kuin vakituisen asumisen tarkoituksiin tapahtuvalla asunnon käytöllä on ollut vähintään kolmen vuoden ajan merkittävä kielteinen vaikutus asuntojen saatavuuteen tai kohtuuhintaisuuteen kyseisellä alueella. Toimenpiteiden olisi oltava rajattuja, välttämättömiä ja tavoitteen saavuttamiseen soveltuvia. Viranomaisten olisi arvioitava myös vähemmän rajoittavien vaihtoehtojen riittävyys.

Asetusehdotuksen mukaan toimenpiteitä voitaisiin hyväksyä enintään viideksi vuodeksi kerrallaan, minkä jälkeen toimivaltaisen viranomaisen olisi arvioitava niiden edellytykset uudelleen.

Asianosaisilla olisi oltava mahdollisuus saattaa viranomaisen arviot tuomioistuimen tutkittaviksi. Viranomaisten olisi julkaistava toimenpiteet sekä niiden perusteena olevat arviot, alueellinen soveltamisala ja voimassaoloaika.

Asetusehdotuksen mukaan komissiolle siirrettäisiin toimivalta antaa SEUT 290 artiklassa tarkoitettuja delegoituja säädöksiä, joilla voitaisiin muuttaa kynnysarvoja sekä liitettä laskennassa käytettävien tietojen, kynnysarvojen, indikaattorien ja menetelmän osalta. Muutosten edellytyksenä olisi, että asiaankuuluvat tilastotiedot tai muu luotettava näyttö osoittavat objektiivisen kehityksen, jonka vuoksi muutokset ovat tarpeen asuntojen kohtuuhintaisuuteen kohdistuvien paineiden tarkan mittaamisen varmistamiseksi.

Komission arvio ehdotuksen toissijaisuusperiaatteen mukaisuudesta

Komissio pitää asetusehdotusta toissijaisuusperiaatteen mukaisena. Komissio toteaa ehdotuksessaan, että asuntopolitiikka, kaupunkisuunnittelu ja maankäytön sääntely kuuluvat edelleen ensisijaisesti jäsenvaltioiden toimivaltaan. Komission mukaan jäsenvaltiot eivät kuitenkaan itse pysty tehokkaasti selventämään, millä edellytyksillä asuntojen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseen liittyvät, sisämarkkinoille rajoituksia aiheuttavat toimenpiteet ovat unionin oikeuden mukaisia. Tämä luo oikeudellista epävarmuutta ja johtaa unionin oikeuden epäyhtenäiseen soveltamiseen. Unionin toiminnan lisäarvo syntyy siitä, että luodaan yhteinen kehys kyseisten edellytysten arvioinnille. Komissio perustelee ehdotuksen toissijaisuusperiaatteen mukaisuutta myös sillä, että ehdotuksella säilytetään toimivaltaisten viranomaisten harkintavalta päättää, ovatko toimenpiteet tarpeen ja mitkä toimenpiteet ovat tarkoituksenmukaisia paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Valtioneuvoston arvio ehdotuksen toissijaisuusperiaatteen mukaisuudesta

Valtioneuvosto on arvioinut asetusehdotusta ja muodostanut siihen kantansa kirjelmässä U 67/ 2026 vp. Valtioneuvoston arvion mukaan komissio ei ole osoittanut toissijaisuusperiaatteen ehtojen täyttymistä riittävän konkreettisesti. Komissio ei ole osoittanut, että ehdotus lisäisi oikeusvarmuutta suhteessa nykyiseen oikeustilaan. Se ei ole myöskään osoittanut, miten ehdotettu kehys takaisi unionin oikeuden yhtenäisemmän soveltamisen sisämarkkinoilla. Kehyksen yhteys sisämarkkinoiden esteisiin on valtioneuvoston näkemyksen mukaan välillinen,

ja sen toimivuus tehokkaana sisämarkkinaesteiden ennaltaehkäisemisen keinona on epävarma. Komissio ei ole osoittanut toimiensa tarpeellisuutta tai lisäarvoa, joten ehdotusta ei valtioneuvoston arvion mukaan voida pitää ehdoitta toissijaisuusperiaatteen mukaisena.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Yleistä

(1) Eduskunnalla on oikeus valvoa toissijaisuusperiaatteen noudattamista Euroopan unionista tehtyyn sopimukseen ja Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen liitetyn toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen soveltamisesta annetun pöytäkirjan (N:o 2) nojalla ja antaa EU:n toimielimille perusteltu lausunto syistä, joiden perusteella se arvioi, ettei tarkastelun kohteena oleva esitys ole toissijaisuusperiaatteen mukainen.

