29.9.2025

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta
K 1/2025 vp Hallituksen vuosikertomus 2024

Asia: K 1/2025 VP HALLITUKSEN VUOSIKERTOMUS 2024

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 26 600 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausuttavana olevasta asiasta

Tarkastusvaliokunta käsittelee parhaillaan hallituksen vuosikertomusta 2024 ja siihen sisältyvää eduskunnan kannanottoa EK 25/2019 vp – K 3/2019 vp – K 13/2019 vp: Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään.

Näkemyksiä pyydetään eduskunnan kannanoton toteutumisesta ja mitä toimia vielä tarvittaisiin asiantilan parantamiseksi.

Kiinteistöliiton lausunto

1) Näkemyksiä eduskunnan kannanoton toteutumisesta

Kun hallituksen vuosikertomus vuodelta 2018 annettiin, tilanne ja näkymät kiinteistö- ja rakentamisalalla olivat huomattavan paljon paremmat kuin 2020-luvun alkuvuosina, ja loppuvuonna 2025. Ennen koronapandemian puhkeamista talvella 2020 Suomessa vallitsi asuinrakentamisen korkeasuhdanne. Uusia asuntoja valmistui jopa 45 000 asuntoa vuodessa, ja näihin lukemiin palattiin uudelleen vielä 2023–2024. Näinä vuosina oltiin jonkin verran ylituotannossa peruskysyntään nähden. Tätä määräkehitystä tukivat epäterveelliseksi

osoittautunut pitkä nollakorkoaika, ja takavuosina kasvaneet uudistuotannon lainoitusasteet.

Nyt on laskeuduttu alle 20 000 asunnon lukemiin vuosina 2024 ja 2025. Taso ei mitä luultavammin tule tästä nousemaan ennen vuotta 2027. Myymätön asuinrakennuskanta pitänee reilusti vähentyä ennen kuin kestävä nousu saa tukevan ponnistuspohjan. Myös yleinen talousnäkymien kirkastuminen on edellytys kestävälle uudelle uudistuotannon kasvulle.

Koronapandemian jälkeinen kasvupyrähdys asuntomarkkinoilla pysähtyi raskaisiin haasteiden Venäjän hyökättyä helmikuussa 2022 Ukrainaan, ja sodan alun jälkeen. Kustannusmittarit osoittavat kautta linja 20 prosentin kasvua vuodesta 2022 syksyyn 2025. Tulokehitys on vain vaivoin saavuttamassa tämän hinta- ja kustannustason nousun. Tätä saavutusta kuitenkin himmentää yritysten huono kasvu ja kahden vuoden ajan kasvanut työttömyys.

Rakentamisen ja käytön laatua tarkastelujaksolla ovat arvioidemme mukaan parantaneet seuraavat tekijät (sekä kysynnän että tarjonnan puolen tekijöitä):

- Rakentamisen ylikuumentuneen suhdannetilanteen viilentyminen.
- Kriittinen keskustelu rakentamisen laadusta julkisuudessa ja rakentamisen lainsäädännön valmistelun kuluessa.
- Läpinäkyvyyden jonkinasteinen kasvu asunto- ja rakentamismarkkinoilla (kiinteistönvälityspalvelut, digitaaliset palvelut).
- Hyvän kiinteistönpitotavan perusasioiden vieminen kiinteistönomistajien ja heidän edustajien tietoisuuteen (mm. Kiinteistöliiton ja muiden alan asiantuntijaorganisaatioiden sekä viranomaisten neuvonta, viestintä, koulutus, ja työkalukehitys).
- Rakennustyön tarkkailijan roolin ohjeistaminen (Rakennustietosäätiön uusi ohjekortti RT 103645, vuodelta 2023).

Rakentamisen ja käytön laadun parantumista tarkastelujaksolla ovat arvioidemme mukaan jarruttaneet seuraavat kysyntätekijät:

- Heikko talouskehitys vuodesta 2023 lähtien.
- Kustannusten ja korkojen tuntuva nousu 2023–2025.
- Asuinkiinteistö-varallisuuden arvon lasku isossa osassa maata vuodesta 2015 lähtien, ja tuntuva lasku kaikkialla Suomessa vuodesta 2023 lähtien.
- Rahoituksen saatavuushaasteet ovat yleistyneet. Osa tästä johtuu arvojen laskusta, osa suurista korjaustarpeista.
- Korjausrakentamiseen ei ole kohdistettu korjaamisen edellytyksiä pitkällä aikavälillä tukevia toimenpiteitä, esim. valtion perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen kunnostamista, tai asuintalovarauksen päivittämistä. Lisäksi ei ole esitetty muita toimenpiteitä, jolla olisi pitkän ajan merkitystä korjausrakentamiseen. Marinin hallituksen aikana toteutetut energia-avustukset ja latauspisteavustukset saattoivat hieman parantaa

tuettujen taloyhtiöiden vakuusarvoja ja rakennusten laatuominaisuuksia, mutta suuria laadullisia harppauksia tuskin on toteutunut tältä osin.

2) Mitä toimia vielä tarvittaisiin asiantilan parantamiseksi

- Pätevyydet: Rakentamishankkeissa kriittistä roolia harjoittavien pätevyysvaatimuksilla voidaan vaikuttaa rakentamisen laatuun niin uudisrakentamisessa, korjaushankkeissa kuin pienemmissäkin korjaustoimissa. Rakentamislainsäädännön näkökulmasta huomionarvoista on, että kelpoisuusvaateet koskevat suunnittelijoiden lisäksi työnjohtotehtävissä olevia. Rakentamislain 91 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Lainsäädännössä ei siten säädetä esimerkiksi tarkemmin valvojien, kuntoarvioitsijoiden ja kuntotutkijoiden kelpoisuusvaateista. Tämä on omiaan hankaloittamaan vaatimukset täyttävien valvojien, kuntoarvioijien ja kuntotutkijoiden löytämistä erilaisiin taloyhtiöiden korjaushankkeisiin. *Kiinteistöliitto pitää tärkeänä selvittää tarvetta ja mahdollisuuksia säädellä tarkemmin valvojien pätevyysvaateita. Nykyisessä lainsäädäntömallissa rakennushankkeeseen ryhtyvän omavalvonnan rooli korostuu ja valvojilla on merkittävä rooli rakentamisen laadun valvojana.*

- Rakentamislain vastuumalli: Rakentamislaissa korostuu vakiintuneeseen tapaan rakennushankkeeseen ryhtyvän laaja vastuu hankkeesta suhteessa rakennusvalvontaan. Suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, rakennuttajakonsulttien sekä valvojien vastuu rakennushankkeeseen ryhtyvään nähden määräytyy sopimusten ja niihin sovellettavien sopimusehtojen mukaan. Hyvin yleisesti sopimukset on sidottu toimialan yleisiin sopimusehtoihin kuten rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin (KSE 2013). Uudiskohteisiin liittyvät perustajaosakkaan vastuut niin perustetulle asunto-osakeyhtiölle kuin osakkeita ostaneillekin määräytyvät asuntokauppalain mukaisesti.

  Rakentamislakiin sisällytettiin alun perin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva säännös, joka kuitenkin poistettiin ns. rakentamislain korjaussarja I:llä, joka tuli voimaan samanaikaisesti rakentamislain voimaantulon kanssa eli 1.1.2025. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva ehdotus keräsi erittäin paljon kriittistä palautetta kentältä. Vastuu olisi antanut mahdollisuuden nimetä pääurakoitsija päävastuulliseksi toteuttajaksi, joka olisi vastannut rakennushankkeesta ehdotetussa laajuudessa rakennusvalvonnalle. Kriittisestä palautteesta huolimatta Kiinteistöliitto on nostanut esiin, että sääntelyn kehittäminen

toimivaksi olisi ollut mahdollista ja tuonut lisäelementin Kiinteistöliiton jäsenistön kannalta merkityksellisten pääurakkamuotoisten korjaushankkeiden läpivientiin.

Rakentamislain 98 §:ssä on säädetty myötävaikutusvelvollisuudesta, joka velvoittaa rakentamishankkeen osapuolet tekemään yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luomaan edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle. Säännös on ohjeellinen, eikä perusta itsenäistä vastuuperustetta rakentamishankkeen osapuolille.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä seurata uuden ohjeellisen myötävaikutusvelvoitteen vaikutusta rakentamisen laatuun. Mikäli velvoitteella ei nähdä rakentamiseen laatuun erityisempää vaikutusta, tulee harkita toimia päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusääntelyn jatkokehittämiseksi.

- Asuntokauppalain ajantasaistaminen: Uudiskohteiden näkökulmasta asuntokauppalain mukaisen vastuujärjestelmän toimivuus on kriittistä. Lain ajantasaistushanke on tällä hetkellä käynnissä ja työryhmän työ jatkuu tammikuun 2026 loppuun. Kiinteistöliitto on työryhmän jäsenenä. *Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä vahvistaa asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeen ostajien asemaa muuttamalla ja täsmentämällä mm. rakennushankkeeseen ryhtyvää, virhevastuuta ja vakuuksia koskevaa sääntelyä. Osakkeenostajien mahdollisuus valita rakennushankkeen valvojaksi rakennustyön tarkkailija on olennainen osa asuntokauppalain suojajärjestelmää ja sääntelyn toimivuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Myös toimivalla virhevastuusääntelyllä voidaan vaikuttaa rakentamisen laatuun.*

- Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistaminen: Suomessa on yli 92 000 asunto-osakeyhtiötä, joita hallinnoidaan asunto-osakeyhtiölakia soveltaen. Yhtiöistä noin runsaat 80 000 ovat kotitalouksien omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Merkittävä osa varsinkin pienemmistä asunto-osakeyhtiöistä on omatoimi-isännöinnin ja yksityishenkilöosakkaista muodostuvien hallitusten hallinnoimia. Lain ajantasaistamista tarkastellut työryhmä on antanut elokuussa mietintönsä, joka on lausuntokierroksella 10.10.2025 saakka. Työryhmä on hankkeen yhteydessä selvittänyt myös asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn kunnossapitotarveselvitystä koskevan sääntelyn kehittämistarpeita.

