

**20.9.2022****Kodin turvaa muuttuvassa maailmassa - Suomen Kiinteistöliiton  
hallitusohjelmataavoitteet 2023–2027****“Asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat muuttuvia tarpeita”**Omistamista  
arvostetaanKansallisvarallisuudesta  
huolehditaan

Ympäristöä kunnioitetaan

Noin 70 prosenttia suomalaisista asuu omistamassaan kodissa. Asunto-osakeyhtiöt omistavat yli puolet kaikista asunnoistamme. Asunto-osakeyhtiöiden merkitys asuntojen hallintamuotona kasvaa jatkuvasti. Jo lähes kolme miljoonaa suomalaista asuu taloyhtiöissä.

Suomen yli 1,3 miljoonan asuinrakennuksen arvo on noin 480 miljardia euroa muodostaen tärkeimmän osa kansallisvarallisuudestamme. Rakennetusta ympäristöstä ja kansallisvarallisuudesta huolehtiminen edellyttää, että yhteiskunnassa arvostetaan erilaisten kiinteistöjen omistamista.

Euroopan Unionin jäsenmaana Suomi on sitoutunut ja sitoutumassa kunnianhimoisiin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin rakennetussa ympäristössä tapahtuvan, ilmastolle haitallisen energiankulutuksen vähentämiseksi sekä siirtymiseksi uusiutuviin energialähteisiin perustuvaan energiajärjestelmään.

Rakennusten ja niissä tapahtuvan toiminnan osuus Suomen energiankäytöstä on noin 40 %, ja yli 30 % hiilidioksidipäästöistä on seurausta tästä.

Asumismenot ovat nopeassa kasvussa. Menojen kasvun hillintä on kotitalouksien ja kansantalouden kannalta avainkysymyksiä tulevalla hallituskaudella.

**Asuinrakennuskannan korjaamisen edistäminen**

Asuinrakennusten arvioitu korjaustarve on vuosina 2022–2050 keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa, ja tarve on kasvussa. Samanaikaisesti korjausrahoituksen saatavuus on vaikeutumassa useissa kunnissa ja kaupungeissa. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannustakauksen ehdot tulee uudistaa siten, että ne mahdollistavat takauksen saamisen niillä alueilla, joilla lainanottajien vakuudet eivät riitä.

**Asuintalovarausjärjestelmä ajan tasalle**

Asuntoyhteisöjen korjauksiin ennakkovarautumisen työkalut on tuotava tälle vuosituuhannelle, ja heijastelemaan erittäin vaativia taloudellisia olosuhteita.

20.9.2022

Asuintalovaruksen enimmäismäärää tulee korottaa korjausrakentamisen kustannuskehitystä vastaavasti eli noin 70 %. Varauksen enimmäismäärä tulee korottaa 120–130 euroon neliometriä kohden.

### **Tukea energiatehokkuuden parantamiseen ja päästöjen vähentämiseen**

Ilmasto- ja energiapolitiikalla tulee vähentää päästöjä kustannustehokkaasti, markkinaehtoisesti ja teknologianeutraalisti. Tähän päästään mm. toimivalla päästökaupalla, kustannustehokkailla energiatehokkuusinvestoinneilla sekä uudistamalla energiantuotanto päästöttömäksi. Energiatehokkuusvaatimuksien tulee olla taloudellisesti toteutettavissa ja perusteltuja.

Suomen tulee vaikuttaa siihen, että EU:n 55 -valmiuspaketin (mm. rakennusten energiatehokkuus-, energiatehokkuus-, ja uusiutuvan energian direktiivi) energiatehokkuussäädökset ovat tarkoituksenmukaisia, kustannustehokkaita, ja jäsenmaiden erilaiset lähtötilanteet huomioonottavia. Toimeenpanossa tulee hyödyntää kansalliset joustomahdollisuudet, ja eri tilanteisiin parhaiten sopivat, kustannustehokkaat ratkaisut. Selvitetään vapaaehtoisen energiasäästösopimusjärjestelmän ulottamista asunto-osakeyhtiöihin.