(2) Euroopan unionista tehdyn sopimuksen (SEU) 5 artiklan 3 kohdassa määrätyn toissijaisuusperiaatteen mukaan unioni toimii aloilla, jotka eivät kuulu sen yksinomaiseen toimivaltaan, ainoastaan siinä tapauksessa ja siltä osin kuin jäsenvaltiot eivät voi keskushallinnon tasolla tai alueellisella taikka paikallisella tasolla riittävällä tavalla saavuttaa suunnitellun toiminnan tavoitteita, vaan ne voidaan suunnitellun toiminnan laajuuden tai vaikutusten vuoksi saavuttaa paremmin unionin tasolla.

(3) Suuri valiokunta tunnistaa ne haasteet, joita Euroopassa on kohtuuhintaiseen asumiseen liittyen. Valiokunta pitää tavoitteita kohtuuhintaisesta asumisesta ja asuntomarkkinoiden toimivuudesta tärkeinä. Suuri valiokunta kiinnittää kuitenkin ympäristövaliokunnan lausuntoon (YmVL 33/2026 vp) viitaten huomiota seuraaviin näkökohtiin.

Toissijaisuusperiaate

(4) Suuri valiokunta katsoo, että komissio ei ole osoittanut toissijaisuusperiaatteen ehtojen täyttymistä riittävän konkreettisesti. Valiokunta katsoo valtioneuvoston tavoin, että kyseessä olevan asetusehdotuksen osalta toissijaisuutta tulisi arvioida sen perusteella, onko ehdotettu lyhytvuokraustoimintaa ja asuntojen muuta käyttöä koskevien rajoitustoimenpiteiden edellytysten täsmentäminen ylipäätään tarpeellista ja toteuttaako se sille asetetut tavoitteet oikeusvarmuuden lisääntymisestä ja unionin oikeuden yhtenäisemmästä soveltamisesta.

(5) Suuri valiokunta katsoo, että komissio ei ole osoittanut, että ehdotus lisäisi oikeusvarmuutta suhteessa nykyiseen oikeustilaan. Oikeusvarmuuden sijaan asetus saattaisi lisätä epävarmuutta liittyen asuntopulasta kärsivien alueiden määrittämiseen ja mahdollisesti muuttuviin kriteereihin.

(6) Komissio ei ole myöskään osoittanut, miten ehdotettu kehys takaisi unionin oikeuden yhtenäisemmän soveltamisen sisämarkkinoilla. Kehyksen yhteys sisämarkkinoiden esteisiin on vain välillinen ja sen toimivuus tehokkaana sisämarkkinaesteiden ennaltaehkäisemisen keinona on epävarma.

(7) Suuren valiokunnan mielestä komission toissijaisuusperusteluissa ei ole arvioitu riittävästi, miten ehdotuksen tavoitteet saavutettaisiin paremmin unionin tasolla kuin jäsenvaltioiden toimesta. Valiokunta katsoo valtioneuvoston tavoin, ettei komissio ole osoittanut toimiensa tarpeellisuutta tai lisäarvoa. Ehdotusta voidaan siten pitää toissijaisuusperiaatteen näkökulmasta ongelmallisena.

Suhteellisuusperiaate

(8) Suuri valiokunta kiinnittää myös huomiota ehdotuksen suhteellisuusperiaatteen mukaisuuteen. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti unionin toiminnan sisältö ja muoto eivät saa ylittää sitä, mikä on tarpeen perussopimusten tavoitteiden saavuttamiseksi (SEU 5 artiklan 4 kohta).