  Nykyisellään laki velvoittaa hallituksen esittämään varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin

kustannuksiin. Kiinteistöliiton kyselytutkimuksen (2020) mukaan vastanneista yhtiöistä 90 %:ssa tehdään kunnossapitotarveselvitys.

Työryhmä tarkasteli tarvetta edistää osakkaan tiedonsaantia sisällyttämällä kunnossapitotarveselvitys osakkaille ennen yhtiökokousta toimitettaviin ja nähtävillä pidettäviin asiakirjoihin. Lisäksi työryhmä tarkasteli tarvetta kehittää kunnossapitotarveselvityksen sisältöä ja ajanjaksoa. Työryhmä tarkasteli mm. sääntelyn kehittämistä siten, että yhtiökokous voisi päättää selvityksen sisällön ja tarkastelujakson pidentämisestä tarvittaessa. Työryhmän enemmistö ei käytössä olevien tietojen perusteella tullut vakuuttuneeksi siitä, että em. muutoksilla voitaisiin käytännön tarpeet huomioivalla tavalla edistää asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallista kiinteistönpitoa. *Kiinteistöliitto kannattaa taloyhtiöiden vapaaehtoista ja ennakoivaa kunnossapitotoimintaa sekä kiinteistönpidon pitkäjänteistä suunnittelua (ks. lisää jäljempänä). Kiinteistöliitto ei kannata sääntelyn kehittämistä ainakaan kunnossapitotarveselvityksen tarkastelujakson pidentämisen osalta.*

Markkinoiden läpinäkyvyys: On tärkeää ja kaikkien osapuolten kannalta hyödyllistä, että asuntomarkkinoiden läpinäkyvyys kasvaa ja sitä palvelevat digitaaliset järjestelmät toimivat. Tämä vaatii edelleen markkinatoimijoiden ymmärtämyksen lisääntymistä sekä asuntomarkkinoiden myyjillä, ostajilla sekä heidän välillään olevien palvelutahojen keskuudessa. Kehitys etenee parempaan suuntaan hitain askelin, mutta kuitenkin. Huoneistotieto-järjestelmän toisen vaiheen eteneminen vie asioita oikeaan suuntaan. Konkreettinen esimerkki läpinäkyvyyden vajavaisuudesta on nykyisellään esimerkiksi laajan putkistokorjausten tekeminen tai tekemättä jättäminen, mitkä eivät vielä heijastu läheskään täysimääräisesti suhteellisiin markkinahintoihin tai vakuusarvoihin, mutta voidaan arvioida, että asiaintila paranee lähivuosina, eikä lisäsääntelylle ole tarvetta.

- Avustustoiminta korjaamiseen ja ylläpitoon: Valtio ei ole tukenut kovinkaan merkittävällä tavalla korjaamisen tai ylläpidon laatua toimillaan viime vuosina. Edellinen hallitus kohdisti energia- ja latauspisteavustuksiin isojakin varoja, jotka parhaimmillaan lisäsivät myös asuntokannan laatua. Nykyinen hallitus on ottanut matalasuhdanteessa täysin päinvastaisen linjan, eikä ole kohdistanut korjaamiseen ja ylläpitoon käytännössä mitään avustustoimia. Tempoileva tukipolitiikka voi pahimmillaan vain lisätä korjausrakentamisen suhdannevaihteluita, sillä osa kiinteistönpitäjistä ja heidän edustajistaan jää odottamaan mahdollisia tulevia avustuksia, eivätkä toteuta ajankohtaisia korjaushankkeita.

- Suunnitelmallisen kiinteistönpidon huomioiminen: Rakentamisen laatutyötä voisi tukea kohdistamalla informaatio-ohjauksen lisäksi voimavaroja

suunnitelmallisen kiinteistönpidon puolelle. Tätä edistettäisiin kohdistamalla avustuksia myös korjaustoiminnan suunnitteluun.

Lopuksi

Ympäristöministeriö julkaisi syyskuun alussa Valtakunnallinen alueiden eriytyminen – Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta -raportin (Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24, ks. https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/selvitys-valtakunnallisesta-alueiden-eriytymisesta-on-valmistunut). Aineistossa käy hyvin ilmi muiden muassa väestön- ja talouskehityksen erojen vaikutukset asuinrakennuskannan arvoon ja korjausrakentamisen reunaehtoihin Suomen alueilla. Aineisto on arvokasta käytettäväksi rakentamista koskevan lainsäädännön ja politiikan valmistelussa.

Olisi tärkeää, että ympäristöministeriön juuri nimeämä selvitysryhmä asumisen ja rakentamisen rahoituksen kehittämiseksi pureutuu uudisrakentamisen lisäksi myös korjausrakentamiseen ja ylläpitoon.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT