

## Suomen Kiinteistöliiton hallitusohjelmatavoitteet 2027–2031

### Asumisen kustannusten kasvun hillitseminen

- Pidättäydytään korottamasta kiinteistöveroa hallituskauden aikana. Mikäli kiinteistöveroa uudistetaan, verotuksen tulee olla läpinäkyvää, perustua yksinkertaisiin periaatteisiin ja muutokset on toteutettava riittävän pitkällä siirtymäajalla. Lisäksi kuntien päätösvaltaa kiinteistöverotuksessa tulee lisätä poistamalla kiinteistöveroprosenttien alarajat. Asuinrakennusten arvon heikon kehityksen myötä arvostamisuudistuksen tarve pitää arvioida entistä kriittisemmin.
- Pidättäydytään korottamasta sähköveroa veroluokassa 1 hallituskauden aikana. Kannustetaan kiinteistönomistajia parantamaan rakennusten energiatehokkuutta ja lisätään tietoutta energiatehokkuudesta ja energian säästöstä.
- Toteutetaan huolelliset kustannusarviot aina, kun päätöksenteolla voi olla vaikutuksia asumiseen. Asumisen kustannuksia ei tule nostaa hallituskaudella päätösperäisesti.
- Kehitetään asunto-osakeyhtiöille oma vapaaehtoinen energiatehokkuussopimusjärjestelmä tai vastaava malli yhdessä keskeisten kiinteistöalan toimijoiden kanssa.
- Arvioidaan sähkömarkkinalainsäädännön uudistustarpeet ja varmistetaan, ettei asunto-osakeyhtiöitä ja kiinteistöosakeyhtiöitä voida tulkita sähkön vähittäismyyjiksi. Uudistetaan lainsäädäntöä mahdollistamaan energiayhteisön muodostaminen useasta samaan toiminnalliseen ja hallinnolliseen kokonaisuuteen kuuluvasta sähköliittymästä.

### Asuinrakennuskannan energiatehokas ja suunnitelmallinen korjaaminen

- Nostetaan kotien korjaaminen ja kansallisvarallisuudesta huolehtiminen hallitusohjelman yhdeksi kärkitavoitteeksi.
- Edistetään korjausrakentamista siirtämällä se alennettuun alv-kantaan.
- Helpotetaan asunto-osakeyhtiöiden omatoimista taloudellista varautumista korjaushankkeisiin päivittämällä asuintalovaruksen taso vastaamaan korjausrakentamisen inflaatiokehitystä.
- Helpotetaan korjaushankkeiden lainansaantia korjaamalla asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston ehdot saavutettaviksi.
- Parannetaan ikääntyvän väestön kotona asumisen edellytyksiä. Tuetaan olemassa olevan asuinrakennuskannan perusparannuksia kohdentamalla enemmän määrärahoja esteettömyyden parantamiseen ja rakennusten energiatehokkuuteen.
- Vaikutetaan aktiivisesti siihen, että taloyhtiöt muistetaan Euroopan unionin päätöksenteossa ja niillä on jatkossa paremmat mahdollisuudet päästä osaksi EU-rahoitusohjelmia.
- Huolehditaan asuntokaupassa tarvittavien, nykyisin isännöitsijäntodistukseen sisältyvien tietojen oikeellisuudesta ja luotettavuudesta.

### Eriytyvät asuntomarkkinat ja asunto-osakeyhtiöt

- Lisätään määrärahoja erityisryhmien asuinrakentamisen investointiavustuksiin ja palautetaan ikääntyneet ja opiskelijat niiden piiriin.
- Vapautetaan valtion tukemia asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos asuntojen vuokrausaste on alhainen, eikä asunnoille ei ole olemassa pysyvää kysyntää pidemmällä aikavälillä.
- Varaudutaan asunto-osakeyhtiöiden vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin ja konkurseihin sekä tuetaan yhtiöiden hallittua alasajoa. Kehitetään valtion toimesta malli, jolla tuetaan yhtiöiden juridista ja rakennusten fyysistä purkamista. Luodaan verohuojennusmenettely, jolla voidaan vapauttaa pysyvästi tyhjentyneet kiinteistöt kiinteistöverosta.
- Lisätään asuntotarjontaa korkean kysynnän alueilla helpottamalla lisä- ja täydentämiskäytön myöntämällä riittävästi lisärakennusoikeutta, alentamalla lisä- ja täydennysrakentamisen maankäyttöön liittyviä korvauksia sekä keventämällä autopaikkavaatimuksia.
- Panostetaan siihen, että kaavoitus on sujuvaa ja vastaa tonttikysyntään. Huolehditaan, että maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset asetetaan siten, että lisä- ja täydennysrakentaminen säilyy kannattavana.
- Seurataan uuden lyhytvuokraukseen vaikuttavan sääntelyn toimivuutta.
- Mahdollistetaan pienten asunto-osakeyhtiöiden purkaminen tai jakautuminen siten, että yhtiömuotoisuuden purkamisesta ei muodostu osakkeenomistajille ylimääräisiä veroseuraamuksia.