(9) Valtioneuvosto toteaa kirjelmässään, että komission ehdotukseen sisältyvä suhteellisuusperiaatetta koskeva arviointi jää puutteelliseksi. Komissio ei arvioi yhteisen kehyksen käyttöönotosta aiheutuvia hyötyjä suhteessa siitä aiheutuviin velvoitteisiin ja hallinnollisiin kustannuksiin, vaan tyytyy yleisellä tasolla kuvaamaan ehdotuksen sisältöä ja tavoitteita. Olisi arvioitava tarkemmin, missä määrin asetusehdotuksen eri vaatimukset ovat tarpeen sisämarkkinoiden toiminnan parantamiseksi. Lisäksi olisi arvioitava, ovatko vaatimukset oikeasuhtaisia vaihtelevissa olosuhteissa, myös sellaisten kuntien ja muiden toimijoiden näkökulmasta, joiden hallinnolliset ja taloudelliset resurssit ovat rajalliset.

(10) Valtioneuvoston alustavan arvion mukaan ehdotus saattaisi aiheuttaa paikallisille, alueellisille ja valtakunnallisille viranomaisille merkittävää hallinnollista taakkaa. Ehdotuksessa säädettyjen vaatimusten soveltaminen yhdenmukaisesti kaikilla alueilla voisi muodostua haasteelliseksi, koska paikalliset olosuhteet vaihtelevat merkittävästi jäsenvaltioiden sisällä ja välillä. Alueiden määrittely, indikaattorien seuranta sekä toimenpiteiden välttämättömyyden, oikeasuhtaisuuden ja alueellisen rajauksen osoittaminen lisäisivät viranomaisten työtä Suomessa. Taakka kohdistuisi erityisesti kuntiin. Suuri valiokunta yhtyy ympäristövaliokunnan tavoin valtioneuvoston arvioihin ja huoleen siitä, miten asetusehdotus ottaa huomioon paikallisten olosuhteiden merkittävän vaihtelun eri jäsenvaltioiden sisällä ja välillä.

Toimivalta

(11) Suuri valiokunta pitää tärkeänä, että jäsenvaltioiden toimivaltaa asuntopolitiikan, maankäytön ja kaavoituksen osalta kunnioitetaan. Suuri valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että käytännössä asetuksella voitaisiin ohjata ja rajoittaa kansallisen asunto- ja kaupunkipolitiikan sekä maankäytön ja kaavoituksen toimenpiteitä sisämarkkinoiden toiminnan parantamisen sijasta.

(12) Suuri valiokunta katsoo, että ehdotuksella voisi olla suuria välillisiä vaikutuksia, sillä asuntopolitiikka on laaja-alainen ja useista eri säädöksistä ja muista politiikkatoimista koostuva kokonaisuus, jossa tarpeet vaihtelevat eri aikoina ja alueilla. Erilaiset kiinteistöjen ja rakennusten käyttöä koskevat rajoitukset ovat osa asuntopolitiikan kokonaisuutta, ja niillä voidaan toteuttaa erilaisia esimerkiksi asuntomarkkinoihin, asumisviihtyisyyteen ja -turvallisuuteen sekä ympäristönsuojeluun liittyviä tavoitteita ja sovittaa näitä yhteen.

(13) Valiokunta kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että jäsenvaltioiden tilanteet eroavat toisistaan huomattavasti. Jäsenvaltioiden asuntopolitiikan ratkaisut ovat hyvin erilaisia ja kehittyneet omien erityispiirteidensä mukaisesti. Ehdotettu yksityiskohtainen sääntely ei soveltuisi hyvin jäsenvaltioiden erilaisiin olosuhteisiin.

(14) Suuri valiokunta pitää esimerkiksi ongelmallisena sitä, että asetuksessa määriteltäisiin EU-tasoiset yksityiskohtaiset kriteerit asuntopulasta kärsivien alueiden määrittelylle. Alueen määrittäminen asuntopulasta kärsiväksi, jos hinta-tulosuhde on vähintään kahdeksan, olisi liian kaavamainen malli.

(15) Suuri valiokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan tavoin huomiota siihen, että pelkkä asuntojen hinta-tulosuhde ei kuvaa Suomen alueellisesti eriytyneitä markkinoita, vuokra-asumista eikä omakustannusperiaatteella toimivan kohtuuhintaisen asuntokannan merkitystä. Suomessa merkittävä osa kohtuuhintaisesta asuntokannasta perustuu omakustannusperiaatteella toimiviin, valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, joiden vuokrataso ei määräydy markkinahintojen perusteella. Tällöin asuntojen hinnat voivat nousta ilman, että omakustannusvuokrat nousevat samalla tavalla. Toisaalta rakennuskustannusten, korkojen tai rahoituksen kallistuminen voi heikentää kohtuuhintaisen tuotannon edellytyksiä, vaikka asuntojen markkinahinnat eivät viittaisi hintaongelmaan. Pelkkä omistusasuntojen hintatasoon perustuva mittari ei siten kerro vuokra-asumisen hinnasta tai siitä, kuinka hyvin kohtuuhintaisen vuokra-asumisen järjestelmä toimii. Suomen asuntomarkkinoiden ongelmat ovat voimakkaasti paikallisia, eikä sama indikaattori välttämättä tunnista esimerkiksi kasvukeskusten sisäisiä eroja tai muita kuin asuntojen hintojen ja tulojen suhteeseen liittyviä ongelmia. Asuntopulasta kärsivien alueiden määrittelemisen tulisi perustua pelkän hintatiedon sijaan tai ohella myös vuokrien kehityksen tarkasteluun eri alueilla.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Suuren valiokunnan päätösehdotus:

> *Eduskunta päättää antaa suuren valiokunnan mietinnön SuVM 3/2026 vp mukaisen perustellun lausunnon, jonka mukaan komission ehdotus (COM(2026) 599 final) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksen luomiseksi jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös) on esitetyssä muodossa toissijaisuusperiaatteen vastainen.*

Valiokunnan mietintö SuVM 3/2026 vp

Helsingissä 11.11.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Sinuhe Wallinheimo kok
1. varapuheenjohtaja Laura Huhtasaari ps
2. varapuheenjohtaja Pinja Perholehto sd
jäsen Sanna Antikainen ps
jäsen Eva Biaudet r
jäsen Juho Eerola ps
jäsen Ritva Elomaa ps
jäsen Elisa Gebhard sd
jäsen Timo Harakka sd
jäsen Pertti Hemmilä kok
jäsen Ville Kaunisto kok
jäsen Teemu Keskisarja ps
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Jani Kokko sd
jäsen Terhi Koulumies kok
jäsen Mika Lintilä kesk
jäsen Helena Marttila sd
jäsen Jouni Ovaska kesk
jäsen Susanne Päivärinta kok
jäsen Antti Rinne sd
jäsen Onni Rostila ps
varajäsen Inka Hopsu vihr
varajäsen Aleksi Jäntti kok
varajäsen Martin Paasi kok
varajäsen Mika Riipi kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Kaisa Männistö

Stora utskottet

Förslag till EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad)

INLEDNING

Remiss

Europeiska kommissionen lade den 9 september 2026 fram ett förslag (COM(2026) 599 final) till förordning om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad). Kommissionen översände förordningsförslaget till riksdagen den 22 september 2026 i enlighet med protokoll nr 2 om tillämpning av subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna, fogat till fördraget om Europeiska unionen och fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Miljöutskottet beslutade den 3 november 2026 föreslå för stora utskottet att stora utskottet granskar kommissionens förslag till förordning om bostäder till överkomlig kostnad med avseende på subsidiaritetsprincipen enligt artikel 5.3 i fördraget om Europeiska unionen (EU-fördraget). Med hänvisning till sitt utlåtande MiUU 33/2026 rd — U 67/2026 rd ansåg miljöutskottet att förslaget inte reservationslöst kan anses vara förenligt med subsidiaritetsprincipen och att förslaget inskränker medlemsstaternas och kommunernas faktiska handlingsutrymme inom bostads-, stads- och markpolitiken samt planläggningen, områden som enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt huvudsakligen hör till den nationella befogenheten.

Stora utskottet beslutade den 4 november 2026 att ta upp ärendet till behandling och utarbeta ett betänkande med förslag till riksdagens ståndpunkt om förordningsförslagets förenlighet med subsidiaritetsprincipen.

Sakkunniga

Utskottet har hört
- bostadsråd Tommi Laanti, miljöministeriet.
- regeringsråd Jaana Junnila, miljöministeriet.

Skriftligt yttrande har lämnats av
- professor Juha Raitio

Godkänts
3.0

- professor Jukka Snell.

FÖRORDNINGSFÖRSLAGET

Förslagets syfte

Enligt kommissionen är syftet med förslaget att fastställa en gemensam EU-ram för begränsningar av korttidsuthyrning av bostäder, såsom uthyrning via Airbnb, eller av annan användning av bostäder än som stadigvarande bostad. I förordningen fastställs när och hur medlemsstaterna får införa sådana begränsningar. Enligt förordningsförslaget ska begränsningarna motiveras av behovet att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet. Begränsningar ska få införas i områden som medlemsstaternas behöriga myndigheter i enlighet med förslaget har fastställt vara områden med särskilt ansträngd boendesituation.

Enligt kommissionen är målet att öka rättssäkerheten, så att medlemsstaterna ska veta när och hur begränsningar får införas för att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet utan att reglerna för EU:s inre marknad överträds.

Förordningsförslagets huvudsakliga innehåll

Enligt förslaget ska det genom förordningen fastställas en gemensam ram för åtgärder som vidtas för att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet.

Förordningen ska tillämpas på åtgärder som begränsar korttidsuthyrning i bostadsfastigheter. Den ska också tillämpas på åtgärder som begränsar förvärvet eller användningen av mark eller bostadsfastigheter som inte förvärvas eller används för primärt boende. I båda fallen ska tillämpningen förutsätta att åtgärderna är berättigade med tanke på behovet av att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet.

I förordningen ska det fastställas vilka åtgärdsgrupper som medlemsstaterna kan använda inom ramen för förordningen. Med åtgärd avses bestämmelser som har antagits genom lag, förordning eller förvaltningsåtgärd i en medlemsstat. Begränsningar av korttidsuthyrning får inte gälla en bostad som värden använder som sin stadigvarande bostad. Begränsningar av förvärvet och användningen av mark och bostadsfastigheter ska omfattas av tillämpningsområdet för förordningen, om marken eller fastigheten inte förvärvas eller används för primärt boende.

Förordningen föreslås innehålla bestämmelser om bedömning av en särskilt ansträngd boendesituation. Ett område kan definieras som ett område med en särskilt ansträngd boendesituation, om pris/inkomstkvoten är minst åtta, kvoten har stigit på lång sikt och om det bedöms att den ansträngda boendesituationen fortsätter också under de kommande åren. Kommissionen ges befogenhet att senare ändra tröskelvärdena genom delegerade akter. Området med särskild ansträngd boendesituation ska avgränsas till att vara så litet som nödvändigt för att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet.

Förordningen avses innehålla krav på att åtgärderna är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionella. Åtgärderna får inte diskriminera andra medlemsstaters medborgare eller företag. Den behöriga myndigheten ska påvisa att korttidsuthyrning av boende eller användning av bostad till andra syften än permanentboende i minst tre år har haft en betydande negativ inverkan på bostadsutbudet eller tillgången till bostäder till överkomlig kostnad i detta område. Åtgärderna ska vara begränsade, nödvändiga och lämpliga för att uppnå målet. Myndigheterna ska också bedöma om mindre begränsande alternativ är tillräckliga.

Enligt förslaget till förordning ska åtgärder få antas för en period av högst fem år åt gången, och efter det ska den behöriga myndigheten omvärdera förutsättningarna för dem.

Berörda parter ska ha möjligheten att överlämna myndighetens bedömningar till domstol för utredning. Myndigheterna ska offentliggöra åtgärderna samt de bedömningar, den territoriella räckvidd och den varaktighet som utgör grunden för åtgärderna.

Enligt förslaget till förordning ska kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 290 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Genom dessa akter ska tröskelvärdena och bilagan få ändras i fråga om data, tröskelvärden, indikatorer och den metod som används vid beräkningen. En förutsättning för ändringarna ska vara att relevant statistisk eller annan tillförlitlig evidens visar en objektiv utveckling som gör ändringarna nödvändiga för att säkerställa en korrekt mätning av trycket på tillgången till bostäder till överkomlig kostnad.

Kommissionens bedömning av förslagets förenlighet med subsidiaritetsprincipen

Kommissionen anser att förslaget till förordning är förenligt med subsidiaritetsprincipen. Kommissionen konstaterar i sitt förslag att bostadspolitik, stadsplanering och reglering av markanvändning fortsätter att vara frågor som i huvudsak hanteras på medlemsstatsnivå. Enligt kommissionen kan medlemsstaterna dock inte själva på ett effektivt sätt klargöra under vilka förutsättningar det är förenligt med unionsrätten att vidta sådana åtgärder för att trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet som medför begränsningar på den inre marknaden. Detta skapar rättslig osäkerhet och leder till oenhetlig tillämpning av unionsrätten. Mervärde för unionens verksamhet uppstår när det inrättas en gemensam ram för bedömning av förutsättningarna i fråga. Kommissionen motiverar att förslaget är förenligt med subsidiaritetsprincipen också med att förslaget bevarar de behöriga myndigheternas bestämmanderätt när det gäller att bedöma om interventioner är nödvändiga och vilka åtgärder som är lämpliga utifrån lokala förhållanden.

Statsrådets bedömning av förslagets förenlighet med subsidiaritetsprincipen

Regeringen har bedömt förslaget till förordning och formulerat sin ståndpunkt i skrivelse U 67/ 2026 rd. Enligt statsrådets bedömning har kommissionen inte tillräckligt konkret påvisat att villkoren för subsidiaritetsprincipen uppfylls. Kommissionen har inte påvisat att förslaget ökar rättssäkerheten i förhållande till det nuvarande rättsläget. Den har inte heller visat hur den föreslagna ramen skulle säkerställa en mer enhetlig tillämpning av unionsrätten på den inre marknaden. Enligt regeringen är ramens koppling till hinder på den inre marknaden indirekt, och

det är osäkert om ramen fungerar som ett effektivt sätt att förebygga sådana hinder. Kommissionen har inte visat att dess åtgärder är nödvändiga eller medför ett mervärde. Enligt regeringens bedömning kan förslaget därför inte reservationslöst anses vara förenligt med subsidiaritetsprincipen.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

(1) Riksdagen har med stöd av protokoll nr 2 om tillämpning av subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna, fogat till fördraget om Europeiska unionen och fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, rätt att övervaka att subsidiaritetsprincipen följs och lämna ett motiverat yttrande till EU:s institutioner med skälen till att den anser att det förslag som granskas inte är förenligt med subsidiaritetsprincipen.

(2) I enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5.3 i fördraget om Europeiska unionen ska unionen på de områden där den inte har exklusiv befogenhet vidta en åtgärd endast om och i den mån som målen för den planerade åtgärden inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna, vare sig på central nivå eller på regional och lokal nivå, och därför, på grund av den planerade åtgärdens omfattning eller verkningar, bättre kan uppnås på unionsnivå.

(3) Stora utskottet är medvetet om de utmaningar som gäller tillgången till bostäder till överkomlig kostnad i Europa. Utskottet anser att målen om bostäder till överkomlig kostnad och en fungerande bostadsmarknad är viktiga. Med hänvisning till miljöutskottets utlåtande MiUU 33/2026 rd fäster stora utskottet dock uppmärksamhet vid följande omständigheter.

