4.11.2019

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Viite: HE44/2019 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUINRAKENNUSTEN JA ASUNTOJEN KORJAUSAVUSTUKSISTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta otsikon mukaisesta asiasta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä lähes 28 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä miltei 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

<u>Kuntotutkimuksiin myönnettävästä avustuksesta</u>

Kiinteistöliitto kannattaa avustusten ulottamista kuntotutkimuksiin.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon merkitys asuinrakennusten pitkän aikavälin menestyksellisen pidon kannalta on keskeistä. Vaikka suunnitelmallisen kiinteistönpidon työvälineiden tunnettuus on saanut jalansijaa asunto-osakeyhtiöissä, parannettavaa löytyy. Koska taloudelliset olosuhteet poikkeavat merkittävästi alueelta ja kaupungista toiseen, houkutus säästää tutkimus- ja suunnittelukuluista voi kasvaa matalimpien arvostusten alueilla. Myös kalleimmilla alueilla suunnitelmallisuuden korostaminen on perusteltua, sillä taloudelliset sekä kiinteistön käyttöön liittyvät intressitkin ovat suurimpia.

Samalla on tärkeää pitää kiinni kuntotutkimusten laadusta ja riittävästä kattavuudesta. Sisäilmaongelmien taustalla on monenlaisia syitä, joiden

vuoksi niiden tutkiminen ja analysointi edellyttää tekijältä laajaa ja syvää poikkitieteellistä osaamista. Osaaminen voidaan osoittaa riittävin pätevyyksin, esim. noudattamalla samoja kriteereitä kuin asumisterveysasetuksessa. Kiinteistöliitto pitää hyvänä esityksen kohtaa, jossa todetaan avustusta voitavan myöntää silloin, kun tutkimus vastaa alalla sovittua hyvää tasoa ja se on tehty riittävän kattavasti.

Lausuntokierroksella on esiintynyt myös ehdotuksia edellyttää taloyhtiöltä avustuksen vastaanottamiseksi strategiaa. Lähtökohtaisesti tämä on hyvä ajatus, mutta koska käytännössä taloyhtiöillä on varsinainen strategia päätettynä arviolta joka kymmenellä yhtiöllä, sitominen tähän ei ole perusteltua. Ja missään tapauksessa tämän säädöstyön seurauksena ei pidä aiheuttaa hätäisesti laadittuja taloyhtiöiden strategioita, joissa muodollisesti osoitettaisiin tällaisen olemassaolo, mutta joissa huonoimmillaan ei olisi oikeata ja ohjaavaa sisältöä. Taloyhtiön strategia on enemmänkin prosessi ja tulevaisuuden askelmerkistö eikä jokin muutaman vuoden välein julkaistava asiakirja. Isännöitsijäntodistus liitteineen kuvannee riittävässä määrin taloyhtiön korjaushistorian ja tulevaisuuden suuntaviivat teknis-taloudellisesti.

<u>Perusparannusten suunnittelukustannuksiin myönnettävästä avustuksesta</u>

Kiinteistöliitto kannattaa avustusten ulottamista perusparannusten suunnittelukustannuksiin. Perustelut tähän samat kuin yllä kuntotutkimuksien kohdalla.

<u>Avustusten tavoitteista ja vaikutuksista</u>

Hallitusohjelmassa esitetystä 2,3 miljoonan euron pysyvästä määrärahasta johtaen, olettaen tutkimusten ja suunnittelukustannusten tyypillisiä kustannuksia, voidaan arvioida tuettavien kohteiden määrän jäävän varsin rajalliseksi vuositasolla, mikäli tuettava osuus nousee lähelle maksimia. Aralle luultavasti onkin järkevää antaa mahdollisuus säätää joustavasti korvausprosentin suuruutta ja käyttöaluetta esityksen tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteita määritellään myös esitysluonnoksen perusteella myös valtioneuvoston asetuksella.

<u>Muita huomiota ja kommentteja</u>

Muutosten tullessa voimaan asiasta on viestittävä riittävästi, jotta oikea kohderyhmä huomaa uuden avustusmuodon ja avustus täyttää sille

asetetun tavoitteen, eli kannustaa ryhtymään tarvittaviin korjauksiin. ja asiat sitä myöden etenevät tavoitteen mukaisesti.

Tärkeää on se, että avustuksen saamisen edellytykset ja tavoitteet ovat mahdollisimman selkeästi esitettyjä potentiaalisille hakijoille.

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Tapio Haltia
neuvontalakimies

Jari Virta
kehityspäällikkö