### Turvallisuus ja varautuminen asuinrakennuskannassa

- Panostetaan asuinrakennuskannan ja rakennetun ympäristön ikä- ja muistiystävällisyyteen sekä esteettömyyteen.
- Varaudutaan sääolosuhteiden vaikeutumiseen ja sään ääri-ilmiöihin rakennetussa ympäristössä. Päivitetään kansallinen ilmastonmuutokseen sopeutumisen suunnitelma huomioimaan nykyistä paremmin rakennettu ympäristö ja asuinrakennukset.
- Mahdollistetaan vakaviin asumishäiriöihin tehokas puuttuminen palauttamalla asuntoyhteisöille ja vuokranantajille oikeus saada käyttöönsä asumishäiriöihin liittyvät hätäkeskuksen käyntiraportit asunnoissa ja kiinteistöllä. Seurataan häätöjen ja pienten huoneenvuokrariitojen pienriitamenettelyn käyttöönottoa ja selvitetään mahdollisuutta laajentaa menettelyä taloyhtiön pienempiin riita-asioihin.
- Parannetaan asunto-osakeyhtiöiden valmiuksia ja tietoisuutta väestösuojien ylläpidosta ja käyttöönotosta.

### Asunto-osakeyhtiöiden toimivan arjen turvaaminen

- Kehitetään hallintaanottosäätelyä pidentämällä hallintaanoton enimmäisaika kolmesta viiteen vuoteen. Lisätään asunto-osakeyhtiölakiin virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskeva säätely sekä säännös hyvityksen soveltumisesta lisä- ja täydennysrakentamishankkeissa sekä käyttötarkoituksimuutoksissa.
- Kielletään tupakointi asuntoyhteisöjen parvekkeilla ja huoneistopihoilla ensisijaisesti tupakkalailla ja säädetään kiellon rikkomisen seuraamukseksi viranhaltijan määräämä laiminlyöntimaksu. Toissijaisesti kevennetään asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuutta päättää tupakointikiellosta parvekkeelle ja huoneistopihoille 2/3 määräenemmistöpäätöksin.
- Päivitetään vuonna 1966 säädetty maanvuokralaki vastaamaan tämän päivän tarpeita. Uudistuksessa on huomioitava toteutunut rakennusoikeuden arvon muutos ja kasvanut tarve määräaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiselle. Vahvistetaan maanvuokralaisen asemaa erityisesti maanvuokrasuhteen päättyessä ja uutta vuokratuuta neuvoteltaessa.
- Päivitetään liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki lisäämällä osapuolten välistä sopimusvapautta.
- Mahdollistetaan virheelliseen pysäköintiin tehokas puuttuminen asunto-osakeyhtiöiden tonteilla mahdollistamalla julkisen pysäköinninvalvonnan hyödyntäminen.
- Huolehditaan asunto-osakeyhtiöiden oikeuksista huoneistotietojärjestelmään lisättyihin tietoihinsa, mikäli niiden kaupallista avoimuutta ja saatavuutta lisätään.
- Huolehditaan terveydensuojelulain kokonaisuudistuksessa siitä, että asuinrakennuksessa terveyshaitan poistamisesta vastaisi ensisijaisesti haitan aiheuttaja.

### Kiinteistö- ja rakennusalan toiminnan ja kasvun tukeminen

- Varmistetaan kiinteistö- ja rakentamisalan riittävä osaaminen turvaamalla ammatillisen tutkinto- ja täydennyskoulutuksen sekä muun ammatillisen koulutuksen rahoitus.
- Vaikutetaan Euroopan unionissa aktiivisesti siihen, että päästökauppa (ETS1 ja ETS2) säilyy keskeisenä päästöjen vähentämisen keinona ja lisätään päästökaupan vaikuttavuutta nykyisestä.
- Helpotetaan kiertotalousratkaisujen laajempaa käyttöönottoon muun muassa suotuisalla verokohtelulla, kehittämällä kiertotalouden infrastruktuuria ja edellyttämällä kiertotalousratkaisuja julkisissa hankinnoissa.
- Kiritetään kiinteistö- ja rakennusalan tuottavuuden kehitystä ja innovaatioiden syntymistä ohjaamalla toimialalle kansallista TKI-rahoitusta.
- Helpotetaan ensiasunnon ostamista ja sujuvoitetaan asuntokauppaa palauttamalla ensiasunnonostajan vapautus varainsiirtoverosta ja pitämällä kiinni ASP-järjestelmästä.
- Huolehditaan Tilastokeskuksen riittävästä resurssoinnista ja kiinteistö- ja rakennusalan keskeisten tilastojen saatavuudesta jatkossakin.

## Rakennetun ympäristön sääntelyn kehittäminen

- Varmistetaan lainsäädännön huolellinen valmistelu turvaamalla varsinkin ympäristöministeriön asumisen osaston sekä oikeusministeriön riittävät resurssit.
- Varmistetaan kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu valtakunnallisesti perustamalla rakentamisen normien tulkintalautakunta yhdenmukaistamaan rakennusvalvonnan käytänteitä.
- Puretaan esteitä päästöjä vähentävien ratkaisujen tieltä muun muassa antamalla luvituksen intressivertailussa nykyistä enemmän painoarvoa hankkeista syntyvälle ilmastohyödyille.
- Lisätään rakentamislakiin ja sitä täydentäviin asetuksiin pätevyysvaatimukset lämmityksen tai jäähdytyksen suunnittelijoille ja työnjohtajille.
- Parannetaan rakentamisen laatua ja edistetään lämmitysmarkkinoiden reilua kilpailua laatimalla ympäristöministeriön asetus rakennusten lämmityksestä ja jäähdytyksestä.
- Vaikutetaan siten, että rakennussuojelu olisi ennakoitavaa ja perustuisi ensisijaisesti asemakaavaan. Rakennussuojelun tulisi mahdollistaa sellaisten rakennusten purkaminen, joiden korjaaminen ei ole teknistaloudellisesti mahdollista.