Subsidiaritetsprincipen

(4) Stora utskottet anser att kommissionen inte tillräckligt konkret har visat att villkoren enligt subsidiaritetsprincipen är uppfyllda. I likhet med regeringen anser utskottet att subsidiariteten i fråga om det aktuella förslaget till förordning bör bedömas utifrån om det över huvud taget är nödvändigt att närmare precisera förutsättningarna för åtgärder som begränsar korttidsuthyrning och annan användning av bostäder och om preciseringen uppnår målen om ökad rättssäkerhet och en mer enhetlig tillämpning av unionsrätten.

(5) Stora utskottet anser att kommissionen inte har visat att förslaget skulle öka rättssäkerheten i förhållande till det nuvarande rättsläget. I stället för att öka rättssäkerheten kan förordningen skapa större osäkerhet kring fastställandet av områden med särskilt ansträngd boendesituation och kring kriterier som eventuellt kommer att ändras.

(6) Kommissionen har inte heller visat hur den föreslagna ramen skulle säkerställa en mer enhetlig tillämpning av unionsrätten på den inre marknaden. Ramens koppling till hinder på den inre marknaden är endast indirekt, och det är osäkert om ramen fungerar som ett effektivt sätt att förebygga sådana hinder.

(7) Enligt stora utskottet innehåller kommissionens subsidiaritetsmotivering inte någon tillräcklig bedömning av hur målen för förslaget bättre skulle kunna uppnås på unionsnivå än genom åtgärder av medlemsstaterna. I likhet med regeringen anser utskottet att kommissionen inte har visat att dess åtgärder är nödvändiga eller medför ett mervärde. Förslaget kan således anses vara problematiskt med avseende på subsidiaritetsprincipen.

Proportionalitetsprincipen

(8) Stora utskottet fäster också uppmärksamhet vid förslagets förenlighet med proportionalitetsprincipen. Enligt proportionalitetsprincipen ska unionens åtgärder till innehåll och form inte gå utöver vad som är nödvändigt för att nå målen i fördragen (artikel 5.4 i EU-fördraget).

(9) Regeringen konstaterar i sin skrivelse att kommissionens bedömning av proportionalitetsprincipen är bristfällig. Kommissionen bedömer inte de fördelar som införandet av den gemensamma ramen orsakar i förhållande till de skyldigheter och administrativa kostnader det medför, utan nöjer sig med att på en allmän nivå beskriva förslagets innehåll och mål. Det bör göras en mer ingående bedömning av i vilken utsträckning de olika kraven i förslaget till förordning är nödvändiga för att förbättra den inre marknadens funktion. Dessutom bör det bedömas om kraven är proportionella under varierande förhållanden, också ur de kommuners och andra aktörers perspektiv vars administrativa och ekonomiska resurser är begränsade.

(10) Enligt regeringens preliminära bedömning kan förslaget medföra en betydande administrativ börda för lokala, regionala och nationella myndigheter. Det kan vara svårt att tillämpa kraven i förslaget enhetligt i alla områden, eftersom de lokala förhållandena varierar avsevärt inom och mellan medlemsstaterna. Fastställande av områden, uppföljning av indikatorer och påvisande av att åtgärderna är nödvändiga och proportionella samt av den territoriella avgränsningen skulle öka myndigheternas arbete i Finland. I synnerhet kommunerna skulle drabbas av bördan. I likhet med miljöutskottet instämmer stora utskottet i regeringens bedömningar och i oron över hur förordningsförslaget beaktar de betydande variationerna i de lokala förhållandena inom och mellan medlemsstaterna.

Behörighet

(11) Stora utskottet anser det vara viktigt att medlemsstaternas behörighet i fråga om bostadspolitik, markanvändning och planläggning respekteras. Stora utskottet fäster uppmärksamhet vid att förordningen i praktiken kan komma att styra och begränsa nationella åtgärder inom bostads- och stadspolitiken samt markanvändningen och planläggningen i stället för att förbättra den inre marknadens funktion.

(12) Utskottet anser att förslaget kan få betydande indirekta konsekvenser, eftersom bostadspolitiken är en omfattande helhet bestående av ett flertal författningar och andra politiska åtgärder, där behoven varierar över tid och mellan olika områden. Olika begränsningar av användningen av fastigheter och byggnader utgör en del av bostadspolitiken och kan användas för att uppnå och samordna olika mål som exempelvis gäller bostadsmarknaden, trivseln och säkerheten i boendet samt miljöskyddet.

(13) Utskottet fäster dessutom uppmärksamhet vid att förhållandena i medlemsstaterna skiljer sig avsevärt från varandra. Medlemsstaternas bostadspolitiska lösningar är mycket olika och har utvecklats utifrån respektive medlemsstats särdrag. Den föreslagna detaljerade regleringen lämpar sig inte väl för de varierande förhållandena i medlemsstaterna.

(14) Stora utskottet anser exempelvis att det är problematiskt att det i förordningen ska fastställas detaljerade kriterier på EU-nivå för att fastställa områden med särskilt ansträngd boendesituation. Modellen att ett område ska fastställas vara ett område med särskilt ansträngd boendesituation om pris/inkomstkvoten är minst åtta är alltför schablonmässig.

(15) I likhet med miljöutskottet fäster stora utskottet uppmärksamhet vid att pris/inkomstkvoten i sig inte återspeglar de regionalt differentierade marknaderna i Finland, hyresboendet eller betydelsen av det bostadsbestånd med bostäder till överkomlig kostnad som förvaltas enligt självkostnadsprincipen. En betydande del av bostadsbeståndet med bostäder till överkomlig kostnad i Finland utgörs av statsstödda hyresbostäder som förvaltas enligt självkostnadsprincipen och vars hyresnivå inte bestäms utifrån marknadspriserna. Bostadspriserna kan då stiga utan att självkostnadshyrorna stiger på motsvarande sätt. Å andra sidan kan stigande byggkostnader, räntor eller finansieringskostnader försämra förutsättningarna för produktion av bostäder till överkomlig kostnad, även om bostädernas marknadspriser inte skulle tyda på något prisproblem. En indikator som enbart grundar sig på prisnivån för ägarbostäder ger således ingen information om kostnaderna för hyresboende eller om hur väl systemet för hyresbostäder till överkomlig kostnad fungerar. Problemen på bostadsmarknaden i Finland är i hög grad lokala, och samma indikator identifierar inte nödvändigtvis interna skillnader i tillväxtcentrum eller andra problem än sådana som gäller förhållandet mellan bostadspriser och inkomster. Fastställandet av områden med särskild ansträngd boendesituation bör i stället för enbart prisuppgifter eller jämsides med dem basera sig på granskning av hyresutvecklingen i olika områden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stora utskottets förslag till beslut:

> *Riksdagen beslutar att lämna ett motiverat yttrande i enlighet med stora utskottets betänkande StoUB 3/2026 rd, enligt vilket kommissionens förslag (COM(2026) 599 final) till Europaparlamentets och rådets förordning om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad) i den form det har lagts fram strider mot subsidiaritetsprincipen.*

Betänkande StoUB 3/2026 rd

Helsingfors 11.11.2026

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Sinuhe Wallinheimo saml
1:e vice ordförande Laura Huhtasaari saf
2:e vice ordförande Pinja Perholehto sd
medlem Sanna Antikainen saf
medlem Eva Biaudet sv
medlem Juho Eerola saf
medlem Ritva Elomaa saf
medlem Elisa Gebhard sd
medlem Timo Harakka sd
medlem Pertti Hemmilä saml
medlem Ville Kaunisto saml
medlem Teemu Keskisarja saf
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Jani Kokko sd
medlem Terhi Koulumies saml
medlem Mika Lintilä cent
medlem Helena Marttila sd
medlem Jouni Ovaska cent
medlem Susanne Päivärinta saml
medlem Antti Rinne sd
medlem Onni Rostila saf
ersättare Inka Hopsu gröna
ersättare Aleksi Jäntti saml
ersättare Martin Paasi saml
ersättare Mika Riipi cent.

Sekreterare var

utskottsråd Kaisa Männistö.