Sähkömarkkinalainsäädännössä tulee mahdollistaa asuntoyhteisöjen toimiminen ns. energiayhteisöinä mahdollistaen pientuotannon laskennallinen jakaminen myös naapuriyhtiöille ja niiden osakkaille.

Yhteiskunnan sähköistyessä on tärkeää pitää huolta kustannustehokkaasta sähköverkosta. Asuntoyhteisöjen investointeja energiatehokkuuden parantamiseksi ja uusiutuvan energian käytön lisäämiseksi tulee tukea taloudellisesti.

Fossiilivapaaseen energiaan siirtymisen vauhdittaminen parantaa energiaomavaraisuutta ja toimitusvarmuutta. Esteitä päästöttömältä energiatuotannolta tulee poistaa.

Yhdyskuntarakentamisessa tulee kehittää varautumista sään ääri-ilmiöiden yleistymiseen ja voimistumiseen. Käynnistetään kehitysohjelma asuinrakennusten sopeuttamiseksi ilmastomuutokseen ja muutoksen hillitsemiseksi.

### **Asunto-osakeyhtiöiden toimintakyky varmistettava**

Vuonna 2010 säädetyn asunto-osakeyhtiölain voimassaoloaikana yhteiskunta on muuttunut ja lakia on päivitetty osittaisuudistuksin. Asunto-osakeyhtiölaki tulee uudistaa laaja-alaisesti huomioiden laista saadut kokemukset ja esiin tulleet kehitystarpeet.

Asunto-osakeyhtiöiden jakautuminen tulee mahdollistaa siten, että jakautumisesta ei muodostu osakkeenomistajille ylimääräisiä veroseuraamuksia.

**20.9.2022**

Tyhjien ja purkukuntoisten asunto-osakeyhtiöiden määrä tulee kasvamaan, samoin asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden maksukyvyttömyystilanteet. Selvitetään konkurssilainsäädännön toimivuus asunto-osakeyhtiöiden kohdalla sekä muut menettelyt yhtiöiden purkamiseksi. Selvitetään tarve ottaa käyttöön valtion myöntämä rakennusten purkuavustus ARA-vuokrataloyhtiöiden tavoin.

Isännöitsijätodistuksen tietosisältöä tulee kehittää siten, että se antaa selkeän kuvan myös asunto-osakeyhtiön taloudellisesta asemasta ja taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin (esim. ennakkorahastointi osakeryhmittäin).

**Selvät säännöt asuntojen lyhytaikaiselle vuokraukselle**

Asuinhuoneistot on suunniteltu ja tarkoitettu asumiseen, ei lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Lyhytkestoista asuntojen vuokraamisesta majoitustoimintaan koskevat säädökset ja pelisäännöt on selkeytettävä tekemällä tarvittavat muutokset mm. rakentamis- ja asunto-osakeyhtiölakiin sekä huoneenvuokralainsäädäntöön.

**Isännöinnin laadun ja osaamisen kehittäminen**

Selvitetään, voidaanko isännöintipalveluiden laatua ja luotettavuutta kehittää säätämällä isännöintiyrityksille ja isännöitsijöille pätevyysvaatimukset sekä kehittämällä alan valvontaa.

**Asuntokauppalain päivitys**

Vuodelta 1995 oleva asuntokauppalaki tulee päivittää asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenostajien aseman parantamiseksi. Tärkeää on kehittää mm. rakennusvirheiltä suojaavaa vakuussäätelyä, vahvistaa rakennustyön tarkkailijan asemaa, ja säätää laissa perustajaosakkaan ns. 10-vuotisvastuulle täsmällinen alkamisajankohta.

**Tupakointikielto asuntoyhteisöihin**

Tupakointi asuntoyhteisöjen rakennuksissa tulee kieltää muuttamalla tupakkalakia. Kiellon rikkomisesta tulisi säätää viranomaisen määräämä, kevyesti toimeen pantavissa oleva laiminlyöntimaksu.

**Pysäköinninvalvontaa asuntoyhteisöjen tonteille**

Merkittävä osa suurista kaupungeista ei suorita pysäköinninvalvontaa asuntoyhteisöjen tonteilla, koska vuonna 2021 tieliikennelaista poistettiin säännös, joka antaa kiinteistönomistajalle mahdollisuuden määrätä pysäköinnistä kiinteistönsä alueella. Tie- ja maastoliikennelakia tulee korjata siten, että asuntoyhteisöille palautetaan mahdollisuus käyttää kunnallista pysäköinninvalvontaa. Yksityinen pysäköinninvalvonta tulee säilyttää ja luoda toiminnalle sääntely.

**Asumista tuettava tarpeen mukaan**

Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

**20.9.2022**

Asuntopolitiikan tulee edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta. Valtion ja kuntien tulee luoda edellytykset kysyntää vastaavalle asuntotuotannolle. Asumisen tukijärjestelmissä tulee huomioida asuntojen eri hallintamuodot tasapuolisesti.

Julkiset tuet asumiseen tulee kohdentaa tehokkaasti ja vaikuttavasti ottaen huomioon tuen tarve. Tukien tulee täyttää EU:n valtiontukisäädöksen vaatimukset. Julkisesti tuettava asuntotuotanto tulee mitoittaa ja ajoittaa asuntorakentamisen suhdannevaihteluita tasaavasti.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksien toimivuus tulee arvioida. Tarvittaessa sopimusmallin hyödyntämistä jatketaan suurimmilla ja nopeasti kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Ara-asuntoja tulee vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos asuntojen vuokrausaste on alhainen, eikä asunnoille ei ole olemassa pysyvää kysyntää pidemmällä aikavälillä.

#### **Turvallisuutta asumiseen**

Asumisturvaa vaarantava ja asumisrauhaa häiritsevä toiminta lisääntymässä. Asuntoyhteisöille ja vuokranantajille tulee palauttaa oikeus saada käyttöönsä asumishäiriöihin liittyvät poliisin käyntiraportit asunnoissa. Tätä näyttöä tarvitaan mahdollisissa vuokrasopimuksen päättämistä tai asunnon hallintaan ottoa koskevissa oikeudenkäynneissä.

Edistetään ikääntyvien mahdollisuuksia asua olemassa olevassa asuntokannassa poistamalla mm. liikuntaesteitä.

#### **Täysi korvaus maan lunastuksesta**

Lunastuslakia uudistettaessa tulee parantaa maanomistajan oikeusturvaa. Lunastuslain keskeisiin periaatteisiin lukeutuva ja omaisuuden suojaava ilmentävä täyden korvauksen periaate tulee varmistaa kumoamalla niin sanottua arvonleikkausta koskevat säännökset. Tämä varmistaisi täyden korvauksen toteutumisen myös kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa.

#### **Kaavoituksen vastattava tonttikysyntään**

Kaavoituksella tulee varmistaa asuntorakentamistarvetta vastaavan rakentamiskelpoisen tonttimaan tarjonta. Maanomistajille tulee säätää oikeus tehdä yleiskaava-alueilla asemakaavoitusaloite, jonka käsittelyyn tulee säätää palvelulupaus.

Uudis- ja korjausrakentamista koskevien rakentamismääräysten ja kunnallisten rakennusjärjestysten ohjeistus ja tulkinta on yhdenmukaistettava kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun ja oikeusturvan varmistamiseksi mm. rakennusvalvonta-

**20.9.2022**

asioissa huomioiden mahdollisuus vain välttämättömiin ja olennaisiin alueellisiin poikkeamatarpeisiin.

