

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Varke
korkotuki.varke@gov.fi.

Lausuntopyyntö 18.6.2026

Asia: Hankeopas valtion tukemien asuntojen rakentamiseen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Rakli pitää lähtökohtaisesti hyvänä, että valtion tukeman asuntotuotannon hankeopasta säännöllisesti päivitetään. Hankeoppaan ei kuitenkaan tule muodostaa uutta sääntelyä tai lisätä uusia hankkeiden hyväksyttävyyttä koskevia vaatimuksia.

Lausunto**1. Varke ei voi tehdä tiukennuksia laki- ja asetustasoon**

Rakli pitää tärkeänä, että oppaassa pitäydytään selkeästi lakiin perustuvissa vaatimuksissa ja ohjeistaan hakijaa tuen hakuprosessissa. Nyt useat luonnoksen kirjaukset vaikuttaisivat asettavan hankkeille uusia hyväksyttävyysskriteerejä niin asumisen laadun kuin hankintamenettelyn osalta ilman, että niille löytyy suoraa säädöspohjaa. Laki- ja asetustaso määrittävät asumisen laatutason ja hankintalaki määrittää hyväksyttävät kilpailulliset hankintamenettelyt.

Varken tehtävänä on ensisijaisesti valtion tukijärjestelmän toimeenpano sisältäen harkinnan tuettavista kohteista, kustannusten kohtuullisuuden arvioinnin, tukien myöntämisen ja tukiehtojen valvonnan.

2. Varken ei tule ohjata laatua

Rakentamisen laatua koskevat sitovat vaatimukset määräytyvät rakentamislaista ja asetuksista. Kaikkea asuntorakentamista tulee ohjata yhdenmukaisesti, eikä Varken rooli ole lähtökohtaisesti asettaa lain ja asetusten lisäksi lisävaatimuksia. Lisäksi kunnat ohjaavat rakentamista kaavoituksella ja kunnan rakennusvalvonnat valvovat, että hanke täyttää lain, asetusten ja kaavan edellytykset.

Kunnat eivät myöskään saa tiukentaa laki- ja asetustasoa tulkinnoillaan, joita ne tekevät muun muassa Topten-työskentelyssä, jossa onkin ollut epäselvyyttä, mikä on vaatimuksen tulkintaa ja mikä tiukentaa vaatimustasoa. Ministeriö ja Varke eivät saisi tämän takia lainkaan viitata Topten-työskentelyyn vaan perustaa vaatimukset lakiin ja asetuksiin.

Hankeoppaassa on kuitenkin useita määräystasoa pidemmälle meneviä laadullisia tavoitteita, kuten rakennusten vähintään 100 vuoden laskennallinen käyttöikä, suositus hissien rakentamisesta kaikkiin kerros- ja luhtitaloihin kerrosluvasta riippumatta sekä asuntojakaumaa, asuntojen kalustettavuutta ja erilaisia suunnitteluratkaisuja koskevat ohjeet kirjaukset. Jos Varken roolina on asumisen laatuun liittyvä neuvonta, tulee neuvonta selkeästi eriyttää hankkeiden

hyväksyttävyyteen vaikuttavista vaatimuksista, eikä asumisen laatuun liittyvää neuvontaa pidä sisällyttää hankeoppaaseen. Hankeoppaan neuvonnan tulee pitäytyä hakuprosessin neuvonnassa helpottaen hankkeeseen ryhtyvän toimintaa.

3. Valtion tukeman tuotannon hankkeissa pitää hyväksyä eri toteutusmuodot

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulee mahdollistaa kaikki hankintalainsäädännön mukaiset toteutusmuodot. Pidämme erityisen ongelmallisena esimerkiksi kirjausta, jonka mukaan perusparannushankkeita ei lähtökohtaisesti voida toteuttaa allianssimallilla. Erityisesti korjausrakentamisessa allianssi- ja muut yhteistoiminnalliset toteutusmuodot ovat alalla yleisesti käytettyjä. Toteutusmuodon valinnan tulee perustua hankkeen ominaisuuksiin, kustannustehokkuuteen ja riskienhallintaan. Hankkeeseen ryhtyvällä on tähän paras osaaaminen. Varken roolina ei ole rakennuttamisen kehittäminen, eikä alan kehittämisen hidastaminen estämällä uusien hankintalain mukaisten menettelyjen käyttöä. Jos hankkeeseen ryhtyvä tarvitsee neuvoa rakennuttamisprosessin osalta, tulee tämä eriyttää selvästi vaatimuksista.

4. Varken käsittelyprosessien mahdollistettava hankkeiden sujuva eteneminen

Varken käsittelyprosessien tulee olla ennakoitavia, yhdenmukaisia ja joustavia. Tavoitteena tulee olla, että käsittelyprosessi ei saa keskeyttää tai viivästyttää hankkeiden etenemistä ilman perusteltua syytä. Käsittelyprosessin tulee olla läpinäkyvä ja hakijoiden tasapuolista kohtelua tukeva koko prosessin ajan.

Rakli pitää tärkeänä, että hankkeiden kustannusten kohtuullisuuden arviointi perustuu ennustettavaan ja yhdenmukaiseen menettelyyn. Kustannusten kohtuullisuuden arviointi tulee tapahtua objektiivisten ja etukäteen tiedossa olevien kriteerien perusteella. Tämän takia kustannusten arvioinnissa tulisikin ottaa käyttöön standardoitu kustannuslaskentamalli, jonka perusteella kustannusten kohtuullisuus asetetaan. Tämä nopeuttaisi myös hankekäsittelyä Varkessa ja lisäisi hyväksyttävien kustannusten ennakoitavuutta erityisesti korjaushankkeissa sekä parantaisi toimijoiden tasapuolista kohtelua. Lisäksi se vähentäisi tapauskohtaiseen harkintaan liittyviä epävarmuuksia.

Lopuksi

Rakli osallistuu mielellään oppaan jatkokehittämiseen.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat