LAUSUNTO

30.9.2025

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN VUOSIKERTOMUKSESTA 2024 K 1/2025 VP JA EDUSKUNNAN KANNANOTOSTA EK 25/2019 VP

VIITE: EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 12.9.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle hallituksen vuosikertomuksesta 2024 ja eduskunnan kannanotosta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 137 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Näkemys eduskunnan kannanoton EK 25/2019 vp toteutumisesta

<u>Toimet, jotka mahdollisesti vaarantavat kannanoton tavoitteet</u>

Uusi rakentamislaki mahdollistaa alle 30 m^2 talousrakennuksen rakentamisen ilman rakennuslupaa. Tämä lisää ennen kaikkea maallikko-omistajien vastuuta rakennuksista. Lisäksi tämä vaikeuttaa rakennusvalvontojen valvontaa, koska osa rakennuksista ei käy läpi lupaprosessia eikä siten tällaisten rakennusten rakentamisen laatua voida varmistaa.

On ymmärrettävää, että rakennusvalvonnan resursseja on ohjattava suurempiin hankkeisiin. Olisi kuitenkin syytä varmistaa valvonnan riittävät resurssit kaikkien rakennushankkeiden hoitamiseen. Suurimmat laatu- ja turvallisuusriskit ovat kuitenkin oletettavasti pienrakentajien rakennushankkeissa.

Rakentamislaki mahdollistaa edelleen lyhytvuokrauksen. Rakennusten käytönaikaisen laadukkuuden edellytys on, että tiloja käytetään käyttötarkoituksessaan. Majoitustilat ovat suunniteltu lyhytaikaiseen

käyttöön muun muassa talotekniikan ohjauksen sekä paloturvallisuuden kannalta toisin kuin normaalit asuintilat. Lyhytaikaisen vuokrauksen valvontaa on viranomaisten taholta käytännössä mahdoton toteuttaa. Lisäksi vastuuta, ennen kaikkea paloturvallisuudessa, siirretään kohtuuttomasti asunto-osakeyhtiöille ja asuntojen omistajille. Palovaroittimien toiminnan vastuun siirto taloyhtiöille on parantanut tilannetta, mutta majoitustilojen turvallisuus muun muassa sprinklaus- ja poistumisturvallisuusmääräysten takia on hyvin eri tasolla.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen, ei suoranaisesti laadun parantaminen. Parempaa laatua ei ole aina paras U-arvo vaan myös esimerkiksi se, että omistajat pystyvät pitämään rakennuksia yllä. Rakennuksen välttämätöntä teknistä kuntoa ylläpitävä korjaus voidaan jopa siirtää, sillä uusien määräyksien mukainen remontti olisi liian kallis. Myös purkuja voidaan joutua tekemään ennenaikaisesti. Luonnoksissa käytetään myös esimerkiksi kirjausta ”jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa”, joka ei ole muodoltaan valvontaa ja vastuita selkeyttävä.

Toimet, jotka mahdollisesti vahvistavat kannanoton tavoitteita

Aluekäyttölain- ja rakentamislakiuudistuksien tavoitteena on yhteistyön lisääminen ja toimintojen keskittäminen. Keskitetymmässä käsittelyssä on käytössä yhtenäisemmät käytännöt ja laajempi ammattitaito. Kääntöpuolena kohdekäynnit ja paikallinen osaaminen voivat vaarantua.

Energiatehokkuuslain velvoitteiden täyttäminen vapaaehtoisilla energiasopimuksilla lisää käytön laatua epäsuorasti. Sopimukset luovat seurannan ja raamit toteutukselle vapaaehtoisuuden voimin laajalla rintamalla. Käytännön toteutuksessa on kuitenkin varmistettava, ettei energiasäästöjä toteuteta ilmanlaatua tai rakennusten pitkäaikaiskestävyyttä vaarantavalla tavalla.

Vapaaehtoinen perusparannuspassi on hyvä työkalu, joka mahdollistaa laadun parantamisen. Se tulee ottaa passin suunnittelussa erityisesti huomioon.

Energiatehokkuuslain määräämät energiakatselmukset ja hallintajärjestelmät parantavat käytön laatua. Rakennuksia ohjataan muun muassa väärin säädetyllä tai toimimattomalla talotekniikalla, johon katselmuksissa voidaan ohjatusti puuttua. Tämä kuitenkin vie merkittävästi resursseja. Tämän vuoksi pakollisten toimien tulee kohdistua vain eniten energiaa kuluttaviin kohteisiin, kuten on tulevissa velvoitteissa esitetty.

Energiatodistuksen uudistamisella on mahdollista vahvistaa tavoitetta. Todistuksen selkeyttä ja siten toivottua ohjausvaikutusta lisää muun muassa todistuksen jakaminen niin sanottuun tiivistelmään ja teknisempään osioon.

Mitä toimia vielä tarvittaisiin asiantilan parantamiseksi

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) velvoitteiden täyttämiseksi laadittujen asetusten kirjauksia tulee selkeyttää mahdollisimman vähän tulkintaa aiheuttavaksi.

Väestöltään vähenevillä alueilla olevien tyhjien ja huonokuntoisten kohteiden purkamista tulee helpottaa valtion tuella.

Rakennusvalvonnan riittävät resurssit tulee varmistaa lupien käsittelyyn kohtuullisessa ajassa. Lisäksi resurssien tulee mahdollistaa riittävä määrä asiakasneuvontaa.

Elinkaariajattelu ei ohjaa tällä hetkellä riittävästi päätöksentekoa. Tavoitteena tulisi olla kaikkien rakennusosien pitkäaikaiskestävyys.

LAUSUNTO

30.9.2025

KOVAn mielestä asuntojen lyhytaikainen vuokraus, loma-asuntoja lukuun ottamatta, tulisi mahdollistaa enintään 30 vuorokauteen vuodessa. Tämä mahdollistaa asuntojen käytön aikaisen laadun parantamisen muuan muassa sisäilman ja paloturvallisuuden osalta sekä vähentää viranomaisten valvontavastuuta.

Terveet tilat 2028 -toimenpideohjelman merkitys ja vaikuttavuus toimialalla

Terveet tilat 2028-toimenpideohjelma koskee julkisia rakennuksia, kuten päiväkoteja, kouluja ja kasarmeja. KOVAn jäsenet omistavat pääosin asuntoja. Tämän vuoksi KOVAlla ei ole suoria kokemuksia ohjelmasta ja sen vaikuttavuudesta.

KOVA toteaa kuitenkin yleisellä tasolla, että kannatamme ohjelman tavoitteita turvallisista ja terveellistä tiloista.

Helsingissä 30.9.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Tekninen johtaja Jani Pakarinen, puh. 050 443 5077, jani.pakarinen@kovary.fi