Viranomaiskäsittelylle tulee asettaa sitovat määräajat kaavoitusasioissa ja niitä koskevissa valitusasioissa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on kasvavissa kaupunkikeskuksissa tehokas tapa kasvattaa asuntotarjontaa. Lisä- ja täydennysrakentamisen kannattava toteuttaminen tulee mahdollistaa mm. myöntämällä riittävästi lisärakennusoikeutta, alentamalla lisä- ja täydennysrakentamisen maankäyttöön liittyviä korvauksia sekä keventämällä autopaikkavaatimuksia. Kaavoituslainsäädäntöä tulee kehittää siten, että lisä- ja täydennysrakentamista on mahdollista toteuttaa kaavamuutoksia joustavammalla menettelyllä sisältäen maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvauksien periminen sekä joustavat käyttötarkoitusten muutokset.

### **Kiinteistöverotus**

Kiinteistöverotuksesta on muodostunut uusi varallisuusvero. Kiinteistöveron kertymä on kasvanut vuodesta 2010 noin 75 prosenttia, ja vuodesta 2019 noin 10 prosenttia. Kiinteistöveron tuotto on siten kasvanut 2019 alkaneella hallituskaudella noin kolme prosenttia vuodessa, ilman merkittäviä muutoksia kiinteistöveroperusteissa. Vilkas rakentaminen on kasvattanut veron tuottoa.

Kiinteistöverotusta mahdollisesti uudistettaessa on varmistettava, että kenenkään verovelvollisen vero nouse kohtuuttomasti. Vuosikohtainen maksimimuutos tulee rajata korkeintaan 10 prosenttiin ja muutosten rajoituksen tulisi kestää vähintään viisi vuotta.

Kiinteistöverotuksen tulee olla läpinäkyvää ja perustua yksinkertaisiin periaatteisiin. Kuntien päätösvaltaa kiinteistöverotuksessa tulee lisätä poistamalla kiinteistöveroprosenttien alarajat. Yleisessä kiinteistöverossa (maapohja) tulee asunto- ja muiden kiinteistöjen kiinteistöveroprosentti voida määrätä erikseen.

### **Muita asumisen veroja**

Kotitalousvähennystä on uudistettava siten, että asunto-osakeyhtiön osakas voi saada omassa käytössä olevan asunnon kohdalla vähennyksen yhtiön teettämän remontin palkkakustannuksista (kuten nykyään omakotitalojen omistaja). Vähennyksen 100 euron suuruinen omavastuu tulee poistaa.

Kotitalousvähennys kannustaa yksityishenkilöitä ostamaan palveluita oman asunnon kunnossapitoon ja perusparannuksiin. Vähennys edistää markkinaehtoista palveluiden tarjontaa, vahvistaa työllisyyttä ja karsii harmaata taloutta.

**20.9.2022**

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa tulee korottaa nykyisestä 50 000 eurosta 60 000 euroon. Viimeksi rajaa on korotettu vuonna 2011. Kustannuskehityksen ohella muutosta voidaan perustella hyvän kiinteistönpitotavan noudattamistarpeella ja vanhenevan väestön erityishaasteella.

**Kierrätyksen edistäminen**

Yhdyskuntajätteen kierrätysastetta tulee kasvattaa. Kierrätystavoitteisiin pääsemistä tulee edistää viestinnällä ja neuvonnalla. Keräämisen ja keräysjärjestelmien tehokkuutta tulee parantaa, jotta kiinteistökohtaisen keräämisen kustannukset eivät syö lajittelun lisäämisen hyötyjä.

**Kiinteistö- ja rakennusalan osaaminen varmistettava**

Asuinrakennusten kasvava korjaustarve yhdessä rakennusten teknistymisen kanssa lisäävät rakennus- ja kiinteistöalan osaajien kysyntää. Peruskorjaukset ja energiaremontit eivät toteudu ilman osaavia tekijöitä. Koulutusjärjestelmää tulee kehittää tuottamaan kasvavaa kysyntää vastaava määrä kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisia.

Korjausrakentamisen innovaatioita tulee lisätä tutkimus- ja kehityshankkeilla.

---

**Hyväksytty Suomen Kiinteistöliitto ry:n hallituksen kokouksessa 20.9.2022.**